

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 92/1998

PROMOSSO

DA

do Value spa

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Angela ALBORINO

Potenza, li novembre 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.1 LOTTO 1 -SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- A.2 LOTTO 2 -SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B.1 LOTTO 1 -VISURE CATASTALI STORICHE
- B.2 LOTTO 2 -VISURE CATASTALI STORICHE
- C.1 LOTTO 1 -PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- C.2 LOTTO 2 -PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- D.1 LOTTO 1 -ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- D.2 LOTTO 2 -ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F.1 LOTTO 1 -PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO
- F.2 LOTTO 2 -PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILEVATO

- G.1 LOTTO 1 -TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI POTENZA
- G.2 LOTTO 2 -TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI POTENZA
- H ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- I.1 LOTTO 1 -QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- I.2 LOTTO 2 -QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- L.1 LOTTO 1 -ANNUNCI IMMOBILIARI
- L.2 LOTTO 2 -ANNUNCI IMMOBILIARI
- M LOTTO 1 -COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Angela Alborino, all'udienza del 13.12.2023 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.92/1998** RG.E. promosso dalla **do Value spa** in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, richiedendo di provvedere alla rinnovazione della perizia di stima del 28.01.2009 a firma dell'Ing. Guido Bonifacio, data la relativa vetustà, secondo quanto riportato nel Verbale di Giuramento datato 15.12.2023 (Appendice A).

All'udienza del 12.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione concedeva, su richiesta del sottoscritto, la proroga per il deposito della relazione peritale, atteso che l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Potenza non aveva ancora fornito le informazioni circa la regolarità urbanistica, ovvero l'esistenza di provvedimenti autorizzativi, istanze di condono ecc. relative ai beni oggetto di perizia, così come richiesto dal sottoscritto.

- - -

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- ha esaminato tutti i documenti in proprio possesso;
- ha effettuato il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti (Appendice B), con redazione del relativo verbale (Appendice C) e documentazione fotografica (Appendice D);
- ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- ha richiesto le visure catastali storiche (Allegati B.1 e B.2) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- ha acquisito le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegati I.1 e I.2);
- ha acquisito presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Potenza (PZ), relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegati L.1 e L.2);
- ha contattato l'amministratore di condominio al fine di acquisire notizie in merito all'esistenza di eventuali oneri condominiali insoluti;
- ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza l'estratto dell'atto di matrimonio.

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta quanto segue.

Con atto di pignoramento del 06.05.1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 13.05.1998 ai nn. R.G. 6034 e R.P. 5209, la Banca di Roma sottoponeva ad esecuzione immobiliare, in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, i seguenti beni:

a) in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/2 ciascuno, il seguente bene così come testualmente riportato nel citato atto :

1) " appartamento sito in Potenza alla Via dei Ligustri n.20, posto al 5° piano di vani 4 ed accessori, con annessa soffitta al 6° piano, il tutto in catasto al Fg.47 p.III 1110 sub 20";

b) in danno di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per la quota 1/1, il seguente bene così come testualmente riportato nel citato atto :

2) " locale al pianterreno, sito in Potenza alla Via Due Torri n.34, di mq.60, in catasto al Fg. 105, particella 559 sub1";

La trascrizione del pignoramento è stata rinnovata da Fino1 Securitisation srl in data 11.05.2018 ai nn. R.G. 7866 e R.P. 6316.

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 società Do Value spa, 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 Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) in data 15.02.2022;

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, con le precisazioni che di seguito saranno esplicitate;
- 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 :

IMMOBILE N.1

appartamento sito in Potenza alla Via dei Ligustri n.20, posto al 5° piano di vani 4 ed accessori, con annessa soffitta al 6° piano, il tutto in catasto al Fg.47 p.lla 1110 sub 20";

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Pierluigi Giuliani del 07.12.1981, trascritto a Potenza il 14.12.1981 ai nn. 12802/11078, i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendevano ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni l'abitazione in Potenza al Foglio 47 particella 1110 sub 20.

- **Con atto di assegnazione** a socio di cooperativa del 28.12.1979 rep. 73165 per notaio Giovanni Moscatelli di Roma trascritto in data 23.01.1980 ai nn. 978/877 l'abitazione in Potenza alla Via dei Ligustri n.20 con soffitta veniva assegnata dalla Soc. Coop. Edilizia xxxxxxxxx sede di Potenza ai coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Polosa Sebastiano del 30.11.1966, trascritto a Potenza il 14.12.1966 ai nn. 26528/366976, il sig. Giuliani Pierluigi vendeva alla Soc. Coop. Edilizia xxxxxxxxxxxx sede di Potenza il terreno edificatorio di mq. 1162 in catasto al fg. 47 p.la 479 sub b

IMMOBILE N.2

" locale al pianterreno, sito in Potenza alla Via Due Torri n.34, di mq.60, in catasto al Fg. 105, particella 559 sub1";

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Domenico Antonio Zotta del 13.11.1986, trascritto a Potenza il 26.11.1986 ai nn. 13842/12024, la sig.ra xxxxxxxxxxxx vendeva al sig.

xxxxxxxxxx in piena proprietà per la quota di 1/1 quale bene personale (pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx in quanto immobile destinato all'esercizio della professione) il locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 (già Via Estramurale San Gerardo n.93) in catasto al Fg. 105 p.la 559 sub1;

- **Per successione di morte** non trascritta di xxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxx l'immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al fg. 105 p.la 559 sub 1.era pervenuto alla sig.ra xxxxxxxxxxxx (in data 09.06.2021 ai nn. 8505/7342 risulta trascritta accettazione tacita d'eredità nascente da atto per notaio Polosa del 23.01.1988 rep. n.28378 trascritto il 16.02.1988 ai nn. 2149/1892);

Nella relazione notarile è riportato che il locale in oggetto era pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxx con **atto di permuta** per notaio Paolo Madeo del 09.09.1963 rep.n. 9929/6855 trascritto l' 08.11.1963 ai nn. 21536/287423 tra l'Istituto Autonomo per le Case Popolari e il sig. xxxxxxxxxxxx.

Tuttavia dalla visura ipocatastale effettuata dallo scrivente risulta che con il suddetto atto di permuta il sig. xxxxxxxxxxxx, in cambio di un non ben precisato *"immobile in abitato di Potenza costituito da un vano terreno con ingresso in Via Estramurale San Gerardo già numero 33 al Rione Addone, confinante con xxxxxxxx fu xxxxxxxxxxxx, con Via Estramurale San Gerardo, con xxxxxxxxxxxx, con suolo pubblico, riportato nel Catasto urbano alla partita 10064, al foglio 105 e non riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano"* riceveva dall'Istituto Autonomo per Le Case Popolari della Provincia di Potenza *" un locale a pianterreno da prelevarsi da quelli che fabbricherà in Potenza, Rione Addone (fabbricato D)".*

Pertanto c'è da considerare che:

- 1) il locale ceduto dal Sig. xxxxxxxxxxxx non è ben definito in tale atto di permuta;
- 2) che era il Sig. xxxxxxxxxxxx a cedere all'Istituto Autonomo Case Popolari il locale e non viceversa;
- 3) che da ricerche effettuate presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (oggi ATER) il fabbricato D in oggetto è stato effettivamente realizzato ed è in un luogo distante dal locale oggetto di pignoramento.

Non sono stati trovati altri atti di provenienza dell'immobile pignorato in oggetto.

Pertanto, tenuto conto della visura storica per immobile (Allegato B.2) e degli atti sopra riportati (Allegato E) nonché dell'inesistenza di dati catastali nel predetto atto di permuta, il sottoscritto ritiene di non poter affermare con certezza

che l'immobile trasferito al sig. xxxxxxxxxxxx dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx sia proprio quello di cui all'atto di permuta innanzi descritto.

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 il 14.10.1987 ai nn. 13191/744 derivante da mutuo per scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Domenico Antonio Zotta, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E LUCANIA

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

2) **Ipoteca volontaria** iscritta il 22.04.1988 ai nn. 5062/398 derivante da atto di mutuo per notaio Salvatore D'Alessio, a favore di Banco di Roma S.p.a.

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/1;

3) **Ipoteca volontaria** iscritta il 28.07.1993 ai nn. 8962/532 derivante da atto di mutuo per notaio Antonio Di Lizia, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Vietri di Potenza

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/1;

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

4) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 12.12.1997 ai nn. 18906/1488 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA -Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/1;

Iscrizione correlata n.1475 del 10.10.2017.

