

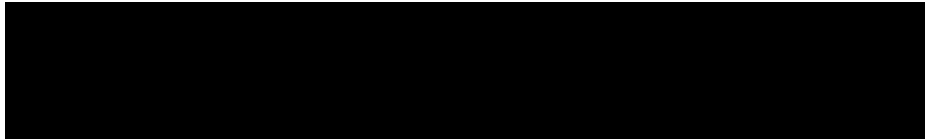
**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

**N. 137/17 R.G.  
UDIENZA:  
06/03/2024**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

- A. Relazione Tecnica Integrativa
- B. Allegati:
  - 1. Schede tecniche riepilogative
  - 2. Planimetrie
  - 3. Documentazione Fotografica
  - 4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
  - 5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Potenza (PZ)
  - 6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
  - 7. Verbali d'accesso
  - 8. Spese Documentate
  - 9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Marzo 2024

IL CTU  
Arch. Canio ROMANIELLO  
  




ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# Relazione Tecnica Integrativa



**N. 137/17 R.G.**

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Annachiara DI PAOLO  
TRIBUNALE DI  
POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari

[REDACTED]

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annachiara DI PAOLO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di Conferimento Incarico del 17/11/2021.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Monica Dea DE LUCA, fissavamo per il giorno 05 del mese di Maggio 2022 alle ore 15.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, e per il giorno 17 del mese di Maggio 2022 alle ore 15.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento siti nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Consolini, n. 19, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta dei giorni in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dei beni oggetto della procedura in epigrafe, identificato mediante Patente di Guida rilasciatoa dalla motorizzazione civile (PZ) con [REDACTED] consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano in entrambi gli accessi alle ore 18.00.

Si fissava per il giorno 07 del mese di Settembre 2023 alle ore 16.00 il terzo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento siti nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Milano, n. 45, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta dei giorni in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il [REDACTED] proprietario dei beni oggetto della procedura in epigrafe, [REDACTED] ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni, ma non consentendo il rilievo fotografico degli ambienti per motivi di privacy.

Le suddette operazioni peritali terminavano in entrambi gli accessi alle ore 17.30.



## **OSSERVAZIONI PRELIMINARI:**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Potenza (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- **Le particelle oggetto di pignoramento contenute all'interno del 2° LOTTO risultano essere un "fondo intercluso", in quanto l'accesso al fabbricato è possibile solamente attraverso il passaggio su un terreno (identificato con la particella 3240) di proprietà esclusiva di terzi e dell'esecutato medesimo, e non oggetto di pignoramento;**
- **Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:**
- **Primo Lotto:**
  - **1 – Particella 2169, sub 104: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.**
  - **Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**
- **Secondo Lotto:**
  - **1 – Particella 1235, sub 3: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **2 – Particella 1235, sub 14: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **3 – Particella 1235, sub 17: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **4 – Particella 1235, sub 21: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**
- **Terzo Lotto:**
  - **1 – Particella 748, sub 10: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.**



- 2 – Particella 748, sub 11: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate ai fabbricati sopra descritti, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile
- 3 – Particella 748, sub 45: Si è riscontrata la presenza di un locale cantina posto al livello seminterrato, non presente nella planimetria catastale; una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, realizzati di nuovi e create alcune nuove aperture tra gli ambienti; in prossimità dei balconi sono state demolite le tompagnature perimetrali accorpendo la superficie dei balconi all'abitazione, inoltre sono state realizzate due verande; le modifiche apportate sono evidenziate nelle piante dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, vanno a modificare la sagoma esterna, la volumetria, modificano la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni.

Poiché il fabbricato, ricade nella Zona Ex B1 (Edificato Saturo), le Verande realizzate, potranno essere Sanate, previo ripristino dello stato originario dei luoghi e nello specifico ricostruendo le tompagnature perimetrali demolite.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta a Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre per Sanare le due verande sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Il costo necessario per presentare PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00).

**Si specifica inoltre che i costi complessivi necessari per il ripristino e la Sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

**N.B.:** Per poter effettuare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria è necessario che venga redatto un Verbale di Assemblea Condominiale con parere favorevole sulla Sanatoria da effettuare.



Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

### RISPOSTA AI QUESITI:

#### QUESITO N. 1:

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.** L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.** In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Dalla Certificazione Notarile depositata in atti, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **GARAGE:** cat. C/6 ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **30**, Particella **2169** subalterno **27**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);



- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **30**, Particella **2169** subalterno **104**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **3**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **LOCALE COMMERCIALE:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **12**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di (2/6);
- **LOCALE COMMERCIALE:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **14**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **17**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **21**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di (2/6);
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **10**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100); [REDACTED]
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **11**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **45**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **GARAGE:** cat. C/6 ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **1255** subalterno **31**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);



- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **566** subalterno **7**, Attuale proprietario [REDACTED] la Proprietà di(1/4);
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **567** subalterno **75**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di(1/4);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in un **QUATTRO LOTTI**, in modo da rendere più appetibili i beni sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I quattro Lotti composti dai soli immobili risultano così strutturati:

1° LOTTO:

- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11**, in Catasto al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, classe 05, Consistenza 47 mq, rendita € 118,94, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11**, in Catasto al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, classe 11, Consistenza 67 mq, rendita € 1698,99, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101**, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, classe 04, Consistenza 31 mq, rendita € 67,24, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**

Il Garage ed il Negozio che fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 2169 confina a nord con la p.lla 3182, a sud con la p.lla 3639, ad ovest con le p.lle 1762-3246, ad est confina con le p.lle 3184-3185-3188-3189; Il Garage corrispondente alla particella 1255 confina a nord con le p.lle 1258-1259-1274-1275-1260-1263, a sud con la p.lla 1257, ad ovest con le p.lle 1272-1615, ad est con la p.lla 1260.

2° LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, A/2, classe 06, Consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, C/1, classe 06, Consistenza 77 mq, rendita € 910,67, intestato a [REDACTED] **per la proprietà di (2/6);**





- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, C/1, classe 06, Consistenza 194 mq, rendita € 2.294,41, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, C/2, classe 06, Consistenza 26 mq, rendita € 85,94, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, C/2, classe 06, Consistenza 12 mq, rendita € 39,66, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (2/6);**

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 1235 che confina a nord con la p.lla 1688, a sud con la p.lla 3240, ad ovest con la p.lla 3239, ad est confina con la p.lla 3240.

#### 3° LOTTO:

- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, C/1, classe 05, Consistenza 20 mq, rendita € 202,45, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, C/1, classe 05, Consistenza 33 mq, rendita € 334,04, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, A/2, classe 04, Consistenza 6.5 vani, rendita € 402,84, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 748 che confina a nord, est ed ovest con la p.lla 5977, a sud con la p.lla 688.

#### 4° LOTTO:

- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19**, in Catasto al foglio 105, particella 566, Sub 7 (ex sub 3), Piano S2, C/2, classe 07, Consistenza 27 mq, rendita € 104,58, intestato a [REDACTED] **per la Proprietà (1/4);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19**, in Catasto al foglio 105, particella 567, Sub 75 (ex sub 48), Piano S2, C/1, classe 10, Consistenza 194 mq, rendita € 4.228,13, intestato a [REDACTED] **per la Proprietà (1/4);**

L'unità immobiliare corrispondente alla particella 566 confina a nord con via XX Settembre, a sud con la p.lla 567, ad ovest con la p.lla 408, ad est con la p.lla 407.



## QUESITO N. 2:

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello **stato reale** dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### 1° LOTTO:

- Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, foglio 30, particella 2169, sub 27 [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come garage, ma è utilizzato come deposito. È collocato al livello seminterrato S2 e si accede mediante una rampa in cemento che permette a tutti i condomini dell'immobile di accedere ai rispetti box. Il locale presenta



un'altezza interna di 3,10 m, si accede mediante una saracinesca in ferro con comando elettrico, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Garage, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 1 - Garage Via Consolini, n. 11.

**- Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, foglio 30, particella 2169, sub 104 ( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta due vetrine con affaccio lungo Via Consolini, una delle due presenta anche una porta di ingresso. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 2,85 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, il pavimento è realizzato in



piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 2 – Locale Commerciale Via Consolini, n. 11-13.

**- Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101, foglio 29, particella 1255, sub 31 ( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come garage, ma è utilizzato come deposito. È collocato al livello seminterrato S1 e si accede mediante una rampa in cemento che permette a tutti i condomini dell'immobile di accedere ai rispetti box. Al locale si accede mediante una porta basculante in metallo, presenta un'altezza interna di 3,00 m, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Garage, nella parte interna non si trova in buono stato di manutenzione, e necessita di alcuni interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.





Figura 3 – Garage Via Domenico Di Giura, n. 101.

<b>Garage e Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
30	2169	C/6 classe 05 Sub 27 47 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 118,94
30	2169	C/1 classe 11 Sub 104 Sup Catastale 67 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 1.698,99
<b>Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101.</b>				
29	1255	C/6 classe 04 Sub 31 Sup Catastale 31 mq	[REDACTED] (100/100 proprietà)	€ 67,24

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Garage e Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Garage Piano S2	51,35	1,00	51,35
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano Terra	66,15	0,50	66,15
<b>Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101.</b>			
Superficie Lorda Garage Piano S1	25,70	1,00	25,70
<b>Superficie totale</b>			<b>143,20</b>



## 2° LOTTO:

- **Appartamento ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 3 ( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, e l'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in C.A., con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su tre livelli. L'immobile oggetto del pignoramento è adibito ad abitazione, di proprietà del Sig. [REDACTED] ed attualmente risulta occupato e dalla sua famiglia. Al fabbricato si accede tramite una strada di ingresso posto nella parte laterale sinistra del fabbricato che da su un piazzale esterno pavimentato in cemento, con funzione di parcheggio per i condomini dell'intero stabile.



**Figura 4 – Appartamento Via del Gallitello, n. 130.**

All'appartamento, posto al Piano Terra, si accede mediante un portone di ingresso. È composto da un ingresso che da su un soggiorno/pranzo, una cucina, due bagni, due camere da letto. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 3,30 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi sono realizzati in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili, presenta tinteggiatura



interna delle pareti. I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in gress, ad accezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, mentre la parte esterna si trova in buono stato di manutenzione.

**- Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 12 ( [REDACTED] per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano S1 del fabbricato e l'ingresso al locale da su un piazzale in asfalto posto lungo il prospetto posteriore dell'intero fabbricato. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante una saracinesca in ferro con comando elettrico, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



**Figura 5 – Locale Commerciale Via del Gallitello, n. 130.**



**- Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 14 ( [REDACTED] per la Proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale ma è utilizzato attualmente come deposito. È collocato al Piano S1 del fabbricato. Il locale presenta un'altezza interna di 3,05 m, si accede mediante un porta in alluminio con vetro singolo, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



**Figura 6 – Locale Commerciale Via del Gallitello, n. 130.**

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 17 ( [REDACTED] per la Proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S1. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante un porta in





alluminio con vetro singolo, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 7 – Deposito Via del Gallitello, n. 130.

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 21 [REDACTED] per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S1. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante un portone di ingresso in ferro, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.





Figura 8 – Deposito Via del Gallitello, n. 130.

**N.B.: Le particelle oggetto di pignoramento contenute all'interno del 2° LOTTO risultano essere un "fondo intercluso", in quanto l'accesso al fabbricato è possibile solamente attraverso il passaggio su un terreno (identificato con la particella 3240) di proprietà esclusiva di terzi e dell'esecutato medesimo, e non oggetto di pignoramento, così come detto nelle osservazioni preliminari.**

Appartamento, Locali Commerciali e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.					
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale		Rendita
46	1235	A/2 classe 06 Sub 3 6,5 vani		00/100 proprietà)	€ 553,90
46	1235	C/1 classe 06 Sub 12 Sup Catastale 77 mq		2/6 proprietà)	€ 910,67
46	1235	C/1 classe 06 Sub 14 Sup Catastale 194 mq		00/100 proprietà)	€ 2.294,41
46	1235	C/2 classe 06 Sub 17 Sup Catastale 26 mq		00/100 proprietà)	€ 85,94
46	1235	C/2 classe 06 Sub 21 Sup Catastale 12 mq		2/6 proprietà)	€ 36,66



Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Appartamento, Locali Commerciali e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Mq netti</b>	<b>Coef. Abbattimento</b>	<b>Mq netti</b>
Superficie Lorda Appartamento Piano T	108,10	1,00	108,10
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	78,10	1,00	78,10
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	185,35	1,00	185,35
Superficie Lorda Deposito Piano S1	25,75	1,00	25,75
Superficie Lorda Deposito Piano S1	10,60	1,00	10,60
<b>Superficie totale</b>			<b>407,90</b>

### **3° LOTTO:**

**- Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, foglio 29, particella 748, sub 10**  
[REDACTED] **per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta una vetrina antisfondamento comprensiva di porta di accesso al locale comandata elettricamente dall'interno, e si affaccia lungo Via Milano. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi. Il locale risulta occupato attualmente dalla società "I [REDACTED], in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.





Figura 9 – Locale Commerciale Via Milano, n. 45.

- **Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, foglio 29, particella 748, sub 11 ( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta due vetrine antisfondamento, una della quali è comprensiva di porta di accesso al locale comandata elettricamente dall'interno, e si affaccia lungo Via Milano. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi. Il locale risulta occupato attualmente dalla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.



