TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 97/2023

PROMOSSO

DA

BANCA IFIS Spa

CONTRO

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione : Dr. Davide VISCONTI

Potenza, li marzo 2026

Il C.T.U.

Ing. Rocco DAMIANO

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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 IMMOBILE
D ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
G TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI POTENZA
H ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
I QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
L ANNUNCI IMMOBILIARI
M CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
N ESISTENZA USI CIVICI

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Davide Visconti, all'udienza del 26.01.2024 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.97/2023** RG.E. promosso dalla **Banca IFIS Spa** in danno di [redacted] formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

Con ordinanza del 27.01.2025 il G.E. ordinava agli ausiliari di soprassedere temporaneamente dagli incarichi loro conferiti.

All'udienza del 17.12.205 il G.E. revocava il suddetto ordine e ordinava agli ausiliari la ripresa degli incarichi loro già affidati con provvedimento del 26.01.2024.

- - -

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- ha esaminato tutti i documenti in proprio possesso;
- ha effettuato il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti , con redazione del relativo verbale (Appendice B) e documentazione fotografica (Appendice C) e rilievo dello stato di fatto degli immobili (Allegato F);
- ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- ha acquisito le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- ha acquisito le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato I);
- ha acquisito presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Potenza, relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegati L);
- ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza l'estratto dell'atto di matrimonio (Allegato H) e il certificato di residenza storico (Allegato M);
- ha richiesto agli Uffici della Regione Basilicata l'esistenza di usi civici sui beni in oggetto (Allegato N).

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 27.10.2023 rep. n. 1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 28.11.2023 ai nn. R.G. 19059 e R.P. 15843, la BANCA IFIS Spa con sede in Venezia (VE) C.F. 02505630109 ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di [redacted] per la quota 1/1, i sottoelencati beni siti nel Comune di Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 così come testualmente riportato nel citato atto :

" a) appartamento, posto al primo piano, composto da 6,5 vani catastali, censito al catasto Fabbricati del Comune di Potenza, al foglio 33, particella 2808, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5 R.C. euro 469,98;

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

b) locale deposito, posto al piano terra, della consistenza catastale di 43 metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 33, particella 2322, cat. C/2, cl. 5, mq. 43, R.C. euro 122,14;
c) locale deposito, posto al piano terra, della consistenza catastale di 30 metri quadrati, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, al foglio 33, particella 2323, cat. C/2, cl. 5, mq. 30, R.C. euro 85,22".

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 Banca IFIS Spa in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, [redacted], 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 Maria Landolfo, Notaio in Napoli;

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;
- non sono state depositate le visure catastali storiche e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla relativa acquisizione;
- i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- non è stato depositato il certificato di stato civile e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dall'esame della suddetta documentazione, nonchè da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà :

- **Per successione** testamentaria del 28.10.1997 num. 1138 vol. 161, trascritta presso la Conservatoria di Potenza il 28.08.1999 ai nn. R.G. 12213 e R.P. 9697, in morte di [redacted] e deceduta il 28.04.1997 regolata da Testamento del 28.04.1997 per notar Di Lizia rep. n.31890, successione avente ad oggetto, tra gli altri, i seguenti immobili di interesse:
- terreno in Potenza al fg. 33 p.lla 2320 consistenza 1587;
- locale deposito in Potenza al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;
- locale deposito in Potenza la fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- abitazione in Potenza al fg.33 p.lla 2321 sub 1 cat. A2 consistenza 7 vani.

Soggetti a favore:
[redacted] per la quota 1/1 di nuda proprietà;
[redacted] per la quota 1/1 di usufrutto.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 16.01.2024 ai nn. R.G. 900 e R.P. 808, nascente da atto per Notaio Pace Vito del 06.08.2008, con il quale [redacted], riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà e [redacted] riceve la quota di 1/1 di usufrutto degli immobili riportati al catasto fabbricati al Fg.33 p.lla 2322, Fg.33 p.lla 2323, Fg.33 p.lla 2808.
L'usufrutto spettante a[redacted], in virtù del suo decesso avvenuto il 07.05.1997, si è consolidato in favore del [redacted]

Dalla visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento risulta che:
i dati identificativi per la p.lla 2808 sono i seguenti:
- dall'impianto al 16.10.1997 fg. 33 p.lla 477
- dal 16.10.1997 al 30.11.2004 fg. 33 p.lla 2320
- dal 30.11.2004 ad oggi fg. 33 p.lla 2808

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (28.11.2023) 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 il bene evidenzia i seguenti gravami:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 07.08.2008 ai nn. R.G. 15026 e R.P. 2924 a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. con sede in Milano C.F. 04467550960 contro il[redacted], concessa a garanzia di mutuo fondiario del 06.08.2008 Rep. n.6621/2678 a rogito del Notaio Pace Vito, per euro 126.000,00 a garanzia di euro 63.000,00.

Bene oggetto di ipoteca:
- Abitazione in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2808 cat. A2 consistenza 6,5 vani;
- Locale deposito in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- Locale deposito in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 27.10.2023 rep. n. 1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 28.11.2023 ai nn. R.G. 19059 e R.P. 15843, ad istanza della BANCA IFIS Spa con sede in Venezia (VE) C.F. 02505630109 contro [redacted] per la quota 1/1, pignoramento gravante per la quota 1/1 sui seguenti immobili :
- Locale deposito in Potenza alla Via Delle Mattine snc in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- Locale deposito in Potenza alla Via Delle Mattine snc in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

- Abitazione in Potenza alla Via Delle Mattine n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2808 cat. A2 consistenza 6,5 vani;

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, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso (diritti che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato) risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili: **1- Abitazione** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.120,
*identificata in catasto al Fg. **33** p.lla **2808** PianoT-1, Categoria **A2**, Classe **5**, Consistenza 6,5 **vani**, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98**

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc,
*identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2322** Piano T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **43 mq.**, Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14**

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc,
*identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2323** Piano S1-T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **30 mq.**, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

PROPRIETA' . [redacted], diritto di proprietà per 1/1

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 Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.lla 2808, p.lla 2322 e p.lla 2323, si evidenzia che i beni risultano intestati all' esecutato [redacted] per la quota 1/1.
Per quanto concerne l'immobile al suddetto punto 3, ossia locale deposito in catasto al fg. 33 p.lla 2323, si fa presente che attualmente tale deposito è costituito da ruderi, essendo stato demolito, come si evince dall' allegata documentazione fotografica (Appendice C)
Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO:**

LOTTO UNICO

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.120, *identificata in catasto al Fg. **33** p.lla **2808** Piano T-1, Categoria **A2**, Classe **5**, Consistenza 6,5 **vani**, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2322** Piano T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **43 mq.**,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14;**

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2323** Piano S1-T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **30 mq.**, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22;**

Abitazione fg.33 p.lla 2808

L'abitazione è costituita da un piano terra utilizzato a deposito e garage e da un primo piano destinato ad abitazione.
Il piano terra è diviso in due locali con ingresso autonomo. Il primo piano, cui si accede da una scala esterna, è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un salone, un corridoio, un bagno e tre camere da letto.

Locale deposito fg.33 p.lla 2322

Il deposito, al piano terra, è costituito da un locale con un piccolo bagno.

Locale deposito fg.33 p.lla 2323

Tale locale è stato demolito ed oggi è costituito da ruderi.

Agli immobili oggetto della procedura si accede dalla strada pubblica Via Fonte Ceciliana (ex Via Delle Mattine) attraverso una stradina privata che interessa le p.lle 2713, 2714, 2075 e 2019 nonchè la p.lla 2807 di proprietà dell'esecutato però non oggetto di pignoramento, e pertanto il lotto in oggetto può ritenersi **intercluso**.

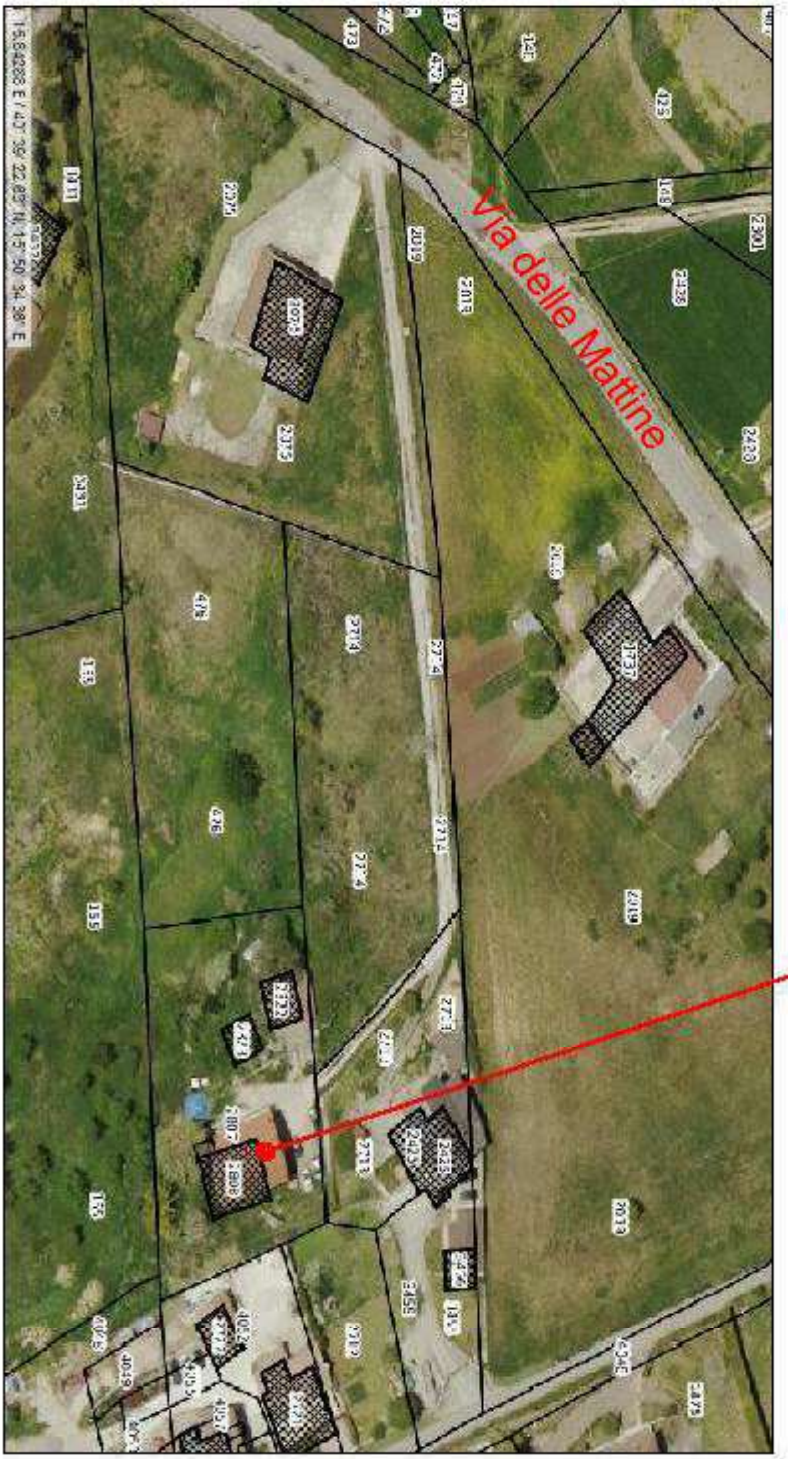
Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Ortofoto su mappa catastale

Sovrapposizione ortofoto su catastale

Comune di Potenza Fg. 33 p.lla 2808

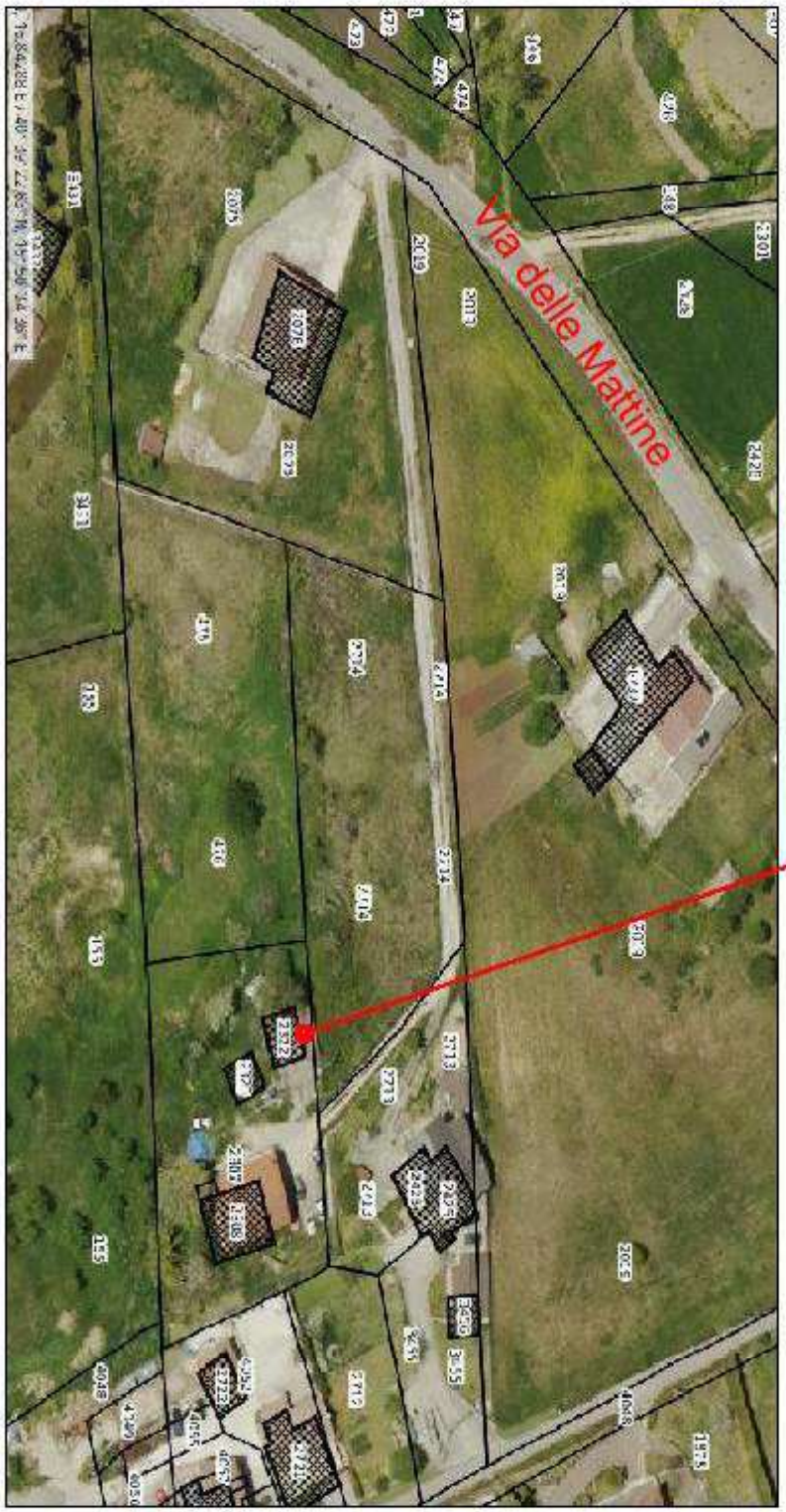


Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Sovrapposizione ortofoto su catastale

Fg. 33 p.lla 2322 Comune di Potenza

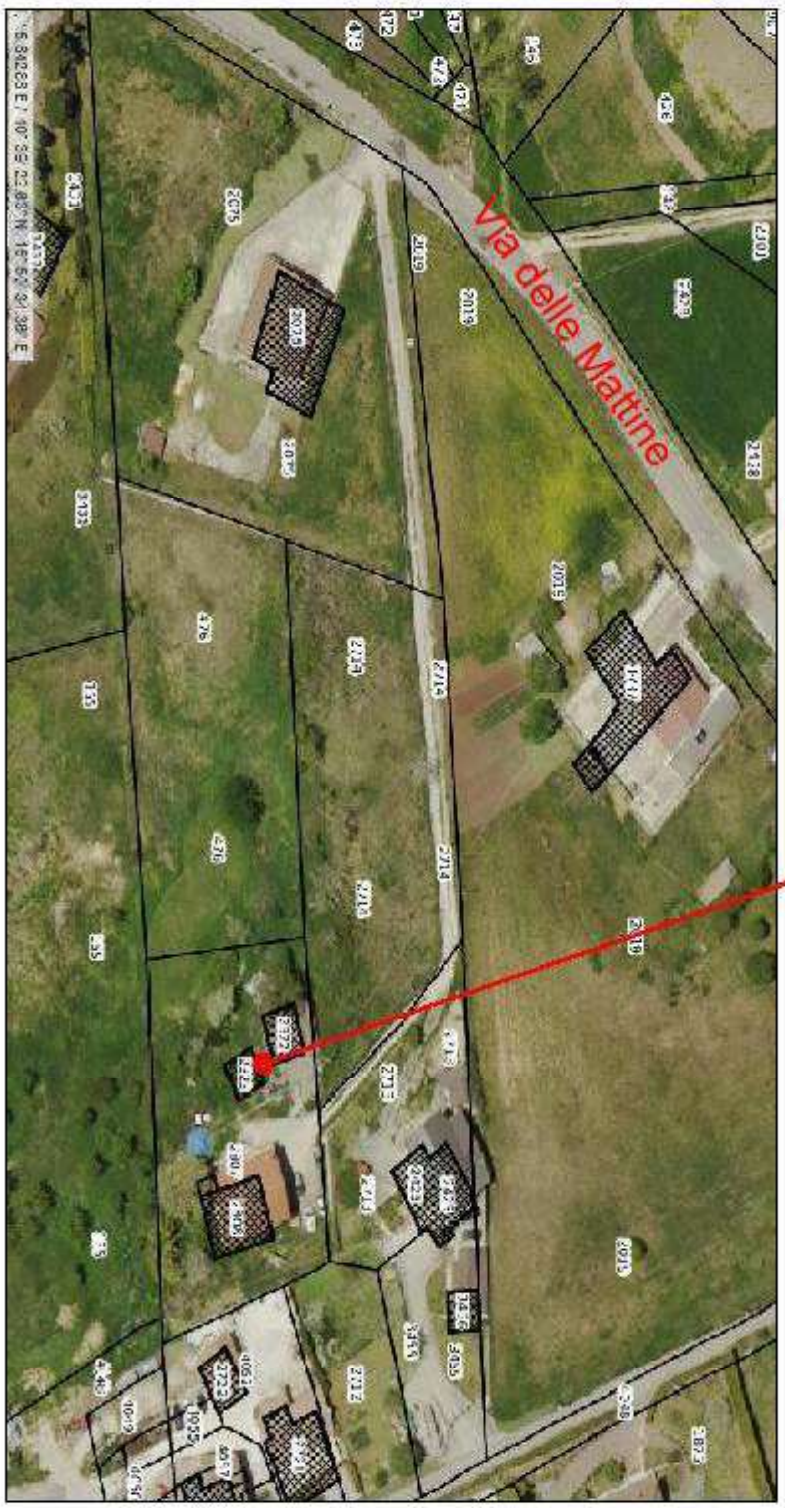


Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Sovrapposizione ortofoto su catastale

Fg. 33 p.lla 2323 Comune di Potenza



Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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 Avvocato Carmela Nolè, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 03.07.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.120, *identificata in catasto al Fg. **33** p.lla **2808** Piano T-1, Categoria **A2**, Classe **5**, Consistenza 6,5 **vani**, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2322** Piano T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **43 mq.**,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14.**

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2323** Piano S1-T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **30 mq.**, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

L'abitazione è costituita da un piano terra utilizzato a deposito e garage e da un primo piano destinato ad abitazione.

Il piano terra è diviso in due locali con ingresso autonomo. Il primo piano, cui si accede da una scala esterna, è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un salone, un corridoio, un bagno e tre camere da letto.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze dell'abitazione.

Confini

L'abitazione confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono del tipo latero-cemento.

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

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Il locale deposito al piano terra è costituito da un locale con un piccolo bagno.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Confini

Il locale deposito confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in blocchi di cls; il solaio di copertura è costituito da travetti in ferro e laterizi.

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

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale deposito è stato demolito e oggi è costituito da ruderi.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Confini

Il locale deposito confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

ACCESSO AGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Agli immobili oggetto della procedura si accede dalla strada pubblica Via Fonte Ceciliana (ex Via Delle Mattine) attraverso una stradina privata che interessa le p.lle 2713, 2714, 2075 e 2019 nonchè la p.lla 2807 di proprietà dell'esecutato però non oggetto di pignoramento, e pertanto il lotto in oggetto può ritenersi **intercluso**.

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica del Comune di Potenza (PZ), c.da Costa della Gaveta, che dista circa 4 km. dal centro storico di Potenza. La zona non è servita da mezzi pubblici e dista circa 4km. anche da scuole e stazione ferroviaria.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Fotografie degli esterni



Prospetto anteriore (Ovest)

Immobile al Fg. 33 p.lla 2808



Prospetto laterale (Nord)

Immobile al Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Prospetto posteriore (Est)

Immobile al Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Prospetto anteriore (Est)

Deposito al Fg. 33 p.lla 2322



Prospetto anteriore e laterale

Deposito al Fg. 33 p.lla 2322

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Ruderi al Fg. 33 p.lla 2323



Ruderi al Fg. 33 p.lla 2323

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

DESCRIZIONE DEGLI INTERNI

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

L'abitazione è costituita da un piano terra utilizzato a deposito e garage e da un primo piano destinato ad abitazione.
Il piano terra è diviso in due locali con ingresso autonomo. Il primo piano, cui si accede da una scala esterna, è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un salone, un corridoio, un bagno e tre camere da letto.
Il piano terra, utilizzato a deposito e garage, è privo di rifiniture interne ossia è privo di pavimenti e intonaci.
Il primo piano invece è rifinito ed è utilizzato per civile abitazione.

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Il deposito, al piano terra, è costituito da un locale con un piccolo bagno.
Tale locale è privo di pavimentazione.

Fotografie degli interni



Deposito 1

Piano terra Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Deposito 1

Piano terra Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Deposito 2

Piano terra Fg. 33 p.lla 2808



Deposito 2

Piano terra Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Ingresso

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

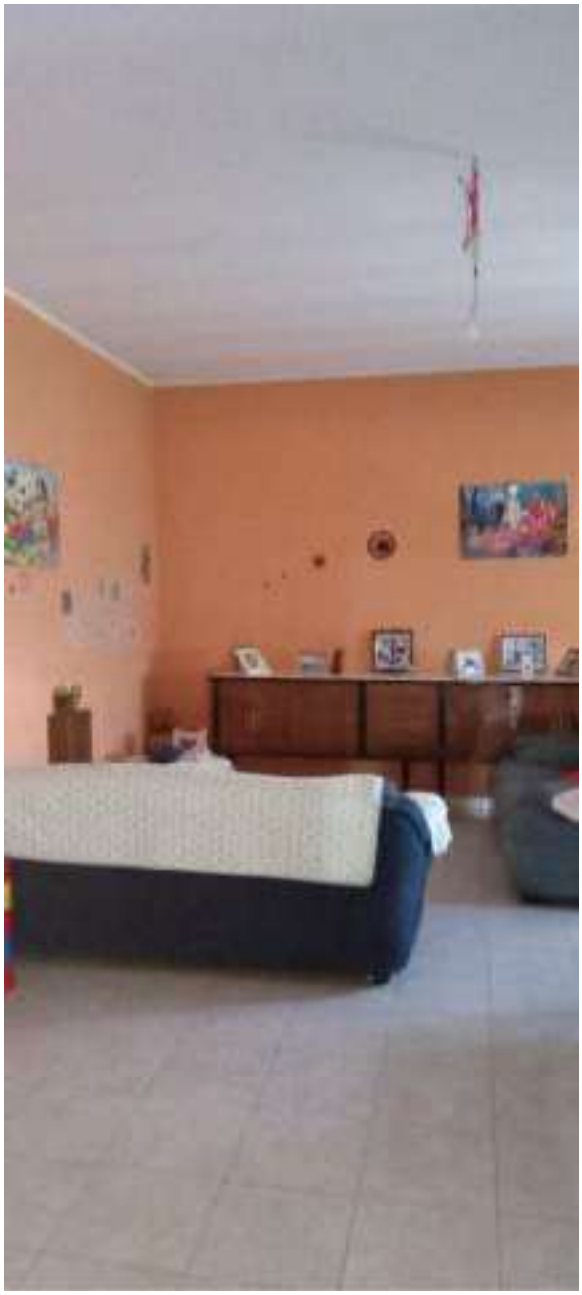


Ingresso

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Salone

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Salone

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808



Cucina-pranzo

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Cucina-pranzo

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Corridoio

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

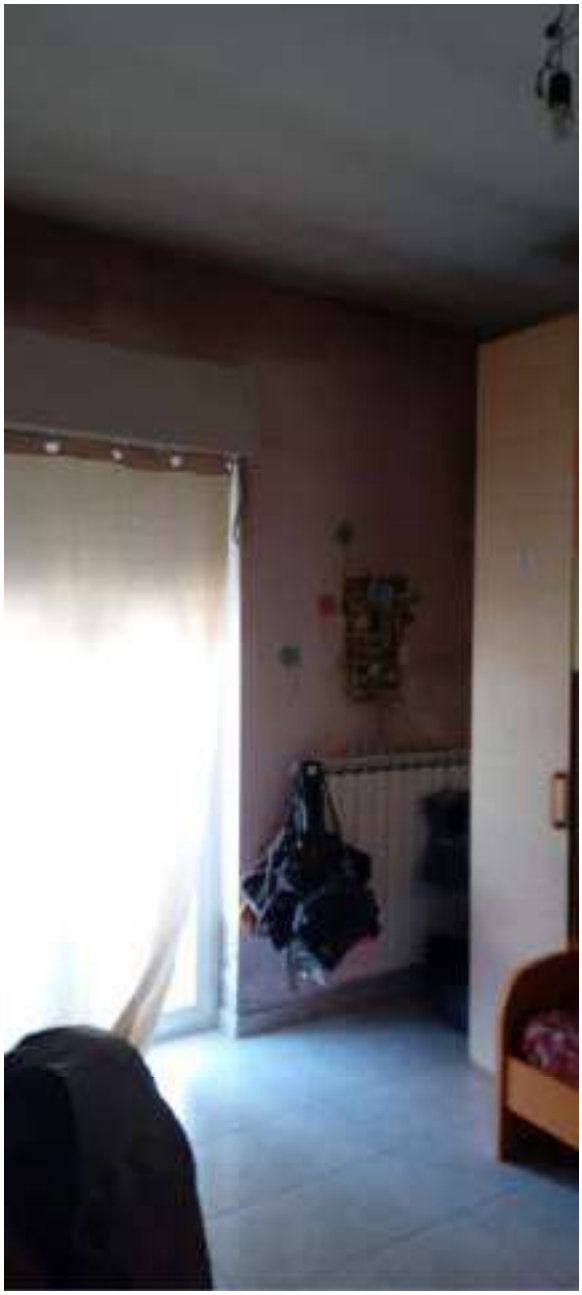


Corridoio

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Letto 1

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Letto 1

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Letto 2

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808



Letto 3

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

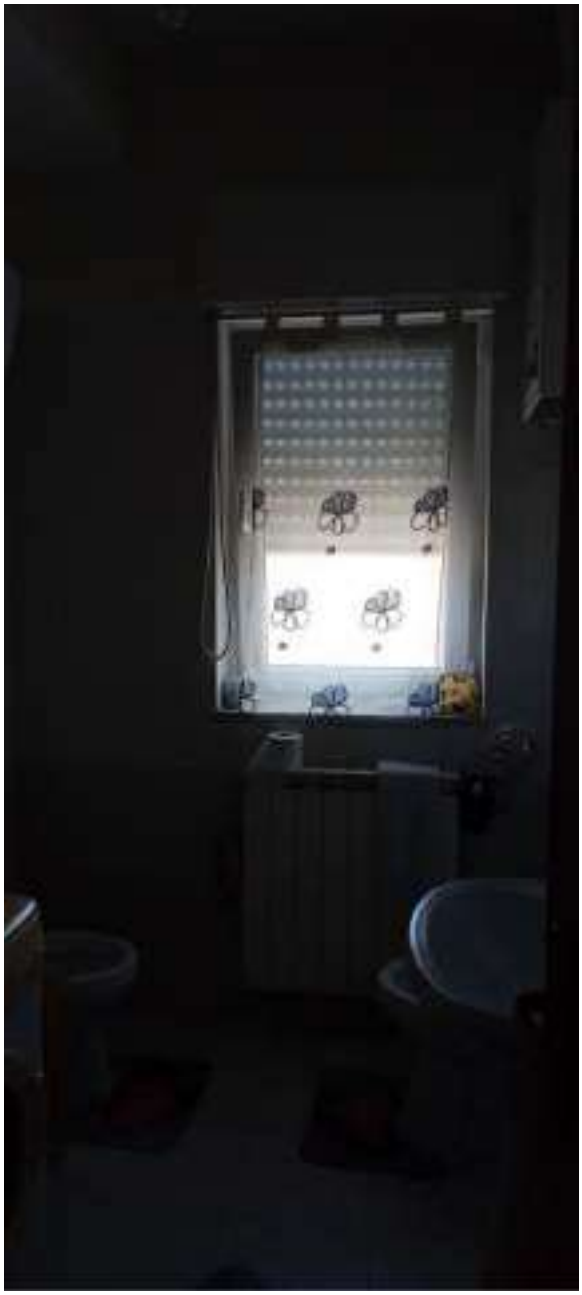


W.C.

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



W.C.

Piano primo Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Deposito

Fg. 33 p.lla 2322



Deposito

Fg. 33 p.lla 2322

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Rifiniture interne e impianti

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808

Piano Primo

Pavimenti: - ceramica

Rivestimenti - ceramica

Infissi - in legno

Impianto termico - termocamino e radiatori (l'area non è servita da rete metano)

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

Il [redacted] in sede di sopralluogo (Appendice B) ha dichiarato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Piano Terra

Pavimenti: - assenti

Intonaci - assenti

Impianto termico - assente

Stato manutentivo

L'abitazione al primo piano presenta un buono stato di conservazione.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2322

Pavimenti: - assenti

Impianto termico - assente

Stato manutentivo

Il locale deposito presenta uno stato di conservazione idoneo al suo uso.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Primo

Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Terra

Nella planimetria catastale il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due parti.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2322

Nella planimetria catastale non è indicato il locale w.c.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2323

Nella planimetria catastale sono indicati un piano seminterrato e un piano terra destinati a deposito mentre nello stato di fatto rilevato sono presenti dei ruderi

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 2.500,00.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Planimetrie catastali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

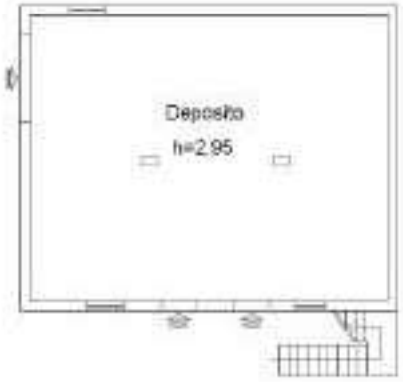
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza
Contrada Costa Della Gaveta civ. 120

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 33
Particella: 2805
Subalterno:

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza N. 1755

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



IL TECNICO
[redacted]

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

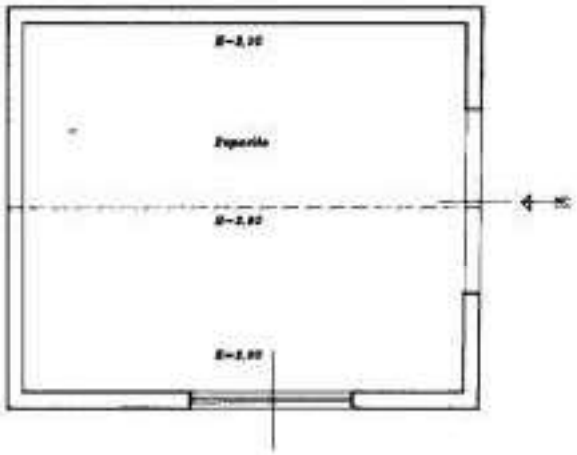
MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di *Potenza* via *C/da Costa della Gaveta* civ. *S.n.c.*

Pianta Piano Terra



ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1: *100*

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]

Identificativi catastali
F. 33 n. 2322 sub 1

Compilata dal *Geom.* [redacted]
Tecnico, cognome e nome
[redacted]
iscritto all'albo dei *Geometri*
della provincia di *Potenza* n. *2199*
data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
Prot. n. A 025221/97
2 1 OTT. 1997

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

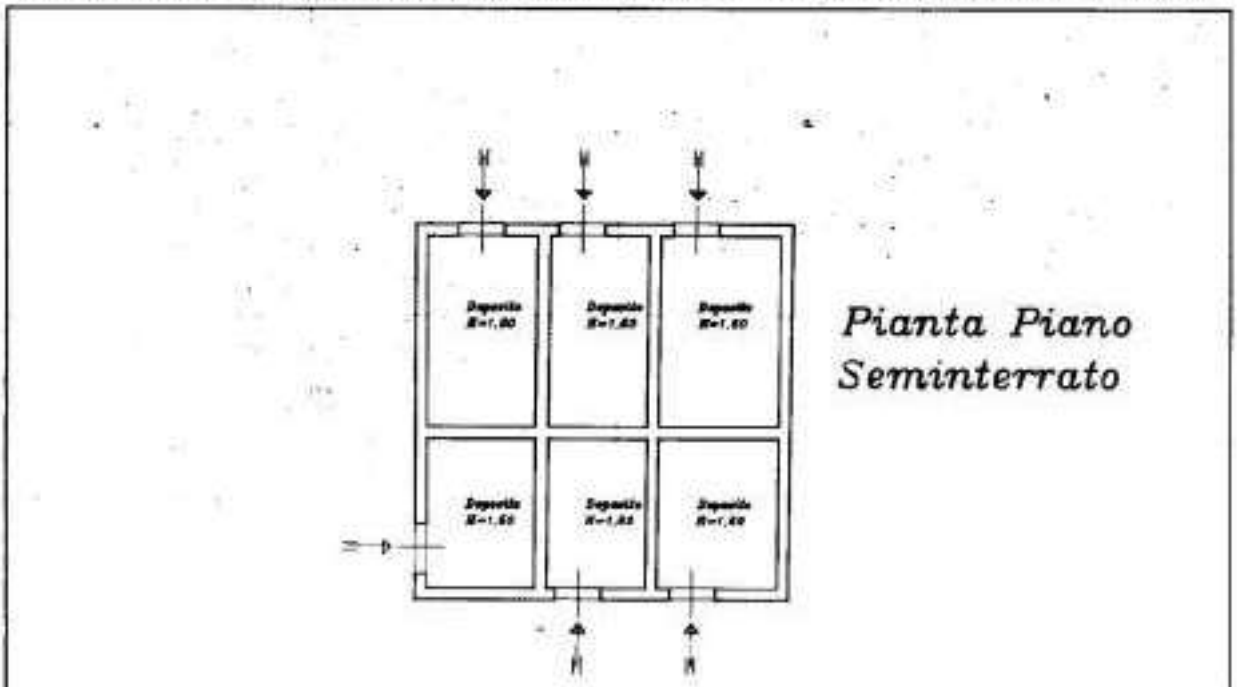
Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

MODULARIO F. rig. rend. 497

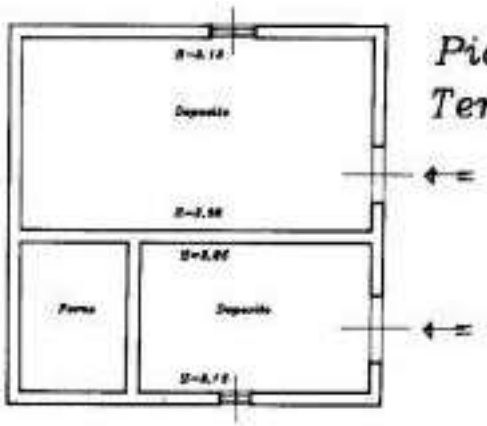
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di *Potenza* via *C/da Costa della Gaveta* civ. *S.n.c.*



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]

Compilata dal *Geom.* [redacted]
(Titolo, cognome e nome)

[redacted]

Iscritto all'albo dei *Geometri*
della provincia di *Potenza* n. *2199*
data ..... Firma .....

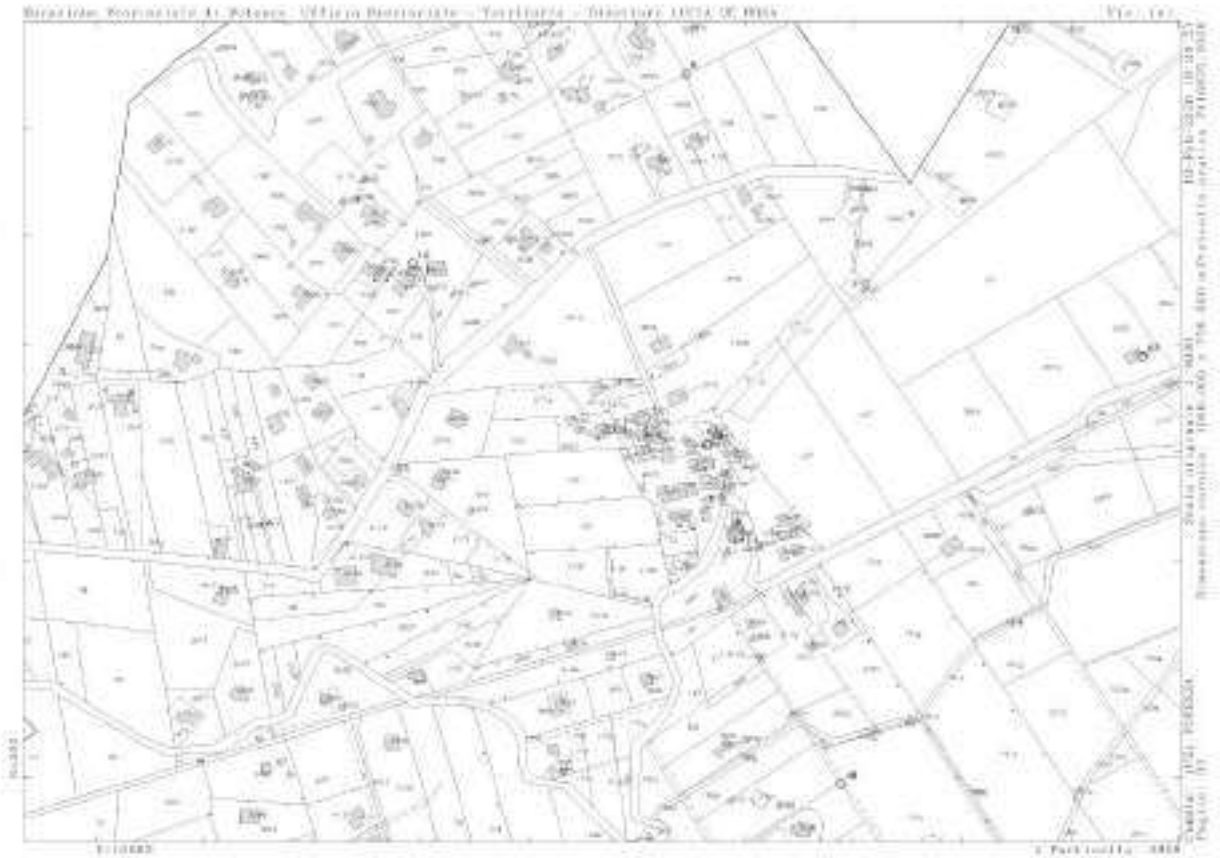
Identificativi catastali:
F. *33* n. *2323* sub. */*

RISERVATO ALL'UFFICIO
Prot. *A0255224*
21 OTT. 1997

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

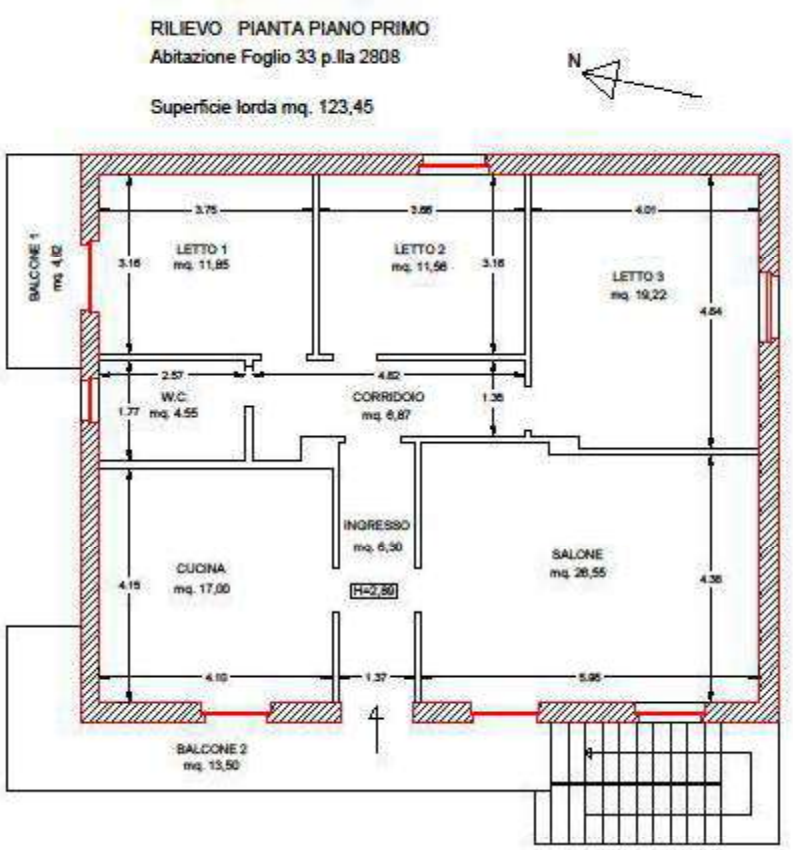
Estratto di mappa catastale



Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

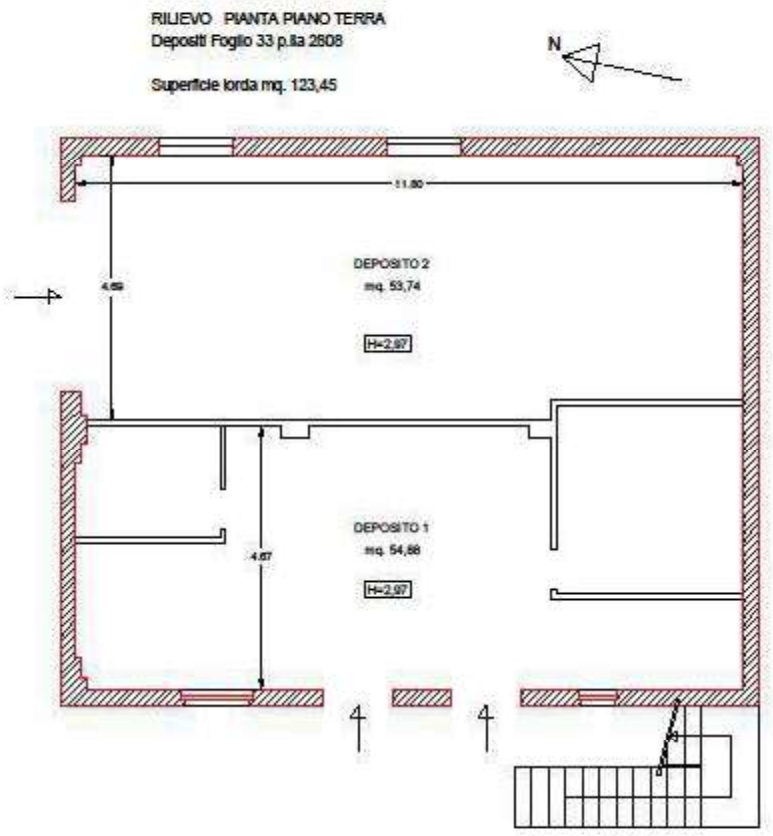
Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Planimetrie di rilievo



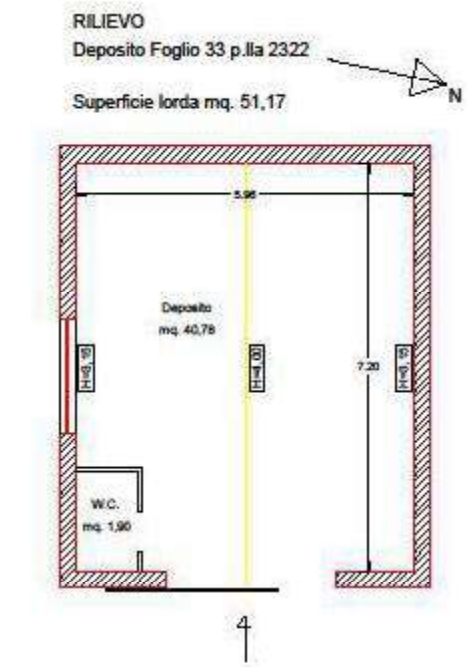
Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8



Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8





Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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

Parametri geometrici

Abitazione al primo piano immobile in catasto al fg. 33 p.lla 2808

Altezza interna utile : m. 2.89

Superficie netta

- Ingresso		mq.	6.30
- Cucina-Pranzo		mq.	17.00
- Salone		mq.	26.55
- Corridoio		mq.	6.87
- W.C.		mq.	4.55
- Letto 1		mq.	11.85
- Letto 2		mq.	11.56
- Letto 3		mq.	19.22
	Tot.	**mq.**	**103.90**
- balcone 1		mq.	4.82
- balcone 2		mq.	13.50
	Tot.	**mq.**	**18.32**

Superficie lorda

- abitazione:	**mq.**	**123.45**
- balconi	**mq.**	**18.32**

Deposito al piano terra immobile in catasto al fg. 33 p.lla 2808

Altezza interna utile : m. 2.97

Superficie netta

- Deposito 1		mq.	54.88
- Deposito 2		mq.	53.74
	Tot.	**mq.**	**108.62**

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Superficie lorda

- depositi:		**mq.**	**123.45**

Deposito immobile in catasto al fg. 33 p.lla 2322

Altezza interna utile : m. 3.15-4.00

Superficie netta

- Deposito		mq.	40.78
- WC		mq.	1.90
	Tot.	**mq.**	**42.68**

Superficie lorda

- deposito:		**mq.**	**51.17**

RIEPILOGO SUPERIFICI LORDE

1. Abitazione in catasto al fg. 33 p.lla 2808

Superficie lorda

- abitazione al piano primo:	**mq.**	**123.45**
- balconi	**mq.**	**18.32**
- depositi al piano terra:	**mq.**	**123.45**

2. Deposito immobile in catasto al fg. 33 p.lla 2322

Superficie lorda

- deposito:	**mq.**	**51.17**

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1,00
- balcone	0,25
- depositi	0,60

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Superficie lorda Commerciale

1. Abitazione in catasto al fg. 33 p.lla 2808

Superficie lorda

- abitazione al piano primo:	mq.	123.45 x 1,00	=mq.123,45
- balconi	mq.	18.32 x 0,25	= mq. 4,58
- deposito al piano terra.:	mq.	123,45 x 0,60	= mq. 74,07
Totale superficie Commerciale Lorda abitazione			**MQ. 202,10**

2. Deposito in catasto al fg. 33 p.lla 2322

Superficie lorda

- deposito:	mq.	51.17 x 0,60	= mq. 30,70
Totale superficie Commerciale Lorda deposito			**MQ. 30,70**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

Abitazione

- *Fg. **33** p.lla **2808** Piano T-1, Categoria **A2**, Classe **5**, Consistenza 6**,5 vani**, Superficie catastale totale **159 mq.** Rendita **€469,98**, Via Delle Mattine n.120 Comune di Potenza;*

Locale deposito

- *Fg. **33** p.lla **2322** Piano T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **43 mq.**, Superficie totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14** Via Delle Mattine snc Comune di Potenza;*

Locale deposito

- *Fg. **33** p.lla **2323** Piano S1-T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **30 mq.**, Superficie totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22** Via Delle Mattine n.snc Comune di Potenza.*

INTESTATI

- [redacted], proprietà per 1/1 ;

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Si evidenzia che i dati catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ad eccezione dell'indirizzo ; nella visura catastale attuale è riportato Via Delle Mattine n.120 mentre nel pignoramento è riportata Contrada Costa della Gaveta che era l'indirizzo catastale fino al 26.05.2015.
Inoltre l'indirizzo attuale, dal 14.02.2022, è Via Fonte Ceciliana n.56/B come si evince dal Certificato di residenza storico (Allegato M).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Primo

Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Terra

Nella planimetria catastale il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due parti.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2322

Nella planimetria catastale non è indicato il locale w.c.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2323

Nella planimetria catastale sono indicati un piano seminterrato e un piano terra destinati a deposito mentre nello stato di fatto rilevato sono presenti dei ruderi.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 2.500,00.

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

LOTTO UNICO

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.120, *identificata in catasto al Fg. **33** p.lla **2808** Piano T-1, Categoria **A2**, Classe **5**, Consistenza 6,5 **vani**, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2322** Piano T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **43 mq.**,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14;**

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg. **33** p.lla **2323** Piano S1-T, Categoria **C2**, Classe **5**, Consistenza **30 mq.**, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22.**

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

L'abitazione è costituita da un piano terra utilizzato a deposito e garage e da un primo piano destinato ad abitazione.
Il piano terra è diviso in due locali con ingresso autonomo. Il primo piano, cui si accede da una scala esterna, è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un salone, un corridoio, un bagno e tre camere da letto.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze dell' abitazione.

Confini

L'abitazione confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono del tipo latero-cemento.
Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (Appendice C).

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Il locale deposito al piano terra è costituito da un locale con un piccolo bagno.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Confini

Il locale deposito confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in blocchi di cls; il solaio di copertura è costituito da travetti in ferro e laterizi.
Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato solo sul prospetto anteriore, il tutto come riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (Appendice C).

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale deposito è stato demolito e oggi è costituito da ruderi.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Confini

Il locale deposito confina su tutti i lati con la p.lla 2807.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

ACCESSO AGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Agli immobili oggetto della procedura si accede dalla strada pubblica Via Fonte Ceciliana (ex Via Delle Mattine) attraverso una stradina privata che interessa le p.lle 2713, 2714, 2075 e 2019 nonchè la p.lla 2807 di proprietà dell'esecutato però non oggetto di pignoramento, e pertanto il lotto in oggetto può ritenersi **intercluso**.
Gli immobili sono ubicati in una zona periferica del Comune di Potenza (PZ), c.da Costa della Gaveta, che dista circa 4 km. dal centro storico di Potenza. La zona non è servita da mezzi pubblici e dista circa 4km. anche da scuole e stazione ferroviaria.

Difformità catastali

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Primo

Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Terra

Nella planimetria catastale il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due parti.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2322

Nella planimetria catastale non è indicato il locale w.c.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2323

Nella planimetria catastale sono indicati un piano seminterrato e un piano terra destinati a deposito mentre nello stato di fatto rilevato sono presenti dei ruderi.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 2.500,00.

Urbanistica

In rifermento alla conformità Urbanistica, dai documenti reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), si evince quanto segue:

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81 e deposito dei calcoli statici agli uffici regionali con n. 9965 del 18.11.2003.
I lavori, iniziati il 10.12.2003, sono stati ultimati in data 30.12.2006 come da Certificato di ultimazione lavori a firma del Direttore dei Lavori Geom. [redacted].

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra

Nella planimetria di progetto il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due .

per il piano primo

- piccola differenza nella altezza netta interna, nel progetto è riportata un'altezza netta di m. 3,00 mentre nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,89.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato [redacted] nel verbale di sopralluogo (Appendice B)

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa € 3.000,00

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Per il locale deposito, come da Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), non risultano pratiche presso gli archivi comunali.

Da dichiarazione dell'esecutato, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice B), il locale è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Pertanto l'immobile è privo di titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi abusivo.

Sanabilità

Per quanto riguarda la stima di tale immobile, privo di titolo abilitativo e perciò abusivo, poichè i costi di una eventuale sanatoria, sanatoria che comporterebbe l'adeguamento anche strutturale dell'immobile ai sensi delle NTC D.M. 2018, sono molto elevati e maggiori certamente sia dei costi di una nuova costruzione che del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto stima nullo il suo valore ritenendo inoltre le spese di demolizione pari al valore d'uso dello stesso.

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale locale è stato demolito nel rispetto della Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81. Pertanto tale locale è oggi costituito da ruderi.

PREZZO BASE € 135.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i 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, si riporta quanto segue:

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

- **Per successione** testamentaria del 28.10.1997 num. 1138 vol. 161, trascritta presso la Conservatoria di Potenza il 28.08.1999 ai nn. R.G. 12213 e R.P. 9697, in morte di [redacted] e deceduta il 28.04.1997 regolata da Testamento del 28.04.1997 per notar Di Lizia rep. n.31890, successione avente ad oggetto, tra gli altri, i seguenti immobili di interesse:
- terreno in Potenza al fg. 33 p.lla 2320 consistenza 1587;
- locale deposito in Potenza al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;
- locale deposito in Potenza la fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- abitazione in Potenza al fg.33 p.lla 2321 sub 1 cat. A2 consistenza 7 vani.

Soggetti a favore:
[redacted] per la quota 1/1 di nuda proprietà;
[redacted] per la quota 1/1 di usufrutto.

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 16.01.2024 ai nn. R.G. 900 e R.P. 808, nascente da atto per Notaio Pace Vito del 06.08.2008, con il quale [redacted], riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà e [redacted] riceve la quota di 1/1 di usufrutto degli immobili riportati al catasto fabbricati al Fg.33 p.lla 2322, Fg.33 p.lla 2323, Fg.33 p.lla 2808.

L'usufrutto spettante a [redacted], in virtù del suo decesso avvenuto il 07.05.1997, si è consolidato in favore del figlio [redacted].

Dalla visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento risulta che:
i dati identificativi per la p.lla 2808 sono i seguenti:
- dall'impianto al 16.10.1997 fg. 33 p.lla 477
- dal 16.10.1997 al 30.11.2004 fg. 33 p.lla 2320
- dal 30.11.2004 ad oggi fg. 33 p.lla 2808

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (28.11.2023) in favore dell' esecutato**, è garantita la continuità ventennale,**

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In rifermento alla conformità Urbanistica, dai documenti reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), si evince quanto segue:

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81 e deposito dei calcoli statici agli uffici regionali con n. 9965 del 18.11.2003.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

I lavori, iniziati il 10.12.2003, sono stati ultimati in data 30.12.2006 come da Certificato di ultimazione lavori a firma del Direttore dei Lavori Geom. [redacted].

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra

Nella planimetria di progetto il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due .

per il piano primo

- piccola differenza nella altezza netta interna, nel progetto è riportata un'altezza netta di m. 3,00 mentre nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,89.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato sig. [redacted] nel verbale di sopralluogo (Appendice B)

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa € 3.000,00

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Per il locale deposito, come da Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), non risultano pratiche presso gli archivi comunali.

Da dichiarazione dell'esecutato, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice B), il locale è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Pertanto l'immobile è privo di titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi abusivo.

Sanabilità

Per quanto riguarda la stima di tale immobile, privo di titolo abilitativo e perciò abusivo, poichè i costi di una eventuale sanatoria, sanatoria che comporterebbe l'adeguamento anche strutturale dell'immobile ai sensi delle NTC D.M. 2018, sono molto elevati e maggiori certamente sia dei costi di una nuova costruzione che del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto stima nullo il suo valore ritenendo inoltre le spese di demolizione pari al valore d'uso dello stesso.

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale locale è stato demolito nel rispetto della Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81. Pertanto tale locale è oggi costituito da ruderi.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Come da dichiarazione del sig. [redacted], riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l' immobile in oggetto è occupato dal Sig. [redacted] e da sua figlia [redacted].

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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 in data 07.08.2008 ai nn. R.G. 15026 e R.P. 2924 a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. con sede in Milano C.F. 04467550960 contro il sig. [redacted], concessa a garanzia di mutuo fondiario del 06.08.2008 Rep. n.6621/2678 a rogito del Notaio Pace Vito, per euro 126.000,00 a garanzia di euro 63.000,00.

Bene oggetto di ipoteca:

- Abitazione in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2808 cat. A2 consistenza 6,5 vani;
- Locale deposito in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- Locale deposito in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 27.10.2023 rep. n. 1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 28.11.2023 ai nn. R.G. 19059 e R.P. 15843, ad istanza della BANCA IFIS Spa con sede in Venezia (VE) C.F. 02505630109 contro il sig. [redacted] per la quota 1/1, pignoramento gravante per la quota 1/1 sui seguenti immobili :

- Locale deposito in Potenza alla Via Delle Mattine snc in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2322 cat. C2 consistenza 43 mq.;
- Locale deposito in Potenza alla Via Delle Mattine snc in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2323 cat. C2 consistenza 30 mq.;
- Abitazione in Potenza alla Via Delle Mattine n.120 in catasto fabbricati al fg. 33 p.lla 2808 cat. A2 consistenza 6,5 vani;

VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo derivante da contratti di locazione. Per quanto riguarda procedimenti giudiziari relativi agli immobili in oggetto, i[redacted] in sede di sopralluogo (Appendice B), ha affermato che non risultano procedimenti giudiziari.

Non vi sono vincoli storici-artistici.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che dai documenti reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), si evince quanto segue:

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81 e deposito dei calcoli statici agli uffici regionali con n. 9965 del 18.11.2003.

I lavori, iniziati il 10.12.2003, sono stati ultimati in data 30.12.2006 come da Certificato di ultimazione lavori a firma del Direttore dei Lavori Geom. [redacted].

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra

Nella planimetria di progetto il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due .

per il piano primo

- piccola differenza nella altezza netta interna, nel progetto è riportata un'altezza netta di m. 3,00 mentre nello stato di fatto l'altezza netta interna è di m.2,89.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato [redacted] nel verbale di sopralluogo (Appendice B)

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa € 3.000,00

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Per il locale deposito, come da Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (Allegato G), non risultano pratiche presso gli archivi comunali.

Da dichiarazione dell'esecutato, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice B), il locale è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Pertanto l'immobile è privo di titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi abusivo.

Sanabilità

Per quanto riguarda la stima di tale immobile, privo di titolo abilitativo e perciò abusivo, poichè i costi di una eventuale sanatoria, sanatoria che comporterebbe l'adeguamento anche strutturale dell'immobile ai sensi delle NTC D.M. 2018, sono molto elevati e maggiori certamente sia dei costi di una nuova costruzione che del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto stima nullo il suo valore ritenendo inoltre le spese di demolizione pari al valore d'uso dello stesso.

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale locale è stato demolito nel rispetto della Concessione rilasciata dal Comune di Potenza in data 30.09.2003 Perizia n.9164 e Buono contributo n. 2128 di cui alla Legge 219/81. Pertanto tale locale è oggi costituito da ruderi.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Primo

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

Abitazione Fg. 33 p.lla 2808 Piano Terra

Nella planimetria catastale il locale a piano terra è unico mentre nello stato di fatto rilevato il locale a piano terra è diviso in due parti.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2322

Nella planimetria catastale non è indicato il locale w.c.

Locale Deposito Fg. 33 p.lla 2323

Nella planimetria catastale sono indicati un piano seminterrato e un piano terra destinati a deposito mentre nello stato di fatto rilevato sono presenti dei ruderi.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 2.500,00.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dal Certificato a firma del Dirigente della Direzione generale per le politiche agricole e forestali della Regione Basilicata (Allegato N), non risulta che il bene in oggetto 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 il bene oggetto di pignoramento non è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

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

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.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla 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

Descrizione Generale del Lotto

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.120), *identificata in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2808*** *Piano T-1, Categoria* ***A2****, Classe* ***5****, Consistenza 6,5* ***vani****, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2322*** *Piano T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***43 mq.****,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14;**

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2323*** *Piano S1-T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***30 mq.****, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

1. ABITAZIONE Fg. 33 p.lla 2808

L'abitazione è costituita da un piano terra utilizzato a deposito e garage e da un primo piano destinato ad abitazione.
Il piano terra è diviso in due locali con ingresso autonomo. Il primo piano, cui si accede da una scala esterna, è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un salone, un corridoio, un bagno e tre camere da letto.

2. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2322

Il locale deposito al piano terra è costituito da un locale con un piccolo bagno.

3. LOCALE DEPOSITO Fg. 33 p.lla 2323

Tale deposito è stato demolito e oggi è costituito da ruderi.

Accesso

Agli immobili oggetto della procedura si accede dalla strada pubblica Via Fonte Ceciliana (ex Via Delle Mattine) attraverso una stradina privata che interessa le p.lle 2713, 2714, 2075 e 2019 nonchè la p.lla 2807 di proprietà dell'esecutato però non oggetto di pignoramento, e pertanto il lotto in oggetto può ritenersi **intercluso**.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Tali immobili sono ubicati in una zona periferica del Comune di Potenza (PZ), c.da Costa della Gaveta, che dista circa 4 km. dal centro storico di Potenza. La zona non è servita da mezzi pubblici e dista circa 4km. anche da scuole e stazione ferroviaria.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso del fabbricato si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle **abitazioni**:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " primo semestre anno 2025" (Allegato I) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Periferica, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso **tra 850,00 e 1200,00 €/mq**.
- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili ubicati nelle vicinanze e della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di **€/mq.900,00**.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale dl mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 900,00 Euro/mq. per superficie lorda commerciale abitazione.

A tale valore, per la stima, occorrerà applicare coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto.

Caratteristiche estrinseche:

- *Ubicazione:*	zona periferica ad una distanza di circa 4 km. dal centro storico.
- *Accessibilità*:	L'accesso avviene attraverso particelle di terreno non oggetto di pignoramento e **pertanto il lotto può ritenersi intercluso**.
- *Servizi essenziali*:	distanza di circa 3km. da scuole, ospedali, supermercati, farmacie, banche, uffici postali.

Caratteristiche intrinseche:

- *superficie dell'appartamento:*	abitazione vivibile.
- *distribuzione degli spazi :*	Il numero e la disposizione dei vani (stanze, bagni, corridoi, ecc.) sono tali da rendere funzionale e abitabile l'abitazione.
- *materiali utilizzati per la costruzione (struttura, solai, pavimenti, rivestimenti.):*	buoni.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

- livello delle finiture
(pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi): buono.

- Impianti

Impianto termico termocamino (non collegato a rete pubblica)
Impianto idrico - collegato ad Acquedotto pubblico

- Età: *anni 20*

- Stato di Manutenzione: buono

- Esposizione e luminosità: *buona*

Coefficienti di differenziazione per caratteristiche estrinseche

	Caratteristica	Coefficiente di differenziazione
ubicazione	In zona periferica	1
accessibilità	Abitazione interclusa e stradina di accesso comune ad altri	0,90
Servizi essenziali	Scuole, ospedali, supermercati, farmacie, banche, uffici postali	1

Coefficienti di differenziazione per caratteristiche intrinseche

	Caratteristica	Coefficiente di differenziazione
Superficie abitazione	Abitazione vivibile	1
Distribuzione spazi	Abitazione funzionale e vivibile	1
Materiali utilizzati	Buoni	1
Livello delle finiture	Buone	1
Impianto termico	Termocamino (non collegato a rete pubblica metano)	0,95
Impianto idrico	Collegato ad acquedotto pubblico	1
età	Venti anni	1
Stato manutenzione	Buono	1
Esposizione e luminos	Buona	1

Tutto ciò premesso, si può affermare che, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima per l'abitazione è :

€/mq. 900,00 x 0,90 x 0,95 **= €/mq. 769,50**

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1,00
- balcone	0,25
- depositi	0,60

Superficie lorda Commerciale

1. Abitazione in catasto al fg. 33 p.lla 2808

Superficie lorda

- abitazione al piano primo:	mq.	123.45 x 1,00	=mq.123,45
- balconi	mq.	18.32 x 0,25	= mq. 4,58
- deposito al piano terra.:	mq.	123,45 x 0,60	= mq. 74,07
Totale superficie Commerciale Lorda abitazione			**MQ. 202,10**

Valutazione Economica

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.120), *identificata in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2808*** *Piano T-1, Categoria* ***A2****, Classe* ***5****, Consistenza 6,5* ***vani****, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

mq. 202,10 x €/mq. 769,50 = € 155.515,95

Valutazione Economica

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2322*** *Piano T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***43 mq.****,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14;**

Per quanto riguarda la stima di tale immobile, privo di titolo abilitativo e perciò abusivo, poichè i costi di una eventuale sanatoria, sanatoria che comporterebbe l'adeguamento anche strutturale dell'immobile, sono molto elevati e maggiori certamente sia dei costi di una nuova costruzione che del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto stima nullo il suo valore ritenendo le spese di demolizione pari al valore d'uso dello stesso.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

Valutazione Economica

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2323*** *Piano S1-T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***30 mq.****, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

Trattandosi di un rudere il su valore è pari a € 0,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO

1- Abitazione sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.120), *identificata in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2808*** *Piano T-1, Categoria* ***A2****, Classe* ***5****, Consistenza 6,5* ***vani****, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

€ 155.515,95

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2322*** *Piano T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***43 mq.****,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14;**

€ 0,00

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2323*** *Piano S1-T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***30 mq.****, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

€ 0,00

TOTALE STIMA LOTTO € 155.515,95

a tale valore occorre sottrarre le spese necessarie per le sanatorie catastali e urbanistiche-edilizie

spesa per sanatoria catastale	€ 2.500,00
spesa per sanatoria urbanistica-edilizia	€ 3.000,00

Pertanto si ha il seguente valore di mercato:

(€ 155.515,95 - € 2500,00 - € 3.000,00) = € 150.015,95

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.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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 € 135.014,35 che in cifra tonda è :

€ 135.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Gli immobili oggetto della presente risultano così intestati:

Immobili: **1- Abitazione** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.120), *identificata in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2808*** *Piano T-1, Categoria* ***A2****, Classe* ***5****, Consistenza 6,5* ***vani****, Superfici*e totale **159 mq.** totale escluso aree scoperte **154 mq.** Rendita **€ 469,98;**

2- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Fonte Ceciliana n.56/B (ex Via Delle Mattine n.snc), *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2322*** *Piano T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***43 mq.****,Superfici*e catastale totale **51 mq.** Rendita **€ 122,14.**

3- Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Delle Mattine n.snc, *identificato in catasto al Fg.* ***33*** *p.lla* ***2323*** *Piano S1-T, Categoria* ***C2****, Classe* ***5****, Consistenza* ***30 mq.****, Superfici*e catastale totale **45 mq.** Rendita **€ 85,22**

PROPRIETA': [redacted], diritto di proprietà per 1/1

Pertanto tali immobili non rientrano nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, dall'Estratto dell'atto di matrimonio (Allegato H), come risulta da atto : anno 1984 Numero 274 Parte II Serie A, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), [redacted].

Nel predetto Estratto di matrimonio non vi sono riportate annotazioni.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegner Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 97/2023, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto delle difformità sia catastali che urbanistiche-edilizie come sopra specificato.

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

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

Il C.T.U.

Ing. Rocco Damiano

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8