

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 86/2024 R.G.E.
a carico di**

UDIENZA: 21 GENNAIO 2026

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLO (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Domenico PACE**

Corso Gianturco n. 98

85021 Avigliano (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

2025_02

Gennaio 2026

Committente

Autore





INDICE

INCARICO E QUESITI	5
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	7
VERIFICHE PRELIMINARI	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	8
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	10
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	12
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).	18
4.1 Lotto UNICO – Lu.....	18
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	23
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	26
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	27
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....	30
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	32
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.	34
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	35
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	38
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI	40
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	40
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.	41
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	41
CONCLUSIONI.....	42
APPENDICE.....	45





INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **86/2024** a carico di _____, con nomina del Giudice Delegato in data 27 gennaio 2025, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *riferire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *riferire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *riferire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*



- 12) *in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;*
- 13) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- 14) *estragga report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

VERIFICHE PRELIMINARI.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

In particolare risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:



- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio del 05/08/2024;

- Estratto di Mappa.

Ai fini della completezza del fascicolo documentale, atteso che lo stesso risultava carente della visura catastale e delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha provveduto a integrare la relativa documentazione.

Dalla predetta certificazione emerge la puntuale identificazione dei beni nonché l'osservanza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

- diritto reale di **PIENA PROPRIETÀ**, per la quota di **1/1**, su complesso immobiliare sito in **Potenza (PZ), Via Messina s.n.c.**, identificato catastalmente al **Foglio 46, particelle nn. 1659, 1660 e 2399**, tra loro **graffate**, costituenti un'unica consistenza immobiliare:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO UNICO-Lu	POTENZA	46	1659		PROPRIETA'	1/1
			46	1660			
			46	2399			

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quello in titolarità degli esecutati in forza del relativo atto di acquisto regolarmente trascritto a loro favore; non emergono, pertanto, difformità né discordanze catastali.

Ai fini della puntuale individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allegano **estratto di mappa catastale** nonché **sovrapposizione dell'ortofoto alla mappa catastale**.





Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 46 Mappale 1659, 1660 e 2399 (ALL. 01).

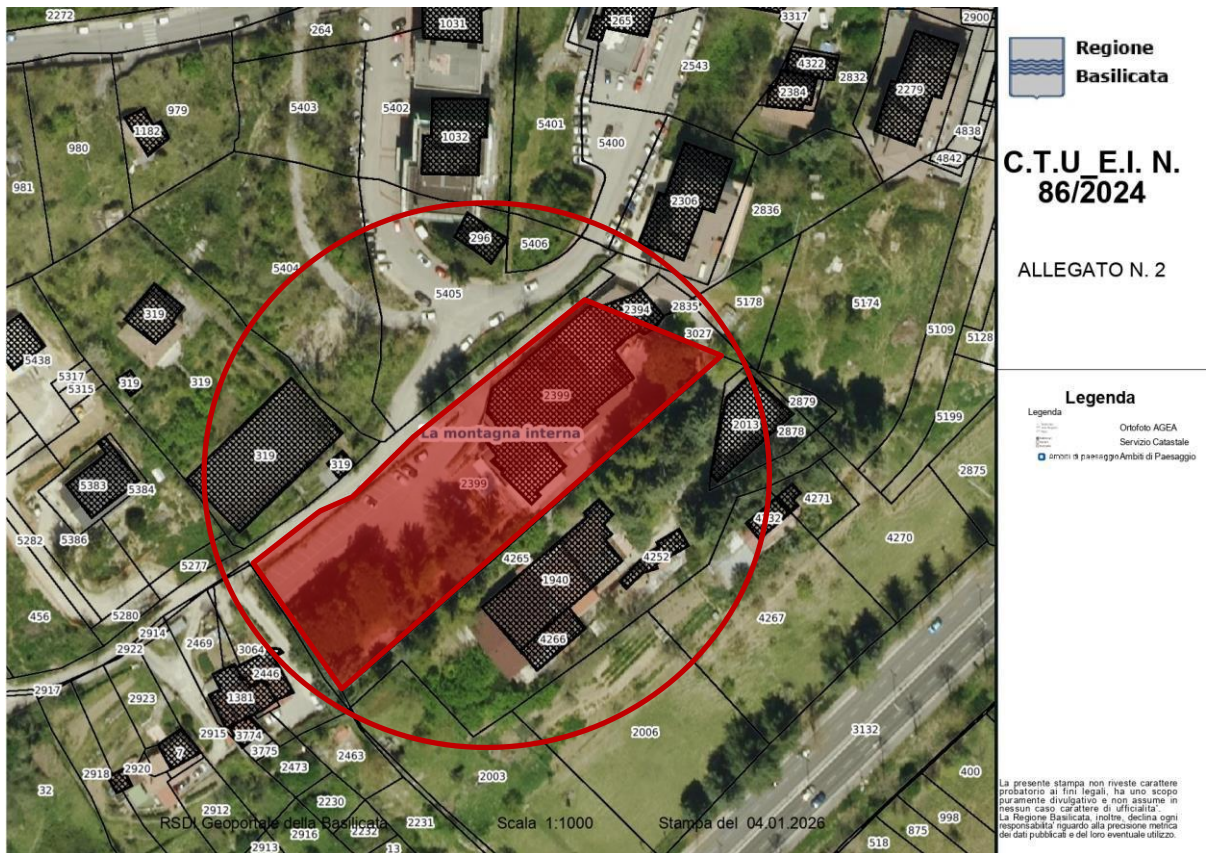


Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).



2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 86/2024, promosso nei confronti della _____, sono costituiti da un complesso immobiliare destinato ad attività di ristorazione, sviluppato su tre livelli e insistente su un lotto che costituisce un intero isolato. La struttura principale si articola come segue. Al **piano seminterrato** sono presenti i locali a servizio dell'attività, comprendenti la centrale termica, locali deposito e ulteriori ambienti accessori funzionali al funzionamento della struttura ricettiva. Il **piano terra** ospita i locali principali destinati all'attività di ristorazione, costituiti dalla sala ristorante e dai locali adibiti a cucina. Al livello **sottotetto** è presente un ambiente destinato a sala convegni, riunioni o incontri, utilizzabile come spazio polifunzionale a supporto dell'attività principale. Il complesso immobiliare è ubicato nel **Comune di Potenza (PZ)**, in **Via Messina snc**, ed è pervenuto alla parte eseguita in forza di **Atto di compravendita del 27/12/1990**, rogato dal Notaio _____, con sede in Potenza, Repertorio n. 556/247, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 22/01/1991 al numero di registro generale **1286** e numero di registro particolare **1221**. Il lotto comprende, oltre al fabbricato principale destinato a ristorante, anche le **aree pertinenziali esterne**, costituite da piazzali, spazi a verde, una struttura destinata a deposito e ulteriori locali accessori, tutti funzionalmente connessi e destinati al supporto dell'attività ricettiva.

Per quanto concerne i confini, il compendio immobiliare risulta delimitato:

- **a Nord e a Ovest** da una stradina privata che consente l'accesso alla struttura;
- **a Est** dalle particelle catastali n. 2394 e n. 3027;
- **a Sud** dalla particella catastale n. 4265.

Gli immobili sono ubicati in una **zona periferica** del territorio comunale di Potenza, caratterizzata da una **morfologia collinare**. L'area risulta servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica e fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. Dall'analisi dello **Strumento Urbanistico vigente del Comune di Potenza**, sezione Urbanistica, si evince che l'area oggetto di esecuzione ricade in "**AMBITO URBANO – DUP Via Verderuolo Inferiore**", come classificato dagli strumenti di pianificazione comunale.

Si precisa che il complesso destinato a ristorante, per come attualmente configurato, si estende fisicamente anche su una porzione immobiliare ricadente su particella catastale intestata a soggetti diversi dal debitore esecutato e non compresa nel presente pignoramento.

Al fine di rendere il bene materialmente conforme all'oggetto della vendita forzata e di favorire la piena individuazione e autonomia del compendio pignorato, si rende necessario procedere alla realizzazione di opere di separazione fisica tra le porzioni di proprietà diverse, ed in particolare:



- al piano seminterrato, all'interno di uno dei locali deposito, mediante la realizzazione di un muro di separazione che isoli la porzione di deposito ricadente su altra proprietà e renda inaccessibile il residuo piccolo spazio di deposito ricompreso nel pignoramento;
- al piano terra, mediante la realizzazione di un muro divisorio, così da escludere dalla vendita la porzione ricadente su altra proprietà, che resterà accessibile tramite ingresso autonomo.

L'esecuzione delle suddette opere di separazione costituisce, sotto il profilo tecnico, **condizione necessaria** per pervenire a una **corretta definizione dell'oggetto della vendita** e, conseguentemente, per consentire la **regolare prosecuzione e conclusione della procedura esecutiva**.

A seguito di tali interventi, le due porzioni immobiliari risulteranno **fisicamente distinte e funzionalmente autonome**.

Per una più chiara comprensione delle opere di separazione e della **delimitazione delle porzioni interessate**, si rinvia all'**allegato grafico (ALL. 15)** predisposto dal C.T.U., che costituisce **parte integrante della relazione di stima**.

