



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 40/2020 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutata: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Angela Alborino

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese condominiali;

Allegato 14 - Attestato di prestazione energetica

Allegato 15 - Spese documentate;

Allegato 16 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 40/2020 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutata: [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Angela Alborino
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 21/09/2022, ha accettato l'incarico il 1/10/2022 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
Quesito n. 14	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Premesso che

- con atto notificato il 26/05/2020 Rep. 568, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 40/2020, trascritta il 17/06/2020 al n. 6779 Reg. Gen. e al n. 5303 Reg. Part., la [REDACTED] ha pignorato i diritti di proprietà di 6/18 pari a 1/3 del seguente bene immobile:

Dati identificativi	
Comune	Potenza
Indirizzo	C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 (catastralmente censito al n. 127)
Foglio	n. 48
Particella	n. 457
Subalterno	n. 19

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



- Il creditore procedente è [REDACTED]
[REDACTED]
Co [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di costituzione della nuova mandataria in atti dal 02/11/2022;
- L'esecutata è la sig. [REDACTED]
per il diritto di 1/3 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 12/12/2022 alle ore 10:30.

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

- 1) Avv. Lofrano Giuseppe, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED] comproprietaria dell'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina sita al piano terra, pertanto si rinvia a nuovo sopralluogo per l'ispezione.

(Cfr. Allegato 19 - Verbale di sopralluogo)

Il sottoscritto al fine di completare il sopralluogo della cantina annessa all'abitazione ha fissato il secondo sopralluogo per il giorno 17/04/2023 alle ore 15:30.

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

- 1) Avv. Lofrano Giuseppe, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED], delegata dai comproprietari [REDACTED] dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto, durante i due sopralluoghi ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

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

Tanto premesso,

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

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	
Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: il diritto reale è la quota di 1/3 della piena proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio n. 48 Part. n. 457 Sub. 19, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	
Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	



Risposta sintetica: L'abitazione è ubicata nel comune di Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 (catastalmente censita al civico n. 127); Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio n. 48 Part. n. 457 Sub. 19. Non sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato è regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 12
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è libero e nella disponibilità dei comproprietari dell'esecutata Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 12
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Non sono state riscontrate difformità catastali e/o urbanistiche. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 12
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 13
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria Risposta analitica al quesito n. 10	Pag. 14
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 14
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dell'intero bene è € 108.375,00; Il prezzo a base d'asta per la quota di 1/3 del bene pignorato è di € 36.125,00; Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 14
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/3 (valore € 42.500,00, prezzo a base d'asta € 36.125,00), e la quota pignorata non è suscettibile di separazione in natura. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 17
Quesito n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. Risposta sintetica: L'esecutata è coniugata (senza annotazioni a margine del certificato), attualmente è Risposta analitica al quesito n. 14	Pag. 18



RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) redatta in data 25/06/2020.

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

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato:

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

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e i certificati di stato civile rilasciati dal Comune di Bologna. Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- l'esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] Nel certificato non sono riportate annotazioni a margine.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

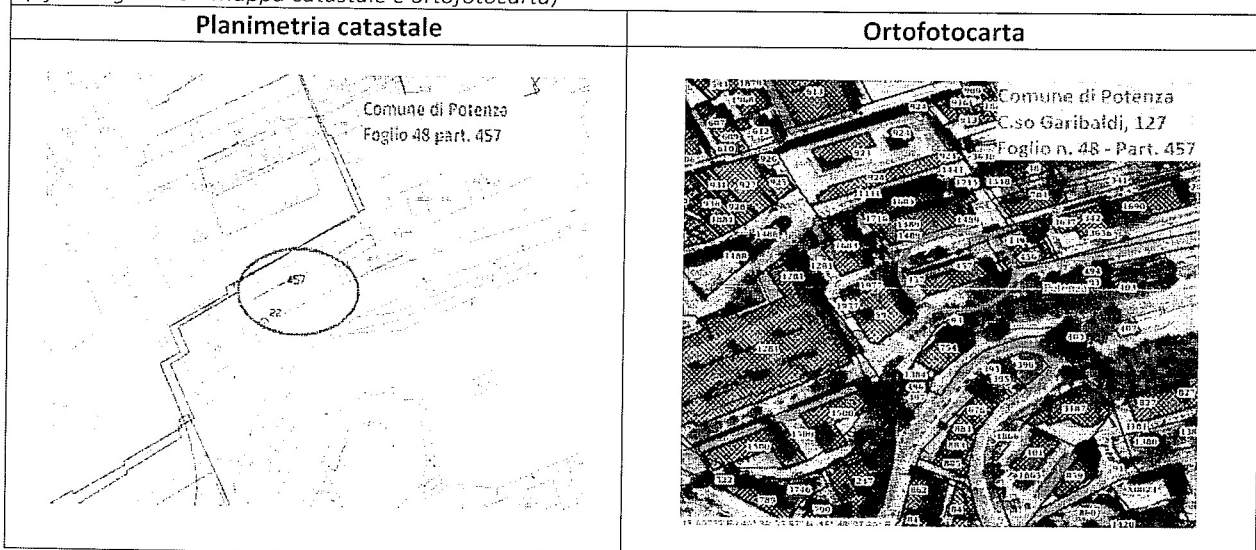
Il bene oggetto della presente C.T.U. è riportato sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.