5) **Verbale di pignoramento** del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 13.05.1998 ai nn. 6034/5209 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/2;

6) **Ipoteca giudiziale** del 14.11.2001 n.rep. 3166 derivante da Ruoli iscritta il 28.11.2001 ai nn. 16777/2174 , a favore di SEM SPA di Potenza

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

7) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.03.2003 ai nn. 7546/1378 derivante da Ruoli del 24.02.2003 n. rep. 8322 Pubblico Ufficiale o Autorità emittente SEM SPA C.F. 00105190763 Sede di Potenza, a favore di SEM SPA Sede di Potenza

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

8) **Ipoteca giudiziale** in Rinnovazione iscritta il 10.10.2017 ai nn. 18210/1475 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

-Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

9) **Verbale di pignoramento** in Rinnovazione del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 11.05.2018 ai nn. 7866/6316 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL Sede MILANO

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

- **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** del bene oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegati B.1 e B.2), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili:

1) - Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, interno 12 Piano 6-7
identificata nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Fg.47 p.lla 1110 sub 20, Categoria A2, Classe 5,
Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142 mq. Rendita € 433,82

PROPRIETA' . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/2
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/2

Nei dati catastali dell'atto di pignoramento è riportato piano 5 e consistenza vani 4 mentre nella visura catastale aggiornata è riportato piano 6-7 e vani 6 (Allegato B.1)

2) - Locale sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Vescovado n.93 Piano T ,
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.la 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza
61mq. , Rendita € 182,72

PROPRIETA' . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1

Si precisa che nella visura catastale (Allegato B.2) l'immobile in oggetto ha indirizzo Via Vescovado n.93 mentre l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione è Via Due Torri n.34.
Attualmente l'indirizzo è Via Due Torri n.34 come verificato in sede di sopralluogo.
Nella visura catastale è riportata la Categoria C3 mentre nella nota di trascrizione del pignoramento è riportata Categoria C6.

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

1) - Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, interno 12 Piano 6-7
identificata nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Fg.47 p.la 1110 sub 20,

si evidenzia che tale bene risulta intestato agli esecutati Sig.ra xxxxxxxxx per la quota 1/2 e Sig. xxxxxxxxx per la quota 1/2.

2) - Locale sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Vescovado n.93 Piano T ,
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.la 559 sub 1 Piano T,

si evidenzia che tale bene risulta intestato all' esecutato Sig. xxxxxxxxx per la quota 1/1.

Ciò premesso, ai fini della vendita, poichè i due immobili in oggetto hanno diversa destinazione e sono inoltre anche molto distanti tra loro, si procede alla formazione di **DUE LOTTI:**

LOTTO n.1

costituito da

- **Abitazione** con annessa soffitta sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, *identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq.* Rendita € 433,82

LOTTO n.2

costituito da

- **Locale** sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Due Torri n.34 (in catasto è indicata Via Vescovado n.93), *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. ,* Rendita € 182,72

LOTTO 1

LOTTO 1

Potenza

Fg. 47 p.lla 1110



Ortofoto su mappa catastale

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO 1

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Antonio Calice, ha eseguito il sopralluogo presso i detti beni in data 22.03.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

- **Abitazione con annessa soffitta** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, *identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq.* escluse aree scoperte 138 mq. Rendita € 433,82

Trattasi di un appartamento ubicato al 5° **e ultimo piano abitabile** di un fabbricato cui si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri. Annessa all'appartamento è una soffitta ubicata nel piano sottotetto cui si accede attraverso il vano scala e un corridoio condominiali.

L'appartamento è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza.

Accesso

Al fabbricato in cui l'appartamento in oggetto è ubicato, si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri.

All'appartamento in oggetto si accede dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

Pertinenze

Annessa all'appartamento è una soffitta ubicata al piano sottotetto cui si accede attraverso il vano scala e un corridoio condominiali. L'ubicazione della soffitta è individuabile nell'allegato elaborato planimetrico (Allegato C.1).

Confini

L'abitazione confina sul lato Est e sul lato Sud con immobile sub 19 e con vano scala condominiale.

La soffitta confina sul lato Sud con immobile sub 28, sul lato Nord con immobile sub 23 e sul lato Nord-Est con corridoio condominiale.

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



Facciata Ovest del fabbricato



Facciata Ovest del fabbricato



Ingresso al fabbricato sul prospetto Ovest

Abitazione e soffitta

Descrizione degli interni

L'abitazione si sviluppa su un solo livello, all'ultimo piano abitabile del fabbricato, e ad essa si accede attraverso il vano scala e un ascensore condominiali. Essa è costituita da un ingresso da cui si accede ad un salone, ad uno studio e a un disimpegno; dal disimpegno si accede alla cucina con bagno e antibagno di servizio, alla camera da letto, alla camera da letto matrimoniale e ad un altro bagno. Sono presenti inoltre due balconi di cui uno nella cucina e uno nel salone.

La soffitta annessa all'abitazione è ubicata nel piano sottotetto ed è costituita da un unico vano ad altezza variabile e ad essa si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiali. In soffitta vi è anche una piccola finestra che ne consente l'areazione.

