

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 61/2021

PROMOSSO

DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione : Dr.ssa Angela ALBORINO

Potenza, li giugno 2023

Il C.T.U.

Ing. Rocco DAMIANO

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

COSIDERAZIONI GENERALI

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETA'
6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL CTU

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. RICHIESTA PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- C1. PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE Fg.48 p.lla 688 sub 13
- 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

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Angela Alborino, all'udienza del 12.11.2022 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.61/2021RG.E.** promosso dalla **OMISSIS** in danno di **OMISSIS**, formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento datato 16.11.2022 (Appendice A).

- - -

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

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

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento notificato OMISSIS rep. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, la OMISSIS ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di OMISSIS, il sottoelencato bene così come testualmente riportato nel citato atto :

" appartamento posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Potenza alla II Traversa, via Nazario Sauro, civico numero 3.....riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) al Foglio 48 particella 688 sub 14, Cat. A4, cl.4, vani 3,5, rendita euro 151,84".

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 OMISSIS. in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, Avv. OMISSIS, 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 in data OMISSIS dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio in OMISSIS;

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.

Dalla certificazione notarile, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà.

Con atto di donazione a rogito del notaio OMISSIS, trascritto a OMISSIS ai nn. OMISSIS, la Sig.ra OMISSIS donava al Sig. OMISSIS, la piena proprietà dell'immobile in Potenza riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 48 p.lla 688 sub 14, consistenza 3,5 vani alla Via Il Traversa Nazario Sauro n.3 piano 1.

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

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

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS a favore di OMISSIS concessa a garanzia di mutuo in data OMISSIS Rep. n. OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS, montante ipotecario totale OMISSIS.
- 2) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep. n. OMISSIS Ufficiale OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della OMISSIS contro OMISSIS.
- 3) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep.n. OMISSIS Ufficiale OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della OMISSIS contro OMISSIS.
- 4) **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep.n. OMISSIS Ufficiale Giudiziario OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della società OMISSIS contro OMISSIS.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI

PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** del bene 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 in forza dell'atto di atto di successione trascritto in suo favore) risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili: **Abitazione** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Nazario Sauro n.14 Piano 1,
 identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48p.lla688sub 14, Categoria A4, Classe 4, Consistenza
 3,5 vani, Rendita € 151,84

PROPRIETA' . OMISSIS, piena proprietà 1/1

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **differiscono** dalle visure catastali attuali, allegare alla presente (Allegato B), sia per quanto riguarda la via che il numero civico:

- nel pignoramento: **II Traversa Via Nazario Sauro n.3,**
- nelle visure catastali attuali: **Via Nazario Sauro n.14.**

Nello stato di fatto l'abitazione è ubicata in una traversa di Via Nazario Sauro e il civico è il numero 3.

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali dell' immobile identificato nel N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14, si evidenzia che il bene risulta intestato all'esecutato OMISSIS per la quota 1/1.

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

LOTTO UNICO

Abitazione in Potenza (PZ) alla II Traversa Via Nazario Sauro n.3 (in catasto Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1.

Trattasi di una unità immobiliare ubicata in un edificio in linea costituito da tre piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato. L'abitazione in oggetto è ubicata al primo piano fuori terra (piano rialzato). Al suddetto fabbricato si accede dalla strada pubblica II Traversa Via Nazario Sauro. L'ingresso al vano scala del fabbricato (privo di ascensore) avviene dal lato Nord. Il numero civico del portone di ingresso al fabbricato è il n.3.

Ortofoto su mappa catastale

Sovrapposizione ortofoto su catastale

immobile in oggetto



2.DESCRIZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Loredana Volpe, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 17.01.2023.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO

Abitazione in Potenza (PZ) alla II Traversa Via Nazario Sauro n.3 (in catasto Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1.

Trattasi di una unità immobiliare ubicata in un edificio in linea costituito da tre piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza non molto distante dallo Stadio Comunale Viviani, dal Palazzo di Giustizia, dalla Stazione ferroviaria e dall'Università degli Studi della Basilicata.

L'abitazione in oggetto è ubicata al primo piano fuori terra (piano rialzato). L'ingresso al vano scala del fabbricato (privo di ascensore) avviene dal lato Nord.

Accesso

L'accesso al fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto ne è parte, avviene attraverso la strada pubblica II Traversa Via Nazario Sauro.

Il numero civico del portone di ingresso al fabbricato è il n.3.

Confini

L'appartamento ubicato al primo piano fuori terra (piano rialzato), in catasto al Foglio 48 p.lla 688 sub 14 confina sul lato Est con vano scala, sul lato Nord con II Traversa Via Nazario Sauro, sul lato Sud in parte con pianerottolo comune e in parte con la proprietà OMISSIS (p.lla 13).

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato dovrebbe essere del tipo misto, ossia con muratura perimetrale in pietra e al centro pilastro in cemento armato, con travi in c.a. che poggiano sulle murature perimetrali e sul pilastro in c.a. interno. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

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

Fotografie degli esterni



Prospetto Nord (ingresso fabbricato)



Prospetto Nord (ingresso fabbricato)



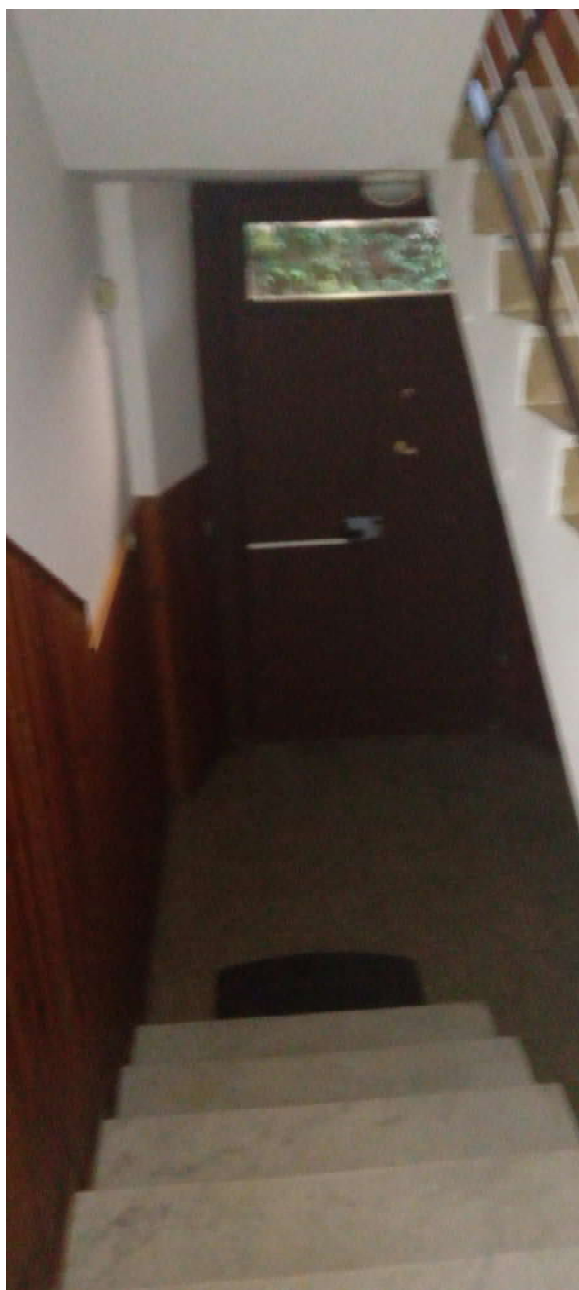
Prospetto Ovest

Descrizione degli interni

Abitazione

L'abitazione è ubicata al piano rialzato del fabbricato. Ad essa si accede tramite il vano scala comune agli altri immobili del fabbricato; il vano scala è privo di impianto ascensore. L'abitazione è costituita da un ingresso - soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto.

Fotografie degli interni



Ingresso- fabbricato



Pianerottolo



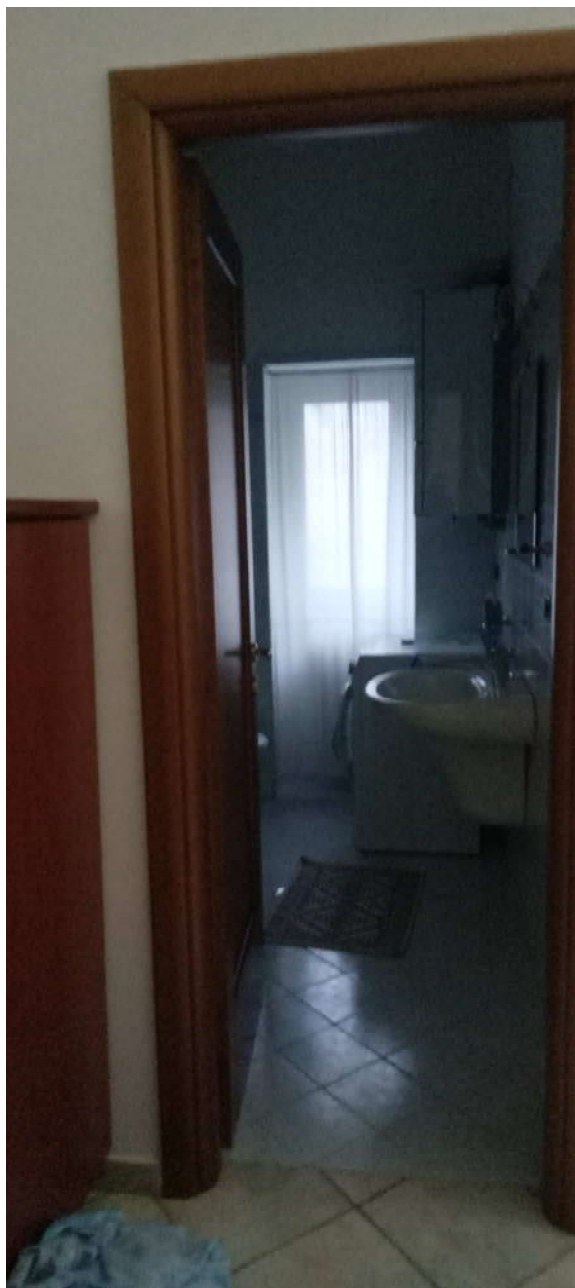
Ingresso appartamento



Soggiorno



Soggiorno



Bagno



Bagno



Cucina



Cucina



Cucina



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto

Rifiniture interne e impianti

Abitazione

Pavimenti:	- bagno	ceramica
	- resto appartamento	grès porcellanato
Infissi	- esterni in pvc	
	- interni in legno	
Impianto termico	autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa	

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

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

L'abitazione presenta un ottimo stato di conservazione.

Difficoltà tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

In considerazione del fatto che nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, non è presente la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto C.T.U. procedeva a richiederne copia cartacea. In data 04.05.2023 l' Agenzia comunicava che nel suo archivio non è presente la planimetria catastale richiesta. (Allegato C).

Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà integrare al catasto la suddetta planimetria.

Il compenso preventivato dal sottoscritto per l'integrazione catastale è di € 450,00 (comprensivo di spese).

Nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1) di proprietà di soggetto estraneo alla procedura esecutiva de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Pertanto si può ritenere che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto fosse già stata realizzata.

La differenza tra quanto riportato in tale planimetria e lo stato di fatto rilevato consiste nella diversa posizione di alcune tramezzature interne.

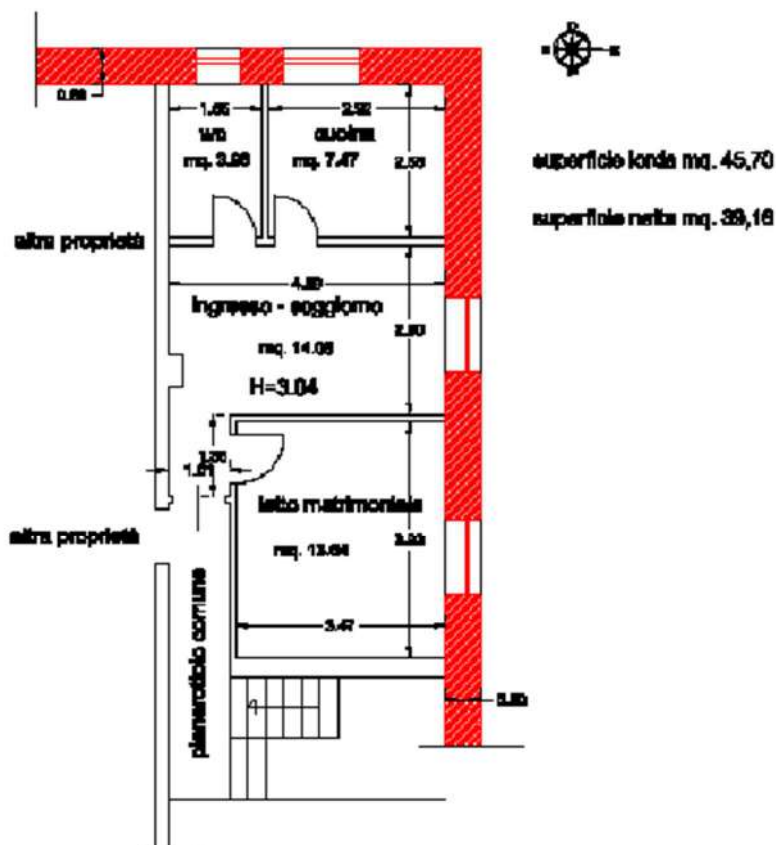
[illegible]

Data presentazione: 05/10/1964 - Data: 25/05/2023 - n. T437624 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2023 - Comune di POTENZA(9942) -< Foglio 48 - Particella 688 - Subalterno 13 ->
LA NAZARIO SAURO n. 14 Piano 1

Planimetriadi rilievo

RILIEVO STATO DI FATTO : Piano rialzato
superamento Fg.43 p.la 688 sub 14
scala 1: 100



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

Altezza interna utile :: m. 3.05

Superficie netta

- appartamento:

- Ingresso-Soggiorno	mq.	14.09
- Cucina	mq.	7.47
- W.C.	mq.	3.96
- Letto	mq.	13.64
Tot.	mq.	39.16

Superficie lorda

- appartamento: mq. 45.70

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

-abitazione: 1.00

Superficie lorda Commerciale

-appartamento:

- abitazione mq. 45.70 x 1.00 = mq. 45.70
Totale superficie Commerciale Lorda appartamento MQ. 45.70

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B, C, C1, D, E), di seguito si riporta l'identificazione della particella oggetto di stima:

COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati

Abitazione

Fg. 48p.lla 688sub 14 piano 1, Cat. A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84

INTESTATI . OMISSIS, proprietà per 1000/1000

Si evidenzia che i dati catastali attuali differiscono dai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sia per quanto riguarda la via che il numero civico:

- nel pignoramento e nella nota di trascrizione: II Traversa Via Nazario Sauro n.3,
- nelle visure catastali attuali: Via Nazario Sauro n.14.

Nello stato di fatto l'abitazione è ubicata in una traversa di Via Nazario Sauro e il numero civico è il numero 3.

In considerazione del fatto che nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, non è presente la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto C.T.U. procedeva a richiederne copia cartacea. In data 04.05.2023 l' Agenzia comunicava che nel suo archivio non è presente la planimetria catastale richiesta. (Allegato C).

Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà integrare al catasto la suddetta planimetria.

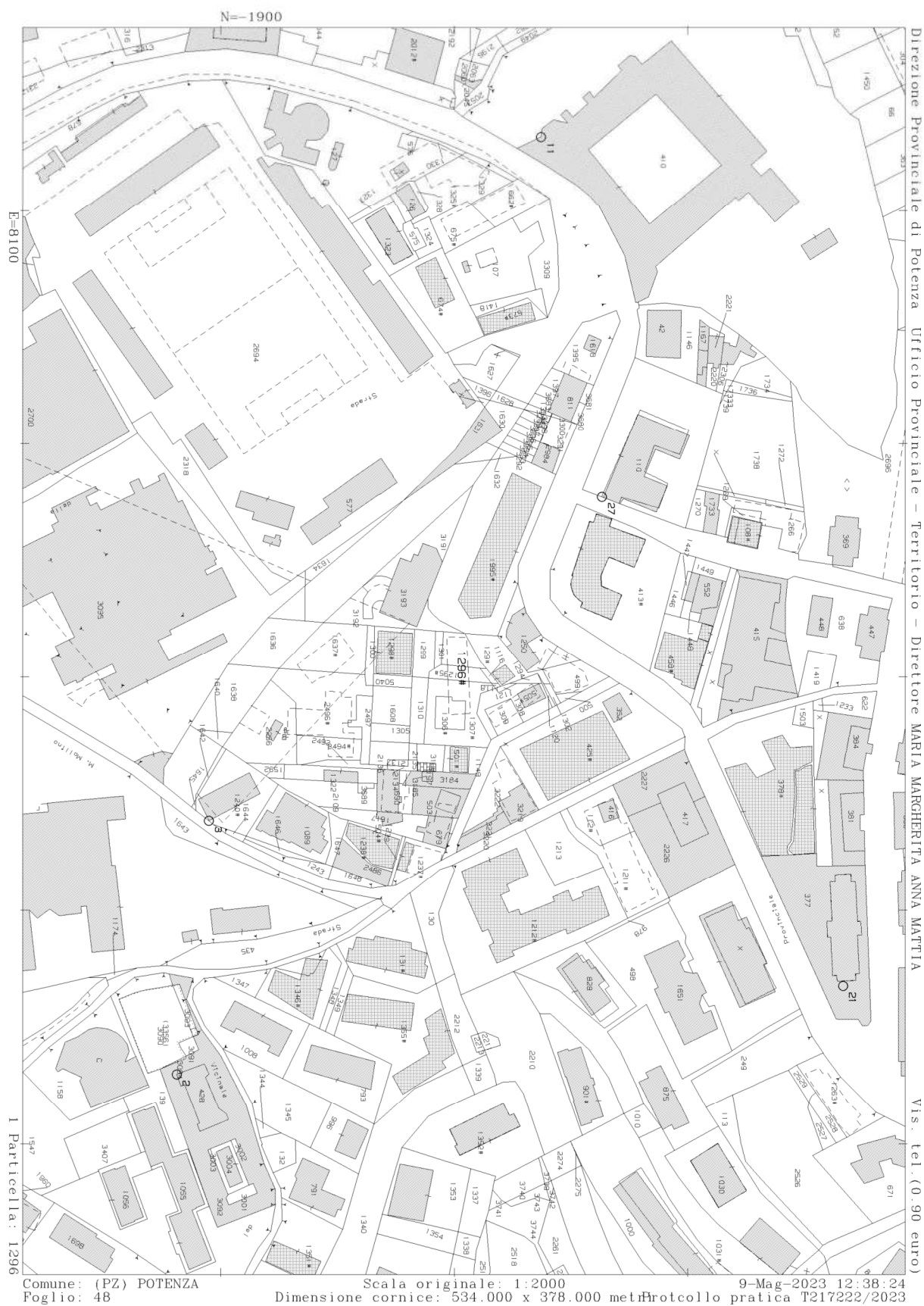
Il compenso preventivato dal sottoscritto per l'integrazione catastale è di € 450,00 (comprensivo di spese).

Nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.la 688 sub 13 (Allegato C1) di proprietà di soggetto estraneo alla procedura esecutiva de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.la 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.la 14). Pertanto si può ritenere che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto fosse già stata realizzata.

La differenza tra quanto riportato in tale planimetria e lo stato di fatto rilevato consiste nella diversa posizione di alcune tramezzature interne.

Il fabbricato in catasto al Foglio 48 p.la 688 non è riportato in mappa, tanto si evince dalla mappa catastale (Allegato D). Esso ricade sulle particelle n.1295, n.1296, n.1306 e n.1307 del Foglio 48. Comunque, tali particelle di terreno, come si evince dalle visure storiche allegate, oggi sono censite al Catasto Urbano e sono correlate tra l'altro anche alla particella 688.

Mappa catastale



4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Abitazione in Potenza (PZ) alla Via II Traversa Nazario Sauro (in catasto Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1

Trattasi di una unità immobiliare ubicata in un edificio in linea costituito da tre piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza non molto distante dallo Stadio Comunale Viviani, dal Tribunale, dalla Stazione ferroviaria e dall'Università degli Studi della Basilicata.

L'abitazione in oggetto è ubicata al primo piano fuori terra (piano rialzato). L'ingresso al vano scala del fabbricato (privo di ascensore) avviene dal lato Nord attraverso la strada pubblica II Traversa Via Nazario Sauro.

L'abitazione è costituita da un ingresso e soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto.

La struttura portante del fabbricato è del tipo misto, ossia con muratura perimetrale in pietra e al centro pilastri in cemento armato. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

Confini

L'appartamento ubicato al primo piano fuori terra (piano rialzato), in catasto al Foglio 48 p.lla 688 sub 14 confina sul lato Est con vano scala, sul lato Nord con II Traversa Via Nazario Sauro, sul lato Sud in parte con pianerottolo comune e in parte con la proprietà OMISSIS (p.lla 13).

Difformità catastali

In considerazione del fatto che nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate non è presente la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto C.T.U. procedeva a richiederne copia cartacea. In data 04.05.2023 l' Agenzia comunicava che nel suo archivio non è presente la planimetria catastale richiesta. (Allegato C).

Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà integrare al catasto la suddetta planimetria.

Il compenso preventivato dal sottoscritto per l'integrazione catastale è di € 450,00 (comprensivo di spese).

Nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante, in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1), di proprietà di soggetto estraneo alla procedura esecutiva de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Pertanto si può ritenere che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto fosse già stata realizzata.

La differenza tra quanto riportato in tale planimetria e lo stato di fatto rilevato consiste nella diversa posizione di alcune tramezzature interne.

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, da informazioni reperite presso il Comune di Potenza e presso studi tecnici operanti in Potenza, per il fabbricato in oggetto è stato possibile reperire un nulla osta per esecuzione di lavori edili rilasciato in data OMISSIS dal sindaco del Comune di Potenza relativo all'ampliamento di un fabbricato esistente (Allegato G).

Inoltre, nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1). Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Pertanto si può ritenere che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto era già stata realizzata.

La differenza tra quanto riportato in tale planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato consiste in una diversa posizione di alcune tramezzature interne.

Pertanto possiamo dedurre che il fabbricato in oggetto è stato realizzato prima dell'anno 1967 e quindi si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento è regolare da un punto di vista urbanistico.

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

Comunque per regolarizzare da un punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, occorrerà presentare una CILA con sanzione pecuniaria di € 1000,00 e con spese progettuali di € 500,00, per un totale di spese pari €1.500,00.

PREZZO BASE €37.500,00

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:

- **Con atto di donazione** a rogito del notaio OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS, la Sig.ra OMISSIS donava al Sig. OMISSIS, la piena proprietà dell'immobile in Potenza riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 48 p.lla 688 sub 14, consistenza 3,5 vani alla Via Nazario Sauro n.3 piano 1.

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 (OMISSIS) 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 riferimento alla conformità Urbanistica, da informazioni reperite presso il Comune di Potenza e presso studi tecnici operanti in Potenza, per il fabbricato in oggetto è stato possibile reperire un nulla osta per esecuzione di lavori edili rilasciato in data OMISSIS dal sindaco del Comune di Potenza relativo all'ampliamento di un fabbricato esistente (Allegato G).

Inoltre, nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1) di proprietà di soggetto estraneo alla procedura de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Da tanto si deduce che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto era già stata realizzata.

Pertanto, essendo stato il fabbricato in oggetto realizzato prima dell'anno 1967, si può ritenere che l'immobile oggetto di pignoramento sia regolare da un punto di vista urbanistico, ad eccezione della diversa posizione di alcune tramezzature interne.

Per regolarizzare da un punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, occorrerà presentare una CILA con sanzione pecuniaria di € 1000,00 e con spese progettuali di € 500,00, per un totale di spese pari €1.500,00.

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Come da dichiarazione del Sig. OMISSIS, riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice B), l'immobile in oggetto sarebbe occupato dal Sig. OMISSIS in virtù di contratto di comodato registrato il OMISSIS al n.OMISSIS e che l'esecutato ha esibito in sede di sopralluogo.

Tale contratto è inopponibile alla procedura esecutiva in quanto è stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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 OMISSIS ai nn. R.G.OMISSIS e R.P. OMISSIS a favore di OMISSIS concessa a garanzia di mutuo in data OMISSIS Rep. n. OMISSIS a rogito del Notaio OMISSIS, montante ipotecario totale euro OMISSIS.

2) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep.n. OMISSIS Ufficiale Giudiziario OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della OMISSIS contro OMISSIS.

3) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep.n.OMISSIS Ufficiale Giudiziario OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della OMISSIS contro OMISSIS.

4) **Trascrizione di verbale di pignoramento** immobiliare del OMISSIS rep.n.OMISSIS Ufficiale Giudiziario OMISSIS trascritto il OMISSIS ai nn. R.G. OMISSIS e R.P. OMISSIS, ad istanza della OMISSIS contro OMISSIS.

VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo se non il contratto di comodato di cui al punto 7). Per quanto concerne le spese condominiali, come da dichiarazione resa dall'esecutato in sede di sopralluogo e riportata nel relativo verbale (Appendice B), le stesse sarebbero irrisorie e ammonterebbero all'incirca a € 10,00 mensili. Inoltre non vi sarebbero spese straordinarie già deliberate dal condominio e non vi sarebbero spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni così come dichiarato dall'esecutato e riportato nel suddetto verbale.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

In riferimento alla conformità Urbanistica, da informazioni reperite presso il Comune di Potenza e presso studi tecnici operanti in Potenza, per il fabbricato in oggetto è stato possibile reperire un nulla osta per esecuzione di lavori edili rilasciato in data OMISSIS dal sindaco del Comune di Potenza relativo all'ampliamento di un fabbricato esistente (Allegato G).

Inoltre, nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1) di proprietà di soggetto estraneo alla procedura de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Da tanto si deduce che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto era già stata realizzata.

Pertanto, essendo stato il fabbricato in oggetto realizzato prima dell'anno 1967, si può ritenere che l'immobile oggetto di pignoramento sia regolare da un punto di vista urbanistico, ad eccezione della diversa posizione di alcune tramezzature interne.

Per regolarizzare da un punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, occorrerà presentare una CILA con sanzione pecuniaria di € 1000,00 e con spese progettuali di € 500,00, per un totale di spese pari €1.500,00.

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

In considerazione del fatto che nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, non è presente la planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto C.T.U. procedeva a richiederne copia cartacea. In data 04.05.2023 l'Agenzia comunicava che nel suo archivio non è presente la planimetria catastale richiesta. (Allegato C).

Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà integrare al catasto la suddetta planimetria.

Il compenso preventivato dal sottoscritto per l'integrazione catastale è di € 450,00 (comprensivo di spese).

Nel cercare di individuare con certezza l'ubicazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'abitazione confinante in catasto al Fg. 48 p.lla 688 sub 13 (Allegato C1) di proprietà di soggetto estraneo alla procedura esecutiva de qua. Nella suddetta planimetria (relativa alla p.lla 13 confinante) e datata anno 1964, è riportato anche il disegno della abitazione in oggetto (p.lla 14). Pertanto si può ritenere che a quella data, anno 1964, l'abitazione in oggetto fosse già stata realizzata.

La differenza tra quanto riportato in tale planimetria e lo stato di fatto rilevato consiste nella diversa posizione di alcune tramezzature interne.

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.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente riferisce quanto dichiarato dal Sig. OMISSIS in sede di sopralluogo e riportato nel relativo verbale (Appendice B), ed esattamente che per l'immobile in oggetto: *" le spese condominiali sono irrisorie e che riguardano solo la pulizia delle scale e la loro illuminazione (circa euro 10,00 mensili) e che non vi sono debiti verso il condominio per spese condominiali non versate e neanche procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; inoltre non vi è nè un regolamento di condominio, nè un amministratore del 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.

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

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

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati **coefficienti di differenziazione**.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

Abitazione in Potenza (PZ) alla II Traversa Via Nazario Sauro n.3(in catasto Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1 Categoria A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84

Trattasi di una unità immobiliare ubicata in un edificio in linea costituito da tre piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale del Comune di Potenza non molto distante dallo Stadio Comunale Viviani, dal Palazzo di Giustizia, dalla Stazione ferroviaria e dall'Università degli Studi della Basilicata. L'abitazione in oggetto è ubicata al primo piano fuori terra (piano rialzato). L'ingresso al vano scala del fabbricato (privo di ascensore) avviene dal lato Nord attraverso la strada pubblica II Traversa Via Nazario Sauro.

L'abitazione è costituita da un ingresso e soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto.

La struttura portante del fabbricato è del tipo misto, ossia con muratura perimetrale in pietra e al centro un pilastro in cemento armato. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

In merito alla conformità urbanistica e catastale, 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 " secondo semestre anno 2022" (Allegato I) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Centrale-Via Nazario Sauro, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 610,00 e 850,00 Euro/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 nelle vicinanze del bene in oggetto sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1000,00.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 950,00 Euro/mq..

Valutazione Economica del LOTTO

Abitazione in Potenza (PZ) alla II Traversa Via Nazario Sauro n.3 (in catasto alla Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1 Categoria A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84

Ai fini della valutazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato utilizzando le superfici e la destinazione d'uso attuali con l'applicazione dei coefficienti correttivi sopra riportati.

Destinazione	Sup. lorda	Coefficiente correttivo per età	Coefficiente correttivo di livello di piano senza ascensore	Coefficiente correttivo mancanza doppio servizio	Sup. commerciale totale	Prezzo unitario [€/mq]	Più probabile valore di mercato
Abitazione	45,70	1.00	1.00	1,00	45.70	€ 950,00	€ 43.415,00

Tale valore non è molto differente dal prezzo richiesto negli annunci immobiliari (Allegato L) per un immobile avente le stesse caratteristiche dimensionali e ubicazione, come sopra specificato.

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%, quindi il prezzo sarà di € 39.073,50 cui vanno sottratte le spese di € 1.500,00 per la regolarizzazione urbanistica. Pertanto il valore in cifra tonda è :

€37.500,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta così intestato:

Abitazione in Potenza (PZ) alla II Traversa Via Nazario Sauro n.3 (in catasto alla Via Nazario Sauro n.14), identificato al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 688 sub 14 Piano 1 Categoria A4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84

PROPRIETA': Proprietà per 1000/1000 di OMISSIS

Pertanto tale bene non rientra 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, come risulta da atto : anno OMISSIS Parte OMISSIS Serie OMISSIS Numero OMISSIS, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di OMISSIS (Allegato H), risulta che esso debitore ha contratto matrimonio in data OMISSIS con OMISSIS.

Con atto del OMISSIS, a rogito del Notaio OMISSIS, gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione all'immobile oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 61/2021, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto la seguente lacuna:

la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà integrare al catasto la planimetria.

Il compenso preventivato dal sottoscritto per la suddetta integrazione è di € 450,00 (comprensivo di spese).

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. e la regolarità urbanistica si riporta a quanto già in precedenza asserito:

è garantita la continuità ventennale.

Potenza, giugno 2023

Il C.T.U.
Ing. Rocco Damiano