

TRIBUNALE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO

DA

ORGANA SPV s.r.l. (già Banca Apulia SpA)

CONTRO



Giudice Relatore: Dott.ssa Angela Alborino

Numero R.G.E: 114/2007 a cui sono riunite le procedure 54/2007, 123/2009, e **63/2023**

Potenza, li 03.12.2024

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DI PACE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

- A Verbale di Giuramento
- B Verbali di sopralluogo.
- C Documentazione fotografica.

ALLEGATI

- A. Visure catastali aggiornate
- B. Planimetria Catastale;
- C. Ispezione ipotecarie aggiornate;
- D. Ortofoto;
- E. Certificato di matrimonio degli esecutati;
- F. Dertificato storico di residenza;
- G. Valori OMI
- H. Consegna relazione alle parti.



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, dott.ssa Angela Alborino, nell'udienza dell' 18 Ottobre 2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° **114/07** **riunito alle prodedure R.G.E n° 54/07+129/09 e 63/2023** promosso da **ORGANA SPV s.r.l.** (già *Banca Apulia Spa*) in danno di [REDACTED] formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluoghi a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C).
- effettuare le visure e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del pignoramento (Allegato A-B);
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (Allegato C);
- effettuare ispezioni presso l'ufficio Anagrafe del comune di Potenza (Allegato E);
- verificare presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento ubicato in Potenza alla via Mazzini n° 211, identificati al C.F. di detto Comune al Foglio 48 Part. 691 sub 14;
- acquisire presso le agenzie immobiliari, informazioni circa le quotazione immobiliari di beni comparabili con l'immobile oggetto del presente procedimento.



VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.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 che il creditore procedente, ORGANA SPV S.R.L., ha provveduto a depositare la *relazione notarile per notar Niccolò Tiecco*, data 11.09.2023, ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *relazione notarile si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare* avvenuto in data **23.08.2023**;
- Per l'immobile censito al C.F. al **Fg. 48 p.lla 691 sub 14** (*Appartamento piano terzo con annessa soffitta e locale sottoscala*) la certificazione risale sino all'atto di **COMPRAVENDITA per notar Guido Ricotti** del 11.11.1982 n. rep. 49339, trascritto a Potenza il 11.12.1982 ai nn. 14200/12314, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 23.08.2023;

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto in essa riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore dei debitori esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

Infine, in merito al **certificato di stato civile**, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il suddetto certificato, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Potenza, i certificati relativi ai singoli esecutati (Allegato E), da cui è emerso che:

- che in data **20 Aprile 1974** la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED];
- che in data **04 Aprile 2009** il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e che gli stessi hanno scelto il *regime della separazione dei beni*.
- che in data **02 Giugno 2011** la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] e che gli stessi hanno scelto il *regime della separazione dei beni*.



1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto dell'atto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato A) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (devoluta in forza di legge apertasi il 26/09/1988), trascritta ai nn. 9814/8432 in data 21 agosto 1991, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza del 16/07/1991, Den. n. 69, Vol. 153, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/6, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9 e contro l'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.
- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (devoluta in forza di legge apertasi il 30/05/2003), trascritta ai nn. 517/217 in data 09 gennaio 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza del 19/12/2003, numero di repertorio 1526/167, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/18, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/36, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/36 e contro l'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/9, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di certificazione;

Alla luce di quanto sopra riportato si è accertato che i diritti reali in capo agli esecutati sono pari a

- [REDACTED]: $1/2 + (1/6 + 1/18) = 1/2 + 4/18 = 13/18 = 26/36$
- [REDACTED]: $(1/36 + 1/9) = 5/36$
- [REDACTED]: $(1/36 + 1/9) = 5/36$

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale ha accertato che i beni oggetto di atto di pignoramento sono i seguenti:

1. APPARTAMENTO con annesso locale soffitta e locale sottoscala sito nel Comune di Potenza alla Via Mazzini n° 211 – Piano Terzo - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 48 P.IIIa 691 sub 14:** Cat. A/2 - Cl. 4 – Cons. 6 vani - Sup.Cat. 132 mq- Tot. escl. aree est. 131 mq - R.C. € 371,85.
-



I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nata a ██████ il ██████ - (PROPRIETÀ 26/36)

██████████ – nato a ██████ il ██████ – (PROPRIETÀ 5/36)

██████████ – nata a ██████ il ██████ – (PROPRIETÀ 5/36)

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta l'ortofoto con evidenziato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.