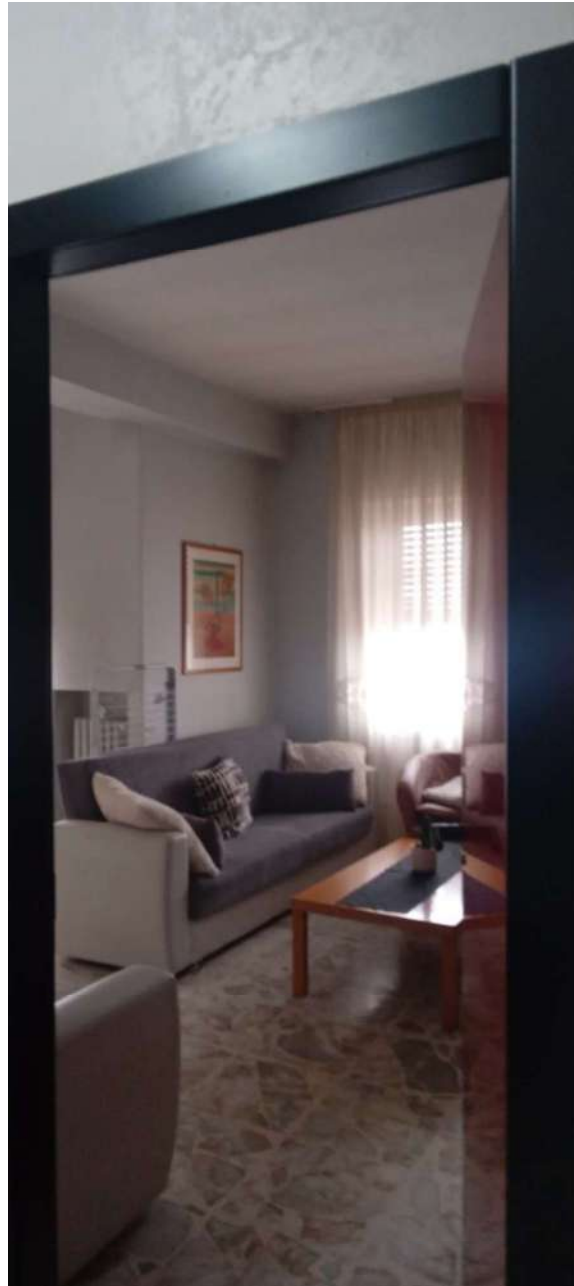
Fotografie degli interni



Ingresso



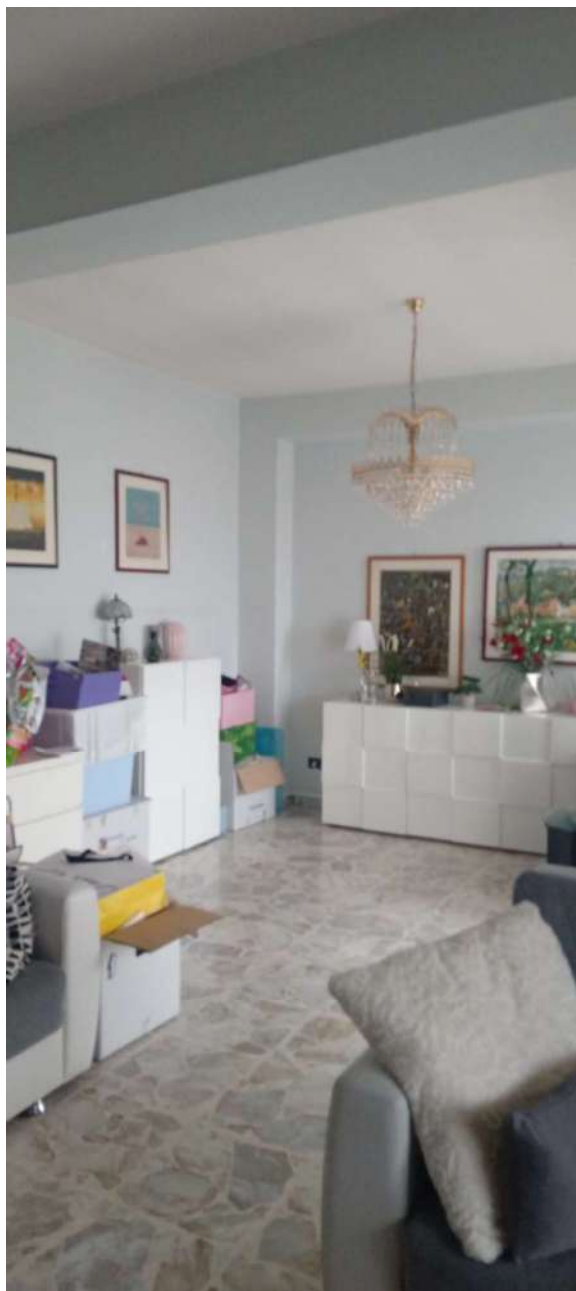
Disimpegno



Salone



Salone



Salone



Studio



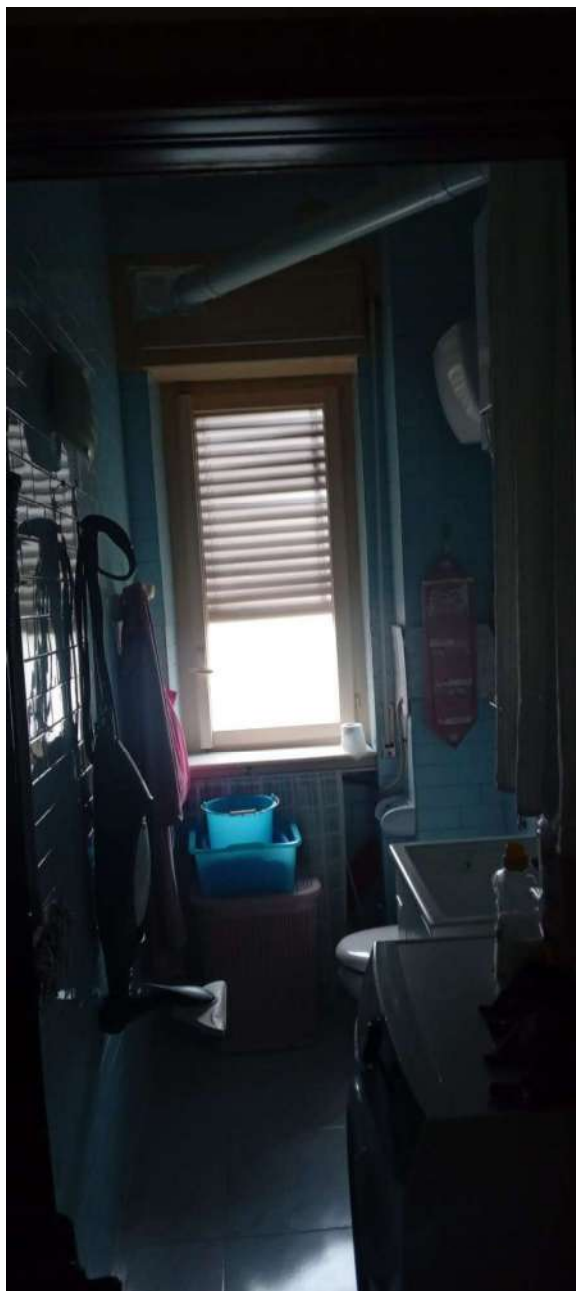
Cucina



Cucina



Antibagno



W.C. 1



Letto 1



Letto 1



W.C. 2



W.C. 2



Letto 2



Letto 2



Soffitta

Rifiniture interne e impianti

Abitazione

Pavimenti: - bagni e cucina ceramica
 - resto abitazione brecciatino granigliato

Infissi - interni in legno

Impianto termico centralizzato con radiatori in ghisa

Tutti gli ambienti, sono dotati di areazione e illuminazione mediante finestre e o balconi.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

L'abitazione presenta un ottimo stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

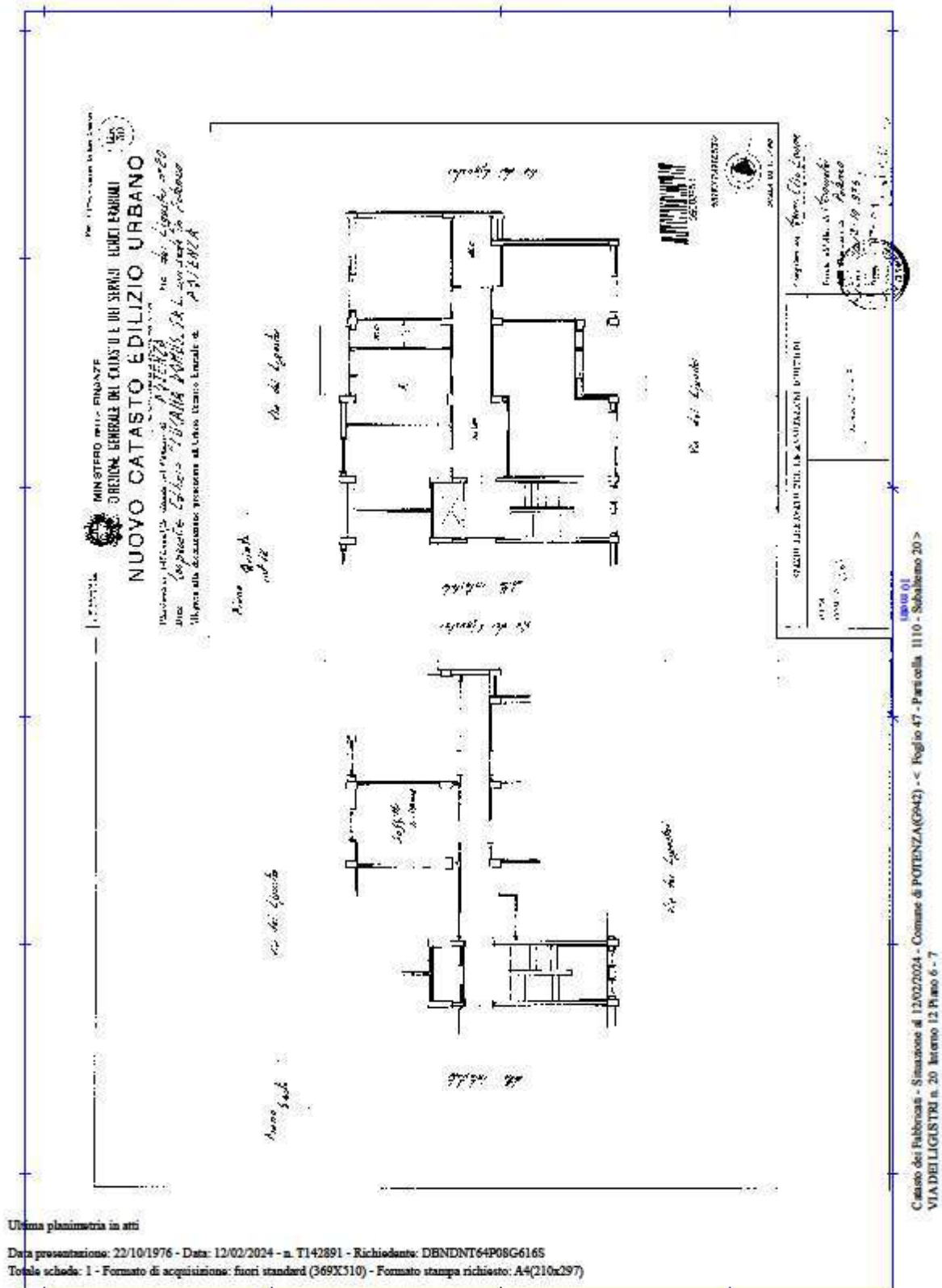
Nello stato di fatto rilevato vi è una porta che separa l'ingresso dal disimpegno, porta non indicata nella planimetria catastale;

nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,93 mentre nella planimetria catastale l'altezza indicata è di m.3.00.

Le suddette discordanze catastali possono essere sanate con un costo di € 1.500,00.

