TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 100/2024

PROMOSSO

DA

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione : Dr.ssa Angela Alborino

Potenza, li febbraio 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
- D. COMUNICAZIONI

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 CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE
- I QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- L ANNUNCI IMMOBILIARI
- M ESISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- N COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

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.ssa Angela Alborino, in data 12.05.2025 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.100/2024** RG.E. promosso dalla pa in danno di . formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

Con ordinanza del 10.11.2025 il G.E. autorizzava il custode giudiziario ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con l'ausilio della Forza Pubblica. (Appendice D)

In data 27.01.2026 il custode giudiziario, Avv. Carmela Pandolfo, con il sottoscritto e con l'ausilio della Forza Pubblica procedeva ad accedere agli immobili oggetto della procedura redigendo apposito verbale (Appendice B).

- - -

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 (Allegato G);
- 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 del Registro l'esistenza di contratti di locazione dell'immobile (Allegato M);
- ha richiesto all'Amministratore del condominio informazioni sugli immobili in oggetto (Allegato N).

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 29.07.2024 rep. n. 1653, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 26.09.2024 ai nn. R.G. 15064 e R.P. 12978, la società) Spa con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638 ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di per la quota 1/1, il sottoelencato bene sito nel Comune di Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.103 così come testualmente riportato nel citato atto :

" Locale negozio in Potenza, Via Vaccaro 103 di mq. 22, p.T., con annesso locale soffitta al piano 4. Confinante con proprietà Pace Domenico, Salvatore Antonio, vano scala, salvo altri. in catasto al foglio 48, particella 755, sub 26, Via Vaccaro 105, p.T. e 4, cat. C/1, cl. 13, mq. 22 r.c. euro 755,58.

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

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 società , in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, Avv. Alberigo Panini, 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 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE);

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 alla sua acquisizione.

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

- **Per atto di compravendita** del 25.02.2005 per Notaio Coviello Incoronata repertorio 24103/11652, trascritto presso la Conservatoria di Potenza il . nn. R.G. e R.P. la Sig.ra [illegible]

[illegible] piena proprietà, [illegible]

n.105 in catasto al Foglio 48 p.lla 755 sub 26;

OMISSIS

OMISSIS

[illegible] oggetto di pignoramento risulta che:

i dati identificativi per la p.lla 755 sub 33 (ex sub 26) sono i seguenti:

- dall'impianto al 23.12.1986	fg. 48 p.lla 755 sub 3,4,18
- dal 23.12.1986 al 30.09.2003	fg. 48 p.lla 755 sub 21
- dal 30.09.2003 al 06.10.2023	fg. 48 p.lla 755 sub 26
- dal 06.10.2023 ad oggi	fg. 48 p.lla 755 sub 33

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 (26.09.2024) in favore dell' esecutato, **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 01.03.2005 ai nn. R.G. [illegible] R.P. [illegible] a favore di Banca [illegible] s.p.a. con sede in Matera C.F. [illegible] /8 contro la sig.ra [illegible] concessa a garanzia di mutuo fondiario del 25.02.2005 [illegible] a garanzia di euro [illegible]

Beni oggetto di ipoteca:

- Immobile in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26;
- Altri immobili non di interesse.

2) **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** iscritta in data [illegible] [illegible] te Riscossione di Roma del [illegible]

Beni oggetto di ipoteca:

- Immobile in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26;
- Altri immobili non di interesse.

3) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** iscritta in data [illegible] [illegible] il [illegible]

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

Bene oggetto di ipoteca:

- Immobile in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26;

4) **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria (del 01.03.2005 R.P. 959)** i

Beni oggetto di ipoteca:

- Locale deposito in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.103-110 Piano T-4 al fg.4 p.lla 755 sub 33 Cat. C2 consistenza 28 mq.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

- Immobile in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 4 p.lla 755 sub 26.

5) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 29.07.2024 rep. n.

Potenza in dat

PZ

- Locale negozio in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26 cat. C1 consistenza 22 mq. Piano T-4;

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

Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n.103-105 *identificato in catasto al Fg. **48** p.lla **755** **sub 33 (ex sub 26)**, Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

PROPRIETA' .

Nell'atto di pignoramento del 29.07.2024, i dati catastali (locale negozio in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26 cat. C1 consistenza 22 mq. Piano T-4) non risultano aggiornati ai dati attuali in quanto in data 06.10.2023 vi è stata una variazione di destinazione da negozio a deposito, da Categoria C1 a

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

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

Categoria C2, (Pratica n.PZ0064167 in atti dal 06.10.2023) e inoltre dal 06.10.2023 ad oggi l'identificativo catastale è fg. 48 p.lla 755 sub 33.

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali dell' immobile identificato nel Catasto Fabbricati al Fg. 48 p.lla 755 sub 33, si evidenzia che il bene risulta intestato all' esecutato Sig a 1/1.

Si precisa che la particella 755 del catasto fabbricati non è riportata in mappa; in mappa è riportata la p.lla 221 di terreno corrispondente alla p.lla 755 del catasto fabbricati; tanto si evince dalle visure storiche catastali e dall'estratto di mappa catastale (Allegati B e D).

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

LOTTO UNICO

Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n.103-105
*identificato in catasto al Fg. **48** p.lla **755** **sub 33 (ex sub 26)** Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

Trattasi di un locale al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra e tre piani interrati. Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro. Pertinenza di tale locale è una piccola soffitta, ubicata al piano sottotetto del fabbricato, cui si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

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 Via Nicola Vaccaro n. 105

Foglio 48 p.lla 221 (terreno)
corrispondente p.lla 755 catasto fabbricati

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 Pandolfo, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 27.01.2026.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO

Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n.103-105

identificato in catasto al Fg. ***48*** *p.lla* ***755 sub 33 (ex sub 26)****Piano T-4, Categoria* ***C2****, Classe* ***8****, Consistenza* ***28 mq.****, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

Trattasi di un locale al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra e tre piani interrati. Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro. Il locale è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi. All'interno del locale si stavano realizzando un W.C., un anti W.C., gli impianti elettrici e idrico-sanitario, gli intonaci e il soppalco di una parte del locale, come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Appendice C) e indicato nell'allegata planimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F).

Pertinenze

Pertinenza del locale è una piccola soffitta, ubicata al piano sottotetto del fabbricato, cui si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

Accesso

Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro.

Alla soffitta si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore

Confini

Il locale a piano terra confina a sud-ovest con vano scala, a nord-ovest con via Vaccaro e a nord-est con p.lla 755 sub 5.

La soffitta confina a nord-ovest con vano scala, a nord est con soffitta p.lla 755 sub 27 e a sud est con immobile al fg. 48 p.lla 221.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura mista perimetrale e telaio di spina in c.a.. I solai di piano sono in latero-cementizio. La copertura è costituita da lamiera di acciaio zincato. Le fondazioni sono in muratura di pietrame sotto i muri perimetrali e sono travi rovesce in c.a. in corrispondenza del telaio di spina in c.a.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di riparazione per abitazioni danneggiate dal sisma 1980 ai sensi della Legge 219/81 come da allegata documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (Allegato G)

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato con rivestimento in piastrelle solo al piano terra del prospetto anteriore, il tutto come riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (Appendice C).

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 su Via Vaccaro

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

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



Prospetto su Via Vaccaro

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

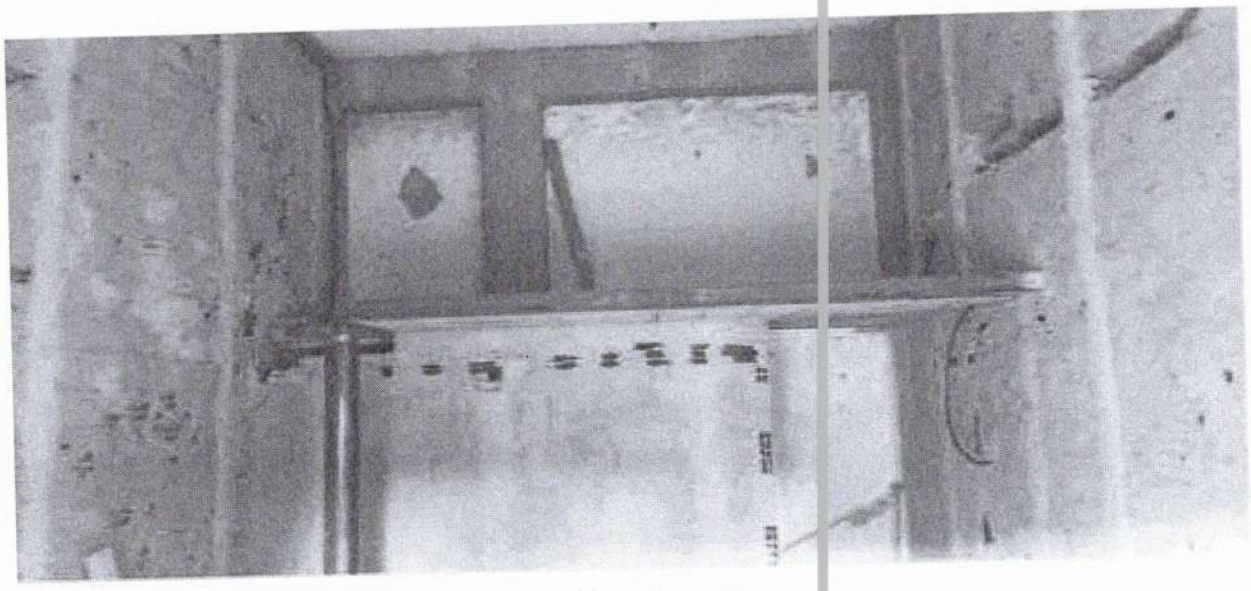
Locale a piano terra

Trattasi di un locale al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra e tre piani interrati. Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro. Il locale è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi. All'interno del locale si stavano realizzando un W.C., un anti W.C., gli impianti elettrici e idrico-sanitario, gli intonaci e il soppalco di una parte del locale come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Appendice C) e indicato nell'allegata planimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F).

Soffitta

Pertinenza del locale è una piccola soffitta, ubicata al piano sottotetto del fabbricato, cui si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore. La soffitta ad altezza netta variabile da 2.24 a 0.25 metri è priva di pavimento, intonaci e impianti. La sua copertura è costituita da una lamiera in acciaio zincato ed è priva di aperture verso l'esterno.

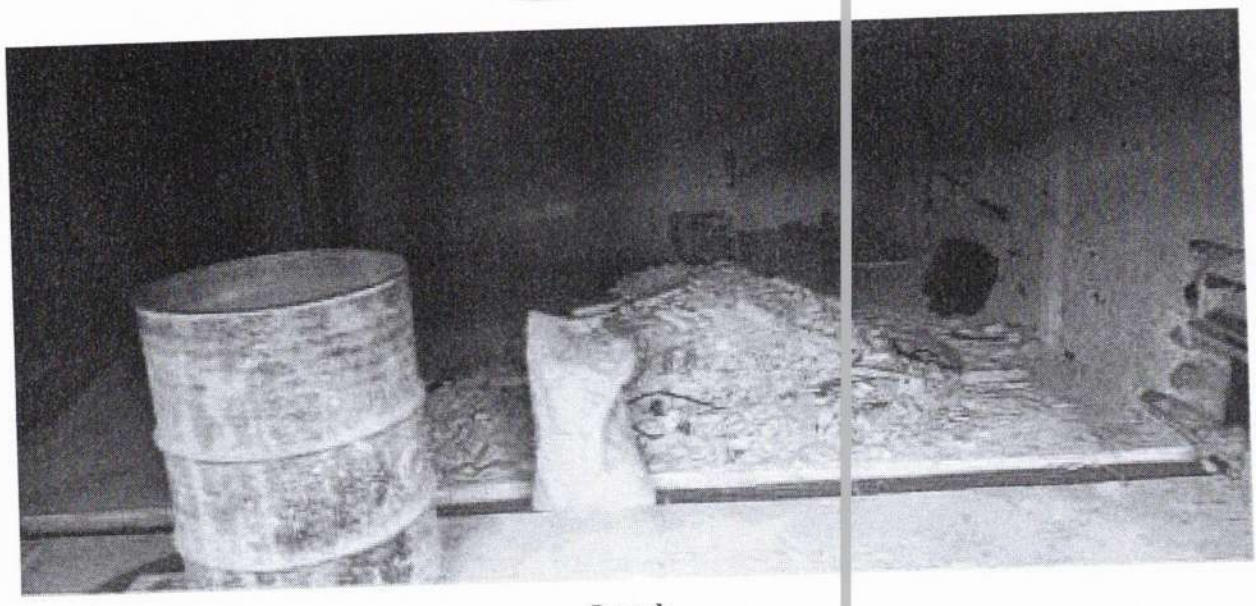
Fotografie degli interni



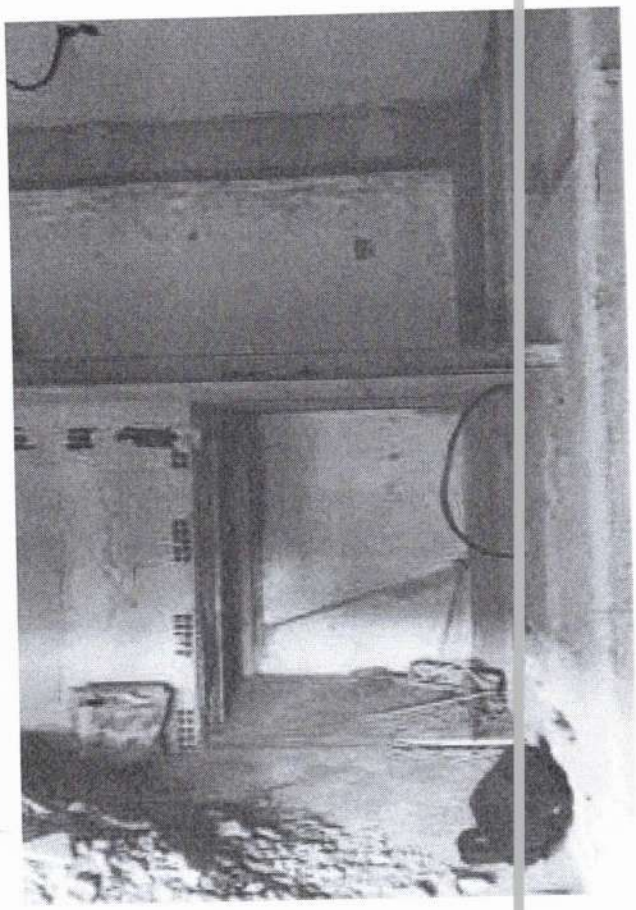
Locale

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



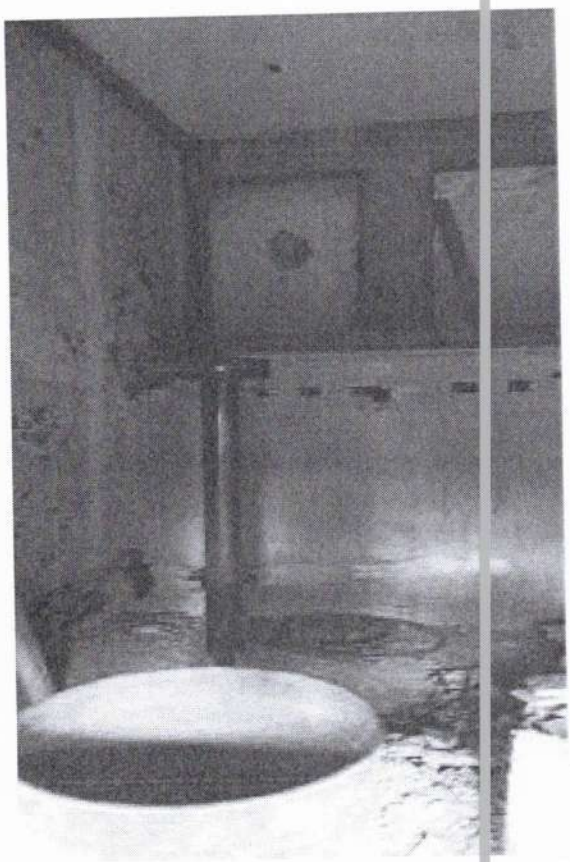
Locale

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

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



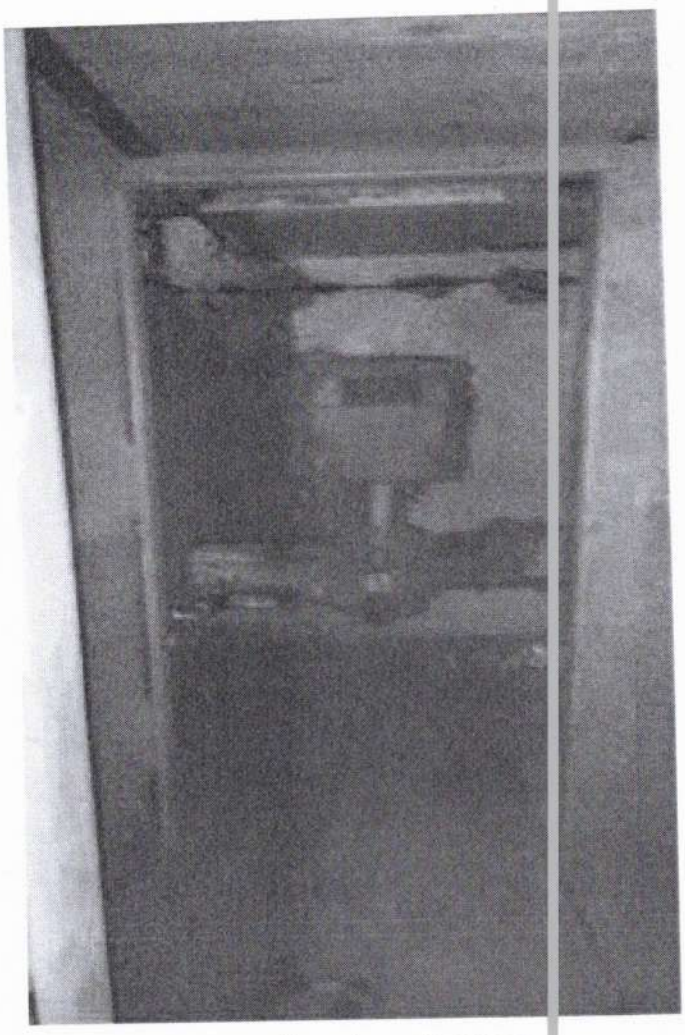
Locale



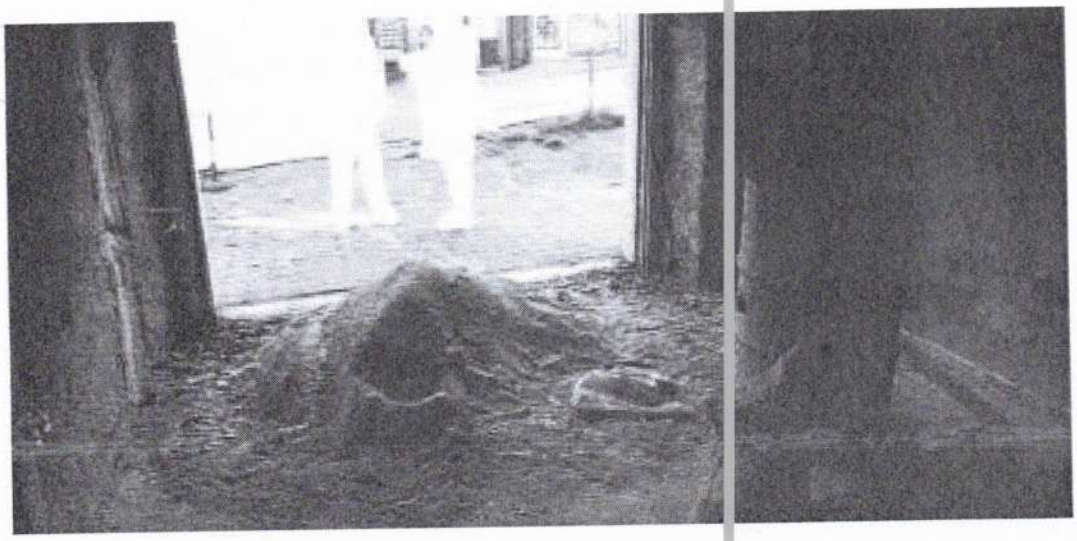
Locale

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



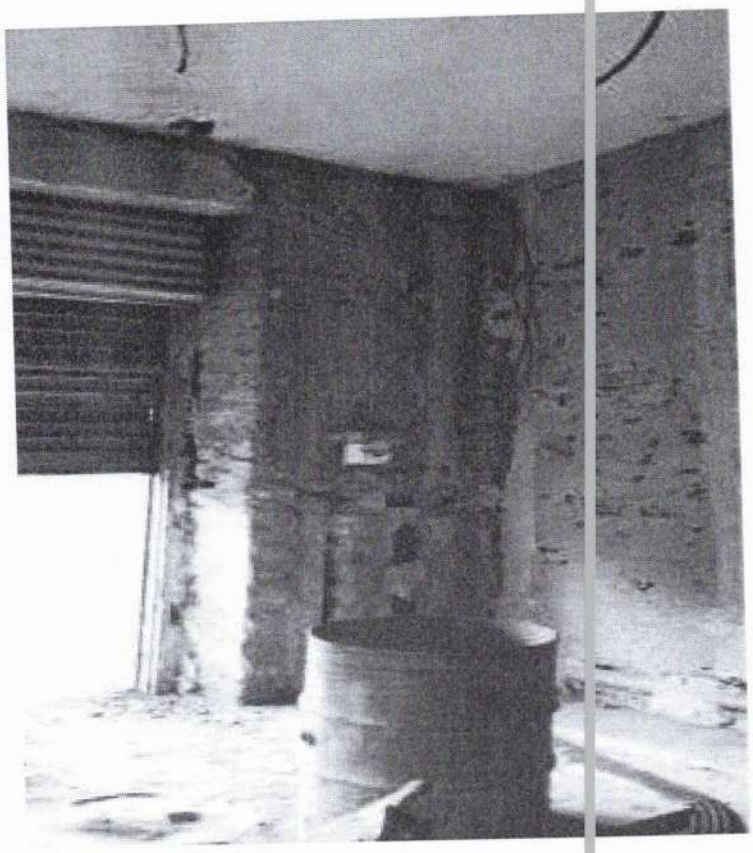
wc e anti wc in costruzione



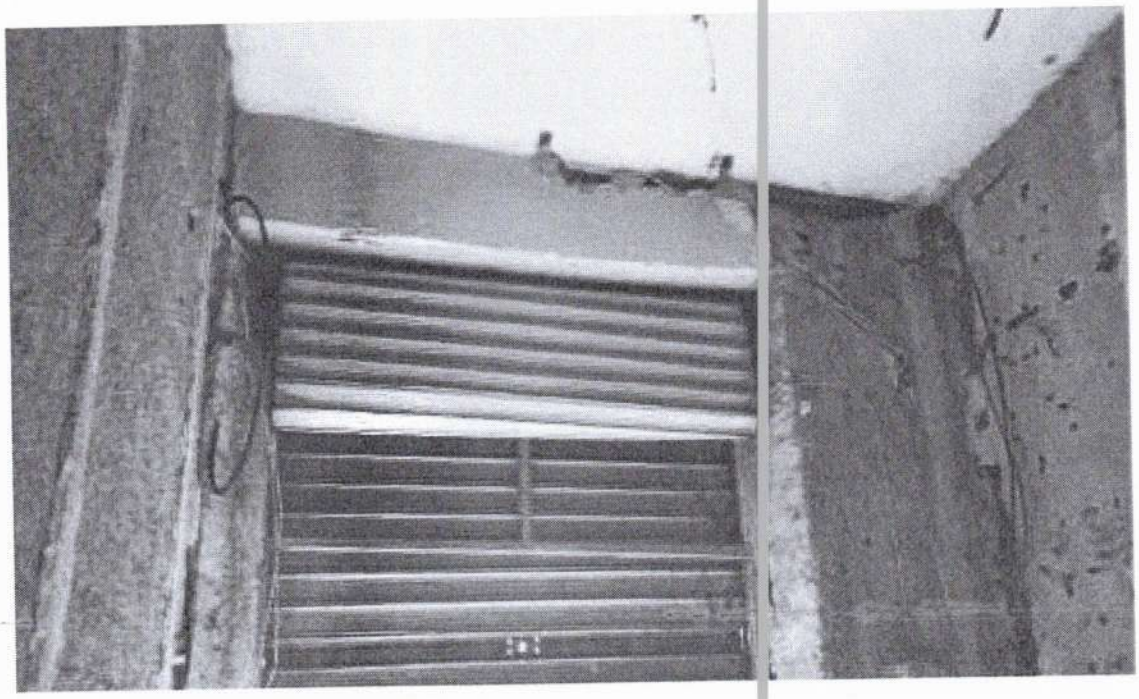
Locale

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



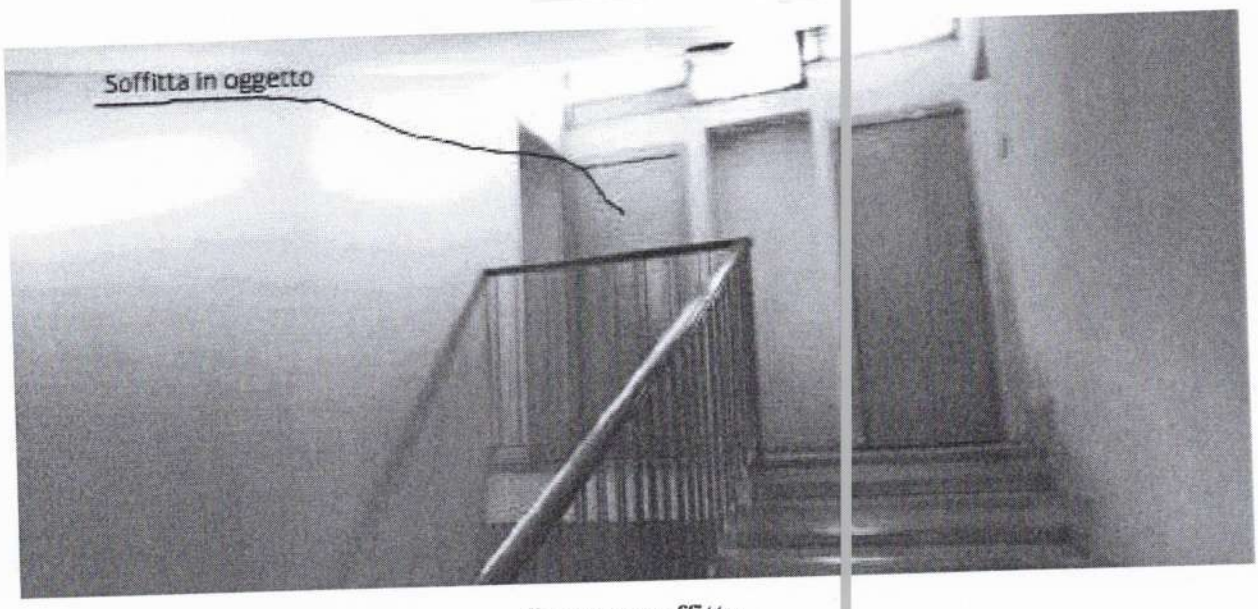
Locale



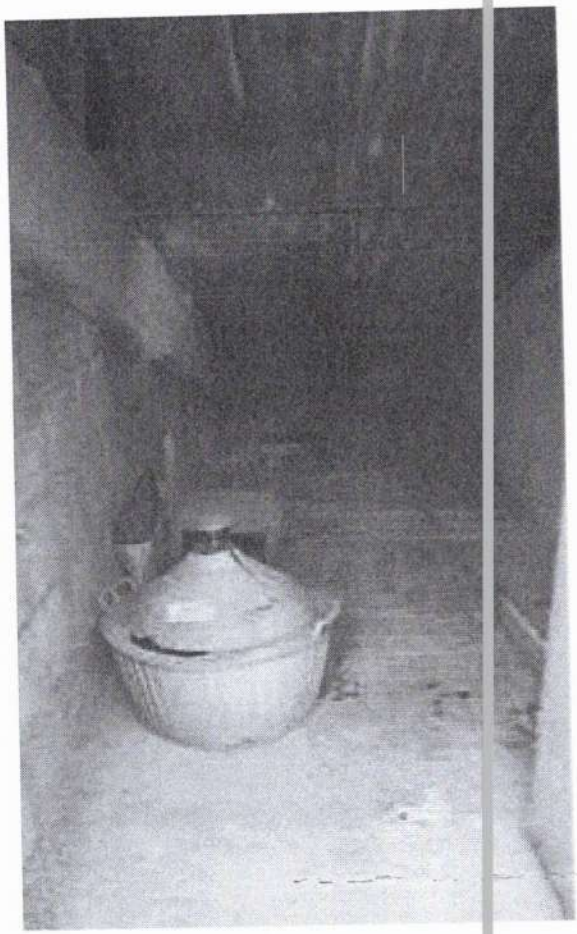
Locale

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 soffitta



soffitta

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

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

Rifiniture interne e impianti

Locale a piano terra

Il locale è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi. All'interno del loca e si stavano realizzando un W.C., un anti W.C., gli impianti elettrici e idrico-sanitario, gli intonaci e il soppalco d una parte del locale come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Appendice C) e indicato nell'allegata lanimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F). L'ingresso avviene attraverso una serranda metallica motorizzata ch al momento non è funzionante.

Soffitta

La soffitta, ad altezza netta variabile è priva di pavimento, intonaci e impiant . La sua copertura è costituita da una lamiera in acciaio zincato ed è priva di aperture verso l'esterno. La porta di ingre so, in pessime condizioni, è in legno.
La soffitta in oggetto è attraversata da una tubazione di impianti, al livello del pavimento, che dall'esterno raggiunge, attraverso un foro nella muratura di confine, l'adiacente soffitta di altra proprietà

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Locale a piano terra

Le differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistono in :
- la posizione dell'ingresso al locale nella planimetria catastale non corrisponde llo stato di fatto;
- l'altezza netta interna del bagno nella planimetria catastale è di m.2,80 mentre di fatto, per il costruendo soppalco, è di m. 1,90;

Soffitta

Le differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale consistono in :
- lo spessore della muratura di separazione della soffitta dal pianerottolo è nel o stato di fatto maggiore dello spessore riportato nella planimetria catastale;
- l'altezza nello stato di fatto è minore di quella riportata nella planimetria catas ale;
- inoltre nell'elaborato planimetrico la posizione della soffitta è errata, in qu nto, da ricerche effettuate, la soffitta in oggetto è di fronte al vano scala come indicato nella allegata documentazione f tografica.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.000,00.

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

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

Planimetria catastale

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. dal

Comune di Potenza

Via Nicola Vaccaro civ. 103-105

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 48
Particella: 755
Subalterno: 33

Compilata da:
De Leonardis Donato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 3165

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA

P.LLA 755

sub 40

VANO SCALA

Via Vaccaro

PIANO QUARTO

corridoio

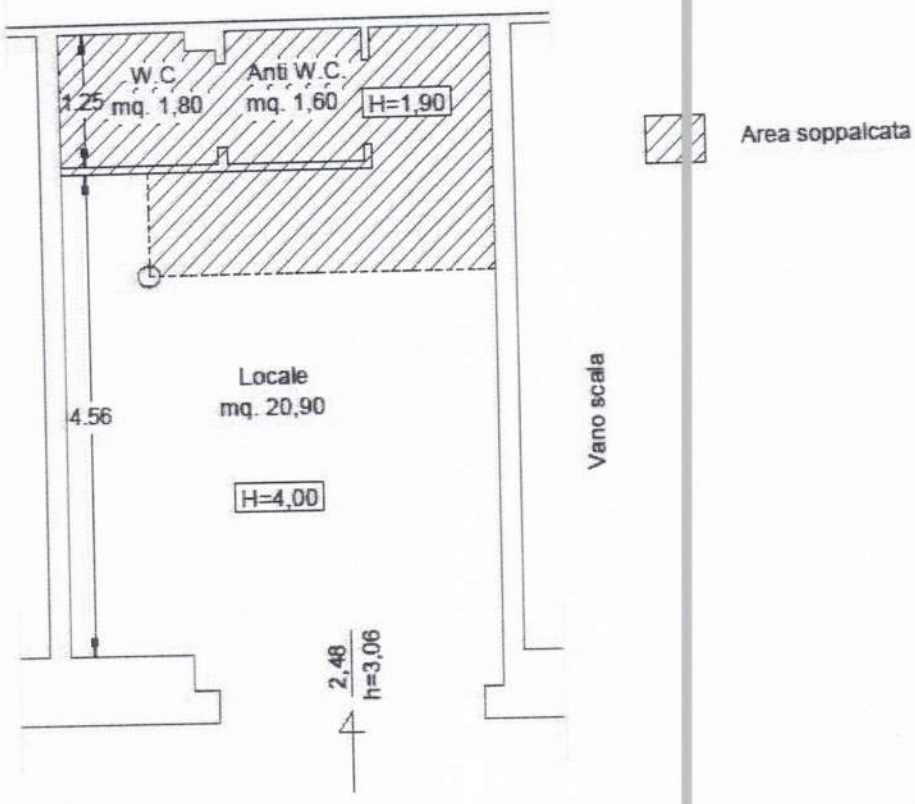
Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.iva 01899270761

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

Planimetrie di rilievo

RILIEVO PIANTA PIANO TERRA (da Via Vaccaro)
Locale Foglio 48 p.lla 755 sub 33

Superficie lorda mq. 28.00
Superficie netta mq. 24.30



Via Vaccaro

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

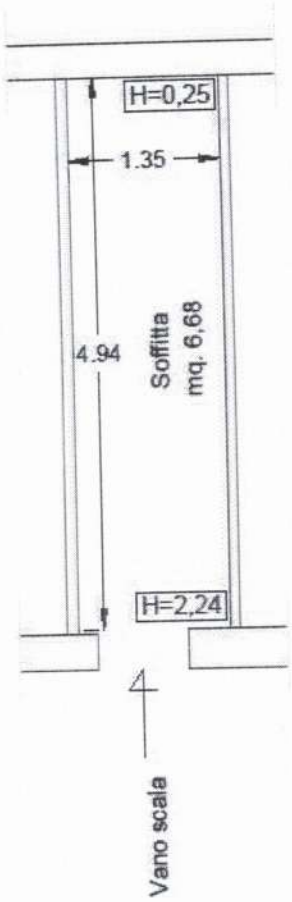
Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

RILIEVO PIANTA PIANO QUARTO (da V a Vaccaro)

Soffitta Foglio 48 p.lla 755 sub 33

Superficie lorda mq. 8.12
Superficie netta mq. 6.68





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

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

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

Parametri geometrici

Locale a piano terra

Altezza interna utile :	m. 4.00
Superficie netta	mq. 24.30
Superficie lorda	mq. 28.00

Soffitta

Altezza interna utile :	variabile	m. 0.25/2.24
Altezza media		m. 1,24
Superficie netta		mq. 6.68
Superficie lorda		mq. 8.12

RIEPILOGO SUPERIFICI LORDE

Locale a piano terra	Superficie lorda	mq. 28.00
Soffitta	Superficie lorda	mq. 8.12

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- locale:	1,00
- soffitta	0,35

Superficie lorda Commerciale

Locale a piano terra	Superficie lorda	mq. 28.00 x 1.00	= mq. 28,00
Soffitta	Superficie lorda	mq. 8,12 x 1,24/2,80 x 0,35	= mq. 1,26
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		**MQ. 29,26**

Per il calcolo della superficie lorda commerciale della soffitta, alla superficie della stessa, di mq. 8,12, ho applicato un coefficiente correttivo che tiene conto della altezza variabile rapportando l'altezza media, di m.1,24, ad una altezza *"normale"* di m.2,80.

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

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

Locale

*Fg. **48** p.lla **755 sub 33 (ex sub 26)**Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

INTESTATI

. diritto di proprietà per 1/1

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento del 29.07.2024, i dati catastali (locale negozio in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26 cat. C1 consistenza 22 mq. Piano T-4) non risultano aggiornati ai dati attuali in quanto in data 06.10.2023 vi è stata una variazione di destinazione da negozio a deposito, da Categoria C1 a Categoria C2, (Pratica n.PZ0064167 in atti dal 06.10.2023) e inoltre dal 06.10.2023 ad oggi l'identificativo catastale è fg. 48 p.lla 755 sub 33.

Si precisa che la particella 755 del catasto fabbricati non è riportata in mappa; in mappa è riportata la p.lla 221 di terreno corrispondente alla p.lla 755 del catasto fabbricati; tanto si evince dalle visure storiche catastali e dall'estratto di mappa catastale (Allegati B e D).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Locale a piano terra

- la posizione dell'ingresso al locale nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto;
- l'altezza netta interna del bagno nella planimetria catastale è di m.2,80 mentre di fatto, per il costruendo soppalco, è di m. 1,90;

Soffitta

- lo spessore della muratura di separazione della soffitta dal pianerottolo è nello stato di fatto maggiore dello spessore riportato nella planimetria catastale;
- l'altezza nello stato di fatto è minore di quella riportata nella planimetria catastale;
- inoltre nell'elaborato planimetrico la posizione della soffitta è errata, in quanto, da ricerche effettuate, la soffitta in oggetto è di fronte al vano scala come indicato nella allegata documentazione fotografica.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.000,00.

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

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

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Locale

*Fg. **48** p.lla **755 sub 33 (ex sub 26)**Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

Trattasi di un locale al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra e tre piani interrati. Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro. Il locale è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi. All'interno del locale si stavano realizzando un W.C., un anti W.C., gli impianti elettrici e idrico-sanitario, gli intonaci e il soppalco di una parte del locale come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Appendice C) e indicato nell'allegata planimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F).

Pertinenze

Pertinenza del locale è una piccola soffitta, ubicata al piano sottotetto del fabbricato, cui si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

Accesso

Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro.

Alla soffitta si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore

Difformità catastali

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento del 29.07.2024, i dati catastali (locale negozio in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26 cat. C1 consistenza 22 mq. Piano T-4) non risultano aggiornati ai dati attuali in quanto in data 06.10.2023 vi è stata una variazione di destinazione da negozio a deposito, da Categoria C1 a Categoria C2, (Pratica n.PZ0064167 in atti dal 06.10.2023) e inoltre dal 06.10.2023 ad oggi l'identificativo catastale è fg. 48 p.lla 755 sub 33.

Si precisa che la particella 755 del catasto fabbricati non è riportata in mappa; in mappa è riportata la p.lla 221 di terreno corrispondente alla p.lla 755 del catasto fabbricati; tanto si evince dalle visure storiche catastali e dall'estratto di mappa catastale (Allegati B e D).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Locale a piano terra

- la posizione dell'ingresso al locale nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto;
- l'altezza netta interna del bagno nella planimetria catastale è di m.2,80 mentre di fatto, per il costruendo soppalco è di m. 1,90;

Soffitta

- lo spessore della muratura di separazione della soffitta dal pianerottolo è nello stato di fatto maggiore dello spessore riportato nella planimetria catastale;
- l'altezza nello stato di fatto è minore di quella riportata nella planimetria 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

- inoltre nell'elaborato planimetrico la posizione della soffitta è errata, in quanto, da ricerche effettuate, la soffitta in oggetto è di fronte al vano scala come indicato nella allegata documentazione fotografica

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.000,00.

Urbanistica

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

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, realizzato negli anni '50, è stato oggetto di Lavori di ricostruzione e riparazione ai sensi della legge 219/81 autorizzati il 12.03.1986 dal Comune di Potenza con Perizia n.240 e buono contributo n.105. Tali lavori venivano ultimati il 15.03.1988 come da certificato di ultimazione dei lavori.

Negli elaborati grafici progettuali allegati è indicato il locale a piano terra quale proprietà Summa e non è indicato il piano sottotetto.

Con successiva DIA dell'11.09.2003 a firma del Geom. Villani si procedeva al cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale del locale in oggetto. Il progetto, come indicatò nella relazione tecnica allegata, prevedeva, tra l'altro, il rifacimento di un bagno esistente e la costruzione di un antibagno.

Difformità urbanistica

In riferimento alle difformità urbanistiche, alla luce di quanto sopra, si può affermare che, poichè i lavori di ristrutturazione oggi sono sospesi, per poter rendere utilizzabile il locale sarà necessario completare gli stessi non solo con spese relative ai lavori ma anche con spese progettuali e oneri comunali.

Si tenga conto che il costruendo soppalco sul bagno e antibagno ha una altezza di m.1.90, altezza non consentita dalle norme vigenti e che pertanto occorrerà modificare.

Le spese tecniche, gli oneri comunali e la spesa per la regolarizzazione del soppalco possono quantificarsi in € 2.500,00.

PREZZO BASE € 17.900,00

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

MIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5a4c13e77bdf8

OMISSIS

- deposito al foglio 48, parte della particella 755 sub 4;
- soffitta al foglio 48, parte della particella 755 sub 18.

Dalla visura catastale storica dell' immobile oggetto di pignoramento risulta che:
i dati identificativi per la p.lla 755 sub 33 (ex sub 26) sono i seguenti:

- dall'impianto al 23.12.1986	fg. 48 p.lla 755 sub 3,4,18
- dal 23.12.1986 al 30.09.2003	fg. 48 p.lla 755 sub 21
- dal 30.09.2003 al 06.10.2023	fg. 48 p.lla 755 sub 26
- dal 06.10.2023 ad oggi	fg. 48 p.lla 755 sub 33

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 (26.09.2024) in favore dell' esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Urbanistica

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

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, realizzato negli anni '50, è stato oggetto di Lavori di ricostruzione e riparazione ai sensi della legge 219/81 autorizzati il 12.03.1986 dal Comune di Potenza con Perizia n.240 e buono contributo n.105. Tali lavori venivano ultimati il 15.03.1988 come da certificato di ultimazione dei lavori.

Negli elaborati grafici progettuali allegati è indicato il locale a piano terra quale proprietà non è indicato il piano sottotetto.

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

Con successiva DIA dell'11.09.2003 a firma del Geom. Villani si procedeva al cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale del locale in oggetto. Il progetto, come indicato nella relazione tecnica allegata, prevedeva, tra l'altro, il rifacimento di un bagno esistente e la costruzione di un antibagno.

Difformità urbanistica

In riferimento alle difformità urbanistiche, alla luce di quanto sopra, si può affermare che, poichè i lavori di ristrutturazione oggi sono sospesi, per poter rendere utilizzabile il locale sarà necessario completare gli stessi non solo con spese relative ai lavori ma anche con spese progettuali e oneri comunali.

Si tenga conto che il costruendo soppalco sul bagno e antibagno ha una altezza di m.1.90, altezza non consentita dalle norme vigenti e che pertanto occorrerà modificare.

Le spese tecniche, gli oneri comunali e la spesa per la regolarizzazione del soppalco possono quantificarsi in € 2.500,00.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

- per l'accesso al locale è stato necessario procedere forzosamente con l'ausilio della Forza Pubblica e di un artigiano, come da autorizzazione del G.E., e pertanto all'interno del locale non era presente nessuno;
- che da comunicazione dell'agenzia delle entrate (Allegato M), per il locale in oggetto, non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione registrato.

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

OMISSIS

0 M 5515

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.

Non vi sono vincoli storici-artistici.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che :

Urbanistica

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

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, realizzato negli anni '50, è stato oggetto di Lavori di ricostruzione e riparazione ai sensi della legge 219/81 autorizzati il 12.03.1986 dal Comune di Potenza con Perizia n.240 e buono contributo n.105. Tali lavori venivano ultimati il 15.03.1988 come da certificato di ultimazione dei lavori.

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

Negli elaborati grafici progettuali allegati è indicato il locale a piano terra quale proprietà [redacted] e non è indicato il piano sottotetto.

Con successiva DIA dell'11.09.2003 a firma del Geom. Villani si procedeva al cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale del locale in oggetto. Il progetto, come indicato nella relazione tecnica allegata, prevedeva, tra l'altro, il rifacimento di un bagno esistente e la costruzione di un antibagno.

Difformità urbanistica

In riferimento alle difformità urbanistiche, alla luce di quanto sopra, si può affermare che, poichè i lavori di ristrutturazione oggi sono sospesi, per poter rendere utilizzabile il locale sarà necessario completare gli stessi non solo con spese relative ai lavori ma anche con spese progettuali e oneri comunali.

Si tenga conto che il costruendo soppalco sul bagno e antibagno ha una altezza di m.1.90, altezza non consentita dalle norme vigenti e che pertanto occorrerà modificare.

Le spese tecniche, gli oneri comunali e la spesa per la regolarizzazione del soppalco possono quantificarsi in € 2.500,00.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Difformità catastali

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento del 29.07.2024, i dati catastali (locale negozio in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n.105 in catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 755 sub 26 cat. C1 consistenza 22 mq. Piano T-4) non risultano aggiornati ai dati attuali in quanto in data 06.10.2023 vi è stata una variazione di destinazione da negozio a deposito, da Categoria C1 a Categoria C2, (Pratica n.PZ0064167 in atti dal 06.10.2023) e inoltre dal 06.10.2023 ad oggi l'identificativo catastale è fg. 48 p.lla 755 sub 33.

Si precisa che la particella 755 del catasto fabbricati non è riportata in mappa; in mappa è riportata la p.lla 221 di terreno corrispondente alla p.lla 755 del catasto fabbricati; tanto si evince dalle visure storiche catastali e dall'estratto di mappa catastale (Allegati B e D).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Locale a piano terra

- la posizione dell'ingresso al locale nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto;
- l'altezza netta interna del bagno nella planimetria catastale è di m.2,80 mentre di fatto, per il costruendo soppalco è di m. 1,90;

Soffitta

- lo spessore della muratura di separazione della soffitta dal pianerottolo è nello stato di fatto maggiore dello spessore riportato nella planimetria catastale;
- l'altezza nello stato di fatto è minore di quella riportata nella planimetria catastale;
- inoltre nell'elaborato planimetrico la posizione della soffitta è errata, in quanto, da ricerche effettuate, la soffitta in oggetto è di fronte al vano scala come indicato nella allegata documentazione fotografica

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.000,00.

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

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

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

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.
Per quanto concerne le spese di gestione, le spese straordinarie, eventuali spese condominiali scadute e non pagate, da comunicazione (Allegato N) dell'amministratore di condominio, si evince che:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) è di circa € 70,00;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- le spese condominiali scadute ammontano a € 2.098,41 in data 31.12.2023 e a € 2.168,96 in data 31.12.2024

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Le spese annue di gestione legate alla presenza di un condominio sono di circa € 70,00 (Allegato N)

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Locale deposito sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n.103-105
*identificato in catasto al Fg. **48** p.lla **755 sub 33 (ex sub 26)**Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

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

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

Trattasi di un locale al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra e tre piani interrati. Al locale si accede direttamente dalla strada pubblica Via Nicola Vaccaro. Il locale è oggetto di lavori di ristrutturazione oggi sospesi. All'interno del locale si stavano realizzando un W.C., un anti W.C., gli impianti elettrici e idrico-sanitario, gli intonaci e il soppalco di una parte del locale, come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Appendice C) e indicato nell'allegata planimetria dello stato di fatto rilevato (Allegato F).
Pertinenza del locale è una piccola soffitta, ubicata al piano sottotetto del fabbricato, cui si accede dal vano scala condominiale privo di impianto ascensore.

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

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- locale:	1,00
- soffitta	0,35

Superficie lorda Commerciale

Locale a piano terra	Superficie lorda	mq. 28.00 x 1.00	= mq. 28,00
Soffitta	Superficie lorda	mq. 8,12 x 1,24/2,0 x 0,35	= mq. 1,26
	Totale Superficie commerciale totale		**MQ. 29,26**

Per il calcolo della superficie lorda commerciale della soffitta, alla superficie della stessa, di mq. 8,12, ho applicato un coefficiente correttivo che tiene conto della altezza variabile rapportando l'altezza media, di m.1,24, ad una altezza *"normale"* di m.2,80.

Valutazione Economica del LOTTO

Locale in Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n. 103-105, identif. al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 755 sub 33 Piano T-4

Per la valutazione considererò il bene in oggetto sia ad uso box che ad uso negozio e prenderò quale valore di mercato quello più alto.

VALUTAZIONE N.1 Valutazione come BOX

- 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 Centrale, per metro quadrato di superficie

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

Lorda, per Box, in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/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 sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.878,00.

Tutto ciò premesso, considerata la posizione (su strada principale) e il piano (piano terra non interrato) possiamo considerare quale prezzo base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima Euro/mq.1.100,00 per superficie lorda commerciale.

Locale box mq. 29,26 x €/mq. 1.100,00 = € 32.186,00

a tale valore occorre sottrarre le spese per la sanatoria catastale, le spese per le pratiche urbanistiche-edilizie e le spese per i lavori tali da rendere utilizzabile il locale.

Spese per completamento lavori ad uso box
Prezzi di riferimento: Prezziario Regione Basilicata anno 2025

Voce	Descrizione	u.m.	quantità	prezzo unitario	prezzo totale
B.02..020.10	Rimozione serramento in legno porta soffitta	mq.	1,68	4,95	8,32
B.02.023.05	Rimozione serramento in ferro porta locale	mq.	7,59	7,37	55,94
B.25.001.01	Trasporto a discarica	mc./km	16,2	0,57	9,23
B.25.004.06	Conferimento a discarica legno	q.le	0,25	8,75	2,19
B.25.004.17	Conferimento a discarica ferro	q.le	5,96	7,33	43,69
B.13.012.03	Intonaco civile su pareti interne verticali	mq.	97,35	28,28	2753,06
NP 1	Sistemazione pavimento esistente	a corpo	1	500,00	500,00
B.14.123.01	Rivestimento in ceramica bagno e antibagno	mq.	5	52,76	263,80
B.18.004.01	Porta caposcala per soffitta	mq.	1,68	206,42	346,79
B.18.006.02	Porta in legno per bagno e antibagno	mq.	3,36	250,58	841,95
B.18.055.01	Portone sezionale	mq.	7,59	197,1	1495,99
B.21.002	Stuccatura saltuaria	mq.	121,2	2,93	355,12
B.21.008.01	Tinteggiatura a tempera	mq.	116,2	5,80	673,96
NP 2	Completamento impianto elettrico	a corpo	1	500,00	500,00
NP3	Completamento impianto idrico-sanitario	a corpo	1	1000,00	1000,00
					€ 8.850,02

spesa per sanatoria catastale € 1.000,00
spesa per pratica urbanistica-edilizia € 2.500,00
spesa per sistemazione locale € 8.850,02

Pertanto si ha il seguente valore di mercato:

BOX (€ 32.186,00 - € 1.000,00 - € 2.500,00-€ 8.850,02) = **€ 19.835,98**

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

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42b5e4c13e77bdf8

VALUTAZIONE N.2 Valutazione come NEGOZIO

- 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 Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Negozi, in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 770,00 e 1.600,00 €/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 dello stesso tipo sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1.828,00.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 1.600,00 Euro mq. per superficie lorda commerciale.

Locale negozio mq. 29,26 x €/mq. 1.600,00 = € 46.816,00

a tale valore occorre sottrarre le spese per la sanatoria catastale, le spese per le pratiche urbanistiche-edilizie e le spese per i lavori tali da rendere utilizzabile il locale.

Spese per completamento lavori ad uso negozio
Prezzi di riferimento: Prezziario Regione Basilicata anno 2025

Voce	Descrizione	u.m.	quantità	prezzo unitario	prezzo totale
B.02..020.10	Rimozione serramento in legno porta soffitta	mq.	1,68	4,95	8,32
B.02.023.05	Rimozione serramento in ferro porta locale	mq.	7,59	7,37	55,94
B.25.001.01	Trasporto a discarica	mc./k	16,2	0,57	9,23
B.25.004.06	Conferimento a discarica legno	q.le	0,25	8,75	2,19
B.25.004.17	Conferimento a discarica ferro	q.le	5,96	7,33	43,69
B.13.012.03	Intonaco civile su pareti interne verticali	mq.	97,35	28,28	2753,06
B.14.021.01	Pavimentoin grès	mq.	23,85	109,30	2606,81
B.14.123.01	Rivestimento in ceramica bagno e antibagno	mq.	19,87	52,76	1048,34
B.14.131.01	Zoccolino battiscopa in grès	ml.	15,6	17,84	278,30
B.18.004.01	Porta caposcala per soffitta	mq.	1,68	206,42	346,79
B.18.006.02	Porta in legno per bagno e antibagno	mq.	3,36	250,58	841,95
B.18.055.01	Portone sezionale	mq.	7,59	197,1	1495,99
B.18.057.01	Motorizzazione serranda	cad.	1	426,36	426,36
B.18.061.04	Serramento in alluminio (vetrata)	mq.	7,59	581,63	4414,57
B.21.003.01	Rasatura	mq.	121,2	6,18	749,02
B.21.006.01	Pittura di fondo	mq.	101,33	3,28	332,36
B.21.011.03	Tinteggiatura	mq.	101,33	14,64	1483,47
NP1	Impianto termico	a cor	1	4000,00	4000,00
NP 2	Completamento impianto elettrico	a cor	1	3500,00	3500,00
NP3	Completamento impianto idrico-sanitario	a cor	1	2000,00	2000,00
					€ 26.396,38

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

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

spesa per sanatoria catastale	€ 1.000,00
spesa per pratica urbanistica-edilizia	€ 2.500,00
spesa per sistemazione locale	€ 26.396,38

Pertanto si ha il seguente valore di mercato:

NEGOZIO (€ 46.816,00 - € 1.000,00 - € 2.500,00-€ 26.396,38) = **€ 16.919,62**

Quindi per il più probabile valore di mercato dell'immobile consideriamo la Valutazione n.1 quale uso box con l'importo di **€ 19.835,98**

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo sarà € 17.852,38 che in cifra tonda è:

€ 17.900,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta così intestato:

Immobile: - **Locale deposito** sito nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nicola Vaccaro n.103-105
*identificato in catasto al Fg. **48** p.lla **755** **sub 33 (ex sub 26)** Piano T-4, Categoria **C2**, Classe **8**, Consistenza **28 mq.**, Superficie* catastale totale **30 mq.** Rendita **€ 127,25**

PROPRIETA' .] tto di proprietà
per 1/1

Pertanto tale immobile non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, dal Certificato Anagrafico di Stato civile (Allegato H), risulta che la

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

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

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegner Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggett del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 100/2024, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effet uato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto delle difformità sia catastali che urbanistiche-edilizie come sopr specificato.

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

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. va 01899270761

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