ORTOFOTO FG. 48

Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **LOTTO UNICO** e precisamente:

LOTTO n. 1: APPARTAMENTO con annessa soffitta e locale sottoscala sito in Potenza alla Via Mazzini n° 211 - Piano **T-3-7**, riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **48** P.lla **691**, sub **14**, composto da un appartamento ubicato al piano terzo dotato di accesso dal vano scala condominiale, costituito da 4 ambienti oltre al disimpegno un locale bagno e un locale cucina, da un piccolo locale deposito (sotto scala), e da un locale soffitta (Sottotetto) entrambi con con accesso dal vano scala. L'appartamento presenta tre fronti liberi, Nord, Sud e Ovest, e lungo il fronte Est confina con vano scala e altra unità immobiliare, il locale deposito è ubicato al piano terra, al di sotto della rampa di scala condominiale, e confina con il vano scala da cui ha accesso diretto, il locale soffitta è ubicato al piano settimo, e confina con il disimpegno di accesso alle soffitte e altre proprietà.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obbiettiva possibile dei beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili ubicati in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n° 211, in una zona centrale urbana, a ridosso del centro storico, caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

Ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Immobile ubicato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n°211 Piano 3 identificato catastalmente al N.C.E.U. - Catasto Urbano - di detto Comune al

Foglio 48 Part. 691 sub 14 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani.

L'unità immobiliare, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C), è ubicata al piano terzo di un fabbricato condominiale a 6 piani fuori terra oltre al piano copertura a destinazione prevalente residenziale con eccezione del piano Terra destinato ad attività commerciali, sul fronte principale, e locali garage sui fronti laterali.



Oggetto della presente stima sono la suddetta unità immobiliare con annessi locale soffitta e locale deposito (sotto scala), posti rispettivamente al piano sottotetto e al piano terra del fabbricato.

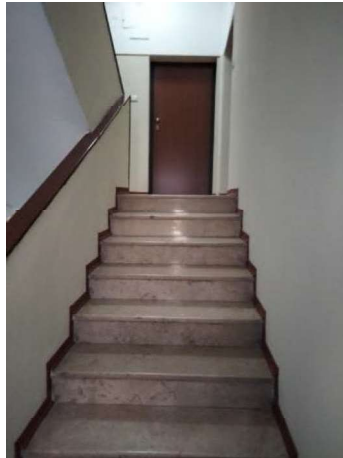
L'unità immobiliare in oggetto è ubicato al terzo piano di in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale situato lungo Via Mazzini 211, via che collega il rione Santa Maria con il centro storico di Potenza.

Il fabbricato ultimato negli anni '60 strutturalmente risulta realizzato con struttura portante in c.a. e compagnature esterne in laterizio, i solai in cemento armato, le tramezzature in laterizio e le facciate esterne risultano intonacate presentandosi in buono stato di conservazione anche alla luce dei recenti interventi di Superbonus eseguiti sull'immobile.



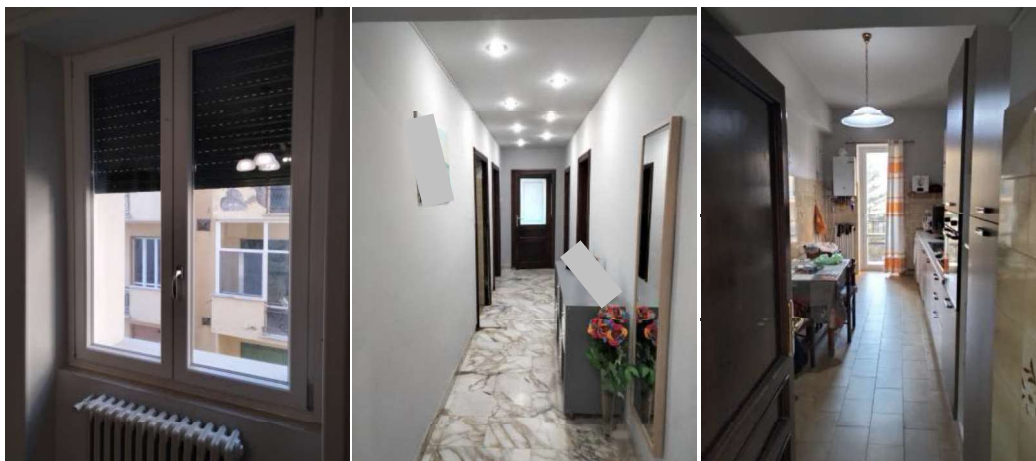
E' dotato di impianto ascensore esterno, installato in epoca recente, impianto che gli esecutati non possono utilizzare in quanto non hanno partecipato alle spese di realizzazione. A tal proposito si evidenzia che, da colloqui intercorsi con l'amministratore, sarà possibile l'utilizzo previo versamento al condominio dell'importo dovuto, valutato in via prudenziale in €. 4.000,00, importo che sarà decurtato dal più probabile valore di mercato attribuito al bene.