Planimetria catastale

Data presentazione: 22/10/1976 - Data: 12/02/2024 - n. T142891 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S



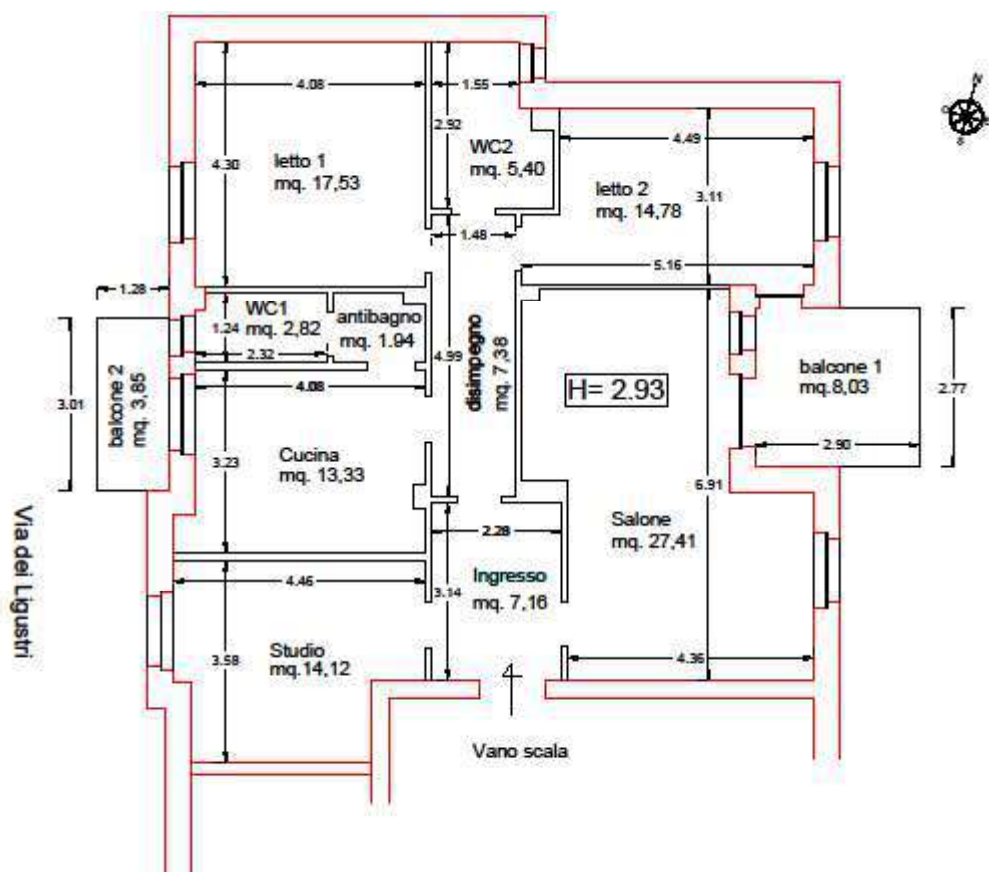
Planimetria di rilievo

LOTTO 1

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Appartamento in Potenza alla Via dei Ligustri n.20
Piano 5° Fg. 47 p.lla 1110 sub 20

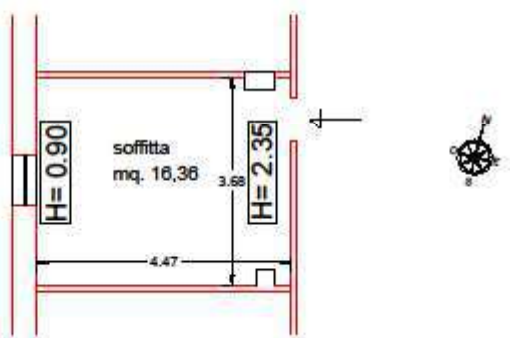
scala 1: 100



Soffitta pertinenza dell'appartamento

Piano 6° Fg. 47 p.lla 1110 sub 20

scala 1: 100



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 E SOFFITTA

	<i>Superficie netta</i>	<i>altezza interna</i>
Ingresso	mq. 7,16	m.2,90
Studio	mq. 14,12	m.2,90
Salone	mq. 27,41	m.2,90
Cucina	mq. 13,33	m.2,90
Disimpegno	mq. 7,38	m.2,90
Antibagno	mq. 1,94	m.2,90
W.C.1	mq. 2,82	m.2,90
Letto 1	mq. 17,53	m.2,90
W.C.2	mq. 5,40	m.2,90
Letto 2	mq. 14,78	m.2,90
Balcone 1	mq. 8,03	
Balcone 2	mq. 3,85	
Soffitta	mq. 16,36	m. 0,90-m. 2,35

Riepilogo superfici nette

Totale superficie netta abitazione	mq. 111,87
Totale superficie netta soffitta	mq. 16,36
Totale superficie netta balconi	mq. 11,88

Superficie lorda

superficie lorda abitazione	mq. 136,87
superficie lorda soffitta	mq. 18,79
superficie balconi	mq. 11,88

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1,00
- balcone	0,25
- soffitta	0,20

Calcolo Superficie lorda Commerciale

superficie lorda abitazione	mq. 136,87 x 1,00	= mq. 136,87
superficie balcone	mq. 11,88 x 0,25	= mq. 2,97
superficie lorda soffitta	mq. 18,79 x 0,20	= mq. 3,76

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

MQ. 143,60

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B.1, C.1, D.1), di seguito si riporta l'identificazione della particella oggetto di stima:

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

Abitazione

1) - Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20,
identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq. escluse aree scoperte 138mq. Rendita € 433,82

INTESTATI . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per **500/1000**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per **500/1000**

Nei dati catastali dell'atto di pignoramento è riportato piano 5 e consistenza vani 4 mentre nella visura catastale aggiornata è riportato piano 6-7 e vani 6 (Allegato B.1)

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Nello stato di fatto rilevato vi è una porta che separa l'ingresso dal disimpegno, porta non indicata nella planimetria catastale;

nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,93 mentre nella planimetria catastale l'altezza indicata è di m.3.00.

Le suddette discordanze catastali possono essere sanate con un costo di € 1.500,00.

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

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

Piena ed intera proprietà di:

- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq. Rendita € 433,82

Trattasi di un appartamento ubicato al 5° e ultimo piano abitabile (in catasto 6° piano) di un fabbricato cui si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri. Annessa all'appartamento è una soffitta ubicata nel piano sottotetto cui si accede attraverso il vano scala e un corridoio condominiali. La discordanza tra 5° e 6° piano dipende da come viene considerato il primo piano rispetto al piano strada; in ogni caso l'immobile è ubicato all'ultimo piano abitabile.

L'appartamento è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza.

Accesso

Al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri.

All'appartamento in oggetto si accede dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

Pertinenze

Annessa all'appartamento è una soffitta ubicata al piano sottotetto cui si accede attraverso il vano scala e un corridoio condominiali. L'ubicazione della soffitta è individuabile nell'allegato elaborato planimetrico (Allegato C.1).

Confini

L'abitazione confina sul lato Est e sul lato Sud con immobile sub 19 e con vano scala condominiale.

La soffitta confina sul lato Sud con immobile sub 28, sul lato Nord con immobile sub 23 e sul lato Nord-Est con corridoio condominiale.

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).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Nello stato di fatto rilevato vi è una porta che separa l'ingresso dal disimpegno, porta non indicata nella planimetria catastale;

nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,93 mentre nella planimetria catastale l'altezza indicata è di m.3.00.

Le suddette discordanze catastali possono essere sanate con un costo di € 1.500,00.

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza (Allegato G.1) si evince che:

l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato realizzato con autorizzazione a costruire del 31.10.1966 rilasciata dal Sindaco di Potenza alla Cooperativa Edilizia xxxxxxxxxxxxxx(Permesso n.3057/24307 del 31.10.1966 e 03.07.1969).

Allegata agli elaborati vi è l'atto di compravendita a rogito del notaio Polosa Sebastiano del 30.11.1966, trascritto a Potenza il 14.12.1966 ai nn. 26528/366976, con cui il sig. Giuliani Pierluigi vendeva alla Soc. Coop. Edilizia arl xxxxxxxxxxxxxx sede di Potenza il terreno edificatorio di mq. 1162 in catasto al fg. 47 p.la 479 sub b

In data 15.10.1970 il Sindaco del Comune di Potenza autorizzava all'uso l'edificio sociale xxxxxxxxxx, vista la Domanda del Permesso di abitabilità della Cooperativa del 14.07.1970 cui era allegata la licenza d'uso n.6101/4 del 6.06.1969 rilasciata dalla Prefettura e il certificato di prevenzione incendi del 15.05.1970 rilasciato dal Comando Provinciale del Corpo dei vigili del fuoco per l'impianto termico.