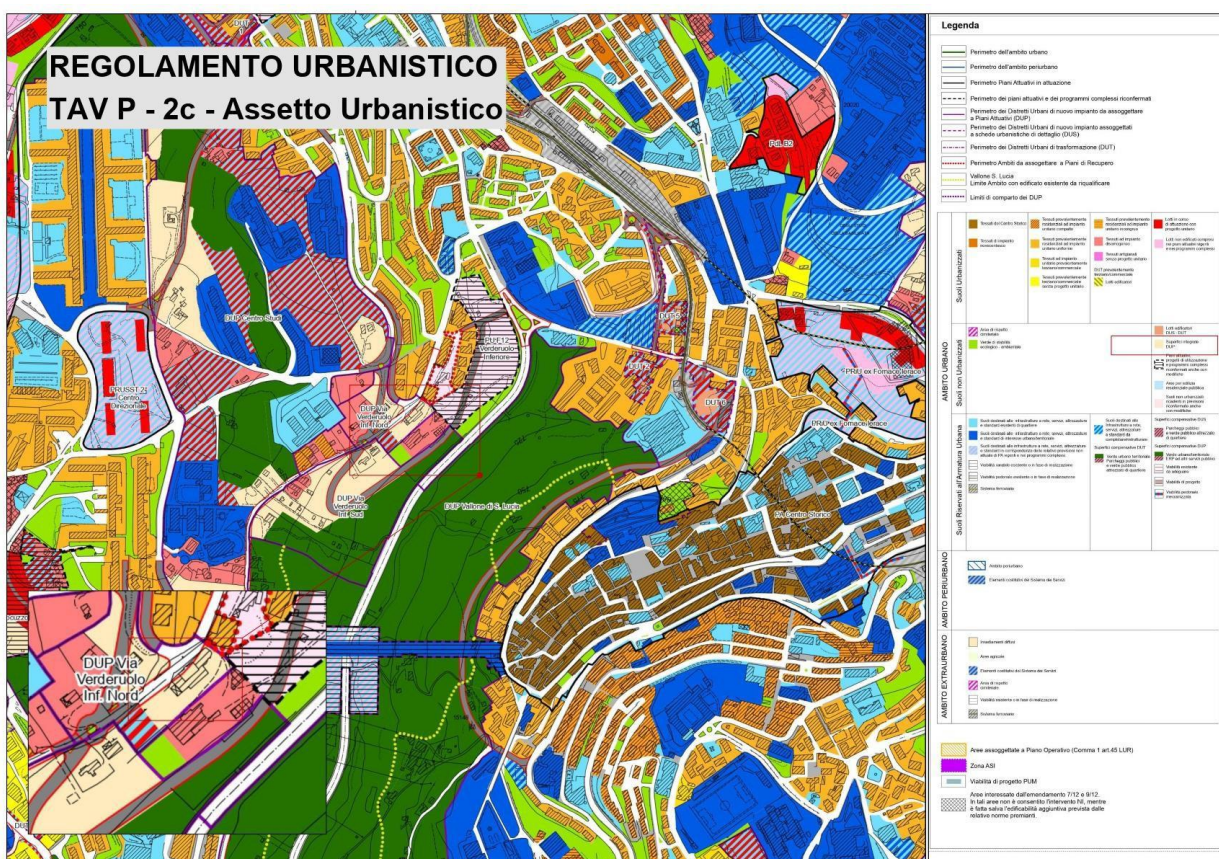


Figura 3 – Estratto REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'accesso al lotto avviene mediante una stradina privata, lungo la quale è ubicato il cancello di ingresso in metallo, che consente l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà. Tale viabilità



privata serve direttamente il compendio immobiliare ed è funzionale al collegamento tra la struttura ricettiva, le aree pertinenziali esterne e i piazzali di manovra.



Figura 4 – Ingresso al Pignorato di Via Messina S.n.c.

INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO- LU

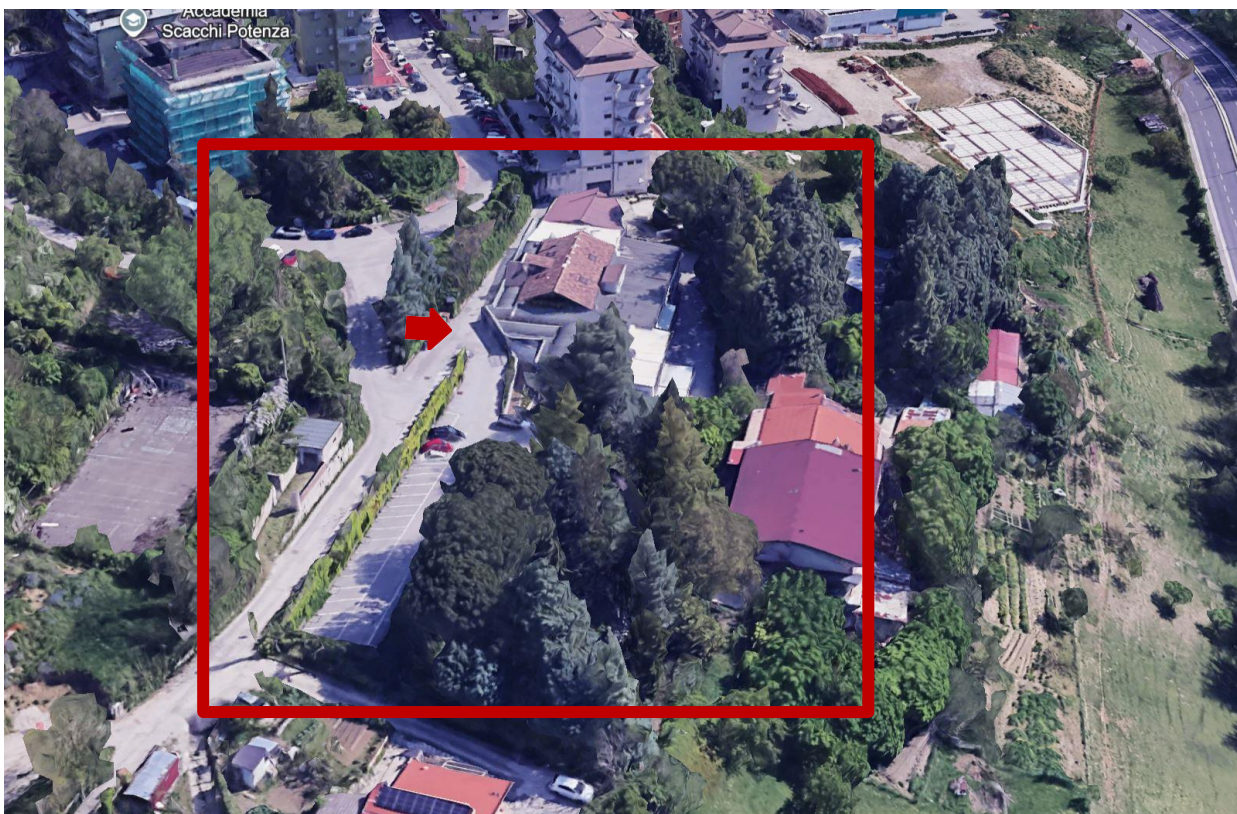


Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 04/01/2026 (**ALL. 04**) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento



è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO UNICO – Lu:

TITO Catasto Fabbricati Foglio 46 p.IIa 1659-1660 e 2399						
Dati Identificativi				Dati di Classamento		
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)	
Tito	46	1659 1660 2399		D/8	10.000,00	
Intestazione						

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 09/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 30/12/1995 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE (n. 3408/1995).	

Situazione degli intestati dal 27/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 30/12/1995
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/1990 Pubblico ufficiale Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 566 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 449 registrato in data 16/01/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1114.1/1991 in atti dal 02/04/1993	



Situazione degli intestati dal 09/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
2			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
4			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
5			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
7			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
8			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
9			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
10			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
11			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990



12			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
13			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
14			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
15			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
16			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992	

Unità immobiliare dal 27/05/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)		
1	46	1659 1660 2399		D/8			10.000,00		
DATI DETIVANTI DA			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2015 Pratica n. PZ0062951 in atti dal 27/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25122.1/2015)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2008

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)		
1	46	1659 1660 2399		D/8			10.000,00		
DATI DETIVANTI DA			ARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PZ0239230 in atti dal 09/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12298.1/2008)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/2008



Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)		
1	46	1659 1660 2399		D/8			7.262,50		
DATI DETIVANTI DA				DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/01/2008 Pratica n. PZ0000510 in atti dal 02/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6.1/2008)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L)		
1	46	1659 1660 2399		D/8			24.881.500 (12.850,22 €)		
DATI DETIVANTI DA				DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/01/2008 Pratica n. PZ0000510 in atti dal 02/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6.1/2008)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L)		
1	46	1659 1660 2399		D/8					
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 30/12/1995 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE (n. 3408/1995)					

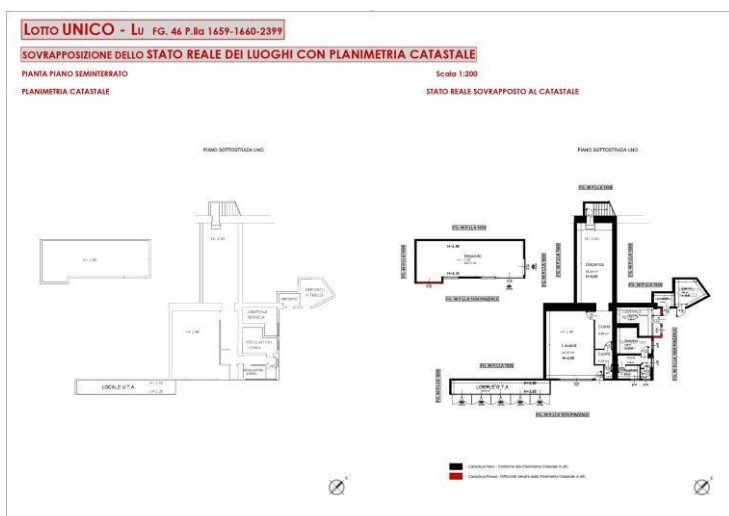


Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – PIANO SEMINTERRATO (ALL. 05).

Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare bisogna aggiornare queste ultime; dunque, è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale. Per



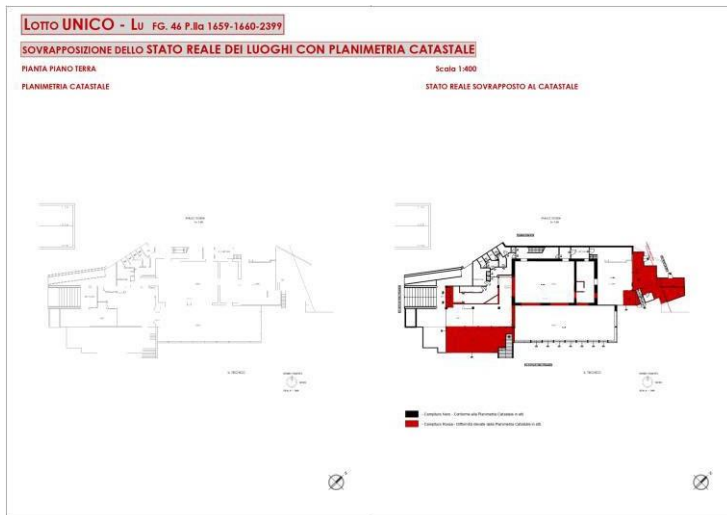


Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – PIANO TERRA (ALL. 05).

la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale per addivenire a una corretta rappresentazione grafica, le cui spese ammontano a € 3.500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).

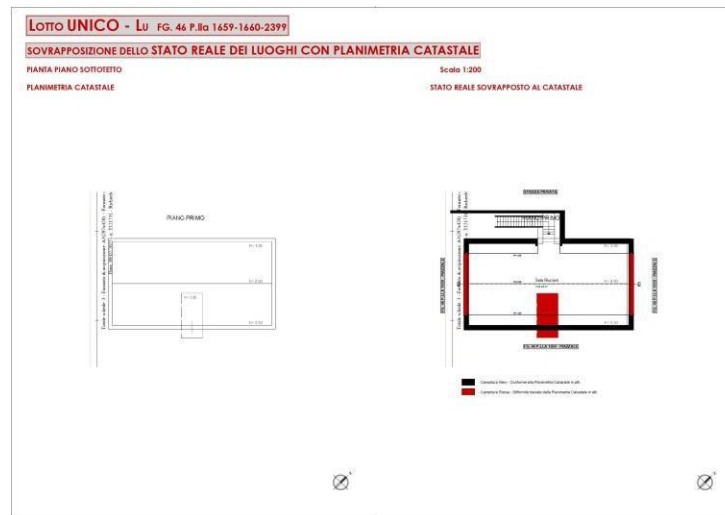


Figura 8 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – PIANO SOTTOTETTO (ALL. 05).

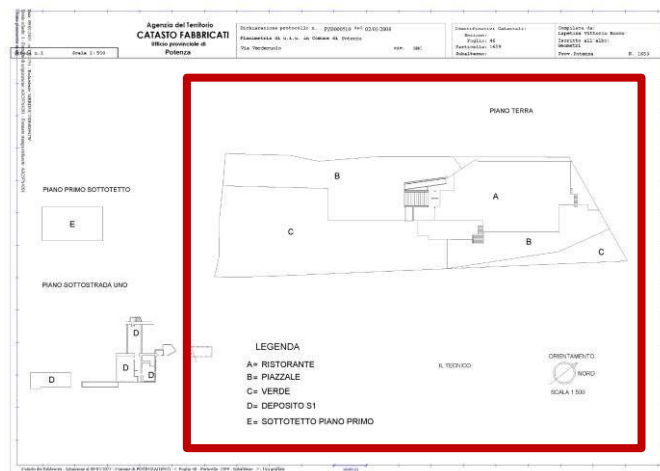


Figura 9 – Planimetria Catastale Lotto Lu – Esterno (ALL. 06).



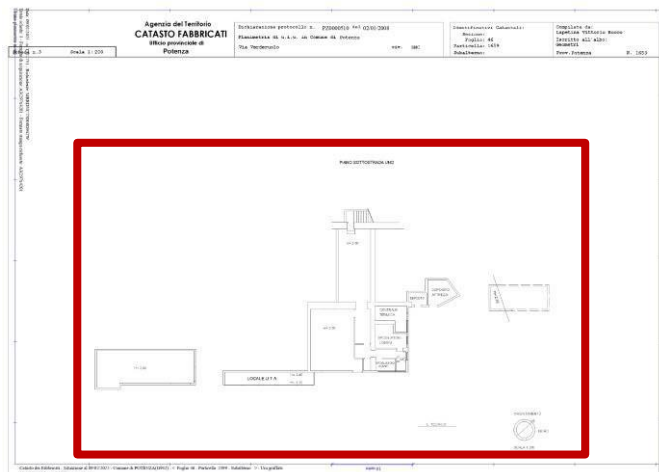


Figura 10 – Planimetria Catastale Lotto Lu – Piano Seminterrato (ALL. 06).

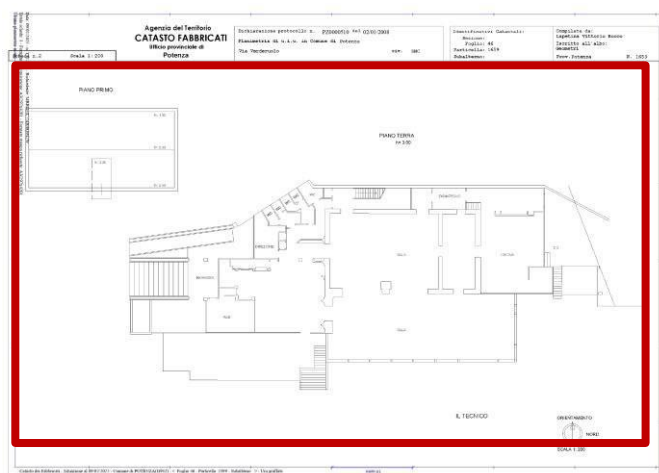


Figura 11 – Planimetria Catastale Lotto Lu – Piano Terra e Sottotetto (ALL. 06).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).

4.1 LOTTO UNICO – Lu.

Piena ed intera proprietà di **complesso immobiliare a destinazione commerciale – ristorazione**, ubicato nel Comune di **Potenza (PZ)**, alla **Via Messina s.n.c.**, sviluppato su **piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto**, con annesse aree pertinenziali esterne.

Il compendio immobiliare è costituito da una pluralità di ambienti funzionalmente organizzati, ed in particolare:

- al **piano terra**, ampia **sala ristorazione**, locali cucina, direzione e servizi igienici;
- al **piano seminterrato**, locali tecnici e di servizio comprendenti celle frigorifere, tre depositi, magazzino, centrale termica, locale U.T.A., lavanderia, spogliatoi separati per uomini e donne, nonché ulteriori servizi igienici;
- al **piano sottotetto**, **sala riunioni/convegni**.

Completano la consistenza del bene **due piazzali esterni adibiti a parcheggio**, aree di manovra e **zone a verde**, funzionalmente connesse all'attività di ristorazione.



L'immobile risulta censito al **N.C.E.U. del Comune di Potenza** al **Foglio 46**, particelle **1659, 1660 e 2399**. Il lotto confina a **Nord e Ovest** con stradina privata di accesso, a **Est** con le particelle **2394 e 3027** e a **Sud** con la particella **4265**.

Ricade in zona "**AMBITO URBANO – DUP Via Verderuolo Inferiore**".

PREZZO BASE euro 894.000,00 (Euro Ottocentonovantaquattromila/00).

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato dei luoghi non corrisponde integralmente alla consistenza catastale e non risulta pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti. Gli immobili presentano difformità edilizie di carattere parziale, per le quali, a parere del sottoscritto esperto stimatore, risulta astrattamente conseguibile la sanatoria, come più diffusamente illustrato al § 9 della presente relazione. Non risultano emessi ordini di demolizione.

L'immobile è stato oggetto, nel corso del tempo, di:

- **cambio di destinazione d'uso** nell'anno 1972;
- **primo ampliamento** nell'anno 1973;
- **secondo ampliamento** nell'anno 1979.

Risultano rilasciati i seguenti **titoli edilizi in sanatoria**:

- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della **Legge 28.02.1985 n. 47**, Pratica n. **5659**, Prot. Gen. **5694**, con **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Potenza in data **08/11/2016**;
- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della **Legge 23.12.1994 n. 724**, Pratica n. **1188**, Prot. Gen. **904**, con **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Potenza in data **08/11/2016** (ALL. 09).

In relazione alle **opere di urbanizzazione primaria**, risultano presenti e funzionanti:

- viabilità di servizio e collegamento alla rete principale;
- aree per la sosta e il parcheggio;
- rete fognaria e idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete del gas metano;
- rete telefonica;
- pubblica illuminazione;
- aree verdi pertinenziali.