All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala in uno stato conservativo discreto.



Per quanto riguarda l'abitazione in oggetto, la stessa si presenta in uno stato manutentivo discreto, come pure le rifiniture: i pavimenti e i rivestimenti originari sono rispettivamente in marmo e in ceramica, i serramenti esterni, di nuova installazione, sono in PVC con vetro camera, le bussole interne in legno; sono presenti l'impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia di nuova installazione.



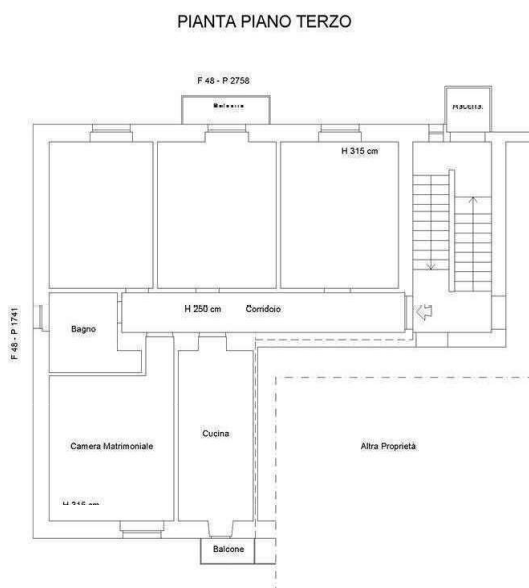


L'appartamento ha affacci su tre fronti mediante finestre e due piccoli balconi, rendendo di fatto tutti gli ambienti soleggiati e arieggiati.

La disposizione interna dei locali, tipica degli anni 60, risulta abbastanza organica e funzionale e si compone di un corridoio centrale, di una salone, di tre camere da letto di cui una matrimoniale, di un bagno dotato di vasca da bagno e doccia e di una cucina, piccola ma funzionale. Quanto detto è risontrabile dala documentazione fotografica allegata (Appendice C).

L'altezza interna dei vani è pari a 3.15 m.

Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico dell'immobile sopra descritto.

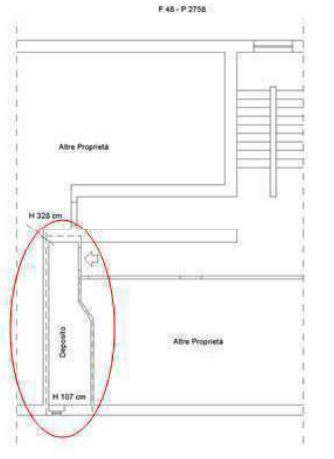


Sono pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sopra descritta:

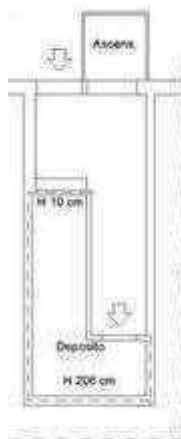
- **locale soffitta** ubicato al piano sottotetto, di circa 7 mq, caratterizzata da copertura inclinata, non individuata catastalmente con un sub autonomo, e rappresentata negli elaborati grafici allegati (Allegato B). Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a tale immobile in quanto, come

dichiarato dalla parte nel verbale di sopralluogo, le chiavi della porta di accesso erano in possesso dell'impresa esecutrice dei lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione;

PIANTA PIANO SETTIMO



- **locale sottoscala** di circa 2 mq. Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a tale immobile in quanto, come dichiarato dalla parte nel verbale di sopralluogo, le chiavi della porta di accesso erano in possesso dell'impresa esecutrice dei lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione.



L'unità immobiliare allo stato attuale risulta destinata ed utilizzata come abitazione ed in particolare risulta abitata dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata).



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

PIANO TERZO - ABITAZIONE (H.int. 3.15 m) – Sup. Lorda;	mq. 124,00
BALCONE	mq. 4,00
PIANO SETTIMO (Sottotetto) – SOFFITTA (H.int.max 3.25 m e min. 1.05 m);	mq. 7,00
PIANO TERRA (Sottoscala) – DEPOSITO:	mq. 2,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato A), e planimetrie catastali (Allegato B), i beni oggetto di sequestro conservativo presentano la seguente identificazione catastale:

APPARTAMENTO con annesso soffitta e sottoscala sito nel Comune di Potenza alla Via Mazzini n° 211 - Piano Terzo - identificato nel C.F. di detto comune al:

- **Fg. 48 P.IIIa 691 sub 14:** Cat. A/2 - Cl. 4 – Cons. 6 vani - Sup.Cat. 132 mq- Tot. escl. aree est. 131 mq - R.C. € 371,85.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nata a ██████ il ██████ - (PROPRIETA 26/36)

██████████ – nato a ██████ il ██████ – (PROPRIETA 5/36)

██████████ – nata a ██████ il ██████ – (PROPRIETA 5/36)

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) sia in termini di destinazione d'uso che in termini di distribuzione interna.