Comune di Potenza – Foglio n. 48 Particella n. 457 sub. 19

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 11/12/2022 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/3 della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto della successione trascritta in suo favore.

Il bene è pervenuto all'esecutata per Successione a causa di morte da [REDACTED]

Il bene pignorato è un'abitazione sita in Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 (catastalmente censita al civico n. 127) censita nel Catasto fabbricati al foglio n. 48 particella 457 sub 19 intestato a [REDACTED], per la quota di 1/3.

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

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il bene pignorato forma un unico lotto.

L'abitazione confina con scale condominiali, con C.so Giuseppe Garibaldi, con cortile condominiale e con [REDACTED]

La cantina confina con [REDACTED] con cortile condominiale e da due lati contro terra.
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

Il bene pignorato costituisce un lotto unico.

L'abitazione è ubicata nel centro abitato del comune di Potenza in C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 (catastalmente censita al civico n. 127).

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

Nelle immediate vicinanze vi sono molti parcheggi e la stazione ferroviaria delle Ferrovie "Appulo-Lucane".

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

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

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

Abitazione sita a C.so Garibaldi n. 155 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	n. 48	n. 457	19	A/3	5	Vani 5	mq. 100	€ 284,05

L'abitazione pignorata è posta al quarto piano, ultimo piano di un fabbricato costituito da complessivi cinque piani fuori terra realizzato in epoca antecedente il 1967. L'accesso al fabbricato condominiale è da C.so Giuseppe Garibaldi n. 155, e l'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune. Il condominio, all'interno del quale è ubicato il bene pignorato, è dotato di un'area di parcheggio chiusa da una sbarra, avente accesso diretto dalla strada pubblica di C.so Garibaldi.

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



La struttura portante è in muratura.

L'abitazione è costituita da tre camere, cucina, corridoio, bagno e una cantina posta al piano terra.

Essa si presenta in un pessimo stato di manutenzione non essendo utilizzata da diversi anni. La pavimentazione è costituita prevalentemente da marmette di graniglia con pareti tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono ammalorati e non più funzionanti, pertanto è necessaria la loro sostituzione. Gli infissi interni sono in legno e necessitano di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico non è collegato alla rete elettrica, mentre manca del tutto il collegamento alla rete del gas ed è privo dell'impianto di riscaldamento.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione e acquisito dal competente ufficio regionale in data 3/05/2023 con Prot. 20230503-076063-03931, dal quale emerge che l'abitazione è classificata in classe "G".

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, è ammalorata la soletta del balcone che necessita di intervento di ripristino.

Complessivamente l'abitazione necessita di manutenzione straordinaria anche per l'adeguamento degli impianti.