Difformità urbanistiche

Le difformità urbanistiche tra quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati tecnici consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (elaborati relativi al Permesso del 1966), consistono in .

difformità interne:

stato attuale	presenza di tramezzatura di separazione antibagno-WC1, ingresso in antibagno dalla cucina
elaborato progettuale	assenza di tramezzatura nel locale lavanderia e ingresso allo stesso dal disimpegno
stato attuale	non vi è porta di ingresso dal disimpegno al salone
elaborato progettuale	vi è porta di ingresso dal disimpegno al pranzo
porta di separazione tra l'ingresso e il disimpegno in posizione diversa tra stato di fatto e elaborato progettuale.	

difformità aperture esterne:

- nello studio vi è una finestra mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone;
- in cucina vi è un balcone mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e una finestra;
- nel salone vi è un balcone e una finestra in corrispondenza del "balcone 1", mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e due finestre.

Tra i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza e relativi all'immobile in oggetto, non vi sono elaborati tecnici relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità sebbene nella planimetria catastale, redatta il 12.10.1976, le difformità relative alle aperture esterne non risultano.

PREZZO BASE € 140.800,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO 1

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 Pierluigi Giuliani del 07.12.1981, trascritto a Potenza il 14.12.1981 ai nn. 12802/11078, i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendevano ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni l'abitazione in Potenza al Foglio 47 particella 1110 sub 20.

- **Con atto di assegnazione** a socio di cooperativa del 28.12.1979 rep. 73165 per notaio Giovanni Moscatelli di Roma trascritto in data 23.01.1980 ai nn. 978/877 l'abitazione in Potenza alla Via dei Ligustri n.20 con soffitta veniva assegnata dalla Soc. Coop. Edilizia xxxxxxxx sede di Potenza ai coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx;

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Polosa Sebastiano del 30.11.1966, trascritto a Potenza il 14.12.1966 ai nn. 26528/366976, il sig. Giuliani Pierluigi vendeva alla Soc. Coop. Edilizia arl xxxxxxxxxxxx sede di Potenza il terreno edificatorio di mq. 1162 in catasto al fg. 47 p.la 479 sub b

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B.1) 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 (13.05.1998) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 1

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza (Allegato G.1) si evince che:

l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato realizzato con autorizzazione a costruire del 31.10.1966 rilasciata dal Sindaco di Potenza alla Cooperativa Edilizia xxxxxxxxxxxx Permessso n.3057/24307 del 31.10.1966 e 03.07.1969).

Allegata agli elaborati vi è l'atto di compravendita a rogito del notaio Polosa Sebastiano del 30.11.1966, trascritto a Potenza il 14.12.1966 ai nn. 26528/366976, con cui il sig. Giuliani Pierluigi vendeva alla Soc. Coop. Edilizia arl xxxxxxxxxxxxxxxx sede di Potenza il terreno edificatorio di mq. 1162 in catasto al fg. 47 p.la 479 sub b

In data 15.10.1970 il Sindaco del Comune di Potenza autorizzava all'uso l'edificio sociale xxxxxxxxxx, vista la Domanda del Permesso di abitabilità della Cooperativa del 14.07.1970 cui era allegata la licenza d'uso n.6101/4 del 6.06.1969 rilasciata dalla Prefettura e il certificato di prevenzione incendi del 15.05.1970 rilasciato dal Comando Provinciale del Corpo dei vigili del fuoco per l'impianto termico.

Difformità urbanistiche

Le difformità urbanistiche tra quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati tecnici consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (elaborati relativi al Permesso del 1966), consistono in .

difformità interne:

stato attuale	presenza di tramezzatura di separazione antibagno-WC1, ingresso in antibagno dalla cucina
elaborato progettuale	assenza di tramezzatura nel locale lavanderia e ingresso allo stesso dal disimpegno

stato attuale	non vi è porta di ingresso dal disimpegno al salone
elaborato progettuale	vi è porta di ingresso dal disimpegno al pranzo

porta di separazione tra l'ingresso e il disimpegno in posizione diversa tra stato di fatto e elaborato progettuale.

difformità aperture esterne:

- nello studio vi è una finestra mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone;
- in cucina vi è un balcone mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e una finestra;
- nel salone vi è un balcone e una finestra in corrispondenza del "balcone 1", mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e due finestre.

Tra i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza e relativi all'immobile in oggetto, non vi sono elaborati tecnici relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità sebbene nella planimetria catastale, redatta il 12.10.1976, le difformità relative alle aperture esterne non risultano.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 1

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

Come da dichiarazione delle sigg.re xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx figlie dell'esecutato xxxxxxxxxxxx, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l' immobile in oggetto è occupato dagli esecutati sig. xxxxxxxxxxxx, sig.ra xxxxxxxxxxxx, dalla figlia xxxxxxxxxxxx e da due nipoti minorenni.

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LOTTO 1

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 il 22.04.1988 ai nn. 5062/398 derivante da atto di mutuo per notaio Salvatore D'Alessio, a favore di Banco di Roma S.p.a.

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/1;

2) **Ipoteca volontaria** iscritta il 28.07.1993 ai nn. 8962/532 derivante da atto di mutuo per notaio Antonio Di Lizia, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Vietri di Potenza

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxx

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/1;

3) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 12.12.1997 ai nn. 18906/1488 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA -Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/2;

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/1;

Iscrizione correlata n.1475 del 10.10.2017.

4) **Verbale di pignoramento** del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 13.05.1998 ai nn. 6034/5209 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/2;

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.lla 1110 sub20 per la quota di 1/2;

5) **Ipoteca giudiziale** del 14.11.2001 n.rep. 3166 derivante da Ruoli iscritta il 28.11.2001 ai nn. 16777/2174 , a favore di SEM SPA di Potenza

- **contro** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 in catasto al Fg. 47 p.la 1110 sub20 per la quota di 1/2;

6) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.03.2003 ai nn. 7546/1378 derivante da Ruoli del 24.02.2003 n. rep. 8322 Pubblico Ufficiale o Autorità emittente SEM SPA C.F. 00105190763 Sede di Potenza, a favore di SEM SPA Sede di Potenza

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

7) **Ipoteca giudiziale** in Rinnovazione iscritta il 10.10.2017 ai nn. 18210/1475 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

-Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

8) **Verbale di pignoramento** in Rinnovazione del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 11.05.2018 ai nn. 7866/6316 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL Sede MILANO

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile Abitazione in Potenza Via dei Ligustri n.20 per la quota di 1/2;

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.

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione del condominio (spese condominiali ordinarie), come dichiarato dalle sig.re XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX durante il sopralluogo e riportato nel relativo verbale (Appendice C), esse ammontano a circa 300,00 euro mensili.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza (Allegato G.1) si evince che:

l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato realizzato con autorizzazione a costruire del 31.10.1966 rilasciata dal Sindaco di Potenza alla Cooperativa Edilizia XXXXXXXXXXXXPermesso n.3057/24307 del 31.10.1966 e 03.07.1969).

Allegata agli elaborati vi è l'atto di compravendita a rogito del notaio Polosa Sebastiano del 30.11.1966, trascritto a Potenza il 14.12.1966 ai nn. 26528/366976, con cui il sig. Giuliani Pierluigi vendeva alla Soc. Coop. Edilizia arl xxxxxxxxxx sede di Potenza il terreno edificatorio di mq. 1162 in catasto al fg. 47 p.la 479 sub b

In data 15.10.1970 il Sindaco del Comune di Potenza autorizzava all'uso l'edificio sociale xxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxx, vista la Domanda del Permesso di abitabilità della Cooperativa del 14.07.1970 cui era allegata la licenza d'uso n.6101/4 del 6.06.1969 rilasciata dalla Prefettura e il certificato di prevenzione incendi del 15.05.1970 rilasciato dal Comando Provinciale del Corpo dei vigili del fuoco per l'impianto termico.

Difformità urbanistiche

Le difformità urbanistiche tra quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati tecnici consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (elaborati relativi al Permesso del 1966), consistono in .

difformità interne:

stato attuale	presenza di tramezzatura di separazione antibagno-WC1, ingresso in antibagno dalla cucina
elaborato progettuale	assenza di tramezzatura nel locale lavanderia e ingresso allo stesso dal disimpegno
stato attuale	non vi è porta di ingresso dal disimpegno al salone
elaborato progettuale	vi è porta di ingresso dal disimpegno al pranzo

porta di separazione tra l'ingresso e il disimpegno in posizione diversa tra stato di fatto e elaborato progettuale.

difformità aperture esterne:

- nello studio vi è una finestra mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone;
- in cucina vi è un balcone mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e una finestra;
- nel salone vi è un balcone e una finestra in corrispondenza del "balcone 1", mentre negli elaborati di progetto vi è un balcone e due finestre.