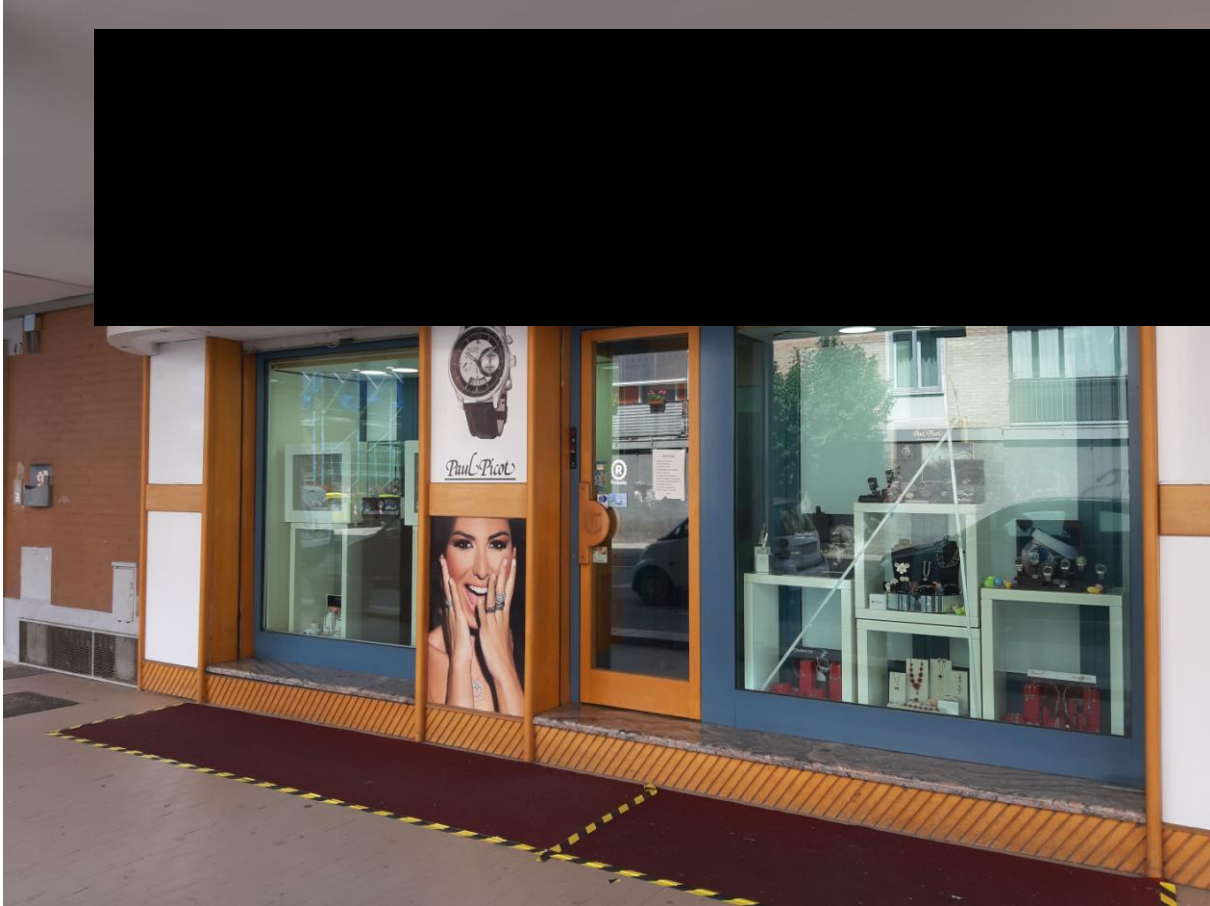


Figura 10 – Locale Commerciale Via Milano, n. 49-51.

- Appartamento ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, foglio 29, particella 748, sub 45 [REDAZIONE] per la Piena proprietà 100/100).

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, e l'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in C.A., con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su tre livelli serviti da una scala interna. L'immobile oggetto del pignoramento è adibito ad abitazione, di proprietà del Sig. [REDAZIONE], ed attualmente risulta occupato dal [REDAZIONE] in forza di contratto di locazione. Al fabbricato si accede tramite un portone di ingresso, posto lungo il prospetto del fabbricato che da su via Milano. All'appartamento, posto al Piano Terra, si accede mediante un portone di ingresso, ed è composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto. Presenta due balconi con affaccio rispettivamente sul prospetto anteriore lungo Via Milano e sul prospetto posteriore. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 2,95 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi sono realizzati in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in



gress, ad accezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, mentre la parte esterna si trova in buono stato di manutenzione. L'abitazione presenta anche un locale cantina posta al piano seminterrato S1, utilizzata attualmente come locale deposito.

<b>Locali Commerciali e Appartamento ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
29	748	C/1 classe 05 Sub 10 20 mq	[REDACTED] (100/100 proprietà)	€ 202,45
29	748	C/1 classe 05 Sub 11 Sup Catastale 33 mq	[REDACTED] (100/100 proprietà)	€ 334,04
29	748	A/2 classe 04 Sub 45 6,5 vani	[REDACTED] (100/100 proprietà)	€ 402,84

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Locali Commerciali e Appartamento ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano T	50,55	1,00	50,55
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano T	36,30	1,00	36,30
Superficie Lorda Appartamento Piano T	101,65	1,00	101,65
Superficie Lorda Locale Cantina Piano S1	9,95	1,00	9,95
<b>Superficie totale</b>			<b>198,45</b>

#### **4° LOTTO:**

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, foglio 105, particella 566, sub 7 (ex sub 3) [REDACTED] per la Proprietà 1/4).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S2. Il locale presenta un'altezza interna di 3,10 m, presenta una porta di ingresso, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate e dagli altri comproprietari.



- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, foglio 105, particella 567, sub 75 (ex sub 48) [REDACTED] per la Proprietà 1/4).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 47. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano S1 del fabbricato e si accede mediante la scalinata di Via XX Settembre. Il Locale Commerciale presenta due vetrine comprensiva di porta di accesso. Il Locale al suo interno è composto da un'ampia zona adibita a sala giochi, un antibagno ed due bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi. Il locale risulta occupato attualmente dalla società [REDACTED]



Figura 11 – Locale Commerciale Via XX Settembre, n. 19.

<b>Deposito e Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
105	566	C/2 classe 07 Sub 7 (ex sub 3) Sup Catastale 27 mq	[REDACTED] (1/4 proprietà)	€ 104,58



105	567	C/1 classe 10 Sub 75 (ex sub 48) Sup Catastale 195 mq	[REDACTED]	( 1/4 proprietà)	€	4.228,13
-----	-----	--	------------	------------------	---	----------

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Deposito e Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Deposito Piano S1	24,95	1,00	24,95
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	202,40	1,00	202,40
<b>Superficie totale</b>			<b>227,35</b>

### **QUESITO N. 3:**

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.





**1° LOTTO:**

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negoziò ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negoziò ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI

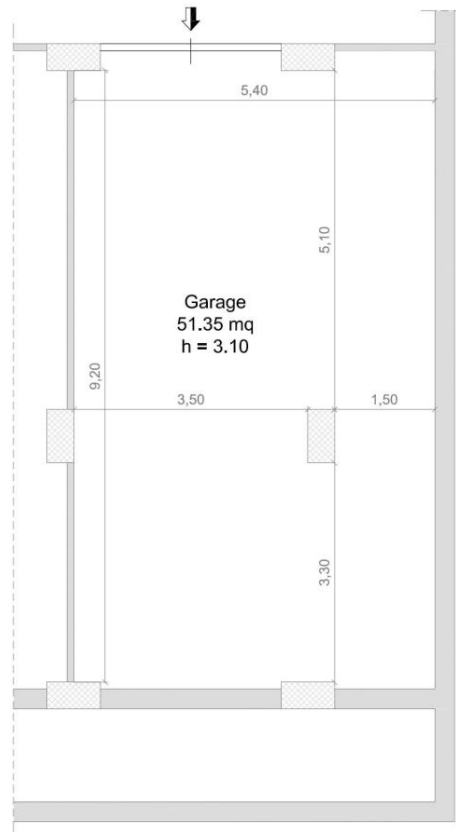


Figura 12 - Planimetria Catastale Foglio 30, p.lla 2169, sub 27.

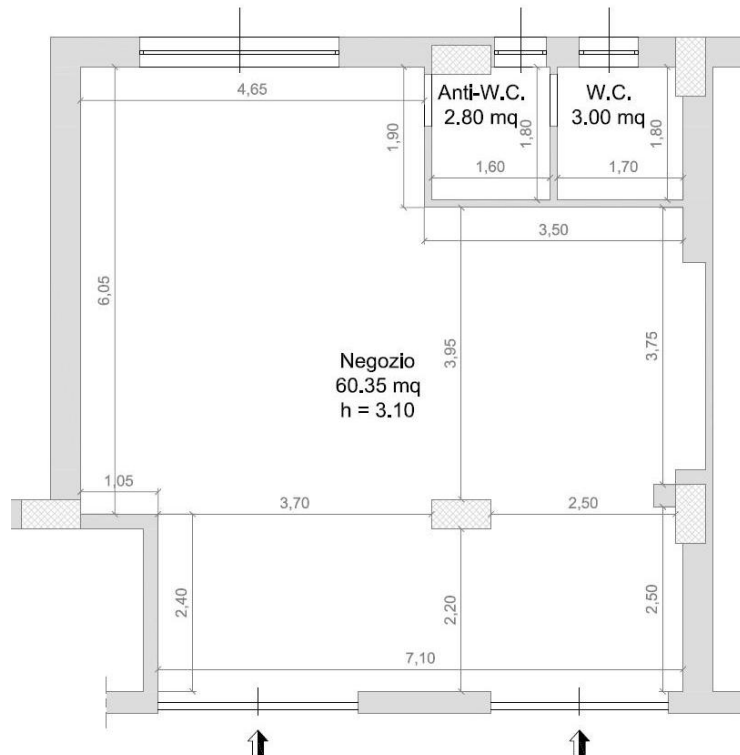


Figura 13 - Planimetria Catastale Foglio 30, p.lla 2169, sub 104.



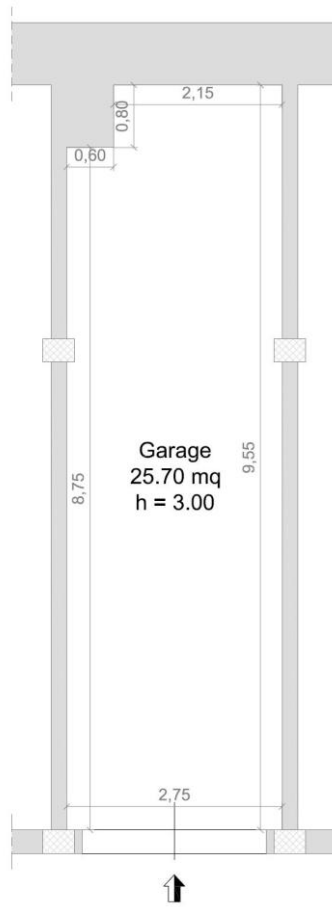


Figura 14 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 1255, sub 31.



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

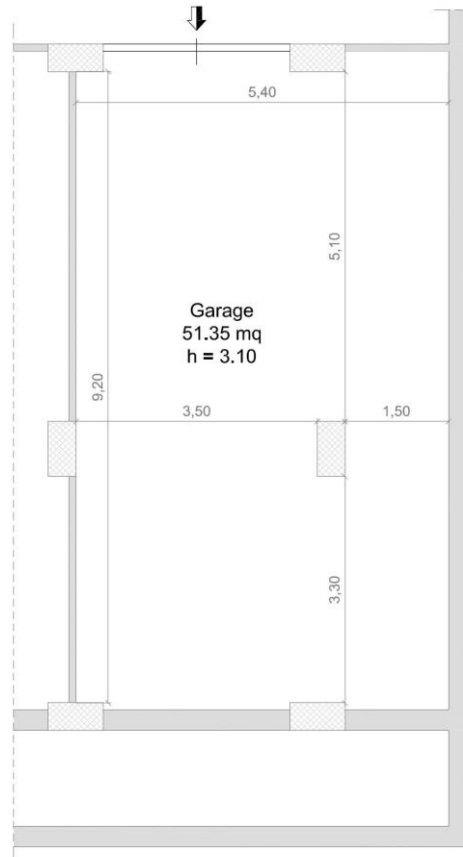


Figura 15 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 30, p.lla 2169, sub 27.

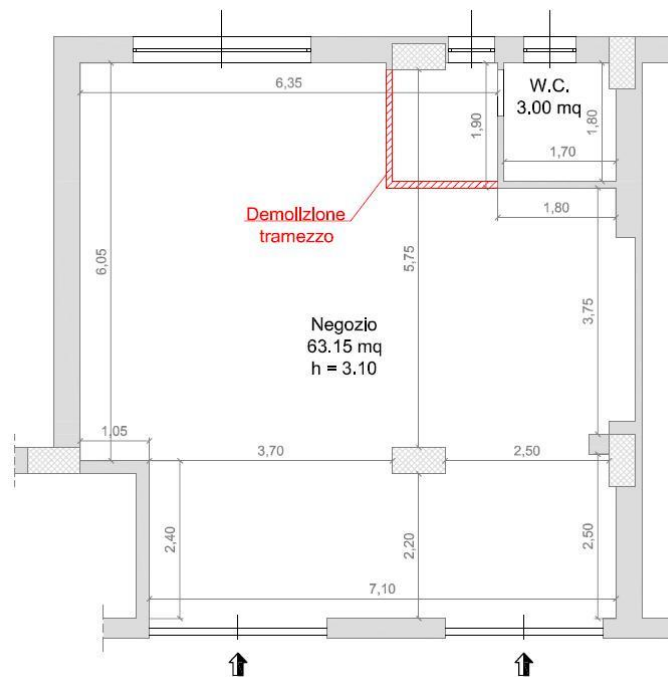


Figura 16 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 30, p.lla 2169, sub 104.



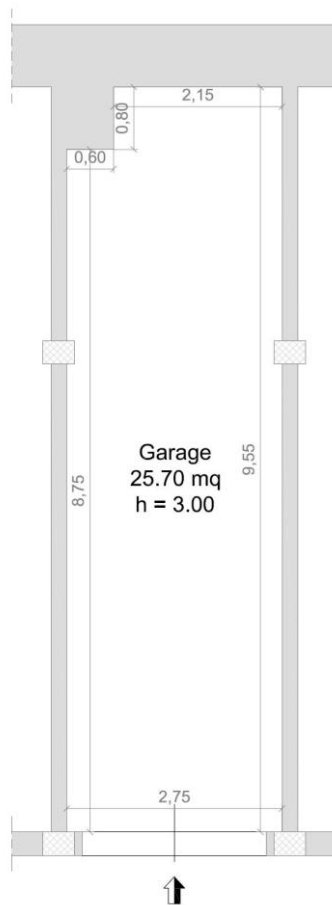


Figura 17 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 1255, sub 31.