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi che corrisponde alla planimetria catastale.





Planimetrie catastali

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

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

LOTTO n. 1: PIENA PROPRIETA' (36/36) di un **APPARTAMENTO con annessa soffitta e locale deposito** sito in Potenza alla Via Mazzini n° 211 - Piano **T- 3 - 7**, è composto da un appartamento ubicato al piano terzo dotato di accesso dal vano scala condominiale, costituito da 4 ambienti oltre al disimpegno un locale bagno e un locale cucina, da un piccolo locale deposito (sotto scala), e da un locale soffitta (Sottotetto) entrambi con con accesso diretto dal vano scala. L'appartamento presenta tre fronti liberi, Nord, Sud e Ovest, e lungo il fronte Est confina con vano scala e altra unità immobiliare, il locale deposito è ubicato al piano terra, al di sotto della rampa di scala condominiale, e confina con il vano scala da cui ha accesso diretto, il locale soffitta è ubicato al piano settimo, e confina con il corridoio di accesso alle soffitte e altre proprietà.; il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al **Fig. 48 P.IIa 691, sub 14** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato edificato in epoca ante'67 e ricade in Ambito Urbano - **Zona "B"** - del vigente P.R.G.del Comune di Potenza.

Si evidenzia che il fabbricato è dotato di impianto ascensore esterno, e che lo stesso potrà essere utilizzato solo dopo avere corrisposto al condominio la quota valutata, in via prudenziale, in €. 4.000,00, somma già decurtato dal più probabile valore di mercato attribuito al bene.

PREZZO BASE: euro 160.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni in oggetto intervenuti fra la trascrizione dell'atto di pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso, si riporta quanto segue:

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data **28 Agosto 2023** i beni oggetto di del pignoramento, distinti in catasto nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **48 P.lla 691**, sub **14** risultavano di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di **26/36**, di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di **5/36**, e di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di **5/36**, l'immobile pervenne agli stessi con i seguenti atti:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 14200/12314 in data 11 dicembre **1982**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Guido Ricotti con sede in Potenza (PZ) del 11 novembre 1982, numero di repertorio 49339, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 1 [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED], avente ad oggetto l'immobile di certificazione.
- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (devoluta in forza di legge apertasi il 26/09/1988), trascritta ai nn. 9814/8432 in data 21 agosto 1991, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza del 16/07/1991, Den. n. 69, Vol. 153, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/6, [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], proprietà per 1/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9 e contro l'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/2, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.
- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (devoluta in forza di legge apertasi il 30/05/2003), trascritta ai nn. 517/217 in data 09 gennaio 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza del 19/12/2003, numero di repertorio 1526/167, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/18, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/36, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/36 e contro l'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/9, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di certificazione;
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** (apertasi il 30/05/2003), trascritta ai nn. 13556/10595 in data 28 settembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonio Polosa di Potenza del 26/04/2006, numero di repertorio 56721/1, a favore di [REDACTED] na ta a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/18, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/36, [REDACTED]



██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/36 e contro l'eredità di ██████████
██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/9, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** (devoluta in forza di legge apertasi il 26/09/1988), trascritta ai nn. 13555/10594 in data 28 settembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonio Polosa di Potenza del 26/04/2006, numero di repertorio 56721, a favore di ██████████ nata a ██████████ il ██████████, Proprietà 3/18, ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18, ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18 e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18 e contro l'eredità di ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietà per 1/2, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** (apertasi il 30/05/2003), trascritta ai nn. 12741/9924 Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 in data 07 settembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonio Polosa di Potenza del 26/04/2006, numero di repertorio 56721, a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████, Proprietà 1/18, ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/36, ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/36 e contro l'eredità di ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/9, avente ad oggetto l'immobile di certificazione;
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA** (devoluta in forza di legge apertasi il 26/09/1988), trascritta ai nn. 12740/9923 in data 07 settembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonio Polosa di Potenza del 26/04/2006, numero di repertorio 56721, a favore di ██████████ nata a ██████████ il ██████████, Proprietà 3/18, ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18, ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18 e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 2/18 e contro l'eredità di ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietà per 9/18, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.

Il tutto come riscontrabile dalla relazione notarile dalle visure catastali storiche allegate alla presente.