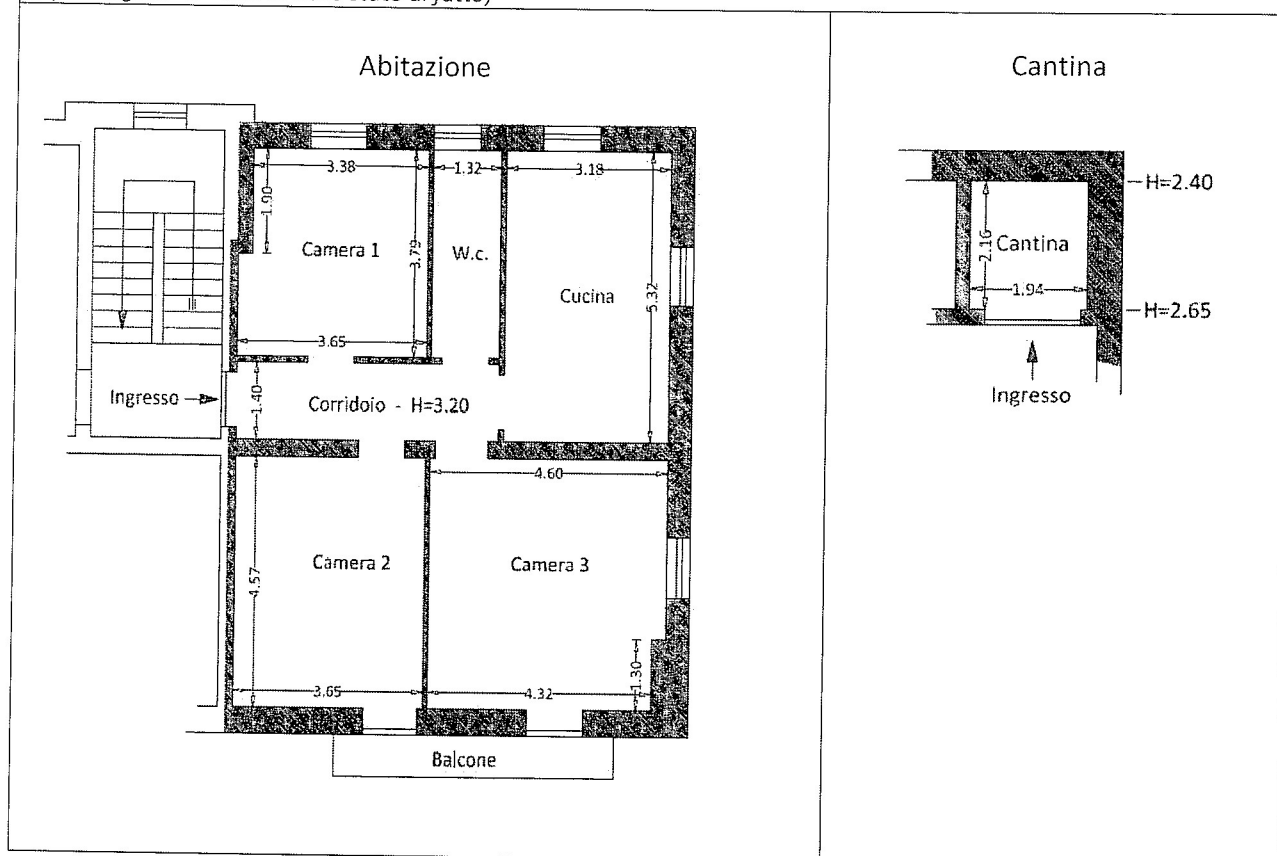
La superficie netta interna dell'immobile è di mq 80,89, con altezza utile pari a mt. 3,20.

La superficie netta interna della cantina è di mq 4,19, con altezza utile variabile da mt. 2,40 a 2,65.

La superficie commerciale è pari a mq 102 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

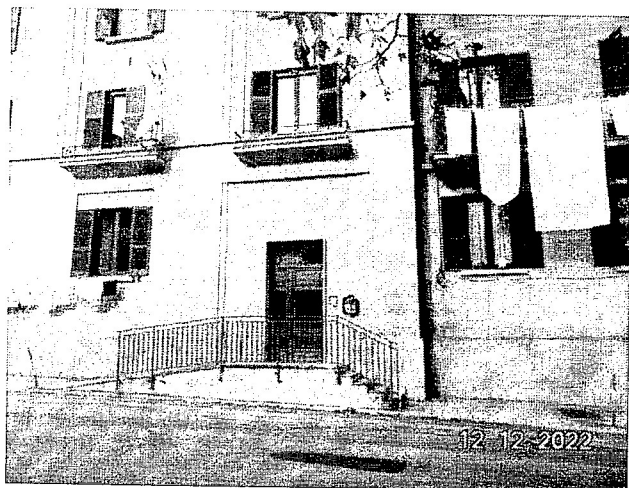
Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)