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

**1 – Particella 2169, sub 104:** Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.

## 2° LOTTO:

### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, adibita ad abitazione ed intestata a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà di (2/6);



Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (2/6);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, adibita ad abitazione ed intestata a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà di (2/6);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (2/6);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI

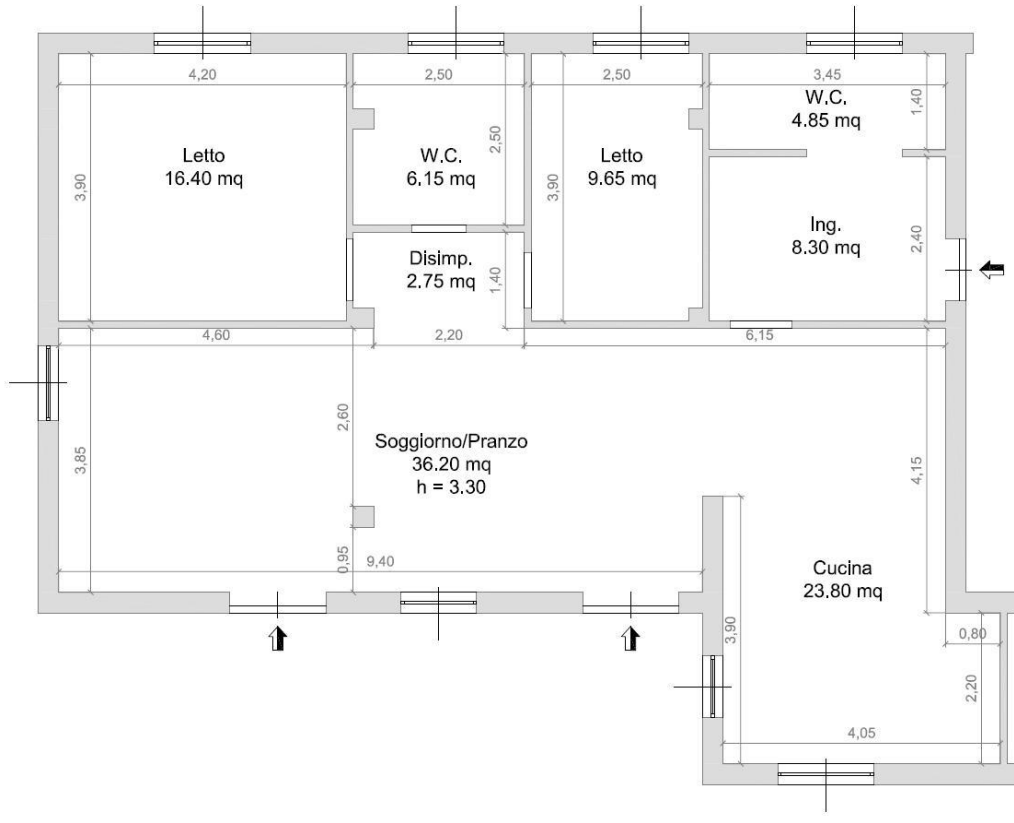


Figura 18 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 3.

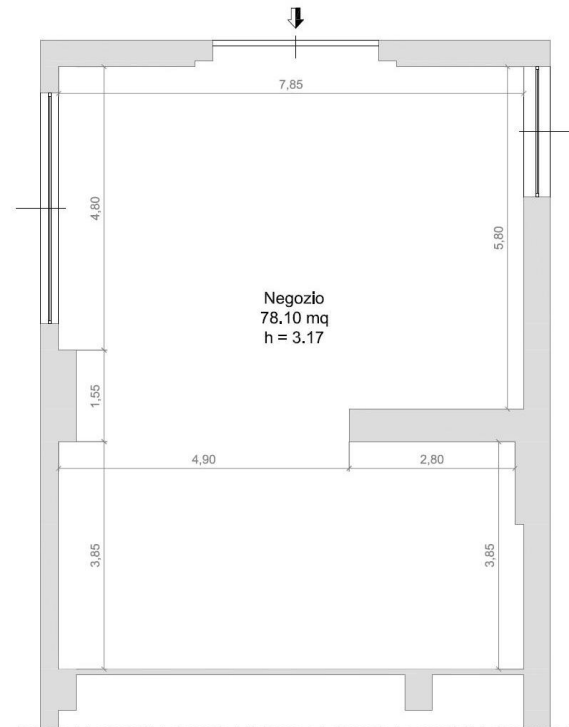


Figura 19 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 12.



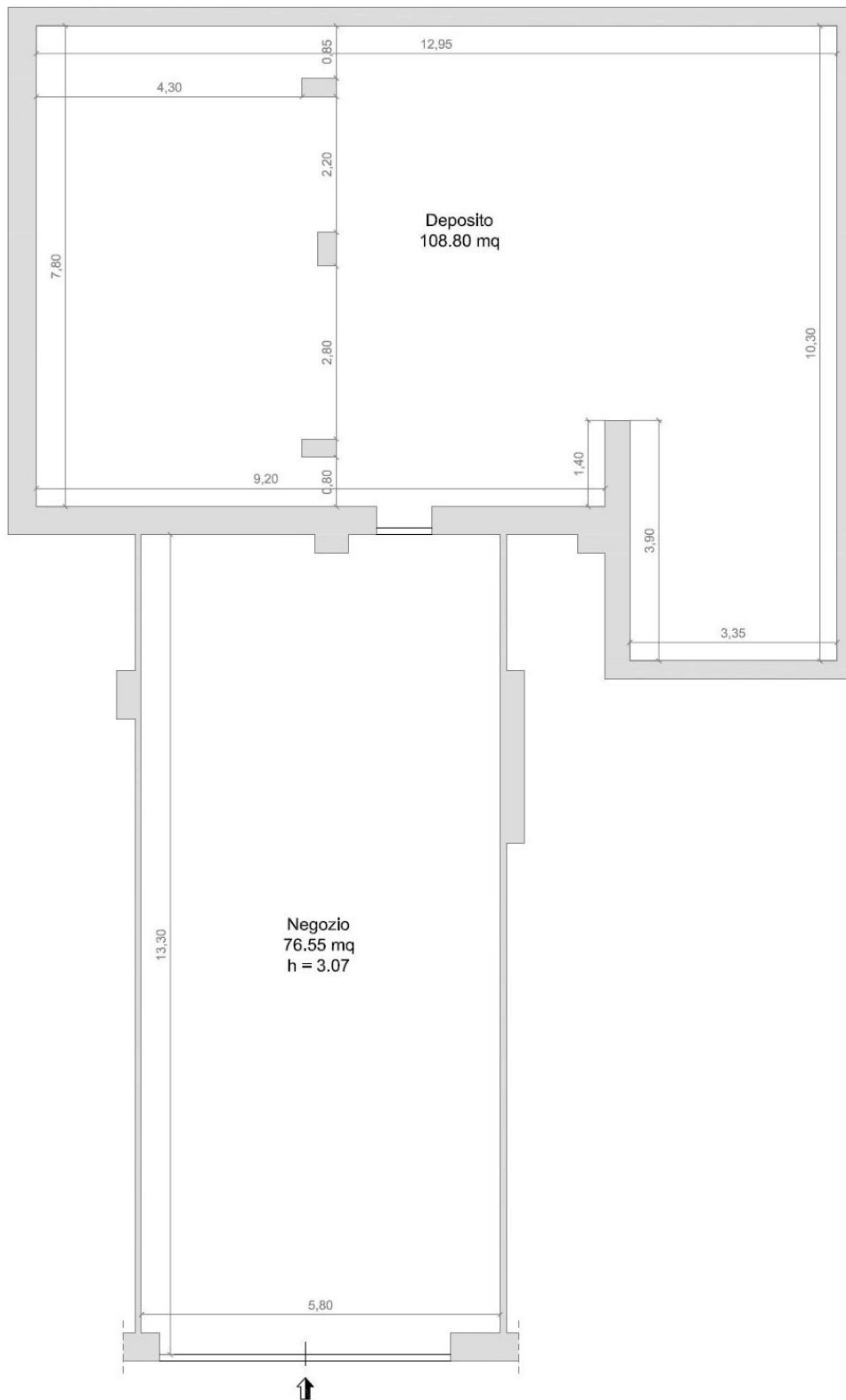


Figura 20 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 14.





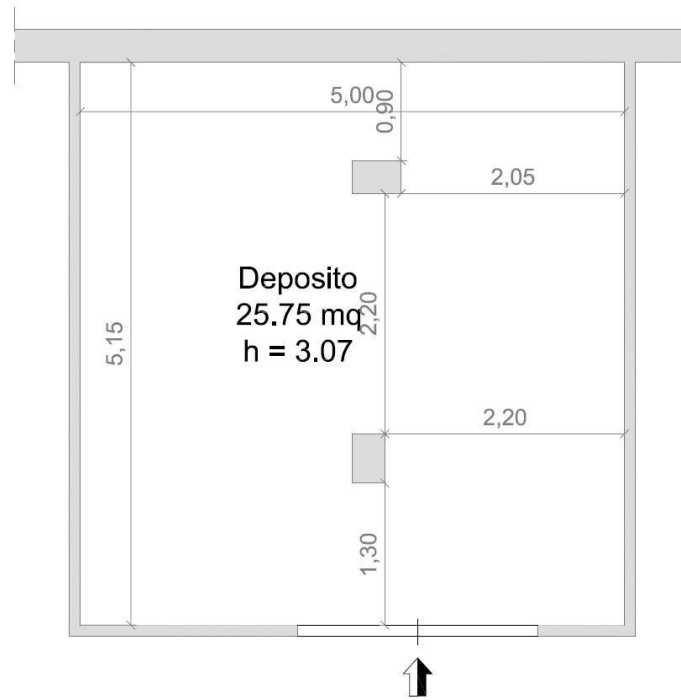


Figura 21 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 17.



Figura 22 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 21.



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

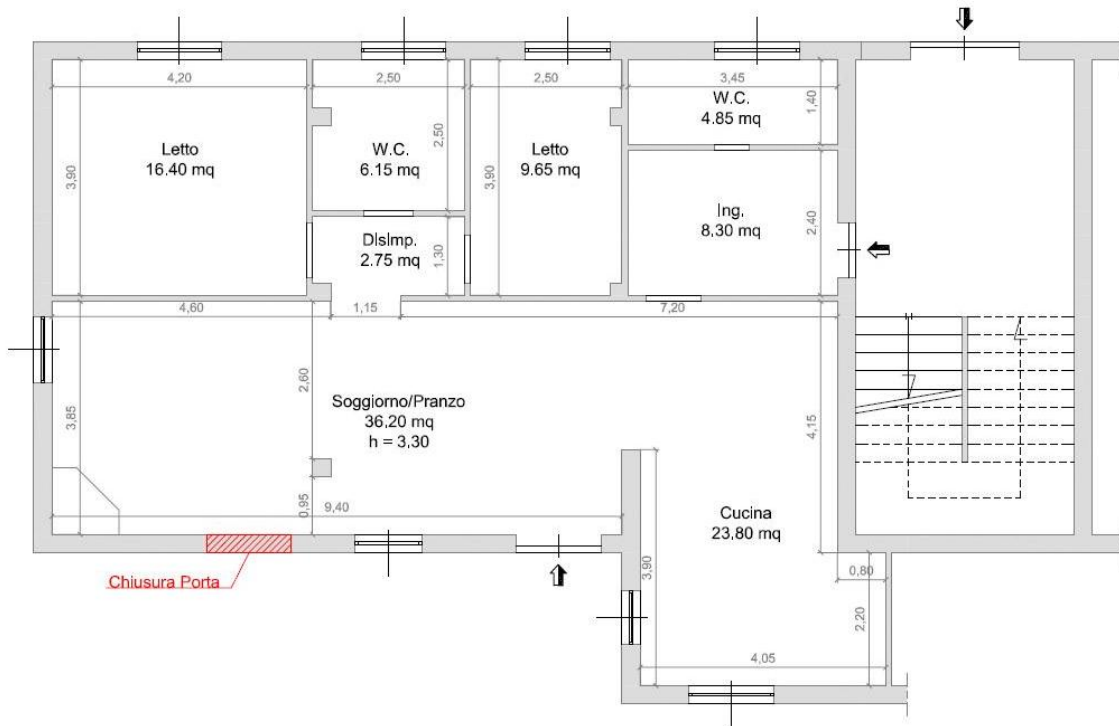


Figura 23 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 3.

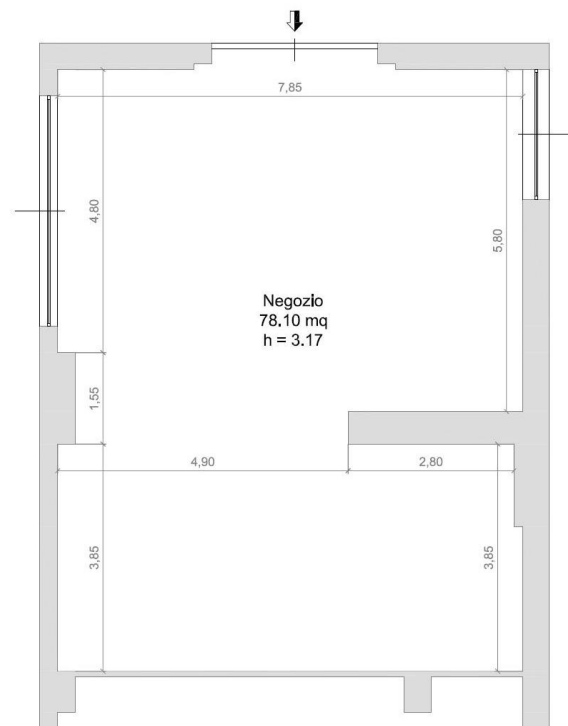


Figura 24 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 12.