6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito alla verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che dagli accertamenti condotti è risultato quanto segue:

LOTTO n. 1: APPARTAMENTO con annessa soffitta e locale sottoscala sito in Potenza alla Via Mazzini n° 211 - Piano **T- 3 - 7**

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza e da quanto appreso in sede di sopralluogo, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in epoca ANTE'67.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, in assenza di elaborati di concessione, ha potuto effettuare la verifica la conformità dello stato di fatto unicamente rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati disponibili, dalle quali è emerso la corrispondenza tra quanto riportato nelle stesse e lo stato attuale dei luoghi.

L'immobile di recente è stato oggetto di intervento di SUPERBONUS.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

- il **LOTTO n. 1** risulta essere occupato dalla esecutata Sig. ra [REDACTED].

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che sul LOTTO non insiste alcun onere o vincolo di natura storico-artistici, ambientale mentre esistono degli oneri di natura condominiale, comunicati dall'amministratore di condominio al custode e dovuti a morosità maturata per gli anni 2022 e 2023, il cui importo è pari a €. 126,47.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sul LOTTO, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **02.12.2024**, sull'immobile oggetto di pignoramento si è rilevato che **NON** sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella relazione Notarile per Notar Niccolò Tiecco del **11 Settembre 2023**;

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si precisa che non è stato possibile effettuare tale verifica in assenza degli elaborati di concessione, in quanto il fabbricato è stato realizzato in epoca ante'67.



In merito alle alle **difformità catastali**, si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale **NON** sono state rilevate alcune difformità.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto il LOTTO **NON** insiste su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il LOTTO **NON** è gravato da altri oneri tipo "censo, livello o uso civico".

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il LOTTO **E'** gravato da spesa fissa di gestione **bimestrale** (spese condominiale ordinarie) pari a circa €. **50,00**.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi, gli accertamenti e i riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili a verificare non solo l'ubicazione dei beni 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 le agenzie immobiliari del luogo, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima dei beni oggetto della presente perizia si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

In base agli elementi raccolti, la seguente relazione tecnico economica è stata così articolata:



- *Un prima parte concorrente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, i dati metrici di consistenza dello stesso*
- *Una seconda parte riferita alle indagini di mercato effettuate ed alla valutazione.*

Immobile ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Mazzini 211
registrato al Catasto Urbano al Foglio 48 p.lla 691 sub 14 - (Piano Terra + Terzo + Settimo)

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Mazzini in una zona ad alta densità abitativa, caratterizzata da scarse zone destinate a parcheggio. La posizione dell'immobile risulta ottima vista la vicinanza alla Villa di Santa Maria (Antico Orto Botanico), Università, Ospedale e alla strada di collegamento (Salita di san Giovanni) che collega direttamente Via Mazzini con il centro storico di Potenza.

La zona in oggetto è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è dotata sia delle attività commerciali e sia dei principali servizi terziari pubblici e privati.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dell'immobile si rimanda al paragrafi precedenti.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA

L' immobile ricade in Via Mazzini **Zona "B" del vigente P.R.G.**

DESTINAZIONE: Abitazione con annessa soffitta e sottoscala.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

SUPERFICIE RESIDENZIALE: Superficie Lorda abitazione **mq.124.00**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: Superficie Lorda soffitta **mq. 7.00** - Superficie Sottoscala **mq. 2.00** - Superficie Balcone **mq. 4.00**



INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle ABITAZIONI - zona centrale

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2024", del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni Civili* ricadenti nella fascia Centrale zona Via Mazzini per metro quadrato di superficie per *Abitazioni civili* in uno stato conservativo di tipo **NORMALE** le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **1.000,00 / 1.200,00 Euro/mq**;

- secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari, considerata l'ubicazione vicinanza con Università, ospedale, villa comunale, considerata la recente ristrutturazione mediante intervento di superbonus, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **1.300,00 / 1.400,00 Euro/mq**.

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, 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 a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1.400,00 €/mq**.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

<u>Coefficienti pertinenze: Balconi</u>	0.50
<u>Coefficienti "Superfici accessorie" Locale Deposito sottoscala</u>	0.20
<u>Coefficienti "Superfici accessorie" Locale Soffitta</u>	0.30

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:



Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Abitazione Piano Terzo	mq 124,00	0.00	mq 124.00	€ 1.400,00	€ 173.000,00
Balcone Piano Terzo	mq 4,00	0.50	mq 2.00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
Locale Deposito Piano Terra	mq 2,00	0.20	mq 0.40	€ 1.400,00	€ 560,00
Locale Soffitta Piano Settimo	mq 7,00	0.30	mq 2.40	€ 1.400,00	€ 3.360,00
TOT.					€ 180.320,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a € 180.320,00, a cui va decurtata la somma, in via prudenziale, pari a € 4.000,00, quale importo da versare al condominio per l'utilizzo dell'ascensore condominiale.