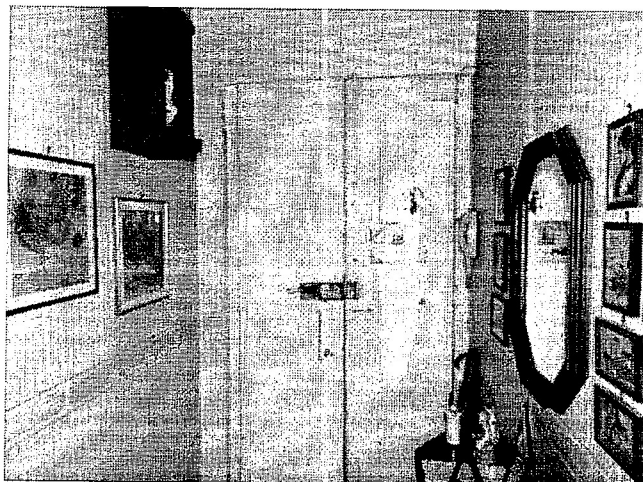


(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

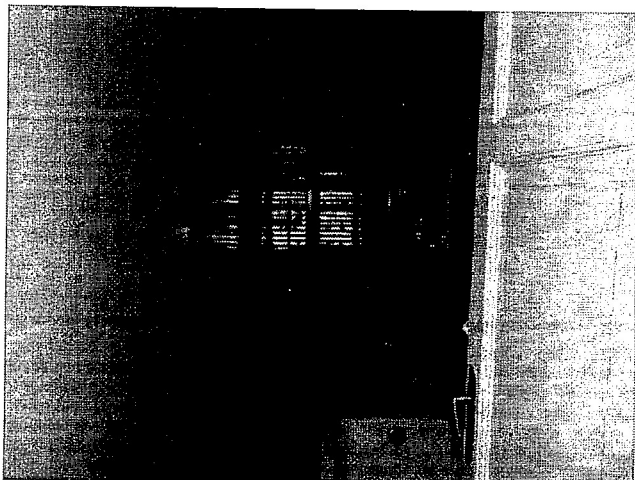
Documentazione fotografica



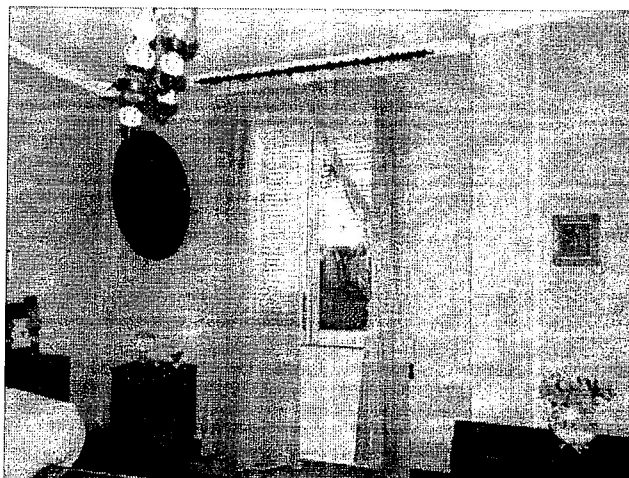
Ingresso condominiale



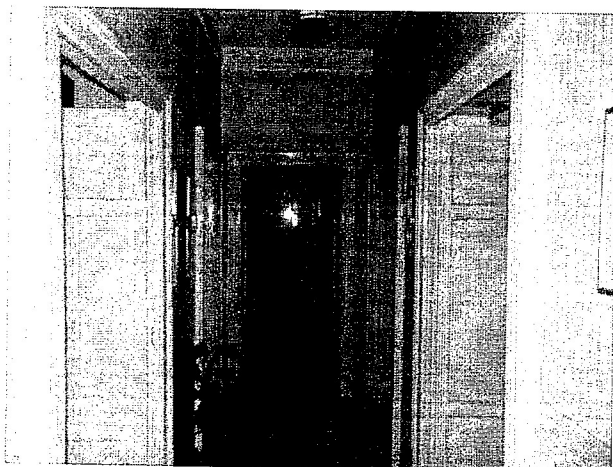
Ingresso abitazione



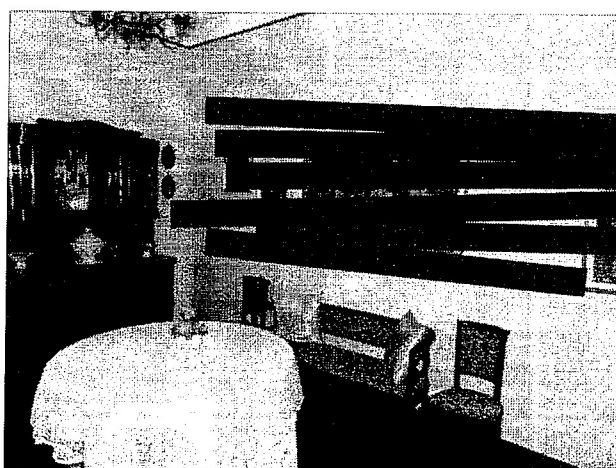
Bagno



Camera



Corridoio

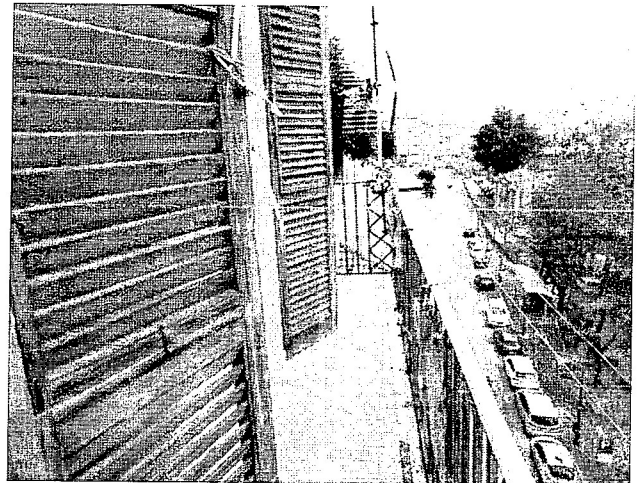


Camera

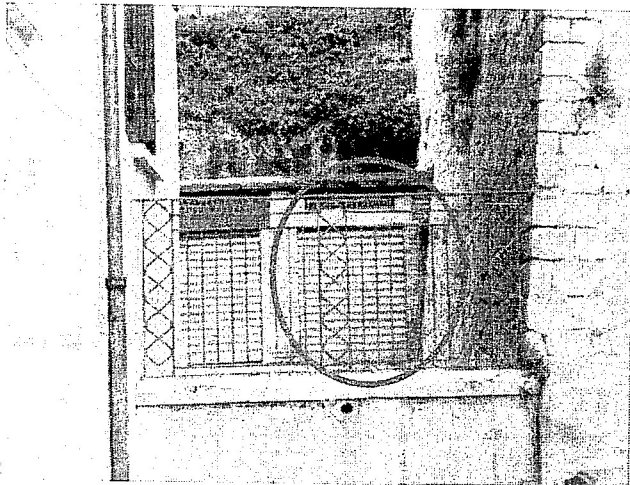




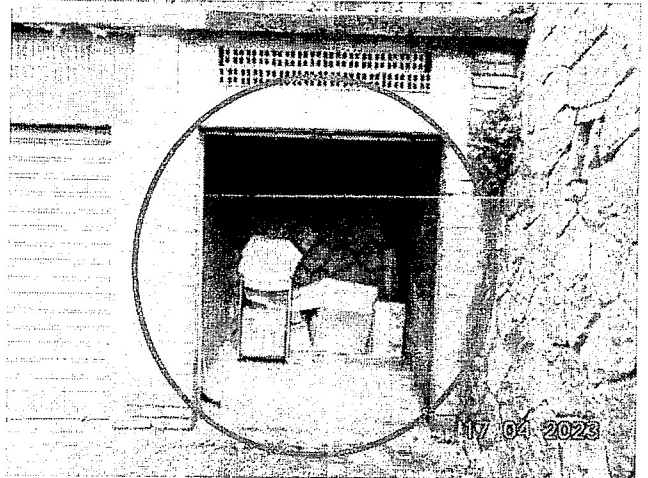
Cucina



Balcone



Ingresso cantina



Cantina

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita a C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	n. 48	n. 457	19	A/3	5	Vani 5	mq. 100	€ 284,05

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e della successione per causa di morte sono conformi, il bene risulta intestato all'esecutata sig.ra [redacted] per i diritti di 1/3 (della piena proprietà.

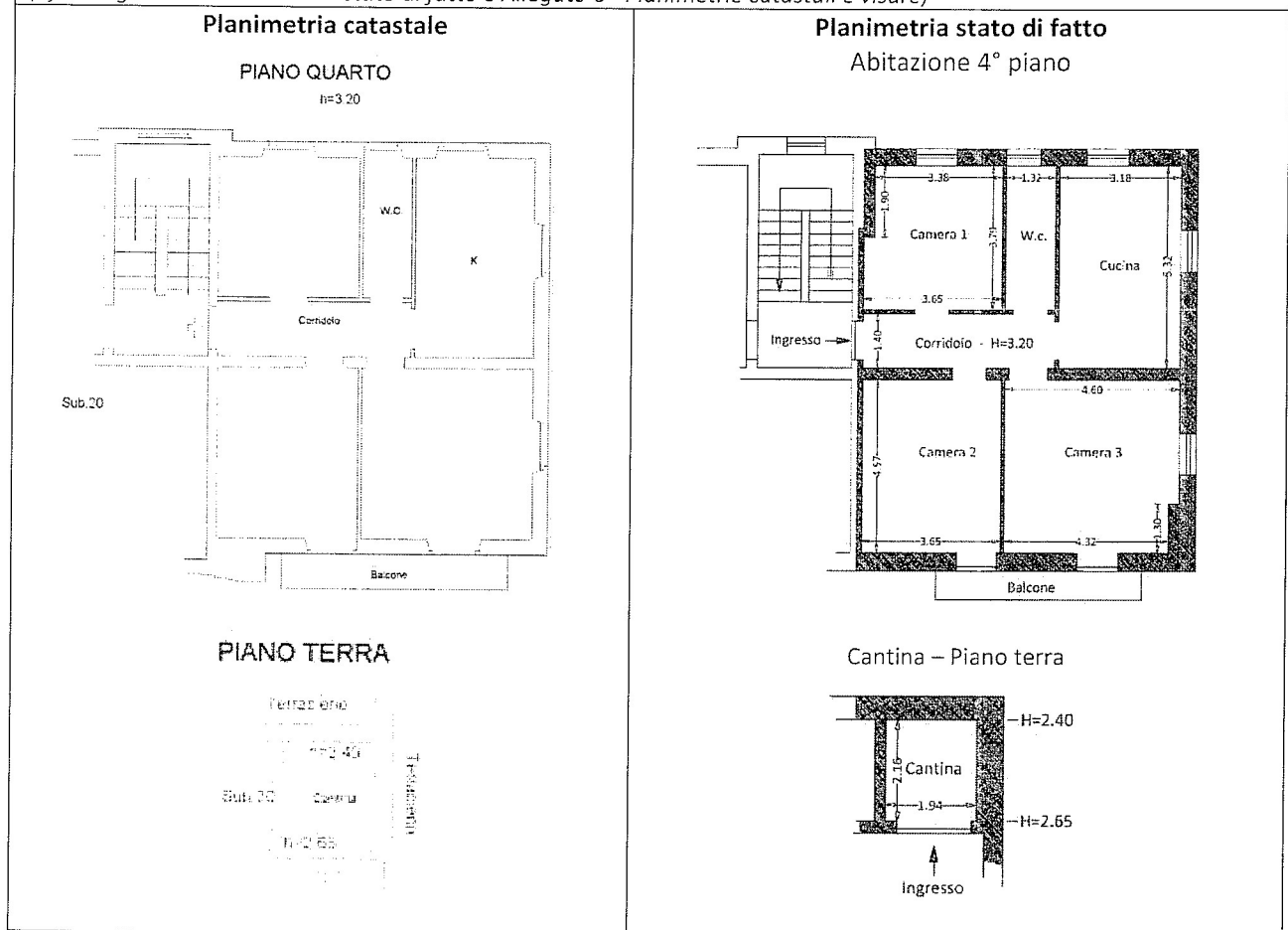
Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali, così come si evince dal raffronto di seguito riportato:



Abitazione - Comune di Potenza, foglio 48 part. 457 sub. 19

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

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



Dalla visura catastale storica emerge che sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

- Il 09/11/2015 sono stati inseriti i dati della superficie nella visura catastale;
- Il 16/12/2015, con pratica n. PZ0161192, è stata corretta la codifica per piano incoerente;
- Il 24/03/2022, con pratica n. PZ0022561, è stata presentata variazione catastale per migliore rappresentazione grafica dell'immobile.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Descrizione: Quota di 1/3 della piena proprietà dell'abitazione ubicata nel Comune di Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi n. 155, sita al piano quarto e riportata nel catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 48, particella 457, sub. 19.

L'abitazione è composta da un corridoio, tre camere, cucina e bagno, con annessa cantina al piano terra.

Confini: L'abitazione confina con C.so Garibaldi, con cortile condominiale su due lati, vano scala condominiale e con [REDACTED]. La cantina confina con [REDACTED], con cortile condominiale e ha due lati contro terra.



Conformità urbanistica: Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato prima del 01/09/1967 così come si evince dall'accatastamento d'impianto che risale al 22/11/1939 e la planimetria dello stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo corrisponde alla planimetria del primo accatastamento, pertanto, l'abitazione risulta urbanisticamente conforme.

Conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità catastali e lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 8, Allegato n. 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato n. 9 - Documentazione urbanistica)

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari a 1/3 dell'abitazione, è pari a € 36.125,00.

Il prezzo a base d'asta dell'intera abitazione è € 108.375,00 (= 3 x € 36.125,00).

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

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

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	[REDACTED] il [REDACTED] Quota di proprietà 12/36; [REDACTED] Quota di Proprietà 8/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 8/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 8/36	[REDACTED] Successione testamentaria del 23/02/2019 Volume 88888 n. 104174 registrato in data 19/03/2020 Rettifica di intestazione all'attualità del 19/03/2020 registrato cc.22174164/2020 - Ist.20328/2020 voltura n. 3148.1/2020 - pratica n. Pz0020335 in atti dal 16/04/2020
2	[REDACTED] Quota di proprietà 12/36; [REDACTED] Quota di Proprietà 4/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 4/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 4/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 12/36	[REDACTED] Atto di divisione a stralcio del 14/12/2018 Pubblico ufficiale Rizzo Agostino Sede Montesano Sulla Marcellana (SA) Repertorio n. 1765



3	[REDACTED] Quota di proprietà 12/36; [REDACTED] Quota di Proprietà 3/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 3/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 3/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 3/36 [REDACTED] Quota di Proprietà 12/36	[REDACTED] Dichiarazione di successione del 21/12/2015 - Sede Potenza Volume 9990 n. 2071 registrato il 14/12/2016
4	[REDACTED] Quota di proprietà 6/18; [REDACTED] Quota di Proprietà 2/18 [REDACTED] Quota di Proprietà 1/18 [REDACTED] Quota di Proprietà 1/18 [REDACTED] Quota di Proprietà 1/18 [REDACTED] Quota di Proprietà 1/18 [REDACTED] Quota di Proprietà 6/18	[REDACTED] Dichiarazione di successione del 03/08/2006 - UU Sede Potenza (PZ) Volume 9990 n. 1668 registrato in data 17/11/2010
5	[REDACTED] Quota di proprietà 1/3; [REDACTED] Quota di Proprietà per 1/3; [REDACTED]	[REDACTED] 19/02/2004. Dichiarazione di successione, Ufficio del Registro di Potenza n. 1485 Vol. 169 del 15/12/2005 trascritta a Potenza il 29/01/2007 nn. 3226/2482.