L'immobile è inoltre situato in prossimità di una importante arteria stradale urbana, Viale dell'UNICEF, che costituisce uno degli assi principali di accesso alla città di Potenza e garantisce un agevole collegamento con l'Ospedale San Carlo, l'Università degli Studi della Basilicata e le zone circostanti l'anello storico della città, conferendo al bene una buona accessibilità e visibilità. L'**accesso al lotto** avviene mediante **stradina privata**, lungo la quale è ubicato un **cancello di ingresso in metallo**, che consente sia l'accesso carrabile che pedonale alla proprietà. Tale



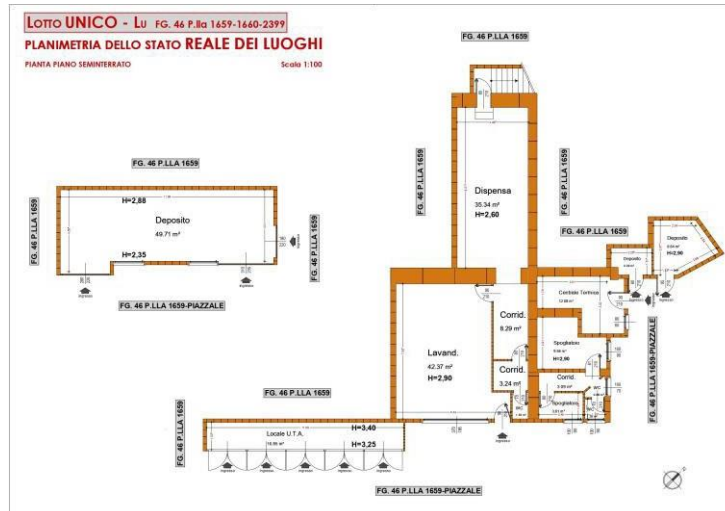


Figura 12 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO TERRA (ALL. 07).

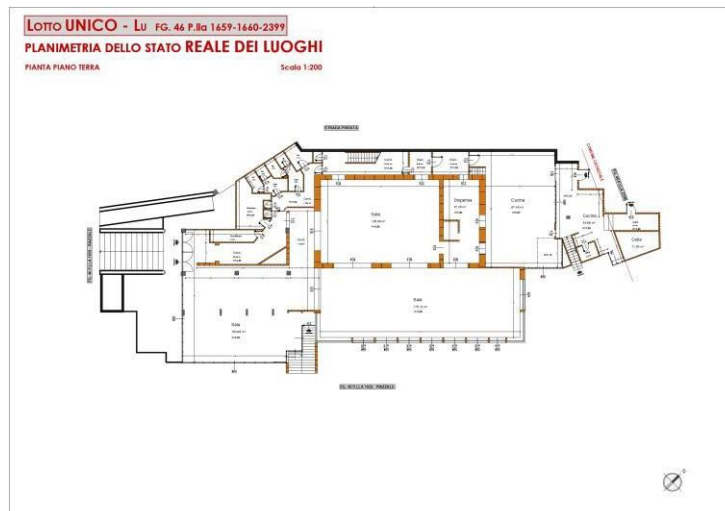


Figura 13 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO TERRA (ALL. 07).

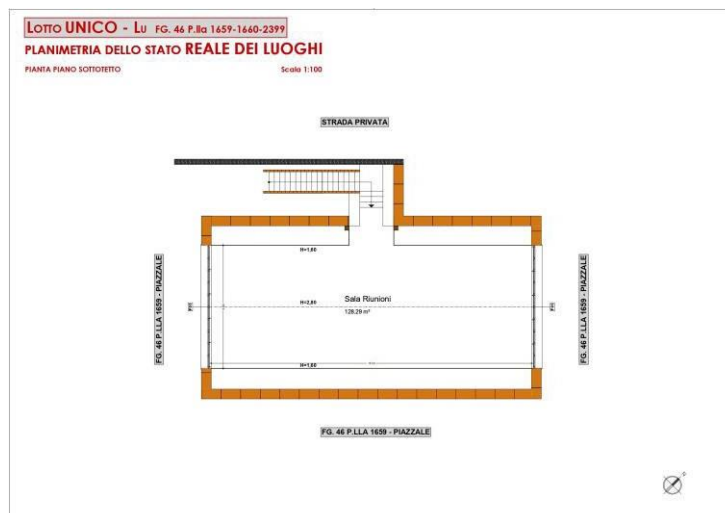


Figura 14 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO TERRA (ALL. 07).



FOTO 1 - Ingresso



FOTO 2 - Bagno



FOTO 3 - Bagno



FOTO 4 - Corridoio



FOTO 5 - Cucina



FOTO 6 - Lavanderia



FOTO 7 - Magazzino



FOTO 8 - Sala



FOTO 9 - Sala

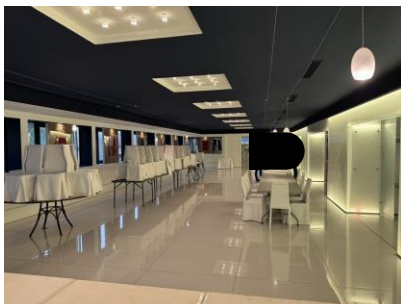


FOTO 10 - Sala

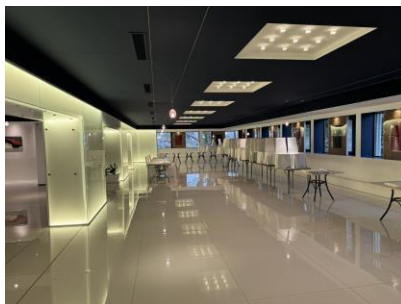


FOTO 11 - Sala



FOTO 12 - Sala



FOTO 13 - Soffitta



FOTO 14 - Prospetto a valle



FOTO 15 - Prospetto a valle





FOTO 16 – Piazzale Parcheggio



FOTO 17– Vista dall'alto



FOTO 18 – Vista dall'alto

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 04/01/2026 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 09/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 30/12/1995 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE (n. 3408/1995).	

Situazione degli intestati dal 27/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 30/12/1995
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/1990 Pubblico ufficiale Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 566 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 449 registrato in data 16/01/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1114.1/1991 in atti dal 02/04/1993	



Situazione degli intestati dal 09/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
2			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
4			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
5			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
6			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
7			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
8			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
9			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
10			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
11			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
12			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990



13			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
14			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
15			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
16			(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 27/12/1990
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992	

Unità immobiliare dal 27/05/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	46	1659 1660 2399		D/8			10.000,00	
DATI DETIVANTI DA		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2015 Pratica n. PZ0062951 in atti dal 27/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25122.1/2015)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2008

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	46	1659 1660 2399		D/8			10.000,00	
DATI DETIVANTI DA		ARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008 Pratica n. PZ0239230 in atti dal 09/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12298.1/2008)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/2008

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€)	
1	46	1659 1660		D/8			7.262,50	



		2399							
DATI DETIVANTI DA			DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/01/2008 Pratica n. PZ0000510 in atti dal 02/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6.1/2008)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L)		
1	46	1659 1660 2399		D/8			24.881.500 (12.850,22 €)		
DATI DETIVANTI DA			DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/01/2008 Pratica n. PZ0000510 in atti dal 02/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6.1/2008)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1995

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (L)		
1	46	1659 1660 2399		D/8					
DATI DETIVANTI DA			VARIAZIONE del 30/12/1995 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE (n. 3408/1995)						

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **risulta allo stato occupato** dalla società in forza di **contratto di locazione regolarmente registrato** presso l'Agenzia delle Entrate di Matera al n. **463/1T** in data **13/02/2018** (cfr. ALL.14). Ai fini estimativi, la presenza di un rapporto locativo in essere configura una condizione di **limitata disponibilità del possesso**, che incide sul valore di mercato del bene in sede di vendita forzata. In particolare, secondo i principi dettati dagli **International Valuation Standards (IVS)** e dalle **Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie**, il valore di mercato presuppone la libera disponibilità del bene, mentre la permanenza di un'occupazione legittima comporta una riduzione del grado di appetibilità dell'immobile, dovuta al differimento temporale della possibilità di utilizzo diretto o di riallocazione sul mercato da parte dell'aggiudicatario. Nel caso di specie, l'acquirente in sede giudiziaria subentra nella posizione del locatore, rimanendo vincolato alle condizioni contrattuali del rapporto locativo in corso, con conseguente limitazione della piena disponibilità economica e funzionale del compendio



immobiliare. Tale circostanza rappresenta un fattore penalizzante sotto il profilo della commerciabilità e della liquidabilità del bene, elementi rilevanti nella determinazione del valore in una procedura esecutiva.

Tenuto conto di quanto sopra, nonché della natura dell'immobile, della destinazione d'uso e delle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento, si ritiene congruo applicare, in via prudenziale, una **riduzione del valore di stima nella misura del 20%**, imputabile esclusivamente alla **mancata disponibilità del possesso** dell'immobile, come analiticamente indicato al **paragrafo 10.2** della presente relazione.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Paterno, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questione insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

“AMBITO URBANO – DUP Via Verderuolo Inferiore”.

Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del R.U.

Estratto NTA (ALL.13)

Distretti Urbani di Perequazione

Norme generali per i DUP

Art. 38 e art. 40 - commi da 1 a 4 - delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

40.17 DUP Verderuolo Inferiore Nord

Il **PA** prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et: 0,20 mq/mq*
- *Incremento della Sul del preesistente ristorante, da demolire per consentire l'allargamento viario riportato sui grafici di RU, pari al 50%*
- *SC: minimo 25% St*
- *Usi:*
 - Residenziali minimo 70% della **Sul** complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di **Sul**;
- *Np: 3*

Nel Distretto potrà essere trasferita quota parte delle **Sul**, afferente gli immobili da demolire all'interno dell'Ambito assoggettato a Piano di Recupero di cui al successivo Art. 39.5.

All'interno dei Tessuti disomogenei ricompresi nel **DUP** potranno essere realizzate, in aggiunta a quanto previsto per il Tessuto disomogeneo, le **Sul** derivanti dagli indici del **DUP** relative alle porzioni di proprietà da cedere per la realizzazione della nuova viabilità. Tale meccanismo potrà essere attivato per intervento diretto nell'ambito della normativa del Tessuto disomogeneo, previa stipula preventiva dell'atto di cessione delle dette superfici.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il **DUP**, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 2.3.2

- B 2.3.5

Dovrà essere prevista l'esecuzione della seguente opera a carico dei proponenti:

- B 2.3.2

Suoli Non Urbanizzati dell'Ambito Urbano

Norme generali per i Suoli Non Urbanizzati dell'Ambito Urbano

Art. 38 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Superficie Integrata (SI)

E' la parte di superficie di Distretto Urbano destinata alla edificazione privata; nei Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo la superficie è al lordo delle aree da cedersi per dotazioni pubbliche relative a parcheggi, a verde pubblico attrezzato e/o di quartiere ed a viabilità interna di distribuzione; nei Distretti Urbani **DUS** e **DUT** la superficie integrata coincide con la **Sf** (Art. 3.2)

Superficie Compensativa (SC)

E' la parte di superficie di Distretto Urbano che viene ceduta a titolo gratuito alla pubblica amministrazione, quale contropartita del diritto



edificatorio riconosciuto al privato sull'intera superficie del Distretto; tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e dotazioni pubbliche o ad uso pubblico, attrezzature di interesse collettivo ed interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e, eventualmente, ad accogliere diritti edificatori anche privati provenienti da altri interventi (Art. 3.2)

Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Art. 45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 48 Sistema della viabilità

- 48.1 Riguarda le aree interne all'Ambito Urbano destinate alla viabilità esistente, da adeguare e di nuova realizzazione e comprende le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le piste ciclabili nonché i percorsi pedonali anche meccanizzati.
- 48.2 Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, ovvero di privati nell'ambito della realizzazione di opere pubbliche.
- 48.3 Eventuali opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui *Tessuti Urbani* adiacenti dovranno essere realizzate nella relativa zona urbanistica individuata negli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).
- 48.4 Per i nuovi interventi edilizi **NI, DR e RiUrb**, valgono le distanze minime dal filo stradale di cui all'art. 9 del DI 1444/68. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nell'ambito dei DUS, DUT, DUP, secondo le previsioni delle schede urbanistiche di dettaglio o dei PA di iniziativa pubblica o privata.
- 48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di **RU** indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.
- 48.6 In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi limitati spostamenti dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, al fine di adeguare gli stessi alla situazione fisica o catastale dei luoghi. Alle eventuali aree non più destinate alla viabilità urbana verrà attribuita una destinazione urbanistica analoga a quelle dei Tessuti urbani o delle zone urbanistiche adiacenti, come individuate dagli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).
- 48.7 Nel caso che la realizzazione dell'infrastruttura stradale comporti la demolizione di un edificio esistente adibito ad uso residenziale o per attività produttive, ne è consentita, in alternativa all'esproprio per pubblica utilità, la demolizione e ricostruzione con **Sul** incrementata del 30% rispetto a quella esistente, ma con le stesse Destinazioni d'Uso preesistenti; la ricostruzione potrà avvenire senza alcuna procedura di variante urbanistica su area adiacente appartenente allo stesso proprietario purché non destinata ad uso pubblico, ovvero, tramite procedura di variante, su altre aree di proprietà dell'interessato, di terzi o dell'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ravvisi le necessarie motivazioni di ordine socio - economico.
- 48.8 Al fine di salvaguardare l'identità, le tipologie architettoniche e la qualità delle pavimentazioni della viabilità pedonale del Centro Storico della città e di altre zone a valenza storica, in corrispondenza dei relativi tessuti individuati dal **RU**, vengono di seguito dettate particolari prescrizioni:
- le pavimentazioni storiche tradizionali degli spazi aperti quali acciottolato, lastricato, ammattonato, come ogni altro elemento d'arredo, dovranno essere mantenute restaurate e ripristinate nella loro consistenza materiale, di struttura, di disegno, di colore;
 - sono esclusi interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi a quelli originali;
 - eventuali pavimentazioni in asfalto dovranno essere sostituite con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alle pavimentazioni storiche tradizionali, come ad es. cubetti in porfido, lastricato, etc;
 - gli interventi di ripavimentazione debbono derivare da una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare di intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.;
 - gli interventi sulle reti dei sottoservizi, effettuati dai soggetti competenti, devono conformarsi a specifici Protocolli di Intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinare il coordinamento dei diversi attori nonché a dare necessarie garanzie di rispetto di eventuali substrati archeologici;

|| L'Amministrazione Comunale promuoverà e coordinerà, anche tramite apposita regolamentazione, interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e relativi sottoservizi) accompagnati da azioni di restauro delle pareti verticali pubbliche e private.

Art. 48 Sistema della viabilità

- 48.1 Riguarda le aree interne all'Ambito Urbano destinate alla viabilità esistente, da adeguare e di nuova realizzazione e comprende le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le piste ciclabili nonché i percorsi pedonali anche meccanizzati.
- 48.2 Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, ovvero di privati nell'ambito della realizzazione di opere pubbliche.
- 48.3 Eventuali opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui *Tessuti Urbani* adiacenti dovranno essere realizzate nella relativa zona urbanistica individuata negli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).
- 48.4 Per i nuovi interventi edilizi **NI, DR e RiUrb**, valgono le distanze minime dal filo stradale di cui all'art. 9 del DI 1444/68. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nell'ambito dei DUS, DUT, DUP, secondo le previsioni delle schede urbanistiche di dettaglio o dei PA di iniziativa pubblica o privata.
- 48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di **RU** indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.
- 48.6 In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi limitati spostamenti dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, al fine di adeguare gli stessi alla situazione fisica o catastale dei luoghi. Alle eventuali aree non più destinate alla viabilità urbana verrà attribuita una destinazione urbanistica analoga a quelle dei Tessuti urbani o delle zone urbanistiche adiacenti, come individuate dagli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano



(1:10.000 e 1:5.000).

48.7 Nel caso che la realizzazione dell'infrastruttura stradale comporti la demolizione di un edificio esistente adibito ad uso residenziale o per attività produttive, ne è consentita, in alternativa all'esproprio per pubblica utilità, la demolizione e ricostruzione con **Sul** incrementata del 30% rispetto a quella esistente, ma con le stesse Destinazioni d'Uso preesistenti; la ricostruzione potrà avvenire senza alcuna procedura di variante urbanistica su area adiacente appartenente allo stesso proprietario purché non destinata ad uso pubblico, ovvero, tramite procedura di variante, su altre aree di proprietà dell'interessato, di terzi o dell'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ravvisi le necessarie motivazioni di ordine socio-economico.

48.8 Al fine di salvaguardare l'identità, le tipologie architettoniche e la qualità delle pavimentazioni della viabilità pedonale del Centro Storico della città e di altre zone a valenza storica, in corrispondenza dei relativi tessuti individuati dal **RU**, vengono di seguito dettate particolari prescrizioni:

- le pavimentazioni storiche tradizionali degli spazi aperti quali acciottolato, lastricato, ammattonato, come ogni altro elemento d'arredo, dovranno essere mantenute restaurate e ripristinate nella loro consistenza materiale, di struttura, di disegno, di colore;
- sono esclusi interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi a quelli originali;
- eventuali pavimentazioni in asfalto dovranno essere sostituite con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alle pavimentazioni storiche tradizionali, come ad es. cubetti in porfido, lastricato, etc;
- gli interventi di ripavimentazione debbono derivare da una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare di intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.;
- gli interventi sulle reti dei sottoservizi, effettuati dai soggetti competenti, devono conformarsi a specifici Protocolli di Intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinare il coordinamento dei diversi attori nonché a dare necessarie garanzie di rispetto di eventuali substrati archeologici;

Il l'Amministrazione Comunale promuoverà e coordinerà, anche tramite apposita regolamentazione, interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e relativi sottoservizi) accompagnati da azioni di restauro delle pareti verticali pubbliche e private.

Vincoli

Centro abitato

Nelle aree ricadenti nei centri abitati, come definiti dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono in vigore le distanze prescritte dagli Strumenti Urbanistici comunali.

Fossi Protetti

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali e relative fasce di rispetto di 150 metri dalle sponde, ai sensi del D.Lgs 42/04