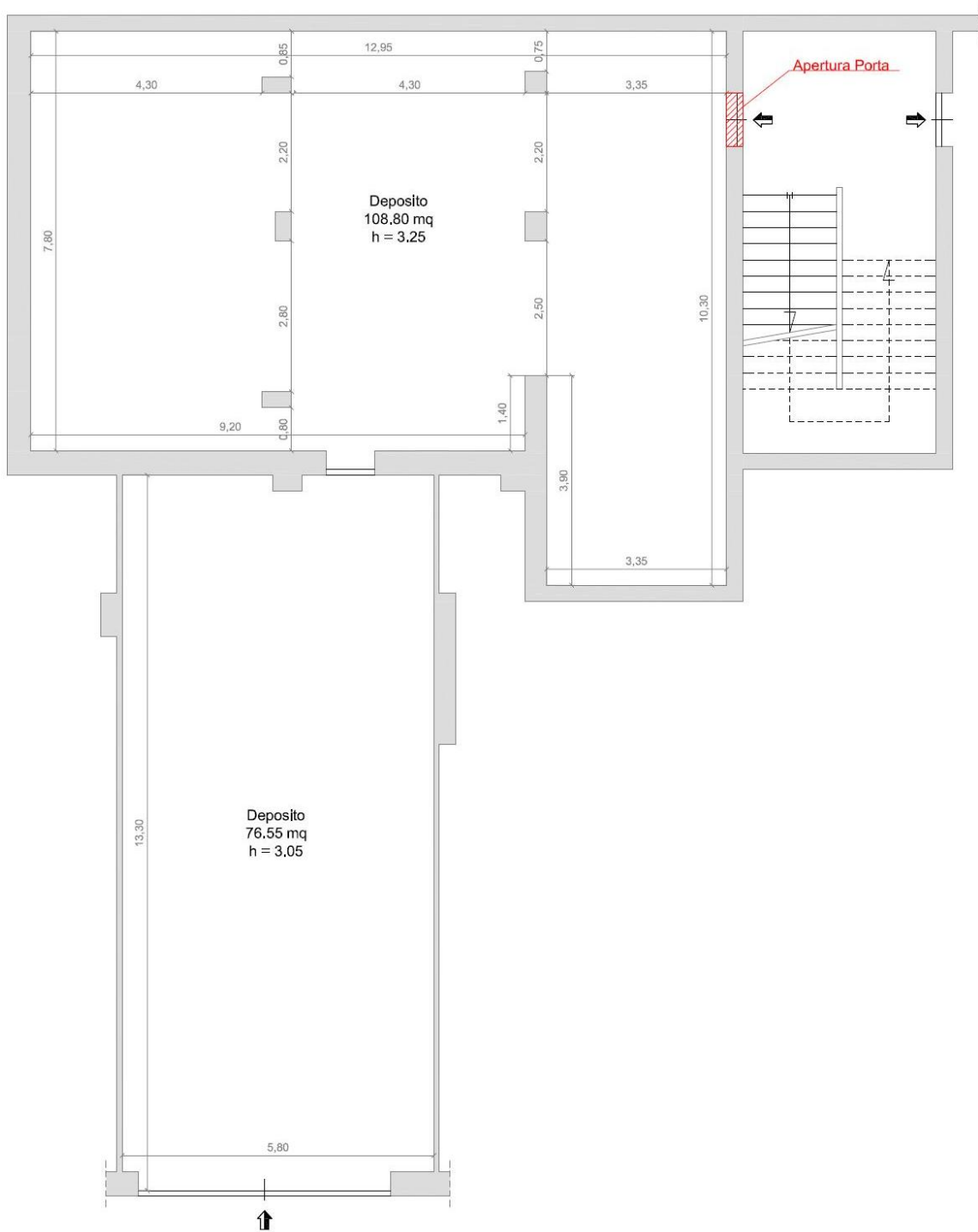


Figura 25 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 14.



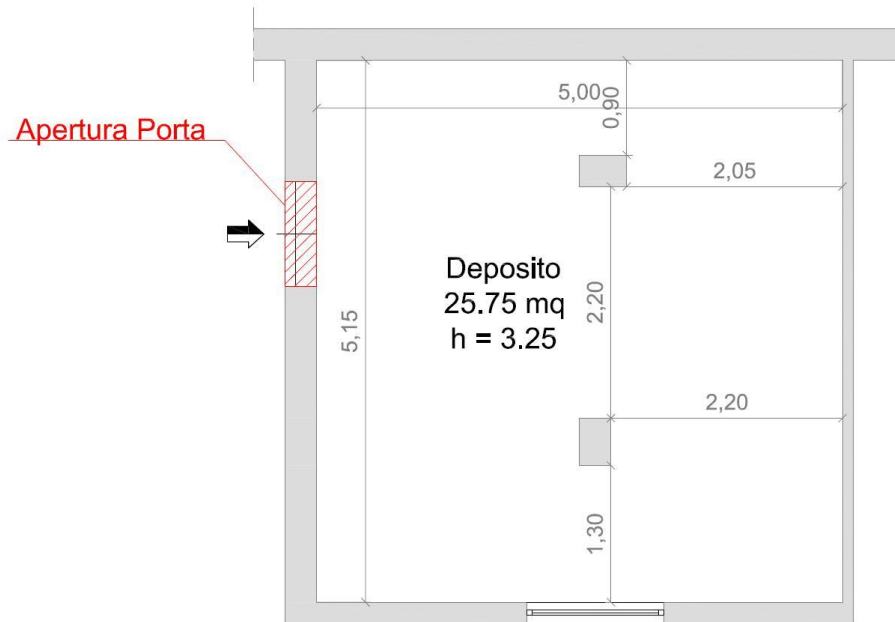


Figura 26 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 17.



Figura 27 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 21.

**Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:**

**1 – Particella 1235, sub 3: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**



**2 – Particella 1235, sub 14: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**3 – Particella 1235, sub 17: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**4 – Particella 1235, sub 21: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**

### **3° LOTTO:**

#### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

#### Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI



Figura 28 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 10.

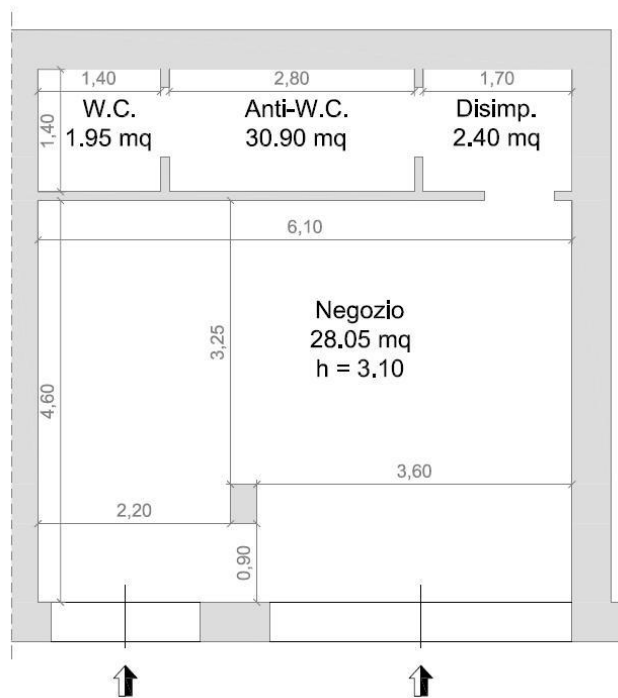


Figura 29 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 11.



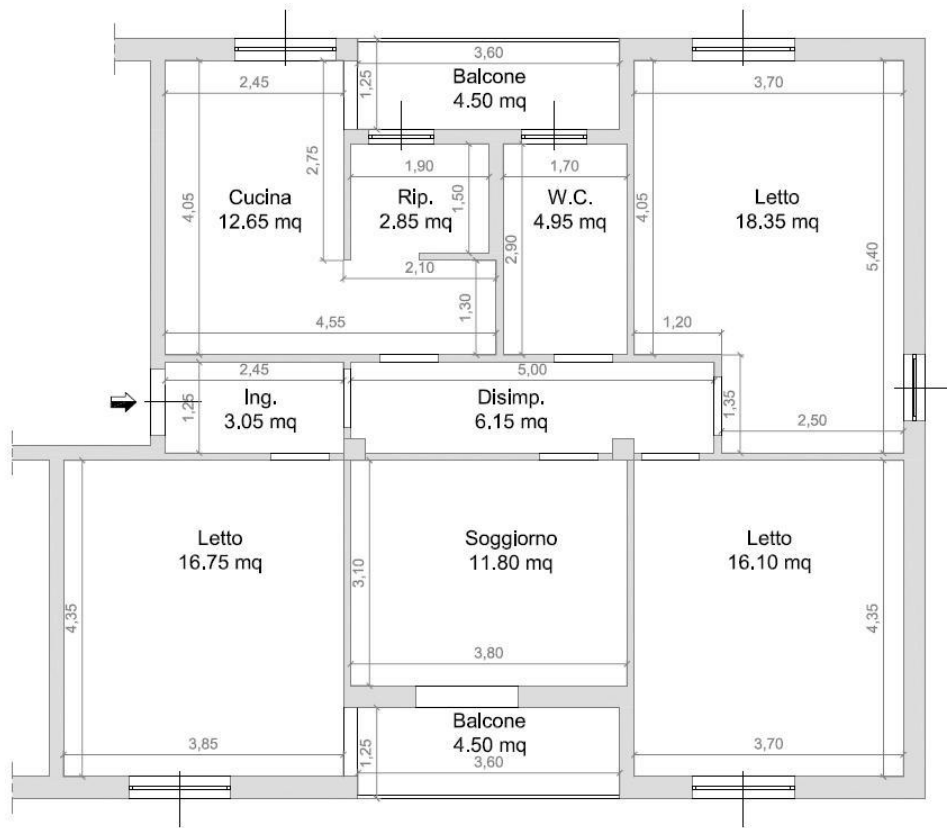


Figura 30 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 45.



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO



Figura 31 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 10.

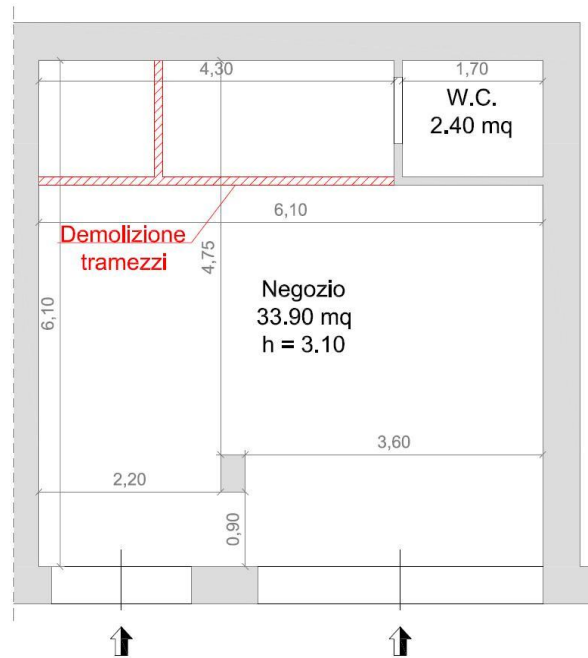


Figura 32 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 11.





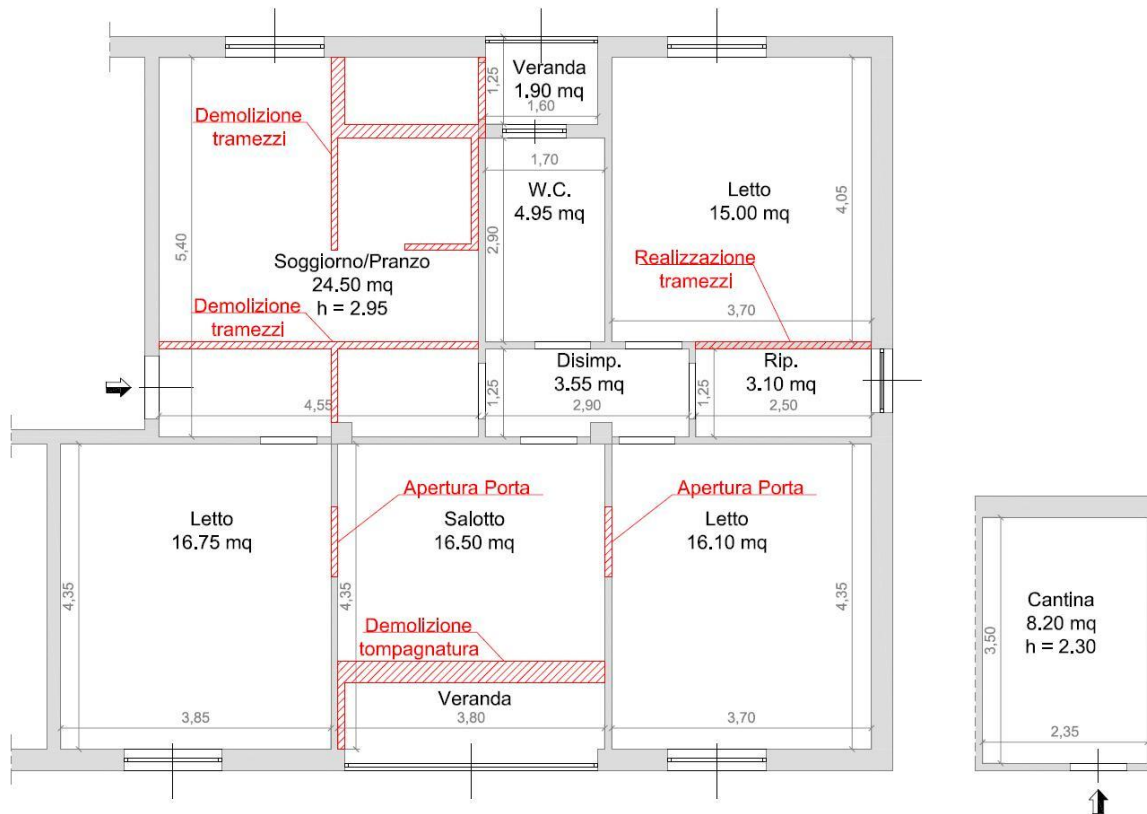


Figura 33 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 45.

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

1 – Particella 748, sub 10: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

2 – Particella 748, sub 11: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

Da ribadire che le variazioni apportate ai fabbricati sopra descritti, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile

3 – Particella 748, sub 45: Si è riscontrata la presenza di un locale cantina posto al livello seminterrato, non presente nella planimetria catastale; una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, realizzati di nuovi e create alcune nuove aperture tra gli ambienti; in prossimità dei balconi sono state demolite le tompagnature perimetrali accorpando la superficie dei balconi all'abitazione, inoltre sono state realizzate due verande; le modifiche apportate sono evidenziate nelle piante dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte,



vanno a modificare la sagoma esterna, la volumetria, modificano la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni.

Poiché il fabbricato, ricade nella Zona Ex B1 (Edificato Saturo), le Verande realizzate, potranno essere Sanate, previo ripristino dello stato originario dei luoghi e nello specifico ricostruendo le tompagnature perimetrali demolite.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta a Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre per Sanare le due verande sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Il costo necessario per presentare PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00).

**Si specifica inoltre che i costi complessivi necessari per il ripristino e la Sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

**N.B.:** Per poter effettuare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria è necessario che venga redatto un Verbale di Assemblea Condominiale con parere favorevole sulla Sanatoria da effettuare.