	Quota di Proprietà per 1/3.	
6		Dichiarazione di successione, Ufficio del Registro di Potenza n. 1081 Vol. 163 del 05/10/1999 trascritta a Potenza il 15/03/2002 nn. 6406/5474.

La dichiarazione di successione n. 1485 Vol. 169 del 15/12/2005 è stata acquisita e allegata alla presente.

Risulta accettazione tacita dell'eredità contro [redacted] e in favore dell'esecutata con atto per Dott. Luca Lorenzo da Castiglione Dei Pepoli (BO) Rep. n. 19703 del 05/08/2014 e trascritta il 26/05/2022 Rep. n. 8074/6856 e accettazione tacita con medesimo atto contro [redacted] e in favore dell'esecutata trascritta il 26/05/2022 Rep. n. 8075/6857.

Risulta accettazione tacita dell'eredità in favore degli altri comproprietari dell'immobile con atto per Dott. Rizzo Agostino da Montesano Sulla Marcellana Rep. n. 1765/1338 del 14/12/2018 e trascritta il 20/12/2018 Rep. n. 16193/19937.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

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

Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato prima del 01/09/1967 così come si evince dall'accatastamento d'impianto che risale al 22/11/1939. Il Comune di Potenza non ha dato comunicazioni circa la richiesta di documentazione urbanistica inviata a mezzo PEC del 26/01/2023.

Il fabbricato risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico perché la planimetria catastale del primo accatastamento è conforme allo stato di fatto.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato è intestato [redacted] per la quota di 12/36 pari a 1/3 della piena proprietà.

Gli altri intestatari sono:

[redacted] per la quota di 8/36 della piena proprietà;

[redacted] per la quota di 8/36 della piena proprietà;

[redacted] per la quota di 8/36 della piena proprietà.

Il bene pignorato è libero e nella disponibilità dei comproprietari dell'esecutata.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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



che:

- a) È pendente la seguente trascrizione di pignoramento diversa da quella originata dalla procedura in narrativa: Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 05/07/2016, Reg. Part. n. 9874 Reg. Gen. n. 11644, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Rep. n. 1376/2016 del 07/06/2016.
Tuttavia, da informazioni assunte presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza, risulta che la trascrizione è stata originata da una procedura resa improcedibile ma non ancora cancellata;
- b) Non insiste sul cespite pignorato trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza regolamento condominiale;
- f) Il cespite pignorato non è gravato da servitù e su di esso non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;
- 2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**
Il cespite pignorato risulta urbanisticamente conforme.
(Cfr. Risposta al quesito 6 pag.12)



4) **Difformità catastali:**

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto del cespite pignorato con le planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità catastali.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 8)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 24/02/2023 Prot. 45170, si precisa il bene pignorato ricade sul suolo da ritenersi estraneo al demanio civico comunale.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Il diritto sul bene del debitore pignorato è la quota di 1/3 della piena proprietà e non è di natura concessoria.

L'esecutata ha acquisito i diritti della proprietà del bene pignorato per successione.

Non è stato possibile risalire ad un atto inter vivos precedente l'anno 1980.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Il cespite pignorato fa parte del condominio EC C.F.S., Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi nn. 153-155 ed è gestito da "Domus Condomini di Giovambattista Colucci", Via Sanremo 1/4 - Potenza, il quale ha comunicato le seguenti informazioni:

- 1) le spese condominiali ordinarie per l'anno 2022 - 2023 ammontano a € 616,60 e per l'anno 2021 - 2022 ammontano a € 891,85;
- 2) non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- 3) l'importo complessivo dovuto e non pagato ammonta a € 1.508,45;
- 4) non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Stima del cespite pignorato:

Abitazione sita a C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	n. 48	n. 457	19	A/3	5	Vani 5	mq. 100	€ 284,05

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

CRITERIO DI STIMA

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

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

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;



- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

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

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

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Calcolo della superficie commerciale

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

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Stima dell'abitazione sita in Potenza, F. 48, Part. 457, sub. 19

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione:

Il cespite pignorato è un'abitazione sita nel comune di Potenza in C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 (catastalmente censita al civico n. 127), ubicata al quarto piano, ed è composta da un corridoio, tre camere, cucina, bagno e annessa cantina posta al piano terra.

Il cespite si presenta in un pessimo stato di manutenzione con infissi in legno e veneziane anch'esse in legno, in gran parte ammalorati e non più funzionanti. La pavimentazione è costituita



prevalentemente da marmette di graniglia con pareti tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica

Il condominio, all'interno del quale è ubicato il bene pignorato, è dotato di un'area di parcheggio chiusa da una sbarra, avente accesso diretto dalla strada pubblica di C.so Giuseppe Garibaldi.

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

Al momento del sopralluogo era dotato di impianto elettrico e idrico fognario.

L'impianto elettrico non è collegato alla rete elettrica, mentre manca del tutto il collegamento alla rete del gas ed è privo dell'impianto di riscaldamento.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione, dal quale emerge che l'abitazione è in classe "G".

L'abitazione non presenta difformità urbanistiche-edilizie, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria d'impianto dell'anno 1939 e quindi antecedente il 01/09/1967.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 8)

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita a C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	n. 48	n. 457	19	A/3	5	Vani 5	mq. 100	€ 284,05

Il Calcolo della superficie commerciale del bene pignorato è di seguito riportata:

Calcolo della superficie netta interna				
n.	descrizione		superficie netta	Annotazioni
1	Cucina	mq	16,82	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Bagno	mq	5,00	
3	Corridoio	mq	7,10	
4	Camera	mq	13,32	
5	Camera	mq	16,64	
6	Camera	mq	20,61	
7	Balcone mq 4,06 x 0,30	mq	1,22	
8	Cantina mq 4,19 x 0,25	mq	1,05	
9	Totale superficie netta interna	mq	81,76	Superficie netta interna

Calcolo della superficie commerciale					
n.	descrizione		Superficie	Coff.	Superficie commerciale
1	Abitazione	mq	98,61	1,00	98,61
2	Balcone	mq	4,06	0,30	1,22
3	Cantina	mq	7,70	0,25	1,93
4	Totale superficie commerciale	mq	106,86		101,76

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

La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione con annessa cantina è di mq 102.



Determinazione del valore di mercato del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Potenza pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "Borsino net Agenti immobiliari 24 ore".

I valori sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 930,00	€ 1.250,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 1.219,00	€ 1.439,00
3	Borsino net Agenti immobiliari 24 ore	€ 1.082,00	€ 1.226,00
4	Valori medi degli immobili della zona	€ 1.077,00	€ 1.305,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 1.250,00/mq**.

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato

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

N	Abitazione pignorata per la quota di 1/3 dell'intero Comune di Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi n. 155 - Foglio n. 48, Part. n. 457, sub. 19	
1	Valore di mercato dell'intero bene mq 102 X € 1.250,00	€ 127.500,00
2	Valore della quota pignorata (pari a 1/3 dell'intero) 1/3	€ 42.500,00
2	Riduzione per vendita forzata 15%	€ 6.375,00
3	Prezzo a base d'asta della quota pignorata di 1/3 dell'immobile	€ 36.125,00
4	Prezzo a base d'asta dell'intero immobile (pari al prezzo della quota pignorata x 3)	€ 108.375,00

Per determinare il prezzo a base d'asta della quota pignorata è stato calcolato prima il valore di mercato dell'intero immobile di cui fa parte la quota pignorata che ammonta a € 127.500,00.

Il valore di mercato della quota pignorata ammonta a € 42.500,00, pari a 1/3 dell'intero immobile, pertanto il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 15% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché la quota del bene pignorato è soggetto a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trova.

Il prezzo a base d'asta spettante della quota pignorata all'esecutata, pari a 1/3 dell'intero dell'immobile, ammonta € 36.125,00 (diconsi Euro trentaseimilacentoveicincque/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

Il valore di mercato della quota di proprietà dell'immobile pignorato all'esecutata è pari ad 1/3 (un terzo) dell'intero.

Il valore di mercato della quota pignorata ammonta a € 42.500,00.

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata ammonta a € 36.125,00.



Poiché il pignoramento è relativo a una quota parte (1/3 dell'intero) di un immobile non suscettibile di separazione in natura né divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, si riporta anche il valore di mercato dell'intero immobile e, conseguentemente, il suo valore a base d'asta:

Il valore di mercato dell'intero immobile è pari a $(€ 42.500,00 \times 3) = € 127.500,00$.

Il prezzo a base d'asta dell'intero immobile è pari a $(€ 36.125,00 \times 3) = € 108.375,00$.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

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

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Bologna in data 09/03/2023 dai quali risulta che l'esecutata, [REDACTED] e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	[REDACTED]	[REDACTED]	dal 03/05/1961 al 03/05/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	dal 04/05/1989 al 30/11/1994
3	[REDACTED]	[REDACTED]	dal 01/12/1994 ad oggi

La sig.ra [REDACTED]. Nel certificato non sono riportate annotazioni a margine.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.
Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza, 6/05/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