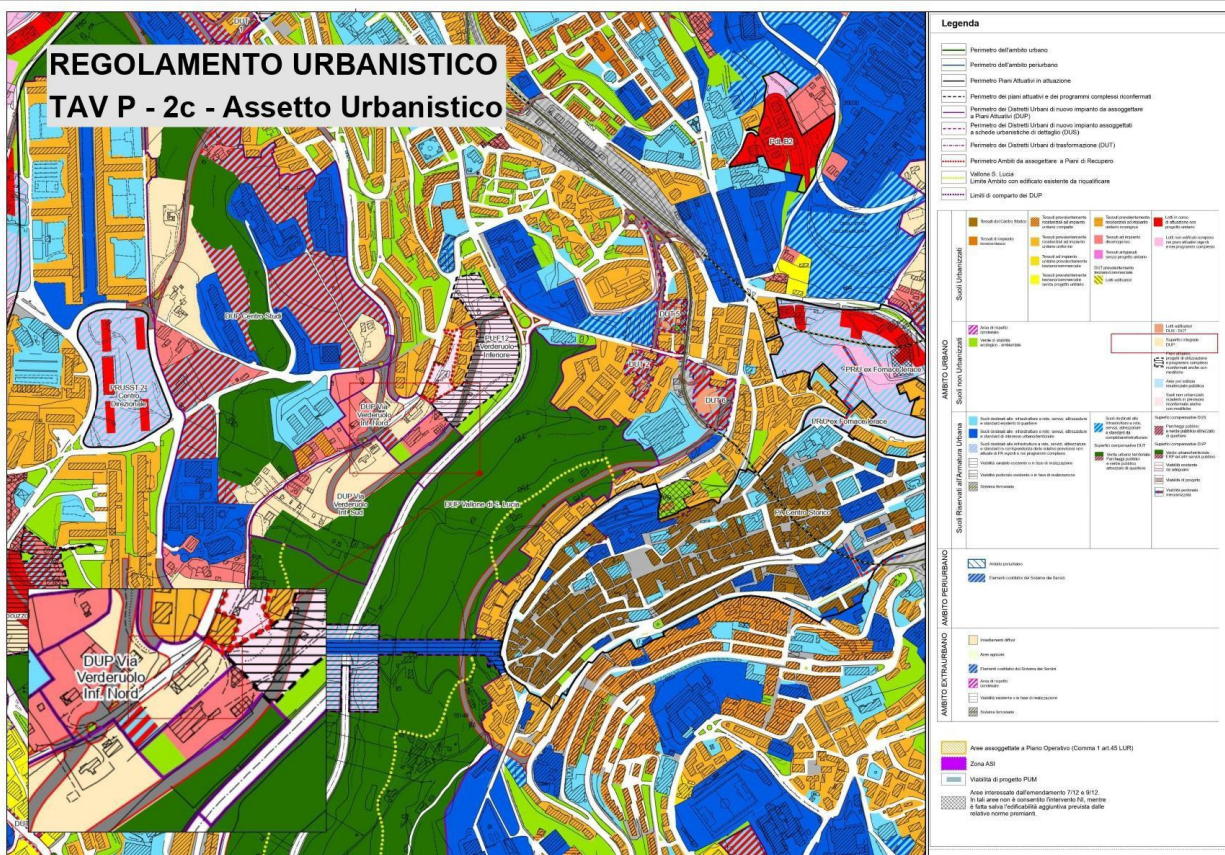


Figura 15 – Estratto REGOLAMENTO URBANISTICO.

Dall'esame della documentazione disponibile e dalle verifiche effettuate non risultano



provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né provvedimenti di sequestro penale gravanti sull'immobile.

Si rileva, tuttavia, che sulla particella oggetto della vendita grava una **servitù di passaggio e transito**, esercitabile con qualsiasi mezzo, costituita mediante **atto di riconoscimento di servitù in data 24/01/2004 (ALL.16)**, a favore di una porzione di terreno ubicata in località Verderuolo, estesa per circa 4.000 mq. Tale vincolo comporta una **limitazione parziale all'uso esclusivo del piazzale esterno**, senza tuttavia pregiudicare la funzionalità complessiva dell'immobile né l'accesso principale alla struttura, come meglio specificato al § 10.2.

Ai fini della determinazione del **valore di stima dell'immobile**, la presenza della servitù è stata **debitamente considerata** come fattore di limitazione dell'uso delle aree esterne. In particolare, è stato applicato un **adeguamento prudenziale del valore unitario attribuito al piazzale interessato**, in linea con i principi delle **Linee Guida ABI** e degli **International Valuation Standards (IVS)**, tenendo conto della reale incidenza della servitù sul godimento del bene, senza compromettere il valore complessivo dell'immobile destinato all'attività di ristorazione.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

PROVENIENZA:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura e pervenuto per atto di compravendita del Notaio del 27 dicembre 1990 repertorio n. 556/247 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 22 gennaio 1991 al numero di registro generale 1286 e numero di registro particolare 1221 da ciascuno per i porpir diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Potenza di cui alla procedura.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI



1. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del 31 marzo 2011 repertorio n. 2850/2033 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 4 aprile 2011 al numero generale 4653 e al numero particolare 485 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00, durata 10 anni, a carico di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 1659 graffato con Foglio 46 Particella 1660 con Foglio 46 Particella 2399 sito nel comune di Potenza di cui alla procedura.
2. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di finanziamento atto _____ di Potenza del 7 luglio 1997 repertorio n. 32660 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 25 settembre 2018 al numero generale 14980 e al numero particolare 1650 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in Presso La Propria Sede Legale, per capitale di € 619.748,28 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.239.496,56, durata 5 anni 1 mesi, a carico di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 1659 graffato con Foglio 46 Particella 1660 Foglio 46 Particella 2399 sito nel comune di Potenza di cui alla procedura.
3. IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio _____ del 11 novembre 1998 repertorio n. 39896 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 4 ottobre 2018 al numero generale 15693 e al numero particolare 1696 a favore di SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ-S.G.A. SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 671.393,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.678.484,92, a carico di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 1659 graffato con Foglio 46 Particella 1660 con Foglio 46 Particella 2399 sito nel comune di Potenza di cui alla procedura.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Corte Di Appello Potenza del 13 luglio 2024 repertorio n. 1604 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 5 agosto 2024 al numero generale 12508 e al numero particolare 10714 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 46



Particella 1659 graffato con Foglio 46 Particella 1660 con Foglio 46 Particella 2399 sito nel comune di Potenza di cui alla procedura.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e delle verifiche in loco, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta dotato dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire in sanatoria** ai sensi della **Legge 28.02.1985 n. 47**, Prat. n. 5659, Prot. Gen. 5694, con **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Potenza in data 08/11/2016 (ALL.08);
- **Permesso di Costruire in sanatoria** ai sensi della **Legge 23.12.1994 n. 724**, Prat. n. 1188, Prot. Gen. 904, con **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Potenza in data 08/11/2016 (ALL.08).

Dal confronto tra lo **stato autorizzato** e lo **stato realizzato** si rilevano alcune difformità di carattere edilizio e urbanistico, così sintetizzabili:

1. **Piano seminterrato:** è stato realizzato un **piccolo spostamento del muro della centrale termica** verso il piazzale. Si tratta di un **volume tecnico**, pertanto **non comporta incremento volumetrico né modifica della destinazione d'uso principale**.
2. **Piano terra:**
 - Ampliamento della **vecchia zona bar**, mediante chiusura di una porzione dell'originario terrazzo con **struttura in acciaio e vetrate**;
 - Ampliamento della **zona ingresso**, anch'esso chiuso con **struttura in acciaio e vetrate**;
 - Ampliamento della **zona cucina**, anch'esso chiuso con **struttura in muratura e vetrate**;
 - Modifica delle aperture del **corpo centrale in muratura** per ottenere sale ristoranti comunicanti;
 - Realizzazione di **diverse partizioni interne**, sia al piano terra che al piano seminterrato, per la definizione dei locali di servizio e delle sale.

Tali opere, pur rappresentando difformità rispetto allo stato autorizzato, **possono essere sanate ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001**, in quanto:

- non comportano incremento volumetrico rilevante;
- non modificano la destinazione d'uso principale;
- sono compatibili con la normativa vigente in materia di urbanistica e sicurezza.

In considerazione di quanto sopra, e secondo il parere tecnico del sottoscritto, **la regolarizzazione degli abusi risulta astrattamente possibile**, previa presentazione degli atti di sanatoria presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, così da rendere l'immobile pienamente conforme alle norme edilizie e urbanistiche vigenti.



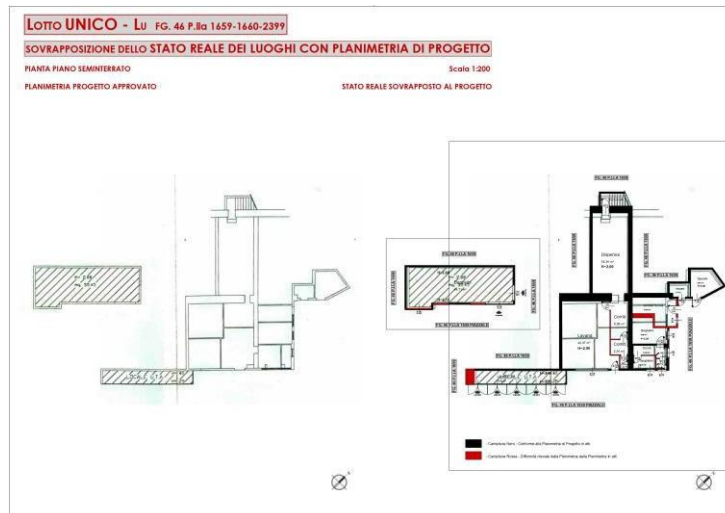


Figura 16 – Raffronto stato reale con planimetria di Progetto LOTTO LU – P. S (ALL. 08).

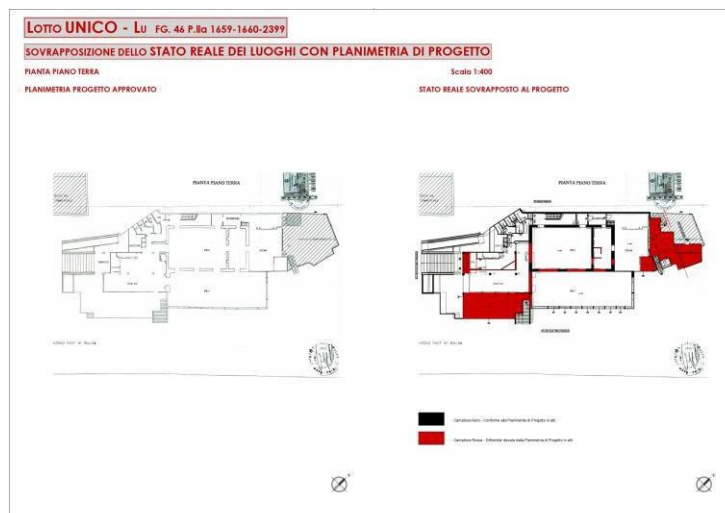


Figura 17 – Raffronto stato reale con planimetria di Progetto LOTTO LU – P. T. (ALL. 08).

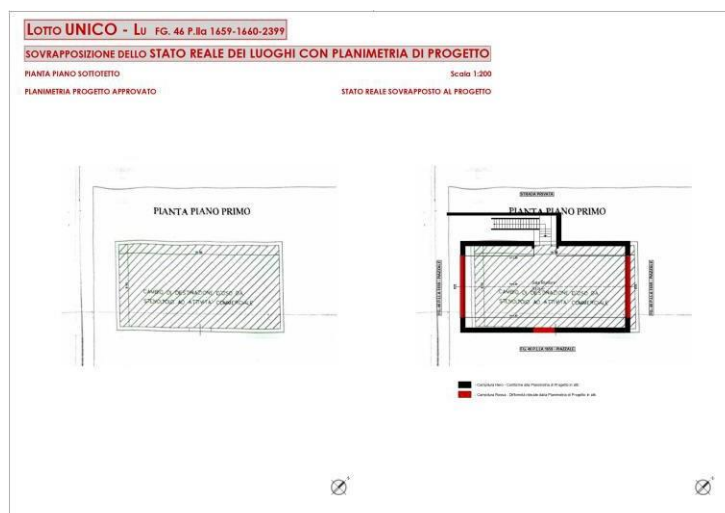


Figura 18 – Raffronto stato reale con planimetria di Progetto LOTTO LU – S. (ALL. 08).

Le difformità elencate potranno essere regolarizzate ai sensi dell'Art. 6 e ai sensi dell'Art. 37.



Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36..

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di **€ 130.922,50**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 25.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria, Costo di Costruzione e Monetizzazione Parcheggi, pari a € 97.000,00
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.500,00 comprensivo di diritti fissi;
6. Opere murarie per concretizzazione separazione fisica, pari a € 3.906,50.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.



Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per il bene prima descritto, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

- **Fabbricati**

Parametro tecnico utilizzato: **Superficie commerciale (mq.)**

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50



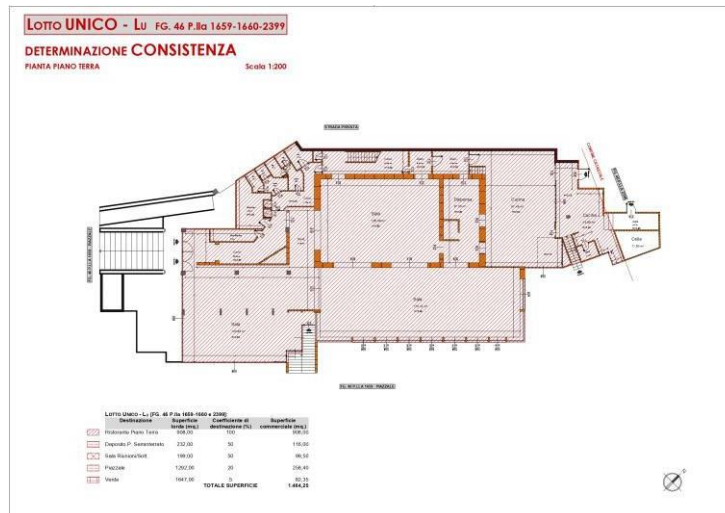


Figura 20 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. 3. (ALL. 10).

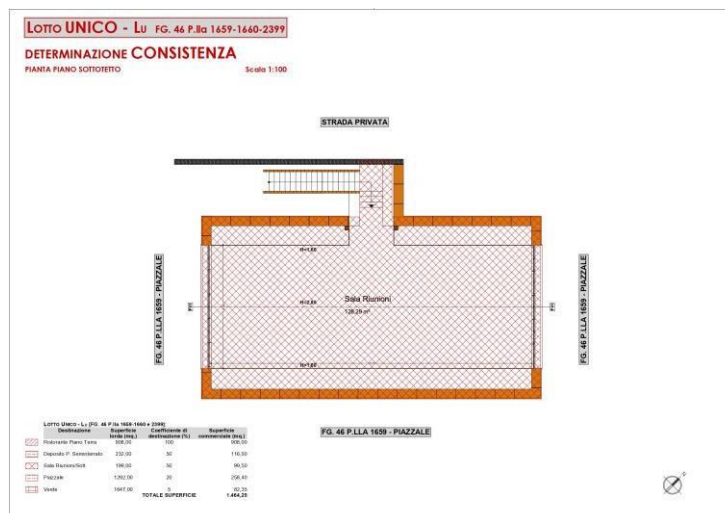


Figura 21 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. 3. (ALL. 10).

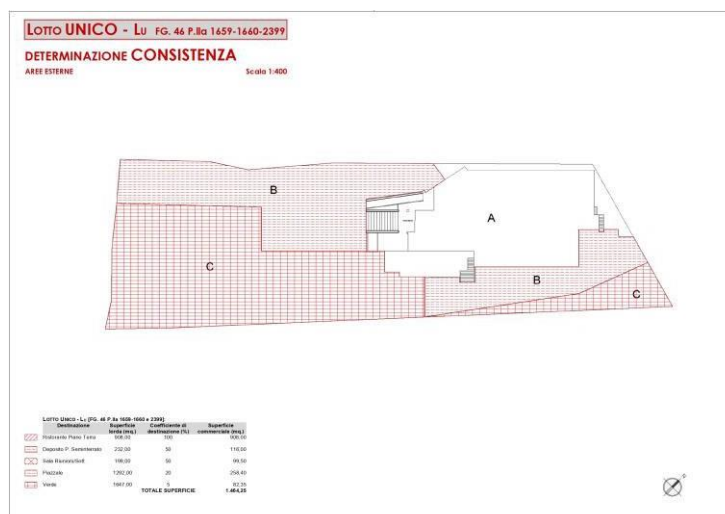


Figura 22 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. 3. (ALL. 10).



10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.
- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal "Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

LOTTO UNICO - Lu [FG. 46 P.IIa 1659-1660 e 2399]: RISTORANTE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PCTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDOIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	1000	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	6,6	9,6	L
Negozi	Ottimo	1750	2000	L	9,1	13	L

Figura 23 – Dati valore di mercato zona R Comune di Potenza (PZ) I Semestre 2025
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)



**Terziario Commerciale -
Giugno 2024**

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **35.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **POTENZA**
Zona OMI: **C1**
Immobile: **TCO C01 28 m²**
Quota trasferita **100%**

Figura 24 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Potenza (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventiquattro, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ATTIVITA’ COMMERCIALI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **1.650,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Terra	0,95
Coefficiente di Esposizione	
Su 4 lati	1,10
Coefficiente di età	
Tra 40 e 55 anni	0,60
Coefficiente di ubicazione	
Zona intermedia	0,95
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di manutenzione	
Scadente	0,90
Coefficiente di svalutazione per immobili locati	
Locazione a canone libero	0,80
Coefficiente di incidenza percentuale per servitù	
Servitù di passaggio e di transito	0,90

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu' * k1 * k2 * k3 * k4 * k5 * k6$$

$$Vu = 1.7000,00€ * 0,95% * 1,10% * 0,60% * 0,95 * 1,10% * 0,90% * 0,80% * 0,90% = 700,56 € \approx 700,00 €$$



10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi esposte circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per il **LOTTO UNICO**:

1. **LOTTO UNICO - LU [FG. 46 P.IIa 1659-1660 e 2399]** = 1.464,25 mq * € 700,00 = € 1.024.975,00

A tale importo così determinato va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 25.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria, Costo di Costruzione e Monetizzazione Parcheggi, pari a € 97.000,00
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.500,00 comprensivo di diritti fissi;
6. Opere murarie per concretizzazione separazione fisica, pari a € 3.906,50.

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M.-LU} = \text{€ } 894.000,00$$

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione acquisita agli atti e delle verifiche svolte in ordine alla regolarità edilizia e allo stato degli impianti, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha riscontrato che il bene facente parte del **LOTTO UNICO - LU** della presente procedura esecutiva risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 04/05/2016 dall'ing. _____, come desumibile dalla documentazione allegata e dal contratto di locazione in essere. Dalle verifiche effettuate non sono emerse modifiche edilizie, variazioni di consistenza o interventi sugli impianti tecnologici tali da incidere sulle prestazioni energetiche dell'immobile rispetto alla situazione rappresentata nell'APE.

In considerazione di quanto sopra, e tenuto conto che l'immobile non ha subito trasformazioni edilizie o impiantistiche rilevanti sotto il profilo energetico, l'attestato suddetto può ritenersi ancora valido e idoneo ai fini informativi della presente procedura esecutiva.

Pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e al fine di garantire una completa informazione ai potenziali acquirenti, non si rende necessario procedere all'acquisizione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.



12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto alla verifica della sussistenza di diritti reali o personali di godimento opponibili alla procedura esecutiva e al futuro aggiudicatario, mediante l'esame della documentazione ipocatastale, degli atti acquisiti nel corso delle operazioni peritali e delle informazioni assunte in sede di sopralluogo.

Dalle verifiche effettuate non risultano gravanti sull'immobile diritti reali di godimento opponibili alla procedura, quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, diritto di superficie costituite con titolo avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Si precisa che sulla particella oggetto di vendita grava una servitù di passaggio e transito, costituita con atto di riconoscimento di servitù in data 24/01/2004 (**ALL.16**), anteriore alla trascrizione del pignoramento; tale servitù, tuttavia, non attribuisce un godimento esclusivo del bene, ma configura un onere reale permanente, correttamente trattato nel capitolo relativo alle formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, cui si rinvia.