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a $(€ 180.320,00 - € 4.000,00) = € .176.320,00$

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga 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. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

LOTTO 1: $[€ 176.320,00 * (1-10\%)] = € 158.688,00$ in cifra tonda

€. 160.000,00



13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Il bene oggetto della presente risulta intestato per intero agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la propria quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, e in particolare alla residenza degli esecutati, il sottoscritto evidenzia che quanto segue:

- [REDACTED] alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (28.08.2023) e alla data attuale è residente in [REDACTED] come desumibile dal certificato di residenza storico.
- [REDACTED] alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (28.08.2023) e alla data attuale è residente in [REDACTED] come desumibile dal certificato di residenza storico.
- [REDACTED] alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (28.08.2023) e alla data attuale è residente in [REDACTED], come desumibile dal certificato di residenza storico.

Il tutto come riscontrabili dai certificati di residenza storico.

In riferimento al regime patrimoniale il sottoscritto evidenzia quanto segue:

- che in data **20 Aprile 1974** la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED];
- che in data **04 Aprile 2009** il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] e che gli stessi hanno scelto il *regime della separazione dei beni*.
- che in data **02 Giugno 2011** la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] e che gli stessi hanno scelto il *regime della separazione dei beni*.



15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare **R.G.E n° 63/2023**, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato il sopralluogo, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- il bene oggetto di pignoramento immobiliare, in considerazione della natura e conformazione dello stesso, ai fini della futura vendita costituisce un **LOTTO UNICO**;
- l'unità immobiliare in oggetto è posizionata al terzo piano di un fabbricato dotato di ascensore condominiale esterno, al momento gli esecutati non hanno diritto all'utilizzo in quanto non hanno partecipato economicamente all'installazione dello stesso. Al fine di consentire l'utilizzo da parte del futuro acquirente dell'ascensore, si è operata la decurtazione, dal più probabile valore di mercato dell'immobile, della quota spettante e da versare al condominio valutata in via prudenziale in €. 4.000,00.
- per il LOTTO in oggetto è **garantita la continuità ventennale**;
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale del LOTTO in oggetto corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- In merito alla **conformità urbanistica** si evidenzia che il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato in epoca ANTE'67 ;
- NON sono state riscontrate **difformità catastali** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali;
- il bene facente parte del **LOTTO** risultano nella **piena disponibilità** degli esecutati, e risulta **occupato** dalla sig. [REDACTED], esecutata e madre degli altri due esecutati.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 03.12.2024