#### **4° LOTTO:**

##### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, in Catasto al foglio 105, particella 566, Sub 7, Piano S2, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Proprietà (1/4);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, in Catasto al foglio 105, particella 567, Sub 75, Piano S2, adibito a Locale Commerciale ed intestato a [REDACTED] per la Proprietà (1/4);

##### Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, in Catasto al foglio 105, particella 566, Sub 3, Piano S2, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Proprietà (1/4);

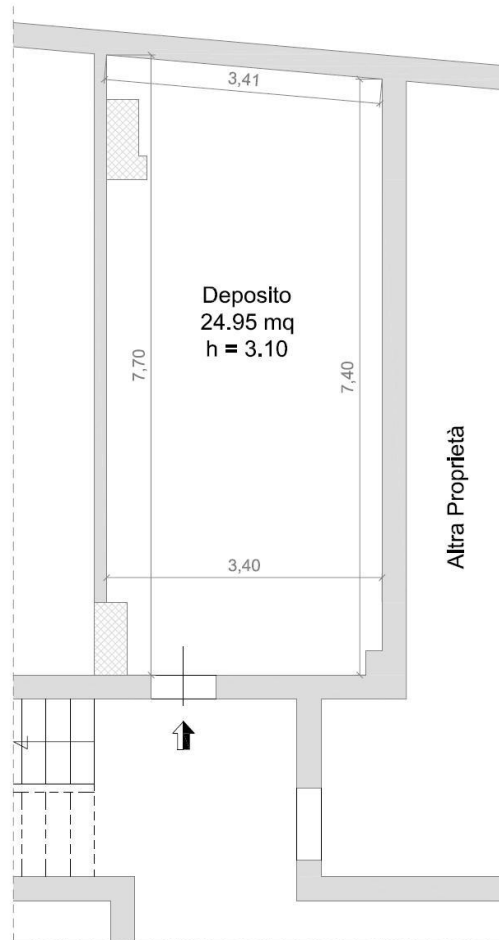
Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, in Catasto al foglio 105, particella 567, Sub 48, Piano S2, adibito a Locale Commerciale ed intestato a [REDACTED] per la Proprietà (1/4);

Si sono riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.



**I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**

### PLANIMETRIE CATASTALI



**Figura 34 - Planimetria Catastale Foglio 105, p.lla 566, sub 7 (ex sub 3).**



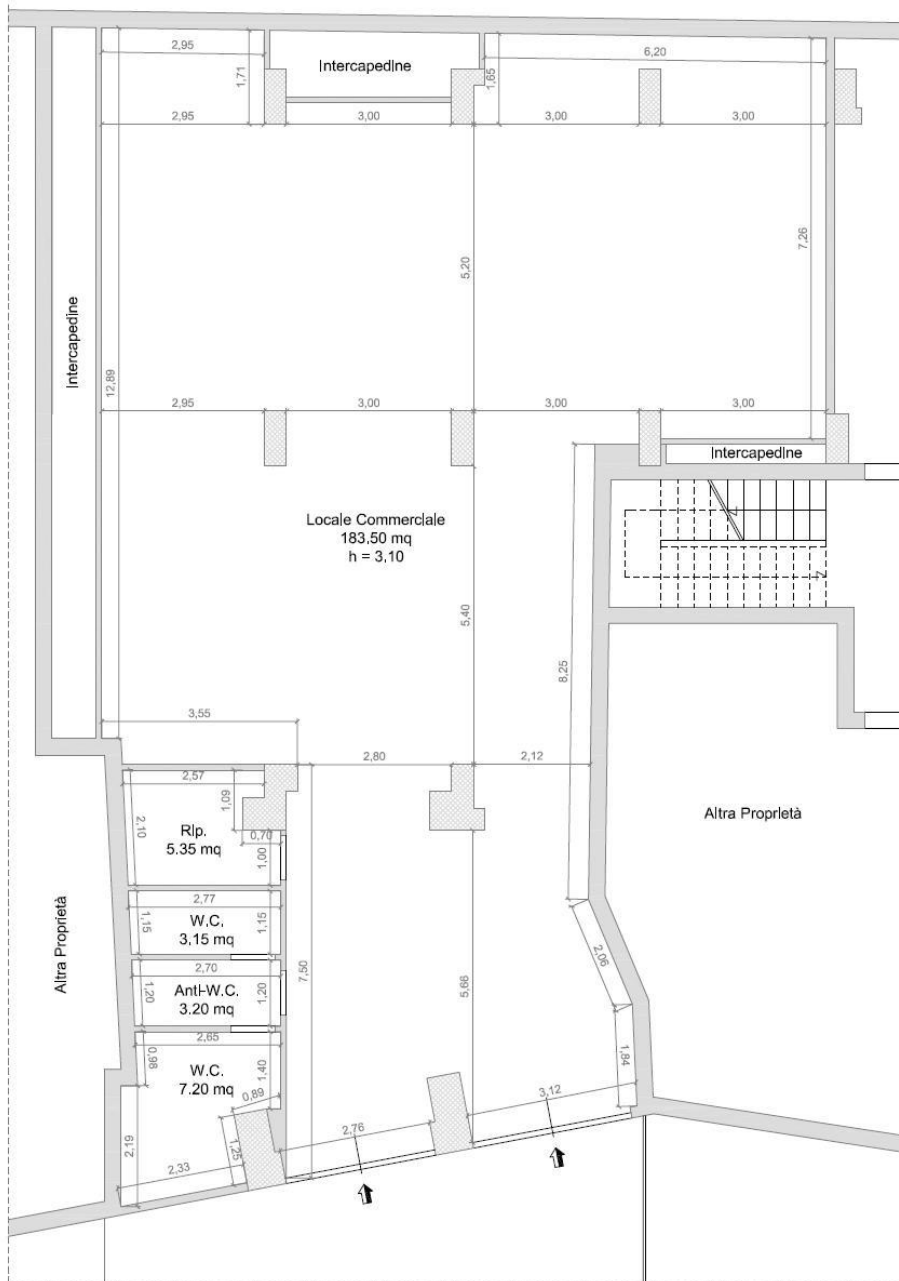


Figura 35 - Planimetria Catastale Foglio 105, p.lla 567, sub 75 (e sub 48).



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

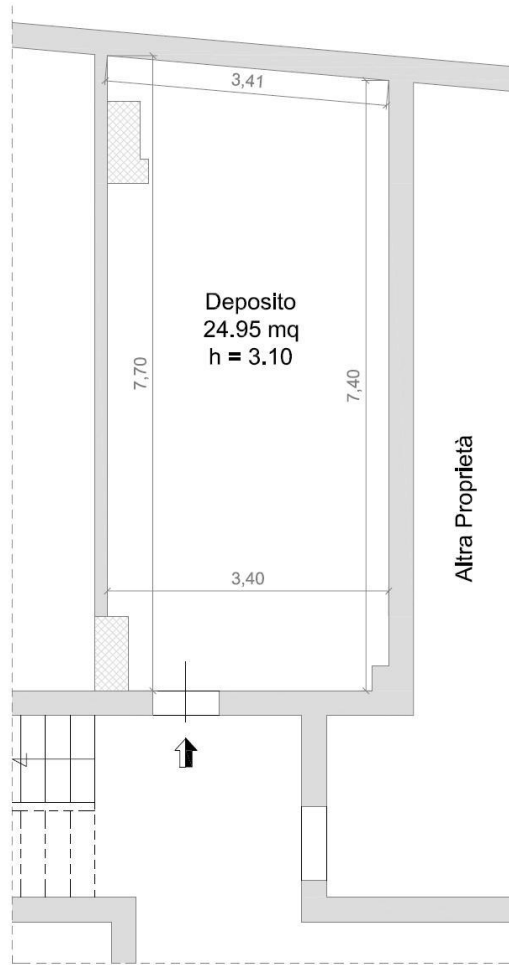


Figura 36 - Planimetria Stato di fatto Foglio 105, p.lla 566, sub 7 (ex sub 3).



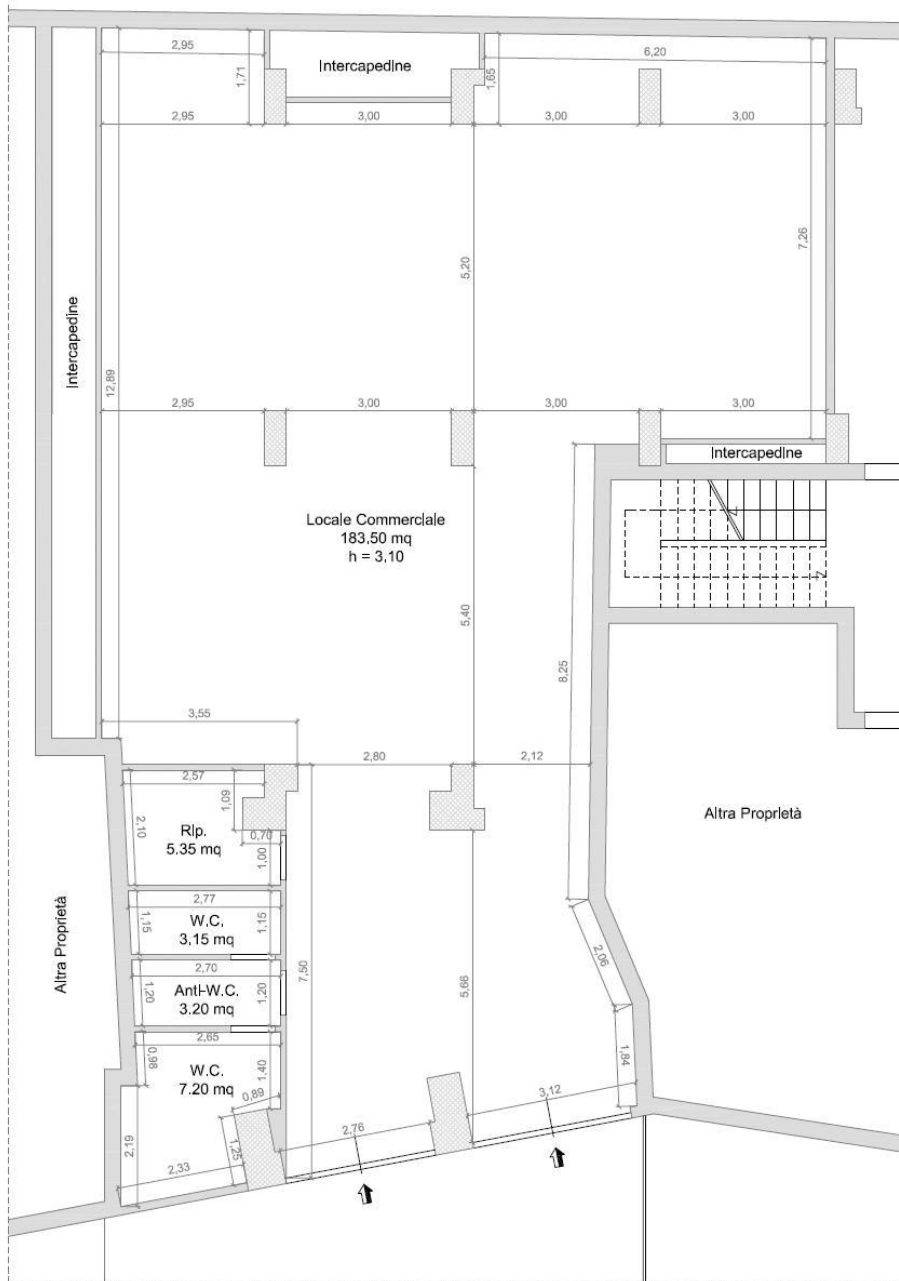


Figura 37 - Planimetria Stato di fatto Foglio 105, p.lla 567, sub 75 (ex sub 48).

**Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria dello Stato di Fatto e la Planimetria Catastale.**



**QUESITO N. 4:**

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:**

**1° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Garage e Locale Commerciale**, ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, Piani S2-T. È composto da un Garage e Locale Commerciale, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 2169 che confina a nord con la p.lla 3182, a sud con la p.lla 3639, ad ovest con le p.lle 1762-3246, ad est confina con le p.lle 3184-3185-3188-3189. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 30, particella 2169, subalterno 27 e 104**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 47 mq per il Garage al sub 27 e 67 mq per il Locale Commerciale al sub 104.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 165 al Prot. Generale n. 11221** del 19 ottobre 1994 e **Variante in Corso D'opera n. 274 al Prot. Generale n. 274/23662** del 10 aprile 1997 e successiva **Variante in Sanatoria pratica n. 257 Prot. Generale n. 257** del 26 giugno 2002, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

Piena ed intera proprietà di un **Garage**, ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, Piano S1. È composto da un Garage, facente parte del fabbricato corrispondente alla particella 1255 che confina a nord con le p.lle 1258-1259-1274-1275-1260-1263, a sud con la p.lla 1257, ad ovest con le p.lle 1272-1615, ad est con la p.lla 1260.. Riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 29, particella 1255, subalterno 31**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 31 mq per il Garage.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato **Concessione Edilizia n. 430** del 18 marzo 1974 e **Licenza Edilizia n. 13** del 12 marzo 1975, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 141.825,00 (Euro centoquarantunomilaottocentoventicinque/00);**

**2° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Appartamento, due Locali Commerciali e due Depositi**, ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, Piani S1-T. È composto da un'Abitazione, due Locali Commerciali e due Depositi, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 1235 che confina a nord con la p.lla 1688, a sud con la p.lla



3240, ad ovest con la p.lla 3239, ad est confina con la p.lla 3240. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 46, particella 1235, subalterno 3 – 12 – 14 – 17 - 21**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 6.5 vani per l’Abitazione, 77 mq per il Locale Commerciale al sub 12, 194 mq per il Locale Commerciale al sub 14, 26 mq per il Deposito al sub 17, 12 mq per il Deposito al sub 21.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente è stata richiesta **Concessione Edilizia n. 28622** del 13/05/1986 ed in seguito ad abusi edilizi si è provveduto a richiedere **la Sanatoria degli stessi L. 47/85** al Comune di Potenza in data 31/12/1986 **Prot. Generale n. 6126**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D’ASTA:**

**EURO 331.268,33 (euro trecentotrentunomiladuecentosessantotto/33)**

**3° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di **due Locali Commerciali e un’Abitazione**, ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57, Piani T. È composto da due Locali Commerciali e un’Abitazione, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 748 che confina a nord, est ed ovest con la p.lla 5977, a sud con la p.lla 688. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 29, particella 748, subalterno 10 – 11 – 45**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 20 mq per il Locale Commerciale al sub 10, 33 mq per il Locale Commerciale al sub 11, 4.5 vani per l’Abitazione al sub 45.