Per quanto concerne i diritti personali di godimento, è stata riscontrata la presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato e anteriore alla trascrizione del pignoramento, già descritto nel capitolo relativo allo stato di possesso.

Il contratto risulta intestato alla società _____ ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al **463/1T** in data **13/02/2018** (**ALL.14**).

In considerazione della sua anteriorità rispetto alla trascrizione del pignoramento e della regolare registrazione, il suddetto contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2923 c.c., con conseguente subentro del futuro aggiudicatario nella posizione del locatore, nei limiti e alle condizioni previste dal contratto medesimo e dalla normativa vigente.

Non risultano agli atti ulteriori diritti personali di godimento opponibili alla procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra, si può concludere che l'unico diritto opponibile alla procedura esecutiva è rappresentato dal contratto di locazione in essere, come sopra descritto.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto alla verifica dell'eventuale esistenza di pesi, oneri o vincoli di natura reale, amministrativa o giuridica gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, diversi dai diritti opponibili già esaminati nel precedente Capitolo 12.

Dall'esame della documentazione ipotecaria e catastale, nonché dagli atti acquisiti nel corso delle operazioni peritali, non risultano gravanti sugli immobili ulteriori pesi o oneri reali diversi da quelli tipicamente connessi alla procedura esecutiva immobiliare.



In particolare, si rileva che:

- le ipoteche eventualmente iscritte risultano anteriori alla trascrizione del pignoramento e saranno cancellate di diritto a seguito del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- il pignoramento immobiliare costituisce atto proprio della procedura esecutiva e non rappresenta un onere opponibile al futuro aggiudicatario;
- non risultano oneri condominiali, trattandosi di compendio immobiliare non inserito in contesto condominiale;
- non risultano vincoli, oneri o obbligazioni di natura reale ulteriori, né trascrizioni pregiudizievoli diverse da quelle connesse alla procedura in corso.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici e amministrativi, l'immobile ricade in **Ambito Urbano – DUP Via Verderuolo Inferiore**, secondo quanto previsto dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Potenza. Eventuali vincoli di natura urbanistica o pianificatoria risultano di carattere generale e non configurano oneri specifici gravanti sull'immobile tali da incidere sulla sua commerciabilità, fermo restando il rispetto della normativa vigente.

Non risultano, infine, oneri, vincoli o limitazioni di altro tipo che possano incidere sulla libera disponibilità giuridica dell'immobile in capo al futuro aggiudicatario, oltre a quanto già evidenziato nei precedenti capitoli della presente relazione.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, espletate tutte le verifiche richieste e tenuto conto di ogni circostanza oggettivamente valutabile ai fini dell'apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, il compendio immobiliare si caratterizza come segue:

- **Lotto Unico – LU**

Categoria Catastale D/8 – Fabbricati per servizi di ristorazione, sviluppato ai piani seminterrato, terra e sottotetto, censito al Foglio 46, particelle 1659, 1660 e 2399, del Comune di Potenza (PZ), intestato a _____ per la piena proprietà (1/1).

Sulla base dei criteri estimativi adottati, delle condizioni di fatto e di diritto riscontrate, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio determina, ai fini della presente procedura esecutiva immobiliare, in € 894.000,00 (Euro Ottocentonovantaquattromila/00) il più probabile valore di mercato complessivo del Lotto Unico, come meglio dettagliato nello schema riepilogativo sottostante. Il



valore sopra indicato è da intendersi riferito allo stato di fatto e di diritto dell'immobile alla data della presente perizia.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI					
1	LOTTO UNICO		1464,25	€ 700,00	€ 1 024 975,00	-€ 130 922,50	894 000,00 €
						TOTALE	894 000,00 €

Si precisa che il complesso destinato a ristorante, per come attualmente configurato, si estende fisicamente anche su una porzione immobiliare ricadente su particella catastale intestata a soggetti diversi dal debitore esecutato e non compresa nel presente pignoramento.

Al fine di rendere il bene materialmente conforme all'oggetto della vendita forzata e di favorire la piena individuazione e autonomia del compendio pignorato, si rende necessario procedere alla realizzazione di opere di separazione fisica tra le porzioni di proprietà diverse, ed in particolare:

- al piano terra, mediante la realizzazione di un muro divisorio, così da escludere dalla vendita la porzione ricadente su altra proprietà, che resterà accessibile tramite ingresso autonomo;
- al piano seminterrato, all'interno di uno dei locali deposito, mediante la realizzazione di un muro di separazione che isoli la porzione di deposito ricadente su altra proprietà e renda inaccessibile il residuo piccolo spazio di deposito ricompreso nel pignoramento.

L'esecuzione delle suddette opere di separazione costituisce, sotto il profilo tecnico, condizione necessaria per pervenire a una corretta definizione dell'oggetto della vendita e, conseguentemente, per consentire la regolare prosecuzione e conclusione della procedura esecutiva.

A seguito di tali interventi, le due porzioni immobiliari risulteranno fisicamente distinte e funzionalmente autonome.

Per una più chiara comprensione delle opere di separazione e della delimitazione delle porzioni interessate, si rinvia all'allegato grafico (ALL. 15) predisposto dal C.T.U., che costituisce parte integrante della relazione di stima.



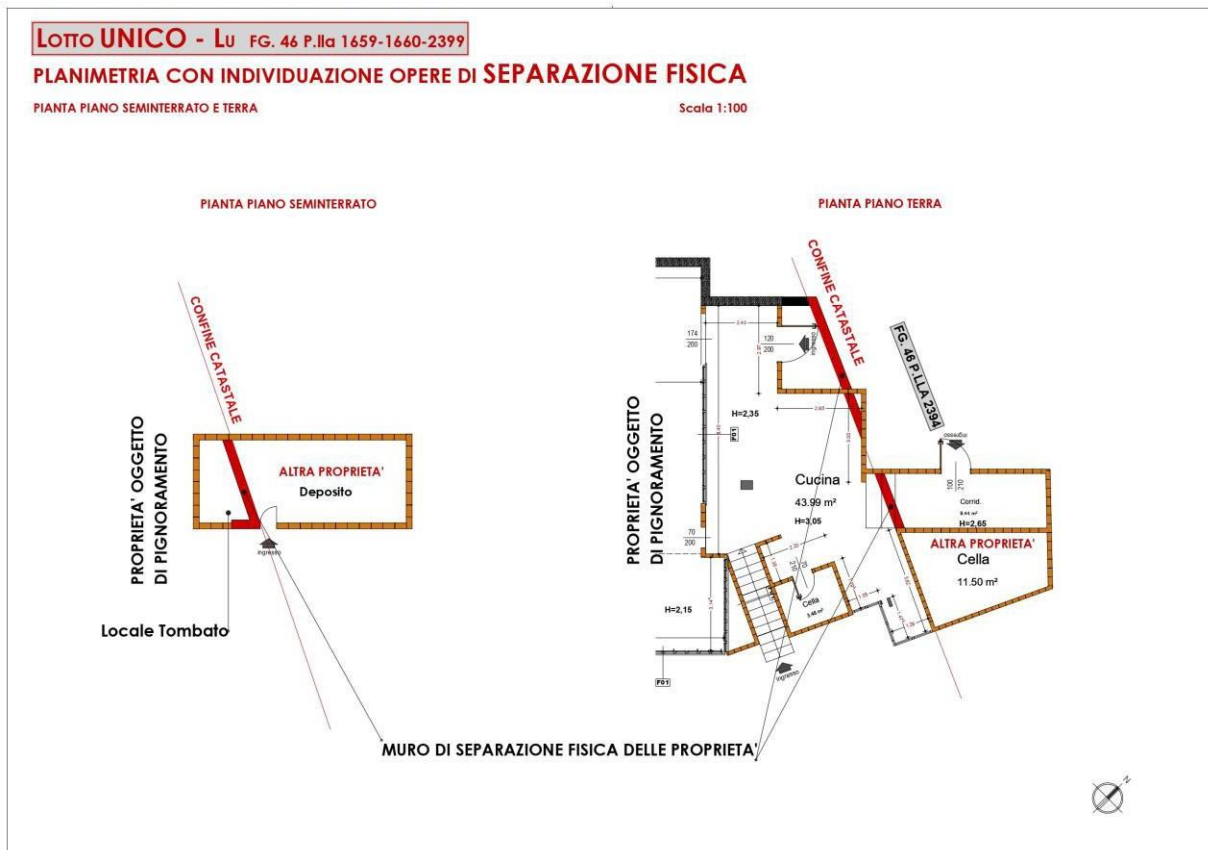


Figura 25 – Plan. Con Individuazione opere di SEPARAZIONE FISICA Lotto LU – P. S. e P.T. (ALL. 15).

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza lì, 09 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.



APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 86/2024 sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annachiara Di Paolo*.

E.I. 86/2024: ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Mappa Catastale;

Allegato 2: Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;

Allegato 3: Estratto Regolamento Urbanistico;

Allegato 4: Visure e Visure storiche per immobile;

Allegato 5: Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;

Allegato 6: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;

Allegato 7: Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;

Allegato 8: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, Prat. n. 5659, Prot. Gen. 5694, con certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Potenza in data 08/11/2016; Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della Legge 23.12.1994 n. 724, Prat. n. 1188, Prot. Gen. 904, con certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Potenza in data 08/11/2016;

Allegato 9: Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;

Allegato 10: Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;

Allegato 11: Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;

Allegato 12: Computo Metrico;

Allegato 13: CDU;

Allegato 14: Contratto di Locazione;

Allegato 15: Planimetria con individuazione opere di separazione fisica;

Allegato 16: Atto di Costituzione Servitù di Passaggio.