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



APPENDICE C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



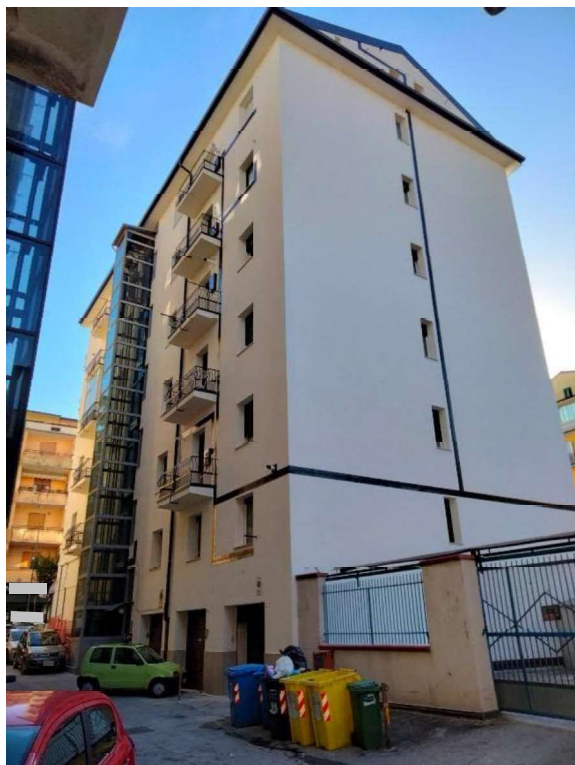


Vista Esterna



Vista Esterna



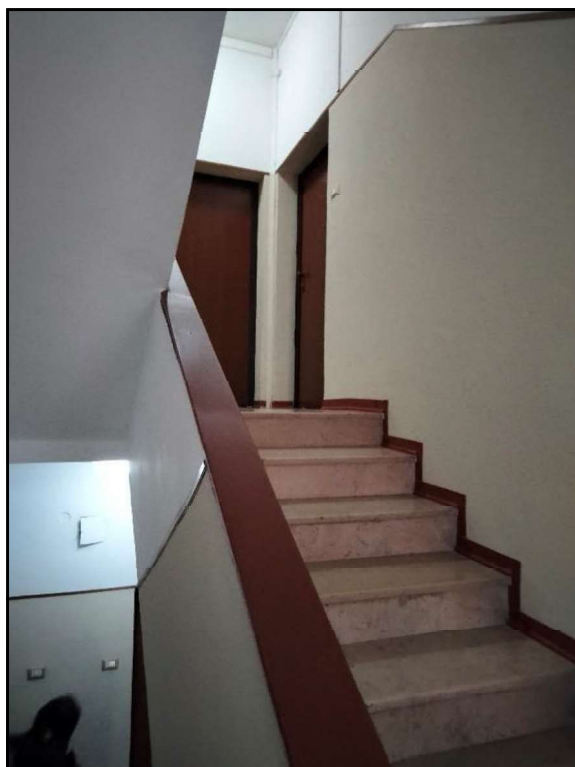


Vista Esterna



Particolare Ascensore esterno





Vano scala



Arrivo ascensore





Vista Interna



Vista Interna



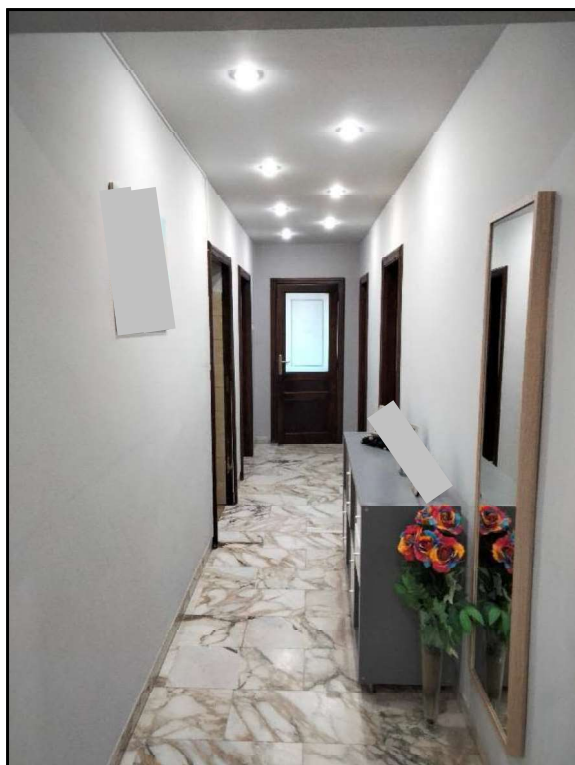


Vista Interna



Vista Interna



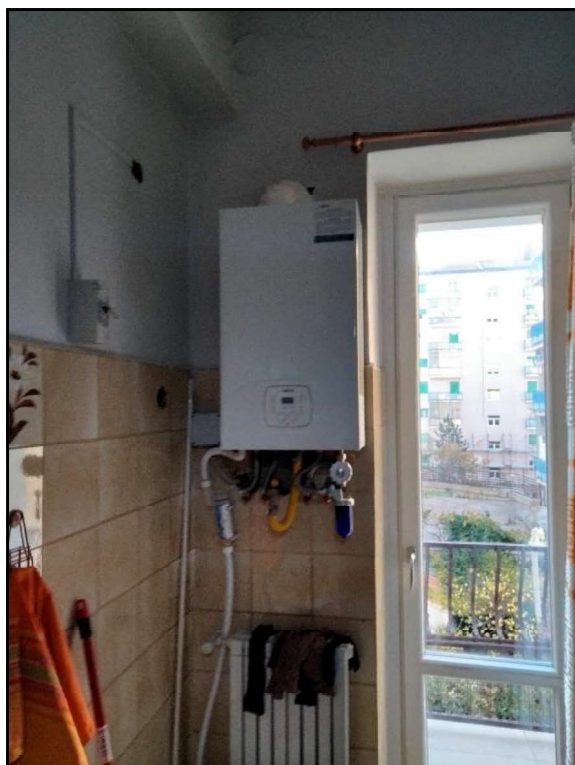


Vista Interna



Particolare Infisso





Particolare Caldaia



ALLEGATI



ALLEGATO B

PLANIMETRIA CATASTALE



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0048116 del 01/07/2022
Comune di Potenza
Via Giuseppe Mazzini