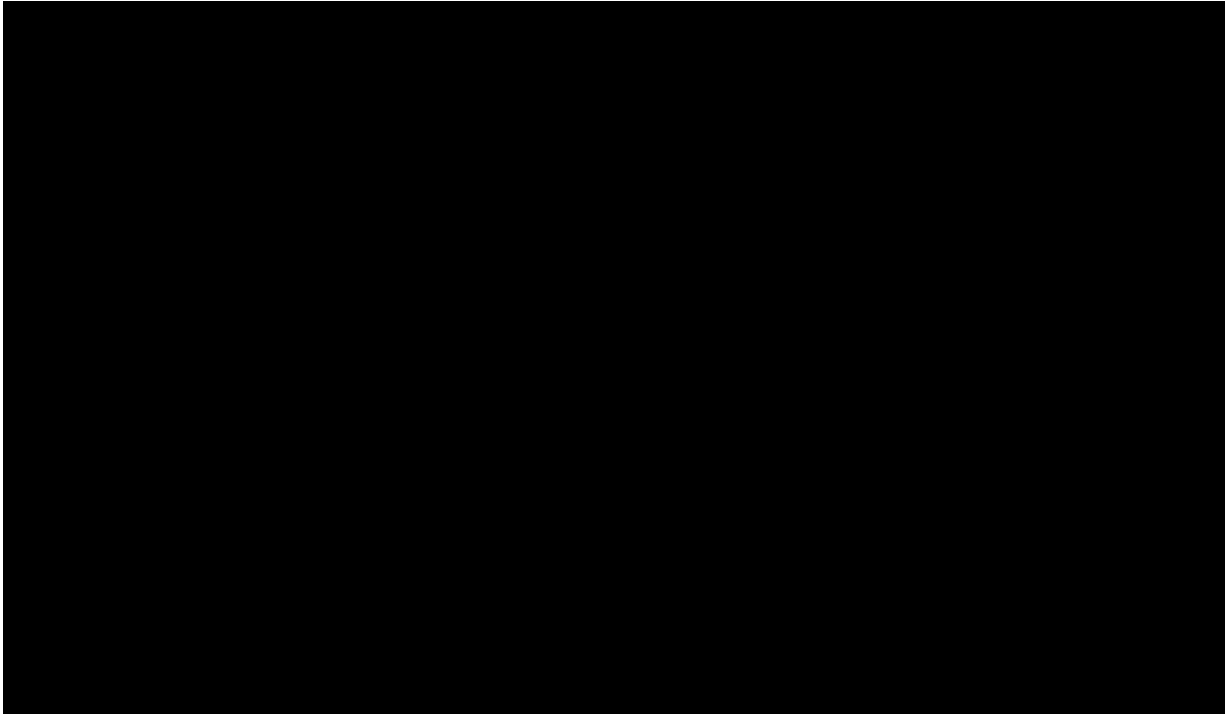
Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente sono stati effettuati **Lavori di Ricostruzione Post-Sisma L. 219/81, Perizia n. 474**, approvata dal Comune di Potenza in data 14/04/1988 e **Successiva Variante in Corso D’Opera** in data 15/06/1990. In seguito ad abusi edilizi è stata richiesta **Sanatoria Edilizia L. 23 del Dicembre 1994 n. 724** al Comune di Potenza in data 21 Novembre 1995, **Prot. Generale n. 748**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D’ASTA:**

**EURO 226.735,00 (Euro duecentoventiseimilasettecentotrentacinque/00);**







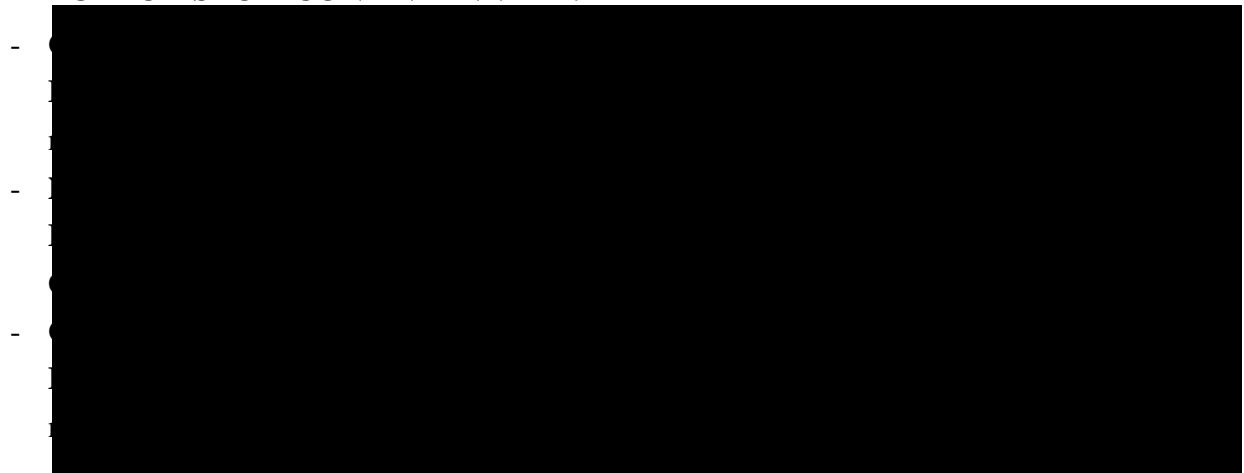
**QUESITO N. 5:**

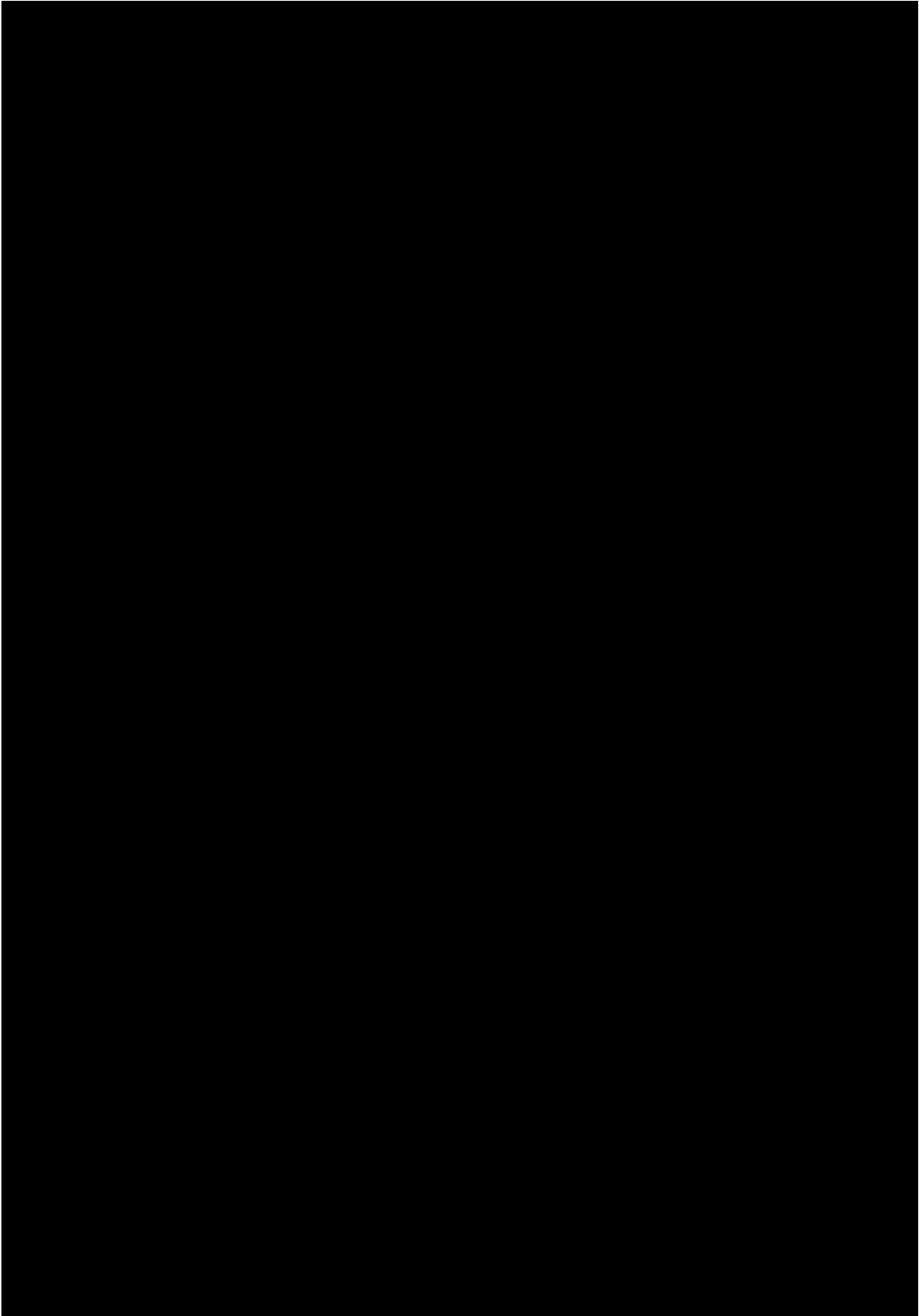
**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

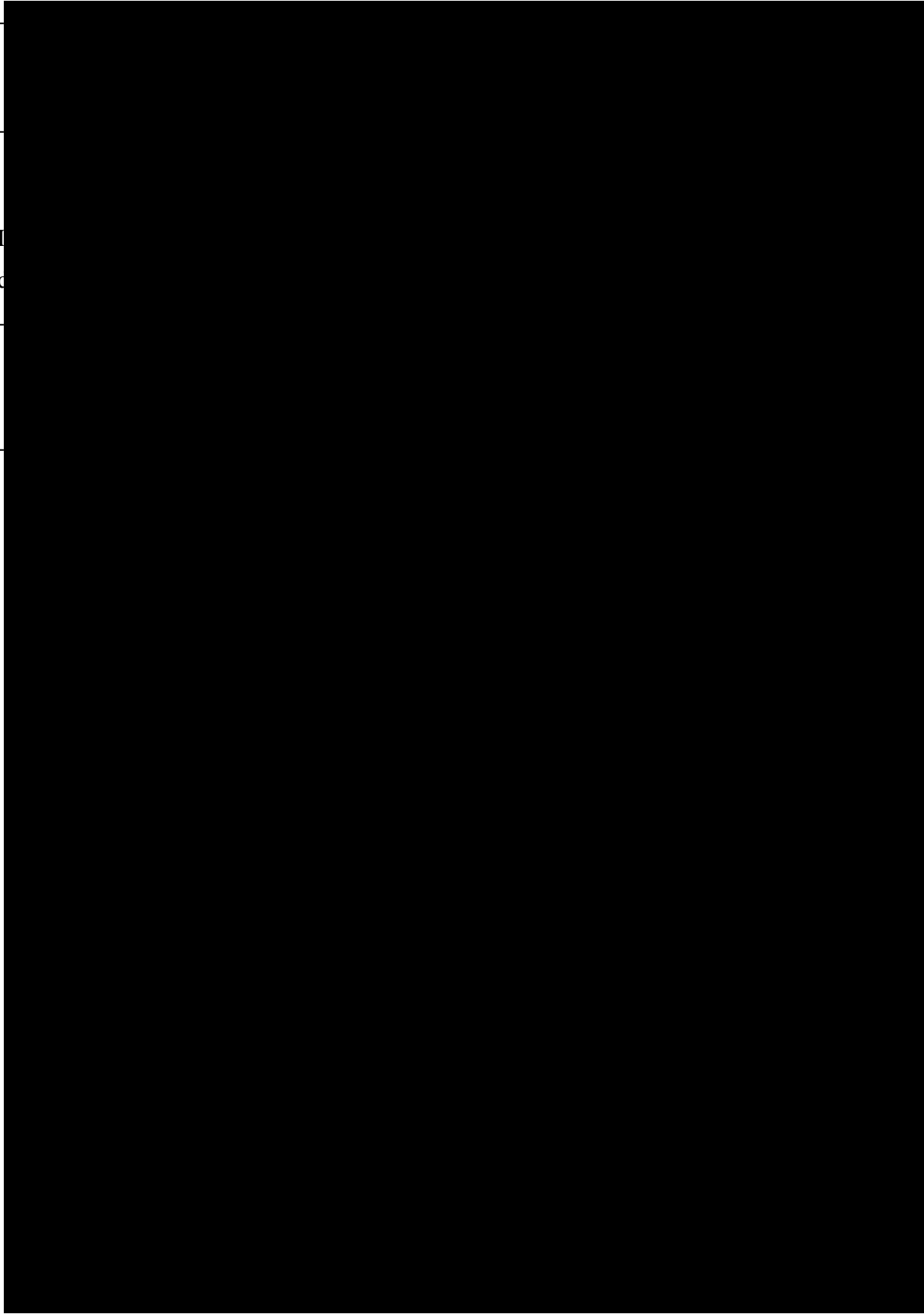
L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

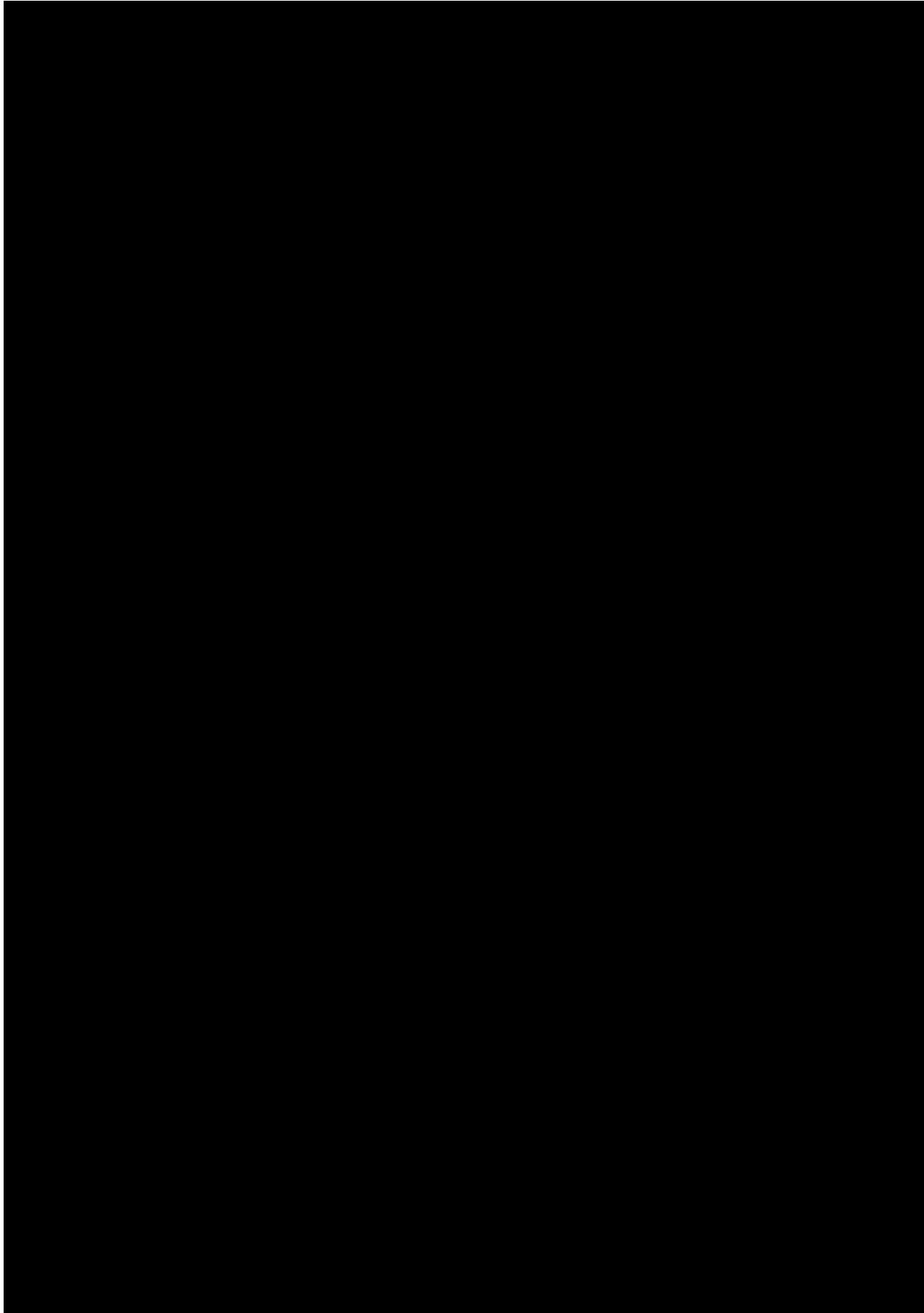
A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