Tra i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza e relativi all'immobile in oggetto, non vi sono elaborati tecnici relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità sebbene nella planimetria catastale, redatta il 12.10.1976, le difformità relative alle aperture esterne non risultano.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Nello stato di fatto rilevato vi è una porta che separa l'ingresso dal disimpegno, porta non indicata nella planimetria catastale;

nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,93 mentre nella planimetria catastale l'altezza indicata è di m.3.00.

Le suddette discordanze catastali possono essere sanate con un costo di € 1.500,00.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

LOTTO 1

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

LOTTO 1

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 eventuali spese condominiali scadute e non pagate, da comunicazione (Allegato N) dell'amministratore del Condominio , sig.ra xxxxxxxxxxxx, i sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno pagato e pagano regolarmente tutti gli oneri condominiali.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

LOTTO 1

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione del condominio (spese condominiali ordinarie), come dichiarato dalle sig.re xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx durante il sopralluogo e riportato nel relativo verbale (Appendice C), esse ammontano a circa 300,00 euro mensili.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

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 e sono stati consultati gli annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto.

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.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

Trattasi di un appartamento ubicato al 5° e ultimo piano abitabile di un fabbricato cui si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri. Annessa all'appartamento è una soffitta ubicata nel piano sottotetto cui si accede attraverso il vano scala e un corridoio condominiali.

L'appartamento è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza.

Accesso

Al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in oggetto, si accede dalla strada pubblica Via dei Ligustri.

All'appartamento in oggetto si accede dal vano scala e dall'ascensore condominiali.

Confini

L'abitazione confina sul lato Est e sul lato Sud con immobile sub 19 e con vano scala condominiale.

La soffitta confina sul lato Sud con immobile sub 28, sul lato Nord con immobile sub 23 e sul lato Nord-Est con corridoio condominiale.

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 Potenza, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni Civili in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 850,00 e 1.050,00 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 da ubicati nelle vicinanze e della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1200,00.

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 **1.100,00 Euro/mq.**

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

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1.00
- balcone	0,25
- soffitta	0,20

Calcolo Superficie lorda Commerciale

superficie lorda abitazione	mq. 136,87 x 1,00	= mq. 136,87
superficie balcone	mq. 11,88 x 0,25	= mq. 2,97
superficie lorda soffitta	mq. 18,79 x 0,20	= mq. 3,76

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE **MQ. 143,60**

Valutazione Economica del LOTTO 1

- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20, identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq. Rendita € 433,82

$$\text{Mq. 143,60 x €/mq. 1100,00} = \text{€ 157.960,00}$$

A tale valore occorrerà detrarre le spese necessarie per la sanatoria catastale

spesa per sanatoria catastale € 1.500,00

Pertanto il valore dell'immobile stimato è di € 156.460,00 (€ 157.960,00 - € 1.500,00)

In tale valore è compreso anche il costo di un'eventuale sanatoria edilizia e urbanistica.

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 € 140.814,00 che in cifra tonda è :

€140.800,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

LOTTO 1

Gli immobili oggetto della presente risultano così intestati:

- **Abitazione** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via dei Ligustri n.20,
identificata nel N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 1110 sub 20 Piano 6-7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 142mq. Rendita € 433,82

PROPRIETA' . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per **500/1000**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per **500/1000**

Pertanto, essendo i proprietari entrambi esecutati, tale immobile non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, dall'Estratto dell'atto di matrimonio, come risulta da atto : anno xxxxxxxxxxxx richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) xxxx risulta che i debitori hanno contratto matrimonio in data 19.12.1977 e non risulta alcuna annotazione su tale atto.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione all' immobile in oggetto (LOTTO 1) del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 92/1998, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato solo una marginale difformità catastale e una eventuale irregolarità urbanistica 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.

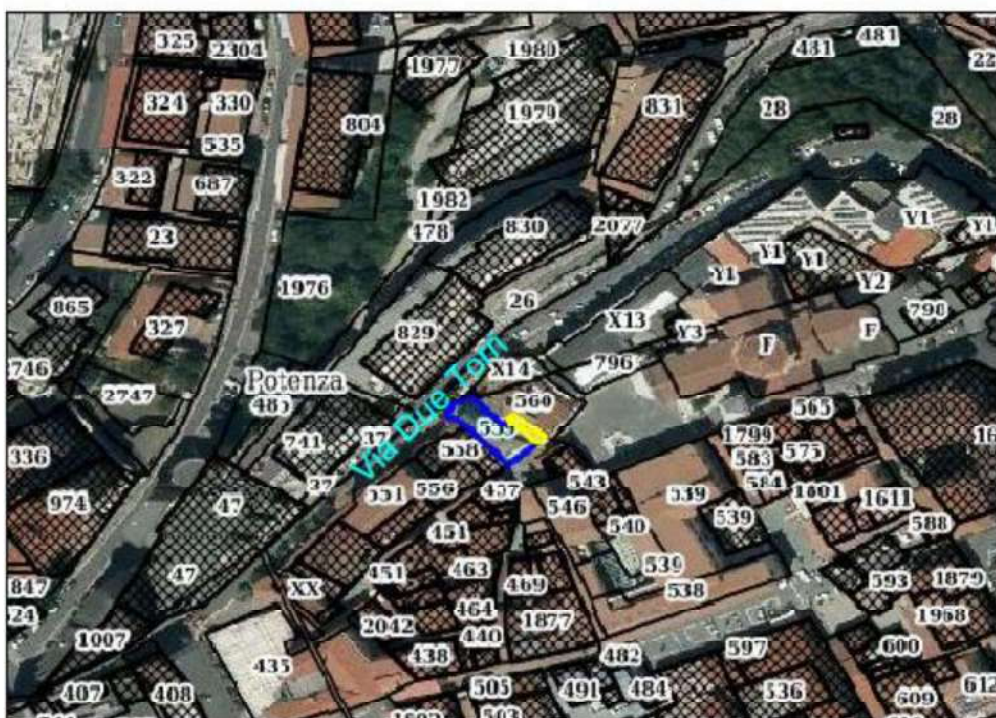
LOTTO 2

LOTTO 2

Ortofoto su mappa catastale

Potenza

Fg. 105 p.lla 559



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO 2

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Antonio Calice, ha eseguito il sopralluogo presso i detti beni in data 22.03.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO 2

- **Locale** sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Due Torri n.34 (in catasto Via Vescovado n.93),
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. , Rendita € 182,72

Trattasi di un locale a pianterreno attualmente sede di una attività artigianale e commerciale per la produzione e vendita
xxxxxxxxxxxxxx, cui si accede dalla strada pubblica Via Due Torri.

Il locale è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza.

Accesso

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Due Torri.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze al locale in oggetto.

Confini

Il locale confina a Nord con la strada pubblica Via Due Torri, ad Est con p.lla 558 e a Ovest con p.lla 560.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il locale ha la parete esterna sulla strada pubblica costituita essenzialmente da una vetrina e da una porta vetrata di ingresso come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice D).

Fotografie degli esterni



Facciata locale su strada

Locale adibito a panificio

Descrizione degli interni

Il locale si sviluppa su un solo livello a pianterreno cui si accede direttamente dalla strada Via Due Torri. Esso è costituito da un'area vendita (con porta di accesso dall'esterno e vetrina) separata mediante una parete dall'area laboratorio dove si trovano il forno e i macchinari per la panificazione; in fondo vi è un piccolo locale adibito a servizio igienico e spogliatoio.

Fotografie degli interni



Locale vendita



Locale vendita



Locale vendita



Locale forno



Locale forno



Locale forno



Locale forno



W.C.



W.C.

Rifiniture interne

Locale

Pavimenti:	- bagno	ceramica
	- area vendita	granigliato

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

Il locale presenta un mediocre stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Nello stato di fatto rilevato è presente una parete di separazione tra l'area vendita e la zona di laboratorio mentre nella planimetria catastale tale parete non è riportata.

La suddetta discordanza catastale può essere sanata con un costo di € 800,00.

Planimetria catastale

Data presentazione: 10/03/1987 - Data: 12/02/2024 - n. T142892 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Man. II - Museo Centrale Biblioteca Nazionale

Lit. 150

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Potenza - Prov. Duc Tommaso, 34

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di Potenza

Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO

000754EE

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA 10 MAR 1987

PROG. N. 156

Completata dal Geometra
Stefano Carlo Pizzarello
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Potenza
DATA
Firma

lavoro 01

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 12/02/2024 - Comune di POTENZA (042) - Foglio 105 - Particella 559 - Subalterno 1 - VIA VESCOVALE n. 93 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/03/1987 - Data: 12/02/2024 - n. T142892 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria di rilievo

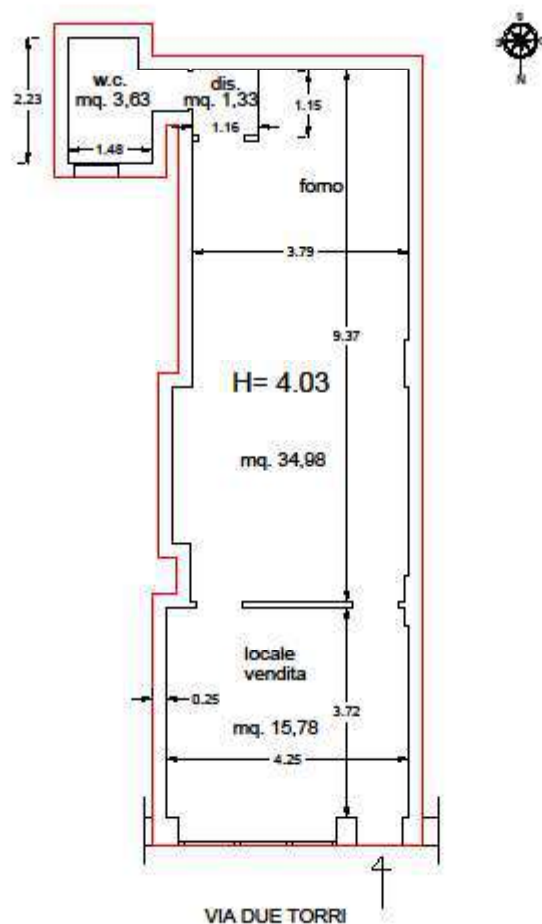
LOTTO 2

Planimetria di rilievo scala 1:100

Locale in catasto Fg. 105 p.la 559 sub 1

superficie commerciale mq. 68,60

— delimitazione sup. commerciale



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

Parametri geometrici

LOCALE AD USO PANIFICIO

	<i>Superficie netta</i>	<i>altezza interna</i>
Locale vendita	mq. 15,78	controsoffittatura
Laboratorio	mq. 34,98	m.4,03
Disimpegno	mq. 1,33	m.4,03
W.C.	mq. 3,63	m.4,03
Totale superficie netta LOCALE		mq. 55,72

Superficie lorda

superficie lorda locale mq. 68,60

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 2

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B.2, C.2, D.2), di seguito si riporta l'identificazione della particella oggetto di stima:

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

2) - Locale sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Vescovado n.93 (oggi Via Due Torri n.34) ,
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. , Rendita € 182,72

INTESTATI . xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1

Si precisa che nella visura catastale (Allegato B.2) l'immobile in oggetto ha indirizzo Via Vescovado n.93 mentre l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione è Via Due Torri n.34.
Attualmente l'indirizzo è Via Due Torri n.34 come verificato in sede di sopralluogo

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Nello stato di fatto rilevato è presente una parete di separazione tra l'area vendita e la zona di laboratorio mentre nella planimetria catastale tale parete non è riportata.

La suddetta discordanza catastale può essere sanata con un costo di € 800,00.

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2

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

Piena ed intera proprietà di:

- Locale sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Vescovado n.93 (oggi Via Due Torri n.34) ,
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. , Rendita € 182,72

Trattasi di un locale a pianterreno ad uso panificio cui si accede dalla strada pubblica Via Due Torri.

Il locale è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza.

Accesso

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Due Torri.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze al locale in oggetto.

Confini

Il locale confina a Nord con la strada pubblica Via Due Torri, ad Est con proprietà xxxxxxxxxxxx (p.la 558) e a Ovest con proprietà xxxxxxxxxxxx (p.la 560).

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il locale ha la parete esterna sulla strada pubblica costituita essenzialmente da una vetrina e da una porta vetrata di ingresso come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice D).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Nello stato di fatto rilevato è presente una parete di separazione tra l'area vendita e la zona di laboratorio mentre nella planimetria catastale tale parete non è riportata.

La suddetta discordanza catastale può essere sanata con un costo di € 800,00.

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica e alla richiesta di titoli abilitativi relativi all'immobile in oggetto, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza ha comunicato allo scrivente, per le vie brevi, che non risulta essere depositata alcuna documentazione e che occorre rivolgersi all'Ufficio Attività Produttiva - SUAP dello stesso Comune.

In data 10.10.2024, a mezzo pec, l' Ufficio SUAP del Comune inviava al sottoscritto la SCIA prat. n.01419580764-08062018-1108 a nome della Sig.ra xxxxxxxx nella qualità di legale rappresentante della Ditta xxxxxxxx; a tale SCIA è allegata una planimetria a firma dell'Ingegnere Antonio Mauro che corrisponde esattamente allo stato attuale.

Poichè l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato del centro storico, **è da considerarsi legittimo urbanisticamente essendo stato realizzato prima del 1942.**

Tuttavia per quanto concerne il conseguimento dell'Agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/01, con la Segnalazione Certificata di Agibilità, ai fini della sussistenza delle condizioni di sicurezza, ai sensi dell'art.9 della L.R. 38/97 e ss.mm.ii., la costruzione de qua, non soggetta a denuncia dei lavori/autorizzazione con le previgenti leggi e norme in materia di costruzioni, deve essere oggetto delle verifiche previste per la valutazione della sicurezza di cui al capitolo 8 del D.M. 17.01./2018 ed all'emissione di un Certificato di Idoneità Statica-Sismica che dovrà indicare anche la vita utile dell'opera.

PREZZO BASE € 43.800,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO 2

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al beni pignorato, 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 Domenico Antonio Zotta del 13.11.1986, trascritto a Potenza il 26.11.1986 ai nn. 13842/12024, la sig.ra xxxxxxxxxxxx vendeva al sig.

xxxxxxxxxxxx in piena proprietà per la quota di 1/1 quale bene personale (pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx in quanto immobile destinato all'esercizio della professione) il locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 (già Via Estramurale San Gerardo n.93) in catasto al Fg. 105 p.lla 559 sub1;

- **Per successione di morte** non trascritta di xxxxxxxxxxx nato a Latronico xxxxxxxxxxx e deceduto xxxxxxxx l'immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al fg. 105 p.lla 559 sub 1.era pervenuto alla sig.ra xxxxxxxxxxx (in data 09.06.2021 ai nn. 8505/7342 risulta trascritta accettazione tacita d'eredità nascente da atto per notaio Polosa del 23.01.1988 rep. n.28378 trascritto il 16.02.1988 ai nn. 2149/1892);

Nella relazione notarile è riportato che il locale in oggetto era pervenuto al sig. xxxxxxxxxxx con **atto di permuta** per notaio Paolo Madeo del 09.09.1963 rep.n. 9929/6855 trascritto l' 08.11.1963 ai nn. 21536/287423 tra l'Istituto Autonomo per le Case Popolari e il sig. xxxxxxxxxxx.

Tuttavia dalla visura ipocatastale effettuata dallo scrivente risulta che con il suddetto atto di permuta il xxxxxxxxxxxx, in cambio di un non ben precisato *"immobile in abitato di Potenza costituito da un vano terreno con ingresso in Via Estramurale San Gerardo già numero 33 al Rione Addone, confinante con xxxxxxxxxxxx, con Via Estramurale San Gerardo, con xxxxxxxx, con suolo pubblico, riportato nel Catasto urbano alla partita 10064, al foglio 105 e non riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano"* riceveva dall'Istituto Autonomo per Le Case Popolari della Provincia di Potenza *"un locale a pianterreno da prelevarsi da quelli che fabbricherà in Potenza, Rione Addone (fabbricato D)"*. Pertanto c'è da considerare che:

- 1) il locale ceduto dal Sig. xxxxxxxxxxxx non è ben definito in tale atto di permuta;
- 2) che era il Sig. xxxxxxxxxxxx a cedere all'Istituto Autonomo Case Popolari il locale e non viceversa;
- 3) che da ricerche effettuate presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (oggi ATER) il fabbricato D in oggetto è stato effettivamente realizzato ed è in un luogo distante dal locale oggetto di pignoramento.