Scale 1:100

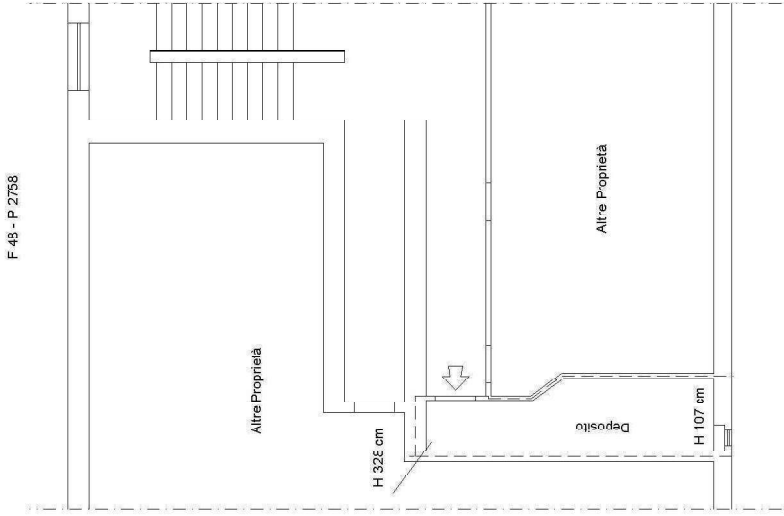
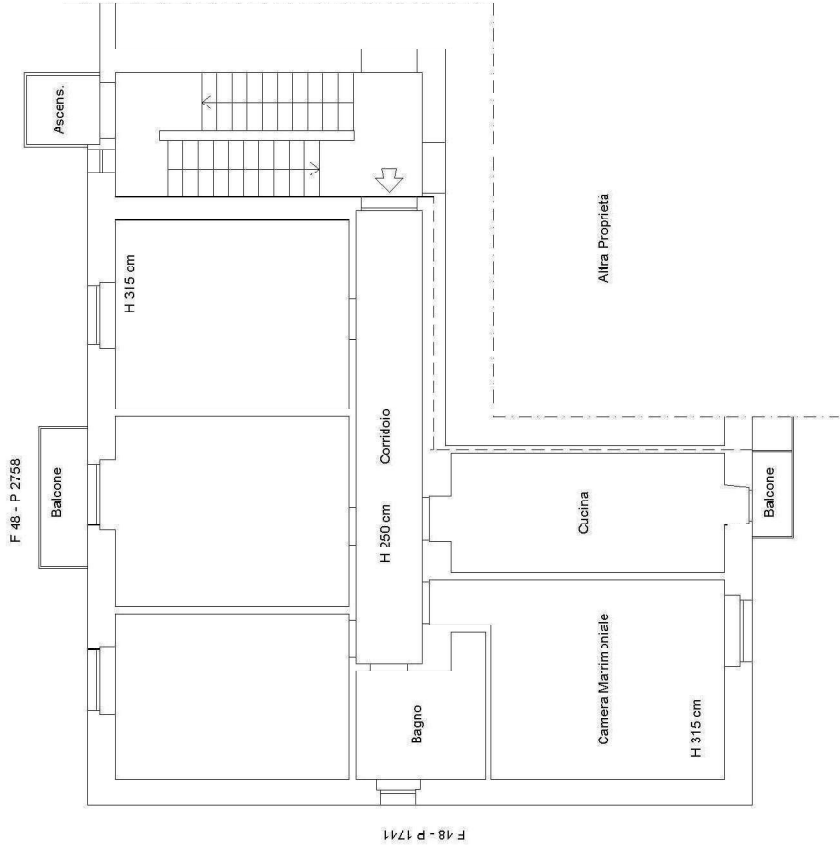
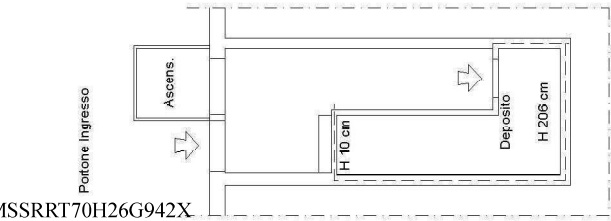
Identificativi Catastali:
Sezione: 48
Foglio: 48
Particella: 69
Subalterro: 14

Compilata da:
Alvaro Giovanni
Isoritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Potenza
N. 2434

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO TERZO

PIANTA PIANO SETTIMO



ALLEGATO C

ISPEZIONE IPOTECARIA



Direzione Provinciale di POTENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/12/2024 Ora 11:18:06
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T120567 del 02/12/2024

per immobile
Motivazione ctu
Richiedente MSSRRT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di POTENZA (PZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 48 - Particella 691 - Subalterno 14
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/12/2024
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/12/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 29/11/2024

Elenco immobili

Comune di POTENZA (PZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0048 Particella 00691 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 28/08/2023 - Registro Particolare 11888 Registro Generale 14320
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 1063 del 04/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO D

ORTOFOTO





ALLEGATO G

VALORE OMI





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE - VIA N. SAURO - VIALE MARCONI - CORSO GARIBOLDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	L	5,4	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2550	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	920	L	2,6	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	800	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda