

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 84/2023

PROMOSSO

DA

AMCO S.P.A. NAPOLI

CONTRO

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : Dr.ssa Annachiara DI PAOLO

Potenza, li settembre 2025

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. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI POTENZA
- H. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- I. ANNUNCI IMMOBILIARI
- L. VISURA CAMERALE
- M. CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Annachiara Di Paolo, all'udienza del 25.03.2024 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.84/2023** RG.E. promosso dalla **AMCO SPA** in danno della società [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED], formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento datato 02.04.2024 (Appendice A).

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

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

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 29.09.2023 rep. n.1790, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 20.10.2023 ai nn. R.G. 17028 e R.P. 14187, la società AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c.f. 05828330638 ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno della società [REDACTED] con sede in Potenza (PZ) C.F. [REDACTED], il sottoelencato bene così come testualmente riportato nel citato atto :

"porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza alla Via XX Settembre n.4, sviluppatasi su 4 piani, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 105, particella 1788 sub 15, Via XX Settembre n.4, piano T-1-2-3, cat. D/2, r.c. 6672,00";

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 AMCO 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 Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA);

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;
- i dati catastali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile;

Dall'esame della suddetta documentazione, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data:

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) del Notaio Simone Beatrice del 9.05.2003 rep. n.49685 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 10.05.2003 ai nn. R.G. 11277 e R.P. 7519 la [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU del comune di Potenza al Foglio 105 p.la 401 sub 12, sub 13, sub 14 e sub 10; (tali immobili soppressi il 30.01.2012 generano l'immobile oggetto di pignoramento al foglio 105 p.la 1788 sub 15);

- **Con atto pubblico notarile di mantenimento di destinazione d'uso** del Notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 rep. n.49684 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 12.05.2003 ai nn. R.G. 11382 e R.P. 7548 contro la [REDACTED] a favore della Regione Basilicata con sede in Potenza C.F. 80002950766 per i diritti pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU del comune di Potenza al Foglio 105 p.la 401 sub 12, sub 13, sub 14 e sub 10; (tali immobili soppressi il 30.01.2012 generano l'immobile oggetto di pignoramento al foglio 105 p.la 1788 sub 15);

Nel quadro D) è testualmente riportato : *"Obbligo di ottemperanza a quanto disposto dalla legge della Regione Basilicata n.5 del 25 gennaio 1993 art. 5, comma e) di mantenere la destinazione dell'opera - alberghiera - per almeno quindici anni con decorrenza dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o fino a quando non intervenga esplicito esonero da parte dell'amministrazione regionale, registrato e trascritto sugli immobili."*

Dalle visure storiche catastali (Allegato B), in riferimento all'identificazione dell'immobile in oggetto si evince che:

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15

- dal 30.01.2012 ad oggi identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 15
- tale immobile deriva dalla soppressione dei seguenti immobili:
- Foglio 105 p.lla 1788 sub 10,
 - Foglio 105 p.lla 1788 sub 12,
 - Foglio 105 p.lla 1788 sub 13,
 - Foglio 105 p.lla 1788 sub 14,

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 10

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 10
- dall'impianto al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 10

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 12

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 12
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 12
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 13

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 13
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 13
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 14

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 14
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 14
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B), dagli atti sopra riportati (Allegato E) e dalla visura camerale storica (Allegato L), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (20.10.2023) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

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

1) Ipoteca volontaria iscritta il 10.05.2003 ai nn. R.P. 2676 e R.G. 11278 a favore della Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza C.F. 03820520728, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 Rep. n. 49686 , contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 520.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.225.000,00, durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobili in Potenza riportati al NCEU al Foglio 105 p.lla 401 sub 10, sub 12, sub 13, sub 14,
a margine della suddetta iscrizione vi è la seguente annotazione: del 11.04.2023 ai nn. R.P. 451 e R.G. 6329;

2) Ipoteca volontaria iscritta il 11.09.2012 ai nn. R.P. 919 e R.G. 13286 a favore di Banca Popolare di Bari- Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Racioppi Annamaria del 10.09.2012 Rep. n. 5765/3460 , contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 15 anni e venti giorni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15,
debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED]

3) Ipoteca Legale ruolo (art.77 del d.p.r. n.602 del 1973) atto Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 7 agosto 2014 rep. n.284/9214 ed iscritta il 07.08.2014 ai nn. R.P. 775 e R.G. 11845 a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma C.F. 11210661002, a carico di [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per un capitale di € 25.909,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 51.819,30, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:
immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

4) Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta il 11.04.2023 ai nn. R.P. 451 e R.G. 6329 a favore della Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza C.F. 03820520728, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 Rep. n. 49686 , contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 520.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.225.000,00, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:
immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

5) Atto giudiziario trascritto in data 20.10.2023 ai nn. R.P. 14187 e R.G. 17028 nascente da verbale di pignoramento del 29.09.2023, Tribunale di Potenza numero di repertorio 1790 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, i beni pignorati e i diritti reali sugli stessi risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile:

- **Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4 identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15, Categoria D/2 Piano T-1-2-3 Rendita € 6.672,00.**

PROPRIETA'. [REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede in Potenza(PZ)

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

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

- **Fabbricato** *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15,*

si evidenzia che il bene risulta intestato alla società [REDACTED] per l'intero.

Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dal fabbricato:

LOTTO UNICO
costituito da

- **Porzione di fabbricato in Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4, identificato al N.C.E.U. al Fg.105 p.lla 1788 sub 15 Categoria D/2 Piano T-1-2-3;**

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso albergo denominato [REDACTED] che si sviluppa su 4 piani:

- al piano terra vi è la hall, un bagno e il vano ascensore;
- al primo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.4 W.C., n.2 ripostigli, una saletta per la colazione, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al secondo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.1 camera per un letto, n.6 W.C., il vano spogliatoio per i dipendenti, un ripostiglio, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al terzo piano vi sono n.2 camere per due letti, n. 2 vani deposito, n.1 vano lenzuoleria, n.5 W.C., n.1 ripostiglio, un disimpegno, un vano ascensore, balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana e un terrazzo che si affaccia su Via XX Settembre; al terzo piano, esternamente, vi sono ubicate le macchine per l'impianto di condizionamento e la macchina per l'ascensore.

Attualmente al terzo piano, i locali deposito e il locale lenzuoleria sono utilizzati come camere da letto.

I vari piani sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo in cui è presente anche un impianto ascensore. A tale albergo si accede direttamente dalla strada pubblica Via XX Settembre del Comune di Potenza.

Ortofoto su mappa catastale



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Gabriele Messina, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 30.07.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO

- Porzione di fabbricato in Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4, identificato al N.C.E.U. al Fg.105 p.la 1788 sub 15 Categoria D/2 Piano T-1-2-3;

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso albergo denominato [REDACTED] che si sviluppa su 4 piani:

- al piano terra vi è la hall, un bagno e il vano ascensore;
- al primo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.4 W.C., n.2 ripostigli, una saletta per la colazione, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al secondo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.1 camera per un letto, n.6 W.C., il vano spogliatoio per i dipendenti, un ripostiglio, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al terzo piano vi sono n.2 camere per due letti, n. 2 vani deposito, n.1 vano lenzuoleria, n.5 W.C., n.1 ripostiglio, un disimpegno, un vano ascensore, balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana e un terrazzo che si affaccia su Via XX Settembre; al terzo piano, esternamente, vi sono ubicate le macchine per l'impianto di condizionamento e la macchina per l'ascensore.

Attualmente al terzo piano, i locali deposito e il locale lenzuoleria sono utilizzati come camere da letto.

I vari piani sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo in cui è presente anche un impianto ascensore.

L'albergo è ubicato nel centro storico della città di Potenza.

Accesso

A tale albergo si accede direttamente dalla strada pubblica Via XX Settembre del Comune di Potenza.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze dell'immobile in oggetto.

Confini

Il fabbricato confina a Nord con Via XX Settembre, a Ovest con Via Caserma Lucania e a Est con immobile in catasto al Foglio 105 p.la 399.









DESCRIZIONE DEGLI INTERNI

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso albergo denominato [REDACTED] che si sviluppa su 4 piani:

- al piano terra vi è la hall, un bagno e il vano ascensore;
- al primo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.4 W.C., n.2 ripostigli, una saletta per la colazione, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al secondo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.1 camera per un letto, n.6 W.C., il vano spogliatoio per i dipendenti, un ripostiglio, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al terzo piano vi sono n.2 camere per due letti, n. 2 vani deposito, n.1 vano lenzuoleria, n.5 W.C., n.1 ripostiglio, un disimpegno, un vano ascensore, balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana e un terrazzo che si affaccia su Via XX Settembre; al terzo piano, esternamente, vi sono ubicate le macchine per l'impianto di condizionamento e la macchina per l'ascensore.

Attualmente al terzo piano, i locali deposito e il locale lenzuoleria sono utilizzati come camere da letto.

I vari piani sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo in cui è presente anche un impianto ascensore.

L'altezza netta interna è di m.2,93 al piano terra mentre per gli altri tre piani è variabile (vedasi allegato F stato di fatto rilevato).

[REDACTED]









[REDACTED]



Rifiniture interne e impianti

Pavimento:	- parquet e ceramica
Pareti	- rivestite con carta da parati
Impianto termico	- impianto di condizionamento

Stato manutentivo

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale vi è un locale con destinazione ripostiglio che di fatto è un piccolo bagno.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale vi è un locale ripostiglio che si affaccia su Via XX Settembre che viene utilizzato come saletta per la colazione; inoltre in catasto è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano secondo

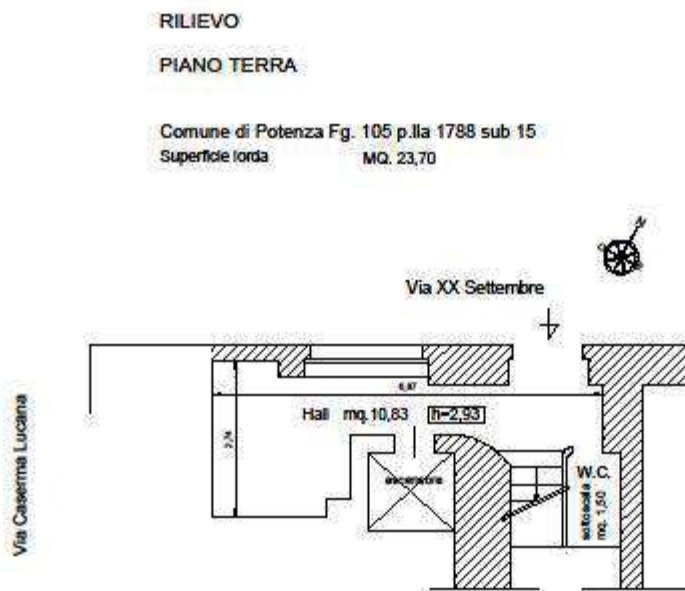
Nella planimetria catastale è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano terzo

Nella planimetria catastale vi sono due locali deposito e un locale lenzuoleria che di fatto vengono utilizzati come camere da letto.

Tali lievi difformità non comportano una modifica della rendita catastale.

Planimetrie di rilievo dello stato di fatto



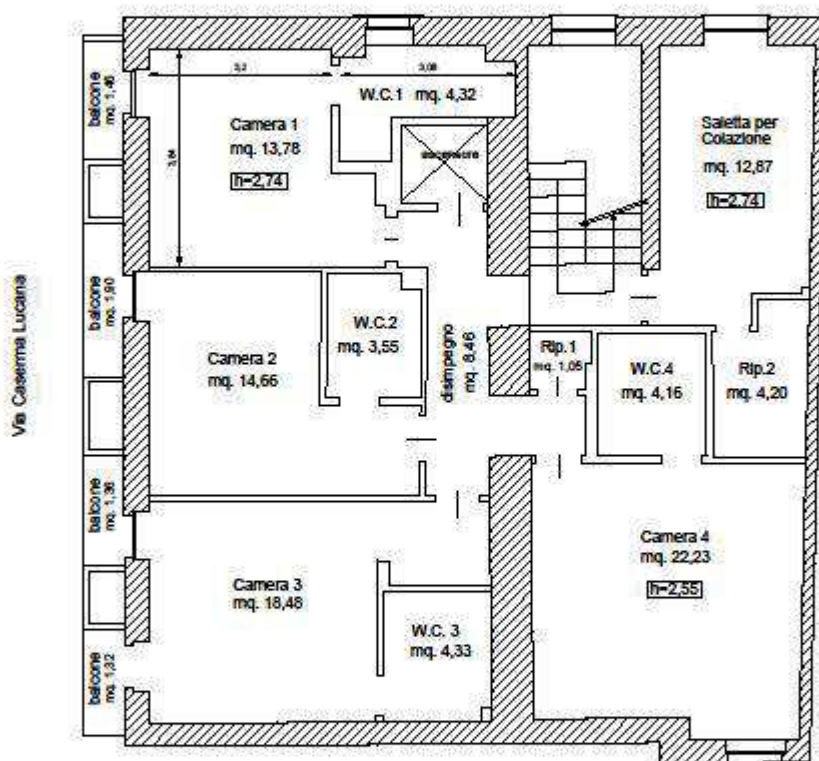
RILIEVO

PIANO PRIMO

Comune di Potenza Fg. 105 p.la 1788 sub 15
Superficie lorda MQ. 156,47
Superficie balconi e fioriere MQ. 8,57



Via XX Settembre



RILIEVO

PIANO SECONDO

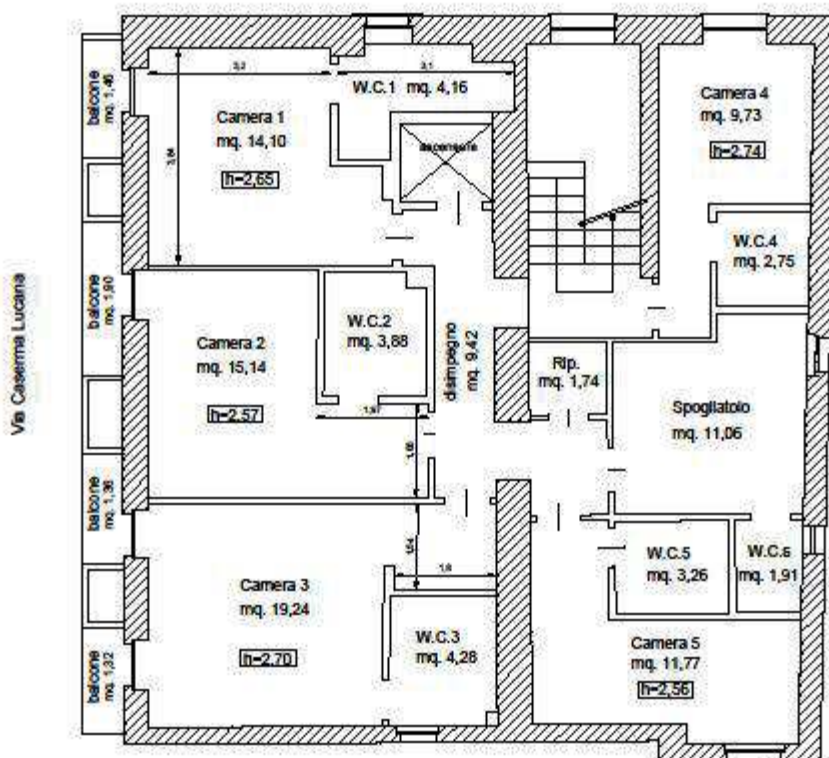
Comune di Potenza Fg. 105 p.lla 1788 sub 15

Superficie lorda MQ. 156,47

Superficie balconi e fioriere MQ. 8,57



Via XX Settembre



RILIEVO

PIANO TERZO

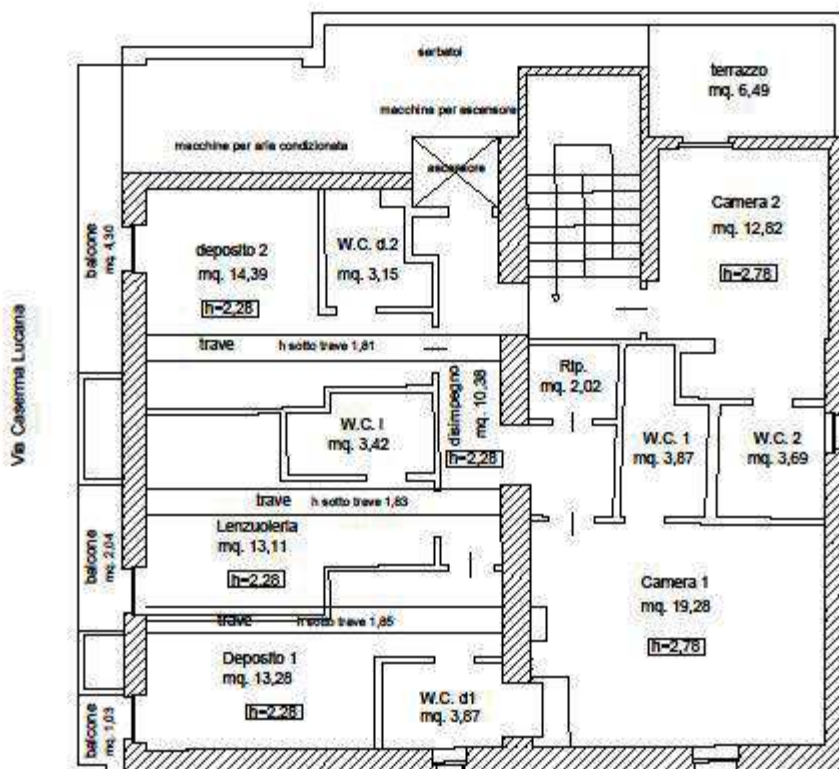
Comune di Potenza Fg. 105 p.lla 1788 sub 15

Superficie lorda MQ. 142,86

Superficie balconi e fioriere MQ. 9,87

Terrazzo MQ. 6,49

Via XX Settembre



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

Superficie netta

Piano terra

	<i>Superficie netta</i>	
Hall	mq. 10,83	altezza netta interna m. 2,93
Bagno	mq. 1,50	
vano ascensore	mq. 1,96	
Totale piano terra	mq. 14,29	

Piano primo

	<i>Superficie netta</i>	altezza netta interna variabile
Camera 1	mq. 13,78	
W.C.1	mq. 4,32	
Camera 2	mq. 14,66	
W.C.2	mq. 3,55	
Camera 3	mq. 18,48	
W.C.3	mq. 4,33	
Camera 4	mq. 22,23	
W.C.4	mq. 4,16	
Ripostiglio 1	mq. 1,05	
Ripostiglio 2	mq. 4,20	
Saletta per colazione	mq. 12,87	
Disimpegno	mq. 8,46	
Vano scala	mq. 9,80	
Vano ascensore	mq. 1,96	
Totale piano primo	mq.123,85	

Balconi con fioriere piano primo **mq. 8,57**

Piano secondo

	<i>Superficie netta</i>	altezza netta interna variabile
Camera 1	mq. 14,10	
W.C.1	mq. 4,16	

Camera 2	mq. 15,14
W.C.2	mq. 3,88
Camera 3	mq. 19,24
W.C.3	mq. 4,28
Camera 4	mq. 9,73
W.C.4	mq. 2,75
Camera 5	mq. 11,77
W.C.5	mq. 3,26
Ripostiglio	mq. 1,74
Spogliatoio	mq. 11,06
W.C. s.	mq. 1,91
Disimpegno	mq. 9,42
Vano scala	mq. 10,48
Vano ascensore	mq. 1,96
Totale piano secondo	mq.124,88

Balconi con fioriere piano secondo **mq. 8,57**

Piano terzo

	<i>Superficie netta</i>	altezza netta interna variabile
Camera 1	mq. 19,28	
W.C.1	mq. 3,87	
Camera 2	mq. 12,82	
W.C.2	mq. 3,69	
Deposito 1	mq. 13,28	
W.C.d1	mq. 3,87	
Deposito 2	mq. 14,39	
W.C.d2	mq. 3,15	
Lenzuoleria	mq. 13,11	
W.C.L	mq. 3,42	
Ripostiglio	mq. 2,02	
Disimpegno	mq. 10,38	
Vano scala	mq. 9,25	
Vano ascensore	mq. 1,96	
Totale piano terzo	mq. 114,49	

Balconi con fioriere piano terzo **mq. 9,87**

Terrazzo piano terzo **mq. 6,49**

Si precisa che per motivi dovuti alla non regolarità del tessuto murario della struttura (murature non parallele fra loro) nonché alla presenza di arredi, il rilievo non poteva essere eseguito con molta precisione e pertanto occorre tener conto di una certa tolleranza nelle superfici sopra indicate.

Superficie lorda

Superficie lorda piano terra	mq. 23,70
Superficie lorda piano primo	mq. 156,47
Superficie lorda piano secondo	mq. 156,47
Superficie lorda piano terzo (altezza normale)	mq. 68,29
Superficie lorda piano terzo (parte mansardata)	mq. 74,57
Balconi e fioriere piano primo	mq. 8,57
Balconi e fioriere piano secondo	mq. 8,57
Balconi e fioriere piano terzo	mq. 9,87
Terrazzo terzo piano	mq. 6,49

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Coefficiente di destinazione	
- struttura ricettiva	1,00
- struttura ricettiva (parte mansardata)	0,70
- balconi e terrazzo	0,25

Calcolo Superficie lorda Commerciale

Superficie lorda piano terra	mq. 23,70 x 1,00	= mq. 23,70
Superficie lorda piano primo	mq. 156,47 x 1,00	= mq. 156,47
Superficie lorda piano secondo	mq. 156,47 x 1,00	= mq. 156,47
Superficie lorda piano terzo (altezza normale)	mq. 68,29 x 1,00	= mq. 68,29
Superficie lorda piano terzo (parte mansardata)	mq. 74,57 x 0,70	= mq. 52,20
Balconi e fioriere piano primo	mq. 8,57 x 0,25	= mq. 2,14
Balconi e fioriere piano secondo	mq. 8,57 x 0,25	= mq. 2,14
Balconi e fioriere piano terzo	mq. 9,87 x 0,25	= mq. 2,47
Terrazzo terzo piano	mq. 6,49 x 0,25	= mq. 1,62

Totale superficie lorda commerciale mq. 465,50

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

- Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4 identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15, Categoria D/2 Piano T-1-2-3 Rendita € 6.672,00.

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1

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

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale vi è un locale con destinazione ripostiglio che di fatto è un piccolo bagno.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale vi è un locale ripostiglio che si affaccia su Via XX Settembre che viene utilizzato come saletta per la colazione; inoltre in catasto è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano secondo

Nella planimetria catastale è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano terzo

Nella planimetria catastale vi sono due locali deposito e un locale lenzuoleria chedi fatto vengono utilizzati come camere da letto.

Tali lievi difformità non comportano una modifica della rendita catastale.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

- Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4 identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15, Categoria D/2 Piano T-1-2-3 Rendita € 6.672,00.

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso albergo denominato [REDACTED] che si sviluppa su 4 piani:

- al piano terra vi è la hall, un bagno e il vano ascensore;
- al primo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.4 W.C., n.2 ripostigli, una saletta per la colazione, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al secondo piano vi sono n.4 camere per due letti, n.1 camera per un letto, n.6 W.C., il vano spogliatoio per i dipendenti, un ripostiglio, un disimpegno, il vano ascensore e balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana;
- al terzo piano vi sono n.2 camere per due letti, n. 2 vani deposito, n.1 vano lenzuoleria, n.5 W.C., n.1 ripostiglio, un disimpegno, un vano ascensore, balconi e fioriere che si affacciano su Via Caserma Lucana e un terrazzo che si affaccia su Via XX Settembre; al terzo piano, esternamente, vi sono ubicate le macchine per l'impianto di condizionamento e la macchina per l'ascensore.

Attualmente al terzo piano, i locali deposito e il locale lenzuoleria sono utilizzati come camere da letto.

I vari piani sono collegati da una scala interna ad uso esclusivo in cui è presente anche un impianto ascensore.

L'albergo è ubicato nel centro storico della città di Potenza.

Accesso

A tale albergo si accede direttamente dalla strada pubblica Via XX Settembre del Comune di Potenza.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze dell'immobile in oggetto.

Confini

Il fabbricato confina a Nord con Via XX Settembre, a Ovest con Via Caserma Lucania e a Est con immobile in catasto al Foglio 105 p.lla 399.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

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

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale vi è un locale con destinazione ripostiglio che di fatto è un piccolo bagno.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale vi è un locale ripostiglio che si affaccia su Via XX Settembre che viene utilizzato come saletta per la colazione; inoltre in catasto è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano secondo

Nella planimetria catastale è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano terzo

Nella planimetria catastale vi sono due locali deposito e un locale lenzuoleria che di fatto vengono utilizzati come camere da letto.

Tali lievi difformità non comportano una modifica della rendita catastale.

URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica si riferisce quanto segue:

- Con nota del 12.08.2024, prot. 83483, (Allegato G), il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza di poter accedere agli atti relativi ai titoli abilitativi dell'immobile pignorato allegando il Certificato di Agibilità consegnato durante il sopralluogo dallo stesso [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED].

- Con nota del 06.09.2024 (Allegato G), l'Ufficio Urbanistica riferiva testualmente: " *dalle ricerche effettuate presso i nostri archivi.....i fascicoli da lei richiesti non sono custoditi dalla nostra Unità di Direzione. Dai documenti da voi allegati si evince che all'epoca dei titoli la competenza era Unità di Direzione QUALITA' URBANA-CENTRO STORICO, ATTUALMENTE AMBIENTE ED ENERGIA dove tuttora sono custoditi...*"

- Pertanto il sottoscritto in data 03.10.2024 provvedeva ad effettuare la stessa richiesta, di accesso agli atti, all'Ufficio AMBIENTE ED ENERGIA del Comune di Potenza.

- Dopo diversi solleciti, in data 30.04.2025, l'Unità di Direzione Ambiente ed Energia con nota a firma dell'[REDACTED] comunicava testualmente che "*...non è stato possibile reperire tra la documentazione presente in ufficio le autorizzazioni richieste ...*" (Allegato G);

Nel Certificato di Agibilità consegnato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo e non reperito presso gli uffici tecnici comunali (Allegato G), si fa riferimento ad autorizzazioni n.17084 e n.11971 del 29.09.1998 e 18.10.2000, a Denuncia di inizio Attività del 20.12.2002 e successiva variante di assestamento comunicata il 24 aprile con prot. n.4393. Di tali titoli però al Comune non c'è traccia.

- Poichè agli Uffici del Comune di Potenza non era stato possibile reperire alcun documento che dimostrasse la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto, e poichè il comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/01 così riporta: "*....per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero...*", il sottoscritto provvedeva a far richiesta all'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali relative alla p.lla 401 sub 9 e sub 10 da cui derivano le p.lle attuali. (Allegato G).

Le planimetrie catastali reperite e relative alle p.lle 401 sub 9 e sub 10 sono state redatte nell'anno 1960.

Diffomità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali di primo impianto.

- nelle planimetrie catastali vi è un piano ammezzato che di fatto non esiste essendo in buona parte ora occupato dal vano ascensore;
- per i piani primo e secondo, nello stato di fatto vi sono delle tramezzature interne e delle aperture esterne diverse da quelle riportate nelle planimetrie catastali; inoltre oggi vi è un vano ascensore non riportato nelle planimetrie catastali;
- per il terzo piano, oltre a quanto già riferito per il primo e secondo piano, parte dei terrazzi presenti nella planimetria catastale sono chiusi e utilizzati quali locali depositi e/o camera.

Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto non può asserire che l'immobile in oggetto sia regolare da un punto di vista edilizio e urbanistico.

Si precisa che per una eventuale sanatoria non sarà possibile usufruire delle leggi relative ai condoni di cui alle leggi 47/85, n. 724 del 1994 e D.L. n.269 del 2003 (opere abusive ultimate in data 31.03.2003). in quanto il mutuo da cui ha origine il pignoramento in oggetto è del 09.05.2003.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'Attestato mostrato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo (Allegato M) è datato 20.12.2014 ed ha validità di anni 10; pertanto tale attestato oggi è privo di validità.

Sanabilità

Per quanto attiene alla possibilità di poter sanare gli eventuali abusi edilizi e alla determinazione dei suoi costi, secondo quanto sopra asserito, non è possibile determinare i costi di una eventuale sanatoria sia perchè potrebbe non essere necessario procedere alla stessa (nel caso in cui vengano ritrovati i titoli abilitativi indicati nel certificato di agibilità) sia perchè per poter determinarne i costi è necessario redigere un progetto architettonico e strutturale molto complesso. Inoltre i suddetti progetti devono anche essere valutati dalla Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi nel merito.

PREZZO BASE € 460.000,00

5.PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) del Notaio Simone Beatrice del 9.05.2003 rep. n.49685 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 10.05.2003 ai nn. R.G. 11277 e R.P. 7519 la società [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] cedeva alla società [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU del comune di Potenza al Foglio 105 p.la 401 sub 12, sub 13, sub 14 e sub 10; (tali immobili soppressi il 30.01.2012 generano l'immobile oggetto di pignoramento al foglio 105 p.la 1788 sub 15);

- **Con atto pubblico notarile di mantenimento di destinazione d'uso** del Notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 rep. n.49684 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 12.05.2003 ai nn. R.G. 11382 e R.P. 7548 contro la società [REDACTED] sede in Potenza C.F. [REDACTED] a favore della Regione Basilicata con sede in Potenza C.F. 80002950766 per i diritti pari a 1/1 degli immobili riportati in NCEU del comune di Potenza al Foglio 105 p.la 401 sub 12, sub 13, sub 14 e sub 10; (tali immobili soppressi il 30.01.2012 generano l'immobile oggetto di pignoramento al foglio 105 p.la 1788 sub 15);

Nel quadro D) è testualmente riportato : *"Obbligo di ottemperanza a quanto disposto dalla legge della Regione Basilicata n.5 del 25 gennaio 1993 art. 5, comma e) di mantenere la destinazione dell'opera - alberghiera - per almeno quindici anni con decorrenza dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o fino a quando non intervenga esplicito esonero da parte dell'amministrazione regionale, registrato e trascritto sugli immobili."*

Dalle visure storiche catastali (Allegato B), in riferimento all'identificazione dell'immobile in oggetto si evince che:

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15

- dal 30.01.2012 ad oggi identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 15
tale immobile deriva dalla soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio 105 p.lla 1788 sub 10,
- Foglio 105 p.lla 1788 sub 12,
- Foglio 105 p.lla 1788 sub 13,
- Foglio 105 p.lla 1788 sub 14,

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 10

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 10
- dall'impianto al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 10

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 12

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 12
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 12
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 13

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 13
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 13
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Immobile al Foglio 105 p.lla 1788 sub 14

- dal 13.05.2008 al 30.01.2012 identificato Foglio 105 p.lla 1788 sub 14
- dal 21.12.1993 al 13.05.2008 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 14
- dall'impianto al 21.12.1993 identificato Foglio 105 p.lla 401 sub 9

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B), dagli atti sopra riportati (Allegato E) e dalla visura camerale storica (Allegato L), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (20.10.2023) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica si riferisce quanto segue:

- Con nota del 12.08.2024, prot. 83483, (Allegato G), il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza di poter accedere agli atti relativi ai titoli abilitativi dell'immobile pignorato allegando il Certificato di Agibilità consegnato durante il sopralluogo dallo stesso [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED].

- Con nota del 06.09.2024 (Allegato G), l'Ufficio Urbanistica riferiva testualmente: " *dalle ricerche effettuate presso i nostri archivi.....i fascicoli da lei richiesti non sono custoditi dalla nostra Unità di Direzione. Dai documenti da voi allegati si evince che all'epoca dei titoli la competenza era Unità di Direzione QUALITA' URBANA-CENTRO STORICO, ATTUALMENTE AMBIENTE ED ENERGIA dove tuttora sono custoditi...* "

- Pertanto il sottoscritto in data 03.10.2024 provvedeva ad effettuare la stessa richiesta, di accesso agli atti, all'Ufficio AMBIENTE ED ENERGIA del Comune di Potenza.

- Dopo diversi solleciti, in data 30.04.2025, l'Unità di Direzione Ambiente ed Energia con nota a firma dell'[REDACTED] comunicava testualmente che "...non è stato possibile reperire tra la documentazione presente in ufficio le autorizzazioni richieste ..." (Allegato G);

Nel Certificato di Agibilità consegnato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo e non reperito presso gli uffici tecnici comunali (Allegato G), si fa riferimento ad autorizzazioni n.17084 e n.11971 del 29.09.1998 e 18.10.2000, a Denuncia i inizio Attività del 20.12.2002 e successiva variante di assestamento comunicata il 24 aprile con prot. n.4393. Di tali titoli però al Comune non c'è traccia.

- Poichè agli Uffici del Comune di Potenza non era stato possibile reperire alcun documento che dimostrasse la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto, e poichè il comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/01 così riporta: "...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero...", il sottoscritto provvedeva a far richiesta all'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali relative alla p.lla 401 sub 9 e sub 10 da cui derivano le p.lle attuali. (Allegato G).

Le planimetrie catastali reperite e relative alle p.lle 401 sub 9 e sub 10 sono state redatte nell'anno 1960.

Difformità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali di primo impianto.

- nelle planimetrie catastali vi è un piano ammezzato che di fatto non esiste essendo in buona parte ora occupato dal vano ascensore;
- per i piani primo e secondo, nello stato di fatto vi sono delle tramezzature interne e delle aperture esterne diverse da quelle riportate nelle planimetrie catastali; inoltre oggi vi è un vano ascensore non riportato nelle planimetrie catastali;
- per il terzo piano, oltre a quanto già riferito per il primo e secondo piano, parte dei terrazzi presenti nella planimetria catastale sono chiusi e utilizzati quali locali depositi e/o camera.

Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto non può asserire che l'immobile in oggetto sia regolare da un punto di vista edilizio e urbanistico.

Si precisa che per una eventuale sanatoria non sarà possibile usufruire delle leggi relative ai condoni di cui alle leggi 47/85, n. 724 del 1994 e D.L. n.269 del 2003 (opere abusive ultimate in data 31.03.2003). in quanto il mutuo da cui ha origine il pignoramento in oggetto è del 09.05.2003.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'Attestato mostrato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo (Allegato M) è datato 20.12.2014 ed ha validità di anni 10; pertanto tale attestato oggi è privo di validità.

Sanabilità

Per quanto attiene alla possibilità di poter sanare gli eventuali abusi edilizi e alla determinazione dei suoi costi, secondo quanto sopra asserito, non è possibile determinare i costi di una eventuale sanatoria sia perchè potrebbe non essere necessario procedere alla stessa (nel caso in cui vengano ritrovati i titoli abilitativi indicati nel certificato di agibilità) sia perchè per poter determinarne i costi è necessario redigere un progetto architettonico e strutturale molto complesso. Inoltre i suddetti progetti devono anche essere valutati dalla Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi nel merito.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:
in sede di sopralluogo è stato esibito copia di un contratto di affitto d'azienda (Allegato M) stipulato in data 04.03.2021 e registrato in data 15.03.2021 al n.1053, sottoscritto anche dal Notaio Antonio Di Lizia di

Potenza; tale contratto ha durata di anni 5 a partire dal 1.04.2021 con proroga tacita di pari periodo se non vi è disdetta nel termine di dodici mesi antecedenti la scadenza.

Con tale contratto la società [REDACTED] concedeva alla [REDACTED] a titolo di affitto, l'azienda commerciale corrente in Potenza alla Via XX Settembre n.4 contraddistinta dall'insegna "[REDACTED]" che comprendeva:

- il diritto di godimento e detenzione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- gli arredi e le attrezzature il cui elenco è allegato al contratto;
- la ditta e l'avviamento.

Il canone è fissato in euro 24.000,00 annuali oltre IVA da corrispondersi in rate mensili di euro 2.000,00.

Determinazione valore locativo di mercato

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti in Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Negozi in uno stato conservativo normale, le quotazioni delle locazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 6,50 e 11,50 Euro mensili. Non esiste nella suddetta banca dati un valore per gli alberghi e pertanto è stata considerata la tipologia Negozi.

Utilizzando il prezzo minimo dei valori riportati nella suddetta banca dati dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato della locazione del bene oggetto di stima è :

$$\text{valore locativo mensile} \qquad \text{mq. 465,50 x €/mq. 6,50} \qquad = \text{€ 3.025,75}$$

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

1) Ipoteca volontaria iscritta il 10.05.2003 ai nn. R.P. 2676 e R.G. 11278 a favore della Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza C.F. 03820520728, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 Rep. n. 49686 , contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 520.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.225.000,00, durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobili in Potenza riportati al NCEU al Foglio 105 p.lla 401 sub 10, sub 12, sub 13, sub 14,
a margine della suddetta iscrizione vi è la seguente annotazione: del 11.04.2023 ai nn. R.P. 451 e R.G. 6329;

2) Ipoteca volontaria iscritta il 11.09.2012 ai nn. R.P. 919 e R.G. 13286 a favore di Banca Popolare di Bari- Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Racioppi Annamaria del 10.09.2012 Rep. n. 5765/3460 ,

contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 15 anni e venti giorni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15,

debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED];

3) Ipoteca Legale ruolo (art.77 del d.p.r. n.602 del 1973) atto Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 7 agosto 2014 rep. n.284/9214 ed iscritta il 07.08.2014 ai nn. R.P. 775 e R.G. 11845 a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma C.F. 11210661002, a carico di [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 25.909,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 51.819,30, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

4) Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta il 11.04.2023 ai nn. R.P. 451 e R.G. 6329 a favore della Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza C.F. 03820520728, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Simone Beatrice del 09.05.2003 Rep. n. 49686 , contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] per un capitale di € 520.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.225.000,00, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà su:

immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

5) Atto giudiziario trascritto in data 20.10.2023 ai nn. R.P. 14187 e R.G. 17028 nascente da verbale di pignoramento del 29.09.2023, Tribunale di Potenza numero di repertorio 1790 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro [REDACTED] con sede in Potenza C.F. [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

immobile in Potenza riportato al NCEU al Foglio 105 p.lla 1788 sub 15;

Locazione

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

in sede di sopralluogo è stato esibito copia di un contratto di affitto d'azienda (Allegato M) stipulato in data 04.03.2021 e registrato in data 15.03.2021 al n.1053, sottoscritto anche dal Notaio Antonio Di Lizia di Potenza; tale contratto ha durata di anni 5 a partire dal 1.04.2021 con proroga tacita di pari periodo se non vi è disdetta nel termine di dodici mesi antecedenti la scadenza.

Con tale contratto la società [REDACTED] concedeva alla società [REDACTED], a titolo di affitto, l'azienda commerciale corrente in Potenza alla Via XX Settembre n.4 contraddistinta dall'insegna "[REDACTED]" che comprendeva:

- il diritto di godimento e detenzione dell'immobile oggetto di pignoramento;
- gli arredi e le attrezzature il cui elenco è allegato al contratto;
- la ditta e l'avviamento.

Il canone è fissato in euro 24.000,00 annuali oltre IVA da corrispondersi in rate mensili di euro 2.000,00.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

In riferimento alla conformità Urbanistica si riferisce quanto segue:

- Con nota del 12.08.2024, prot. 83483, (Allegato G), il sottoscritto chiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza di poter accedere agli atti relativi ai titoli abilitativi dell'immobile pignorato allegando il Certificato di Agibilità consegnato durante il sopralluogo dallo stesso [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED].

- Con nota del 06.09.2024 (Allegato G), l'Ufficio Urbanistica riferiva testualmente: " *dalle ricerche effettuate presso i nostri archivi.....i fascicoli da lei richiesti non sono custoditi dalla nostra Unità di Direzione. Dai documenti da voi allegati si evince che all'epoca dei titoli la competenza era Unità di Direzione QUALITA' URBANA-CENTRO STORICO, ATTUALMENTE AMBIENTE ED ENERGIA dove tuttora sono custoditi...* "

- Pertanto il sottoscritto in data 03.10.2024 provvedeva ad effettuare la stessa richiesta, di accesso agli atti, all'Ufficio AMBIENTE ED ENERGIA del Comune di Potenza.

- Dopo diversi solleciti, in data 30.04.2025, l'Unità di Direzione Ambiente ed Energia con nota a firma dell'[REDACTED] comunicava testualmente che "...non è stato possibile reperire tra la documentazione presente in ufficio le autorizzazioni richieste ..." (Allegato G);

Nel Certificato di Agibilità consegnato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo e non reperito presso gli uffici tecnici comunali (Allegato G), si fa riferimento ad autorizzazioni n.17084 e n.11971 del 29.09.1998 e 18.10.2000, a Denuncia i inizio Attività del 20.12.2002 e successiva variante di assestamento comunicata il 24 aprile con prot. n.4393. Di tali titoli però al Comune non c'è traccia.

- Poichè agli Uffici del Comune di Potenza non era stato possibile reperire alcun documento che dimostrasse la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto, e poichè il comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/01 così riporta: "...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero...", il sottoscritto provvedeva a far richiesta all'Agenzia delle Entrate delle planimetrie catastali relative alla p.lla 401 sub 9 e sub 10 da cui derivano le p.lle attuali. (Allegato G).

Le planimetrie catastali reperite e relative alle p.lle 401 sub 9 e sub 10 sono state redatte nell'anno 1960.

Difformità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali di primo impianto.

- nelle planimetrie catastali vi è un piano ammezzato che di fatto non esiste essendo in buona parte ora occupato dal vano ascensore;
- per i piani primo e secondo, nello stato di fatto vi sono delle tramezzature interne e delle aperture esterne diverse da quelle riportate nelle planimetrie catastali; inoltre oggi vi è un vano ascensore non riportato nelle planimetrie catastali;
- per il terzo piano, oltre a quanto già riferito per il primo e secondo piano, parte dei terrazzi presenti nella planimetria catastale sono chiusi e utilizzati quali locali depositi e/o camera.

Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto non può asserire che l'immobile in oggetto sia regolare da un punto di vista edilizio e urbanistico.

Si precisa che per una eventuale sanatoria non sarà possibile usufruire delle leggi relative ai condoni di cui alle leggi 47/85, n. 724 del 1994 e D.L. n.269 del 2003 (opere abusive ultimate in data 31.03.2003). in quanto il mutuo da cui ha origine il pignoramento in oggetto è del 09.05.2003.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'Attestato mostrato dal [REDACTED] in sede di sopralluogo (Allegato M) è datato 20.12.2014 ed ha validità di anni 10; pertanto tale attestato oggi è privo di validità.

Sanabilità

Per quanto attiene alla possibilità di poter sanare gli eventuali abusi edilizi e alla determinazione dei suoi costi, secondo quanto sopra asserito, non è possibile determinare i costi di una eventuale sanatoria sia perchè potrebbe non essere necessario procedere alla stessa (nel caso in cui vengano ritrovati i titoli abilitativi indicati nel certificato di agibilità) sia perchè per poter determinarne i costi è necessario redigere un progetto architettonico e strutturale molto complesso. Inoltre i suddetti progetti devono anche essere valutati dalla Pubblica Amministrazione che dovrà esprimersi nel merito.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale vi è un locale con destinazione ripostiglio che di fatto è un piccolo bagno.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale vi è un locale ripostiglio che si affaccia su Via XX Settembre che viene utilizzato come saletta per la colazione; inoltre in catasto è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano secondo

Nella planimetria catastale è riportata un'altezza netta interna di m.2,70 mentre di fatto le altezze nei vari ambienti sono variabili.

Difformità piano terzo

Nella planimetria catastale vi sono due locali deposito e un locale lenzuoleria chedi fatto vengono utilizzati come camere da letto.

Tali lievi difformità non comportano una modifica della rendita catastale.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

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

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Per quanto concerne le spese di gestione, le spese straordinarie, eventuali spese condominiali scadute e non pagate si precisa che non vi sono dotazioni condominiali.

Il [REDACTED] nella qualità di Amministratore della società [REDACTED] ha dichiarato in sede di sopralluogo (Appendice B) che per i beni in oggetto non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

Determinazione del più probabile valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti in Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Negozi in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 1.050,00 e 1.150,00 Euro/mq.. Non esiste nella suddetta banca dati un valore per gli alberghi e pertanto è stata considerata la tipologia Negozi.
- Da indagini di mercato, svolte consultando annunci immobiliari (Allegato I) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che è in vendita un immobile ad uso albergo, che però necessita di ristrutturazione, nelle immediate vicinanze dell'immobile de quo ad un prezzo di €/mq. 410,00 (€ 460.000,00 / mq. 1120). Pertanto considerando un prezzo medio di ristrutturazione di €/mq. 700,00 possiamo ritenere il prezzo di vendita pari a €/mq. 1.110,00 (410,00+700,00).

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 del 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.**

Superficie lorda

Superficie lorda piano terra	mq. 23,70
Superficie lorda piano primo	mq. 156,47
Superficie lorda piano secondo	mq. 156,47
Superficie lorda piano terzo (altezza normale)	mq. 68,29
Superficie lorda piano terzo (parte mansardata)	mq. 74,57
Balconi e fioriere piano primo	mq. 8,57
Balconi e fioriere piano secondo	mq. 8,57
Balconi e fioriere piano terzo	mq. 9,87
Terrazzo terzo piano	mq. 6,49

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- struttura ricettiva	1,00
- struttura ricettiva (parte mansardata)	0,70
- balconi e terrazzo	0,25

Calcolo Superficie lorda Commerciale

Superficie lorda piano terra	mq. 23,70 x 1,00	= mq. 23,70
Superficie lorda piano primo	mq. 156,47 x 1,00	= mq. 156,47
Superficie lorda piano secondo	mq. 156,47 x 1,00	= mq. 156,47
Superficie lorda piano terzo (altezza normale)	mq. 68,29 x 1,00	= mq. 68,29
Superficie lorda piano terzo (parte mansardata)	mq. 74,57 x 0,70	= mq. 52,20
Balconi e fioriere piano primo	mq. 8,57 x 0,25	= mq. 2,14
Balconi e fioriere piano secondo	mq. 8,57 x 0,25	= mq. 2,14
Balconi e fioriere piano terzo	mq. 9,87 x 0,25	= mq. 2,47
Terrazzo terzo piano	mq. 6,49 x 0,25	= mq. 1,62
Totale superficie lorda commerciale		mq. 465,50

Valutazione Economica del LOTTO

Immobile:

**- Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4 identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15, Categoria D/2 Piano T-1-2-3
Rendita € 6.672,00.**

$$\text{mq. 465,50} \times \text{€/mq. 1.100,00} = \text{€ 512.050,00}$$

Tale valore tiene conto anche del fatto che attualmente non è possibile determinare i costi di una eventuale regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

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 € 460.845,00 che in cifra tonda è :

€ 460.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta catastalmente così intestato:

Immobile:

- Porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via XX Settembre n.4 identificato nel N.C.E.U. al Fg. 105 p.lla 1788 sub 15, Categoria D/2 Piano T-1-2-3 Rendita € 6.672,00.

PROPRIETA' . [REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede in Potenza (PZ)

Pertanto tale bene non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota in quanto il pignoramento è stato elevato per l'intero e nei confronti della società debitrice.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire visura storica camerale presso la CCIAA di Potenza (Allegato L)

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 84/2023, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto lievi difformità catastali e difformità edilizie come sopra specificato.

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito: è garantita la continuità ventennale,

Il C.T.U.
Ing. Rocco Damiano