Non sono stati trovati altri atti di provenienza dell'immobile pignorato in oggetto.

Pertanto, tenuto conto della visura storica per immobile (Allegato B.2) e degli atti sopra riportati (Allegato E) nonché dell'inesistenza di dati catastali nel predetto atto di permuta, il sottoscritto ritiene di non poter affermare con certezza che l'immobile trasferito al sig. xxxxxxxxxxxx dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx sia proprio quello di cui all'atto di permuta innanzi descritto.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 2

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica e alla richiesta di titoli abilitativi relativi all'immobile in oggetto, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza ha comunicato allo scrivente, per le vie brevi, che non risulta essere depositata alcuna documentazione e che occorre rivolgersi all'Ufficio Attività Produttiva - SUAP dello stesso Comune.

In data 10.10.2024, a mezzo pec, l' Ufficio SUAP del Comune inviava al sottoscritto la SCIA prat. xxxxxxxxxxxx a nome della Sig.ra xxxxxxxxxxxx nella qualità di legale rappresentante della Ditta xxxxxxxx ; a tale SCIA è allegata una planimetria a firma dell'Ingegnere Antonio Mauro che corrisponde esattamente allo stato attuale.

Poichè l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato del centro storico, **è da considerarsi legittimo urbanisticamente essendo stato realizzato prima del 1942.**

Tuttavia per quanto concerne il conseguimento dell'Agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/01, con la Segnalazione Certificata di Agibilità, ai fini della sussistenza delle condizioni di sicurezza, ai sensi dell'art.9 della L.R. 38/97 e ss.mm.ii., la costruzione de qua, non soggetta a denuncia dei lavori/autorizzazione con le previgenti leggi e norme in materia di costruzioni, deve essere oggetto delle verifiche previste per la valutazione della sicurezza di cui al capitolo 8 del D.M. 17.01./2018 ed all'emissione di un Certificato di Idoneità Statica-Sismica che dovrà indicare anche la vita utile dell'opera.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 2

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

Come da dichiarazione delle xxxxxxxxxx, figlie dell'esecutato xxxxxxxxxx, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l'immobile in oggetto è condotto dalla società xxxxxxxxxx

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LOTTO 2

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 il 14.10.1987 ai nn. 13191/744 derivante da mutuo per scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Domenico Antonio Zotta, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E LUCANIA

- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

2) **Ipoteca volontaria** iscritta il 28.07.1993 ai nn. 8962/532 derivante da atto di mutuo per notaio Antonio Di Lizia, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Vietri di Potenza

- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

3) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 12.12.1997 ai nn. 18906/1488 derivante da Decreto Ingintivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA -Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

Iscrizione correlata n.1475 del 10.10.2017.

4) **Verbale di pignoramento** del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 13.05.1998 ai nn. 6034/5209 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

5) **Ipoteca giudiziale** del 14.11.2001 n.rep. 3166 derivante da Ruoli iscritta il 28.11.2001 ai nn. 16777/2174 , a favore di SEM SPA di Potenza

- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 in catasto al Fg. 105 part. 559 sub 1 per la quota di 1/1.

6) **Ipoteca giudiziale** iscritta il 14.03.2003 ai nn. 7546/1378 derivante da Ruoli del 24.02.2003 n. rep. 8322 Pubblico Ufficiale o Autorità emittente SEM SPA C.F. 00105190763 Sede di Potenza, a favore di SEM SPA Sede di Potenza

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

7) **Ipoteca giudiziale** in Rinnovazione iscritta il 10.10.2017 ai nn. 18210/1475 derivante da Decreto Ingiuntivo del 04.12.1997 n.rep. 353 Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, a favore di BANCA DI ROMA SPA Sede ROMA

-Richiedente DOBANK SPA indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

8) **Verbale di pignoramento** in Rinnovazione del 06.05.1998 n.rep. 6889 iscritto il 11.05.2018 ai nn. 7866/6316 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI POTENZA, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL Sede MILANO

- **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile locale in Potenza alla Via Due Torri n.34 per la quota di 1/1.

VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che il locale è in uso della società "Panificio Corvino di Corvino Sara sas &c. Mentre per quanto concerne le spese condominiali , poichè trattasi di una unità immobiliare autonoma, non vi è un condominio nè un amministratore di condominio .

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

In riferimento alla conformità Urbanistica e alla richiesta di titoli abilitativi relativi all'immobile in oggetto, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza ha comunicato allo scrivente, per le vie brevi, che non risulta essere depositata alcuna documentazione e che occorre rivolgersi all'Ufficio Attività Produttiva - SUAP dello stesso Comune.

In data 10.10.2024, a mezzo pec, l' Ufficio SUAP del Comune inviava al sottoscritto la SCIA xxxxxxxxxxxx a nome della Sig.ra xxxxxxxxxxxx nella qualità di legale rappresentante della Ditta xxxxxxxxxxxx ; a tale SCIA è allegata una planimetria a firma dell'Ingegnere Antonio Mauro che corrisponde esattamente allo stato attuale.

Poichè l'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato del centro storico, **è da considerarsi legittimo urbanisticamente essendo stato realizzato prima del 1942.**

Tuttavia per quanto concerne il conseguimento dell'Agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/01, con la Segnalazione Certificata di Agibilità, ai fini della sussistenza delle condizioni di sicurezza, ai sensi dell'art.9 della L.R. 38/97 e ss.mm.ii., la costruzione de qua, non soggetta a denuncia dei lavori/autorizzazione con le previgenti leggi e norme in materia di costruzioni, deve essere oggetto delle verifiche previste per la valutazione della sicurezza di cui al capitolo 8 del D.M. 17.01./2018 ed all'emissione di un Certificato di Idoneità Statica-Sismica che dovrà indicare anche la vita utile dell'opera.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Nello stato di fatto rilevato è presente una parete di separazione tra l'area vendita e la zona di laboratorio mentre nella planimetria catastale tale parete non è riportata.

La suddetta discordanza catastale può essere sanata con un costo di € 800,00.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

LOTTO 2

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

LOTTO 2

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.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

LOTTO 2

Non vi sono spese di gestione in quanto non si è in presenza di un condominio.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 2

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 e sono stati consultati gli annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore di mercato 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.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

Trattasi di un locale a pianterreno ad uso panificio cui si accede dalla strada pubblica Via Due Torri.

Il locale è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza.

Accesso

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica Via Due Torri.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze al locale in oggetto.

Confini

Il locale confina a Nord con la strada pubblica Via Due Torri, ad Est con proprietà Scafarxxxxxxxxxxelli (p.lla 558) e a Ovest con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx (p.lla 560).

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il locale ha la parete esterna sulla strada pubblica costituita essenzialmente da una vetrina e da una porta vetrata di ingresso 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 destinazione **commerciale**:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2023" (Allegato I.2) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per negozi in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 650,00 e 1.250,00 Euro/mq..

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L.2) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili da ristrutturare ubicati nelle vicinanze sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1.000,00.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile (stato manutentivo mediocre che necessita di ristrutturazione), 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 **720,00 Euro/mq.**

Superficie lorda

superficie lorda locale mq. 68,60

Valutazione Economica del LOTTO 2

- Locale sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Due Torri n.34 (in catasto Via Vescovado n.93), identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. , Rendita € 182,72

Mq. 68,60 x €/mq. 720,00 = € 49.392,00

A tale valore occorrerà detrarre le spese necessarie per la sanatoria catastale

spesa per sanatoria catastale

€ 800,00

Pertanto il valore dell'immobile stimato è di € 48.592,00 (€ 49.392,00 - € 800,00)

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 € 43.732,80 che in cifra tonda è :

€43.800,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

LOTTO 2

Gli immobili oggetto della presente risultano così intestati:

- **Locale** sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Due Torri n.34 (in catasto Via Vescovado n.93) ,
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 559 sub 1 Piano T, Categoria C3, Classe 5, Consistenza 61mq. , Rendita € 182,72

PROPRIETA' . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1

Pertanto tale bene non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale dei debitori, dall'Estratto dell'atto di matrimonio, come risulta da atto : anno 1977 P. II S. A N.330, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) (Allegato H), risulta che i debitori hanno contratto matrimonio in data 19.12.1977 e non risulta alcuna annotazione sul detto atto.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione all' immobile oggetto (Lotto 2) del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 92/1998, 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 catastale come sopra specificato.

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito: ossia che vi è incertezza sulla identificazione catastale nel primo atto di provenienza utile ai fini del ventennio.

Il C.T.U.

Ing. Rocco Damiano