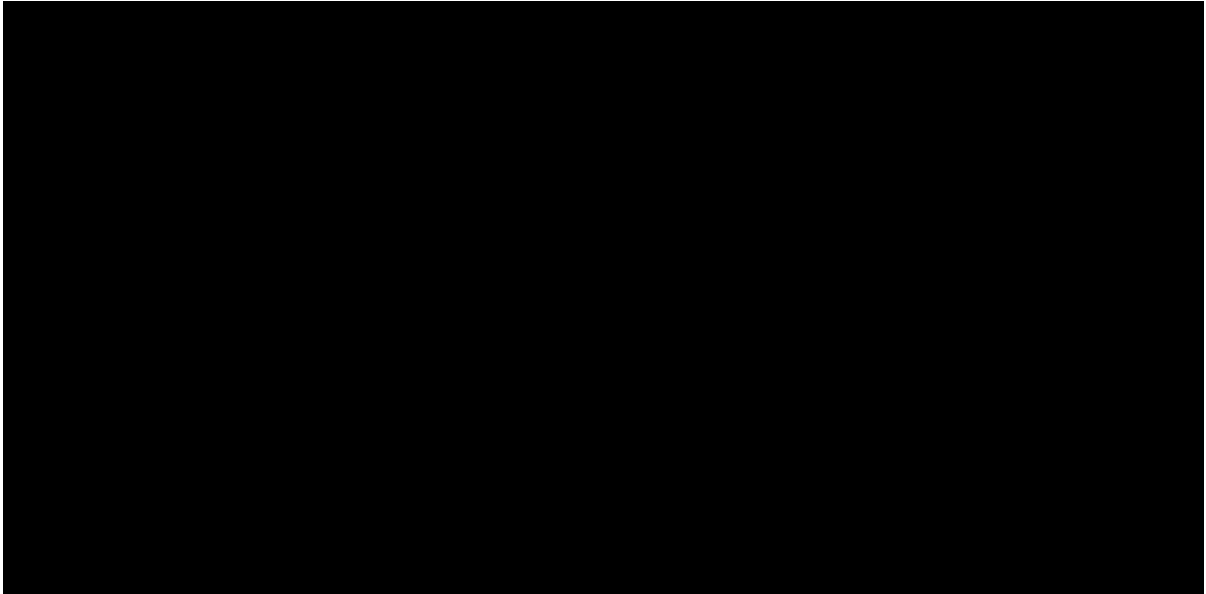
**1° LOTTO – STORICO VENTENNALE:**











**QUESITO N. 6:**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

**In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

- 1° LOTTO: Garage in Catasto fabbricati al foglio 30, part. 2169, sub 27, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 30, part. 2169, sub 104 e Garage in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 1255, sub 31: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili



oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 165 al Prot. Generale n. 11221** del 19 ottobre 1994 e **Variante in Corso D'opera n. 274 al Prot. Generale n. 274/23662** del 10 aprile 1997 e successiva **Variante in Sanatoria pratica n. 257 Prot. Generale n. 257** del 26 giugno 2002, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**Garage in catasto fabbricati al foglio 29, part. 1255, sub 31:** Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 430** del 18 marzo 1974 e **Licenza Edilizia n. 13** del 12 marzo 1975, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:**

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **30**, particella nn. **2169**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Lotti in corso di attuazione con progetto unitario”**.
- Foglio n. **29**, particella nn. **1255**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto”**.

- **2° LOTTO:** **Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 3, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 12, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 14, Deposito in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 17 e Deposito in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 21:** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente è stata richiesta **Concessione Edilizia n. 28622** del 13/05/1986 ed in seguito ad abusi edilizi si è provveduto a richiedere **la Sanatoria degli stessi L. 47/85** al Comune di Potenza in data 31/12/1986 **Prot. Generale n. 6126**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:**

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **46**, particella nn. **1235**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente terziario/commerciale senza progetto unitario”**.



- **3° LOTTO: Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 10, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 10 e Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 45:** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente sono stati effettuati **Lavori di Ricostruzione Post-Sisma L. 219/81, Perizia n. 474**, approvata dal Comune di Potenza in data 14/04/1988 e **Successiva Variante in Corso D’Opera** in data 15/06/1990. In seguito ad abusi edilizi è stata richiesta **Sanatoria Edilizia L. 23 del Dicembre 1994 n. 724** al Comune di Potenza in data 21 Novembre 1995, **Prot. Generale n. 748**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DI SEDIME DELL’IMMOBILE:**

L’area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **29**, particella nn. **748**, ricade nell’**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto” (Ex Zona B1 Edificata Satura)**.

- **4° LOTTO: Deposito in Catasto fabbricati al foglio 105, part. 566, sub 7 (ex sub 3) e Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 105, part. 567, sub 75 (ex sub 48):** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato antecedentemente il 1° settembre 1967. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente i Titoli Abilitativi ed il Certificato di Agibilità.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DI SEDIME DELL’IMMOBILE:**

L’area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **105**, particella nn. **566-567**, ricade nell’**Ambito Urbano**, in **“Tessuti del Centro Storico”**.



**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come descritto di seguito:

**1° LOTTO:** Gli immobili al foglio 30, p.lla 2169, sub. 104 - 27 e al foglio 29, p.lla 1255, sub 31 sono nella disponibilità della [REDACTED] che li utilizza a titolo gratuito come dichiarato da [REDACTED]

**2° LOTTO:** L'immobile al foglio 46, particella 1235, sub 3 A/2, costituisce l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia. Gli immobili al foglio 46, particella 1235, sub 17 - 14 sono nella disponibilità del debitore. Gli immobili al foglio 46, particella 1235, sub 12 C/1 e sub 21 C/2 sono nella disponibilità dei comproprietari (pignorati per la quota di 2/6);

**3° LOTTO:** Gli immobili foglio 29, particella 748, sub 10 C/1 e sub 11 C/1 sono nella disponibilità della [REDACTED] nato [REDACTED]





registrato del 01/09/2017 per un importo di € 200,00 (Euro duecento,00);

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi



o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

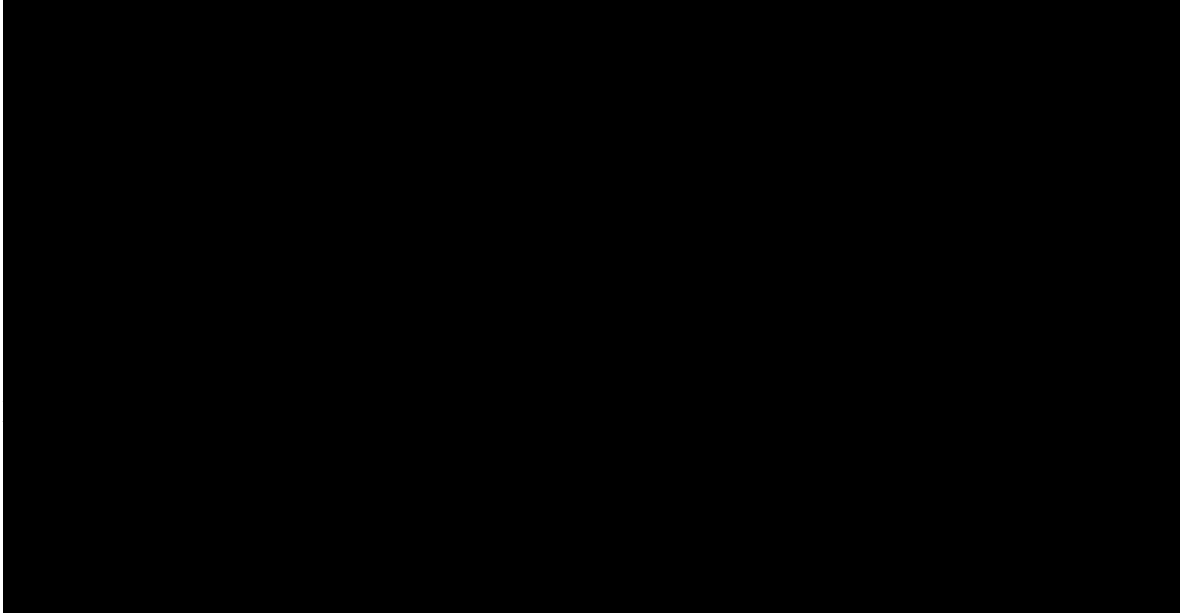
**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

**Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.**

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

•



•

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

**L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Consolini, n. 11-13, in Catasto Fabbricati al foglio 30, Particella 2169, Sub 27 - 104, alla Via Di Giura, n. 101, in Catasto Fabbricati al foglio 29, Particella 1255, Sub 31, alla Via del Gallitello, n. 130, in Catasto Fabbricati al foglio 46, p.lle 1235, sub 3-12-14-17-21, alla Via Milano, n. 45-49-51-57, in Catasto Fabbricati al foglio 29, p.lla 748, sub 10-11-15, alla Via XX Settembre, n. 19, in Catasto Fabbricati al foglio 105, p.lla 566 sub 7 (ex sub 3) e p.lla 567 sub 75 (ex sub 48), ricadano su un suolo demaniale.



**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, depositata agli atti della procedura 137/2017 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il Sig. [REDACTED] esercitava il suo diritto sul bene in quanto proprietario dello stesso.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e dagli occupanti degli immobili oggetto della presente relazione peritale non è stato attualmente possibile reperire informazioni sulle spese fisse di gestione, su spese straordinarie già deliberate. Inoltre risulta che:

- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,** applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;  
nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Potenza (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Potenza (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

### **VALORE 1° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Garage al Piano S2 di Via Consolini ed il Garage al Piano S1 di Via Di Giura è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 750,00, per il Negozio al Piano Terra €/mq 1.250,00 sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore del Garage e Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
30	2169	27	Garage Piano S2	51,35	€ 750,00	€ 38.512,50
30	2169	104	Negozio Piano Terra	66,15	€ 1250,00	€ 82.687,50
<b>Valore del Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
29	1255	31	Garage Piano S1	27,50	€ 750,00	€ 20.625,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 141.825,00</b>



**Il valore della quota spettante all'eseccutate per il 1°LOTTO è di:**  
**€ 141.825,00 (euro centoquarantunomilaottocentoventicinque/00)**

**VALORE 2° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 1.200,00**, per i Locali Commerciali al Piano S1 **€/mq 850,00**, per i Depositi al Piano S1 **€/mq 750,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dell'Abitazione, Locale Commerciale e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
46	1235	3	Abitazione Piano Terra	108,10	€ 1.200,00	€ 129.720,00
46	1235	12	Locale Commerciale Piano S1	78,10	€ 850,00	€ 66.385,00
46	1235	14	Locale Commerciale Piano S1	185,35	€ 850,00	€ 157.547,50
46	1235	17	Deposito Piano S1	25,75	€ 750,00	€ 19.312,50
46	1235	21	Deposito Piano S1	10,60	€ 750,00	€ 7.950,00
<b>Totale Valore Immobiliare</b>						<b>€ 380.915,00</b>

Il valore della quota spettante all'eseccutate [REDACTED] per la p.lla

1235, sub 12 e sub 21 del SECONDO LOTTO è pari a 2/6:

**€ 66.385,00 x 2/6 = 22.128,33 (Euro ventiduemilacentocentoventotto/33);**

**€ 7.950,00 x 2/6 = 2.650,00 (Euro duemilaseicentocinquanta/00);**

Il valore della quota spettante all'eseccutate per il 2°LOTTO è di:

**€ 306.580,00 + 22.128,33 + 2.560,00 =**

**331.268,33 (euro trecentotrentunomiladuecentosessantotto/33)**



**VALORE 3° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 900,00**, per i Locali Commerciali al Piano Terra **€/mq 1.500,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dell'Abitazione e dei Locali Commerciali ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
29	748	10	Locale Commerciale Piano Terra	50,55	€ 1.500,00	€ 75.825,00
29	748	11	Locale Commerciale Piano Terra	36,30	€ 1.500,00	€ 54.450,00
29	748	45	Abitazione Piano Terra	101,65	€ 900,00	€ 91.485,00
29	748	45	Locale Cantina	9,95	€ 500,00	€ 4.975,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 226.735,00</b>

**Il valore della quota spettante all'esecutate per il 3° LOTTO è di:**

**€ 226.735,00 (euro duecentoventiseimilasettecentotrentacinque/00)**

**VALORE 4° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Deposito al Piano S2 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 850,00**, per il Locale Commerciale al Piano S2 **€/mq 1.500,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore del Deposito e del Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
105	566	7 (ex 3)	Deposito Piano S2	24,95	€ 850,00	€ 21.207,50
105	567	75 (ex 48)	Locale Commerciale Piano S2	202,40	€ 1.250,00	€ 253.000,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 274.207,50</b>



Il valore della quota spettante all'esecutata [REDACTED] per il QUARTO  
LOTTO è pari a 1/4:

**€ 274.207,50 x 1/4 = 68.551,87 (Euro sessantottomilacinquecentocinquantuno/87):**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

I beni pignorati ubicati nel Comune di Potenza ed individuati catastalmente al:

- foglio 30, particelle 2169, sub 27-104; (proprietà 100/100)
- foglio 29, particella 1255, sub 31; (proprietà 100/100)
- foglio 46, particella 1235, sub 3-14-17; (proprietà 100/100)
- foglio 46, particella 1235, sub 12-21; (proprietà 2/6)
- foglio 29, particella 748, sub 10-11-45; (proprietà 100/100)
- foglio 105, particella 566, sub 7 (ex sub 3); (proprietà 1/4)
- foglio 105, particella 567, sub 75 (ex sub 48); (proprietà 1/4)

intestati al Sig. [REDACTED] pignorati per i diritti di proprietà indicati precedentemente [REDACTED]

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) risulta che:

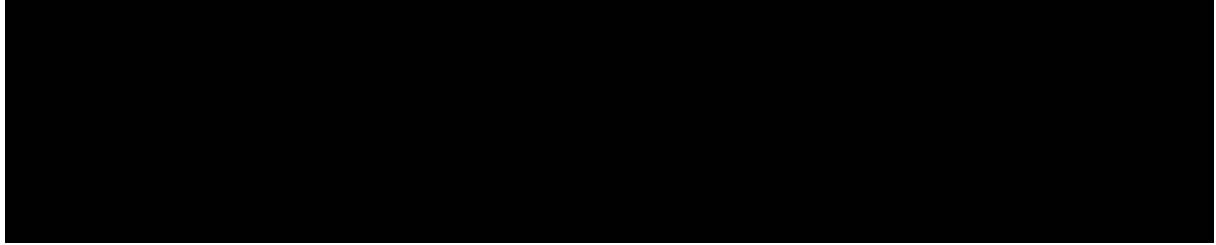
- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ), risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED]





**del pignoramento (27/10/2017)**, risultava iscritto nella popolazione residente nel Comune di Potenza (PZ).

- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune



**Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.**

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Marzo 2024

**Il C.T.U.**

**Arch. Canio ROMANIELLO**

  
\_\_\_\_\_





**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

**N. 137/17 R.G.  
UDIENZA:  
11/10/2023**

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Annachiara DI PAOLO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Documentazione Fotografica
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Potenza (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Settembre 2023

IL CTU  
Arch. Canio ROMANIELLO  
  




ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# Relazione Tecnica



**N. 137/17 R.G.**

**Al sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Annachiara DI PAOLO  
TRIBUNALE DI  
POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari

[REDACTED]

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annachiara DI PAOLO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di Conferimento Incarico del 17/11/2021.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, insieme al Custode Avv. Monica Dea DE LUCA, fissavamo per il giorno 05 del mese di Maggio 2022 alle ore 15.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, e per il giorno 17 del mese di Maggio 2022 alle ore 15.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento siti nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Consolini, n. 19, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta dei giorni in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. [REDACTED] epigrafico con il [REDACTED] oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Le suddette operazioni peritali terminavano in entrambi gli accessi alle ore 18.00.

Si fissava per il giorno 07 del mese di Settembre 2023 alle ore 16.00 il terzo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento siti nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Milano, n. 45, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta dei giorni in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si è presentato il Sig. [REDACTED] dei beni oggetto della procedura in epigrafico. Il sig. Giovanni TAROCCHI ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo la verifica dello stato dei luoghi, le misurazioni, ma non consentendo il rilievo fotografico degli ambienti per motivi di privacy.

Le suddette operazioni peritali terminavano in entrambi gli accessi alle ore 17.30.



## **OSSERVAZIONI PRELIMINARI:**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio tecnico Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Potenza (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- **Le particelle oggetto di pignoramento contenute all'interno del 2° LOTTO risultano essere un "fondo intercluso", in quanto l'accesso al fabbricato è possibile solamente attraverso il passaggio su un terreno (identificato con la particella 3240) di proprietà esclusiva di terzi e dell'esecutato medesimo, e non oggetto di pignoramento;**
- **Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:**
- **Primo Lotto:**
  - **1 – Particella 2169, sub 104: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.**
  - **Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**
- **Secondo Lotto:**
  - **1 – Particella 1235, sub 3: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **2 – Particella 1235, sub 14: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **3 – Particella 1235, sub 17: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **4 – Particella 1235, sub 21: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**
  - **Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**
- **Terzo Lotto:**
  - **1 – Particella 748, sub 10: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.**



- 2 – Particella 748, sub 11: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate ai fabbricati sopra descritti, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile
- 3 – Particella 748, sub 45: Si è riscontrata la presenza di un locale cantina posto al livello seminterrato, non presente nella planimetria catastale; una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, realizzati di nuovi e create alcune nuove aperture tra gli ambienti; in prossimità dei balconi sono state demolite le tompagnature perimetrali accorpendo la superficie dei balconi all'abitazione, inoltre sono state realizzate due verande; le modifiche apportate sono evidenziate nelle piante dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, vanno a modificare la sagoma esterna, la volumetria, modificano la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni.

Poiché il fabbricato, ricade nella Zona Ex B1 (Edificato Saturo), le Verande realizzate, potranno essere Sanate, previo ripristino dello stato originario dei luoghi e nello specifico ricostruendo le tompagnature perimetrali demolite.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta a Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre per Sanare le due verande sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Il costo necessario per presentare PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00).

**Si specifica inoltre che i costi complessivi necessari per il ripristino e la Sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

**N.B.:** Per poter effettuare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria è necessario che venga redatto un Verbale di Assemblea Condominiale con parere favorevole sulla Sanatoria da effettuare.



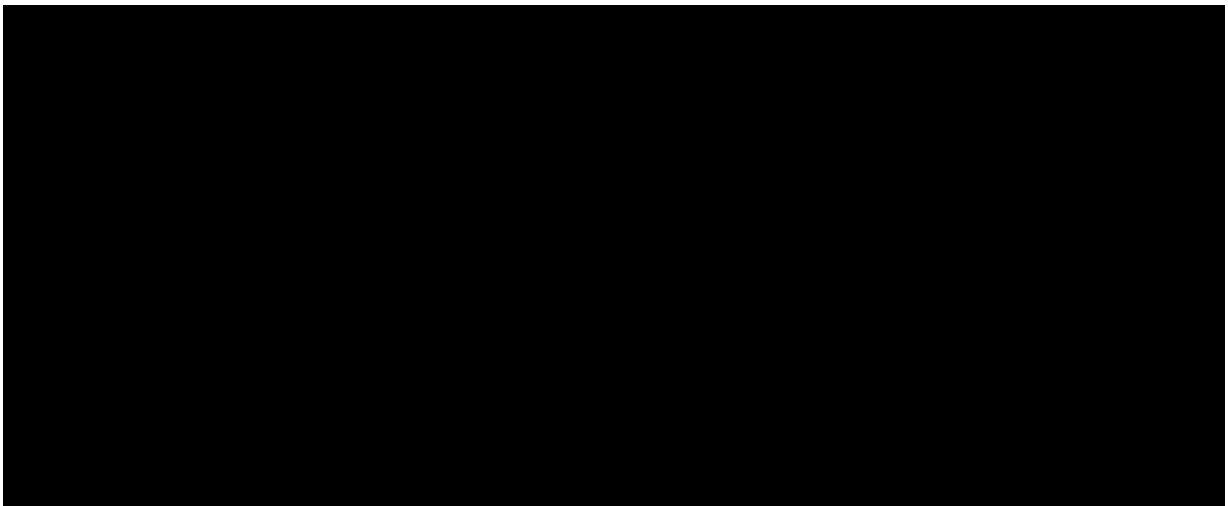
Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

#### **QUESITO N. 1:**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).**

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.



- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **30**, Particella **2169** subalterno **104**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **3**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **LOCALE COMMERCIALE:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **12**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di (2/6);
- **LOCALE COMMERCIALE:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **14**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **17**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **1235** subalterno **21**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di (2/6);
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **10**, Attuale proprietario [REDACTED];
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **11**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **ABITAZIONE:** cat. A/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **748** subalterno **45**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);
- **GARAGE:** cat. C/6 ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **29**, Particella **1255** subalterno **31**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);





- **DEPOSITO:** cat. C/2 ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **566** subalterno **7**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di(1/4);
- **NEGOZIO:** cat. C/1 ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **105**, Particella **567** subalterno **75**, Attuale proprietario [REDACTED] per la Proprietà di(1/4);

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione degli immobili sopra descritti ed oggetto del pignoramento, gli stessi sono stati da me C.T.U accorpati in un **QUATTRO LOTTI**, in modo da rendere più appetibili i beni sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I quattro Lotti composti dai soli immobili risultano così strutturati:

1° LOTTO:

- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11**, in Catasto al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, classe 05, Consistenza 47 mq, rendita € 118,94, intestato a [REDACTED] **la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11**, in Catasto al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, classe 11, Consistenza 67 mq, rendita € 1698,99, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101**, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, classe 04, Consistenza 31 mq, rendita € 67,24, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**

Il Garage ed il Negozio che fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 2169 confina a nord con la p.lla 3182, a sud con la p.lla 3639, ad ovest con le p.lle 1762-3246, ad est confina con le p.lle 3184-3185-3188-3189; Il Garage corrispondente alla particella 1255 confina a nord con le p.lle 1258-1259-1274-1275-1260-1263, a sud con la p.lla 1257, ad ovest con le p.lle 1272-1615, ad est con la p.lla 1260.

2° LOTTO:

- **Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, A/2, classe 06, Consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, C/1, classe 06, Consistenza 77 mq, rendita € 910,67, intestato a [REDACTED] **per la proprietà di (2/6);**



- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, C/1, classe 06, Consistenza 194 mq, rendita € 2.294,41, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, C/2, classe 06, Consistenza 26 mq, rendita € 85,94, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130**, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, C/2, classe 06, Consistenza 12 mq, rendita € 39,66, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 1235 che confina a nord con la p.lla 1688, a sud con la p.lla 3240, ad ovest con la p.lla 3239, ad est confina con la p.lla 3240.

3° LOTTO:

- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, C/1, classe 05, Consistenza 20 mq, rendita € 202,45, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, C/1, classe 05, Consistenza 33 mq, rendita € 334,04, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**
- **Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57**, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, A/2, classe 04, Consistenza 6.5 vani, rendita € 402,84, intestato a [REDACTED] **per la Piena proprietà (100/100);**

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato corrispondente alla particella 748 che confina a nord, est ed ovest con la p.lla 5977, a sud con la p.lla 688.

4° LOTTO:

- **Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19**, in Catasto al foglio 105, particella 566, Sub 7 (ex sub 3), Piano S2, C/2, classe 07, Consistenza 27 mq, rendita € 104,58, intestato a [REDACTED] **per la Proprietà (1/4);**
- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19**, in Catasto al foglio 105, particella 567, Sub 75 (ex sub 48), Piano S2, C/1, classe 10, Consistenza 194 mq, rendita € 4.228,13, intestato a [REDACTED] **per la Proprietà (1/4);**

L'unità immobiliare corrispondente alla particella 566 confina a nord con via XX Settembre, a sud con la p.lla 567, ad ovest con la p.lla 408, ad est con la p.lla 407.



## QUESITO N. 2:

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.** L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello **stato reale** dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### 1° LOTTO:

- Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, foglio 30, particella 2169, sub 27 ( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come garage, ma è utilizzato come deposito. È collocato al livello seminterrato S2 e si accede mediante una rampa in cemento che permette a tutti i condomini dell'immobile di accedere ai rispetti box. Il locale presenta



un'altezza interna di 3,10 m, si accede mediante una saracinesca in ferro con comando elettrico, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Garage, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 1 - Garage Via Consolini, n. 11.

**- Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, foglio 30, particella 2169, sub 104 [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta due vetrine con affaccio lungo Via Consolini, una delle due presenta anche una porta di ingresso. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 2,85 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, il pavimento è realizzato in



piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutata.



Figura 2 – Locale Commerciale Via Consolini, n. 11-13.

**- Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101, foglio 29, particella 1255, sub 31 [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come garage, ma è utilizzato come deposito. È collocato al livello seminterrato S1 e si accede mediante una rampa in cemento che permette a tutti i condomini dell'immobile di accedere ai rispetti box. Al locale si accede mediante una porta basculante in metallo, presenta un'altezza interna di 3,00 m, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Garage, nella parte interna non si trova in buono stato di manutenzione, e necessita di alcuni interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutata.





Figura 3 – Garage Via Domenico Di Giura, n. 101.

<b>Garage e Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
30	2169	C/6 classe 05 Sub 27 47 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 118,94
30	2169	C/1 classe 11 Sub 104 Sup Catastale 67 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 1.698,99
<b>Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101.</b>				
29	1255	C/6 classe 04 Sub 31 Sup Catastale 31 mq	[REDACTED] (100/100 proprietà)	€ 67,24

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Garage e Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Garage Piano S2	51,35	1,00	51,35
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano Terra	66,15	0,50	66,15
<b>Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Domenico Di Giura, n. 101.</b>			
Superficie Lorda Garage Piano S1	25,70	1,00	25,70
<b>Superficie totale</b>			<b>143,20</b>



## 2° LOTTO:

**- Appartamento ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 3 [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, e l'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in C.A., con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su tre livelli. L'immobile oggetto del pignoramento è adibito ad abitazione, di proprietà del Sig. [REDACTED], ed attualmente risulta occupato e dalla sua famiglia. Al fabbricato si accede tramite una strada di ingresso posto nella parte laterale sinistra del fabbricato che da su un piazzale esterno pavimentato in cemento, con funzione di parcheggio per i condomini dell'intero stabile.



**Figura 4 – Appartamento Via del Gallitello, n. 130.**

All'appartamento, posto al Piano Terra, si accede mediante un portone di ingresso. È composto da un ingresso che da su un soggiorno/pranzo, una cucina, due bagni, due camere da letto. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 3,30 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi sono realizzati in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili, presenta tinteggiatura



interna delle pareti. I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in gress, ad accezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, mentre la parte esterna si trova in buono stato di manutenzione.

**- Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 12 ( [REDACTED] per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano S1 del fabbricato e l'ingresso al locale da su un piazzale in asfalto posto lungo il prospetto posteriore dell'intero fabbricato. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante una saracinesca in ferro con comando elettrico, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 5 – Locale Commerciale Via del Gallitello, n. 130.





**- Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 14 (██████████) per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale ma è utilizzato attualmente come deposito. È collocato al Piano S1 del fabbricato. Il locale presenta un'altezza interna di 3,05 m, si accede mediante un porta in alluminio con vetro singolo, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



**Figura 6 – Locale Commerciale Via del Gallitello, n. 130.**

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 17 (██████████) per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S1. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante un porta in



alluminio con vetro singolo, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.



Figura 7 – Deposito Via del Gallitello, n. 130.

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, particella 1235, sub 21 [REDACTED] per la Proprietà 2/6).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S1. Il locale presenta un'altezza interna di 3,25 m, si accede mediante un portone di ingresso in ferro, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate.





Figura 8 – Deposito Via del Gallitello, n. 130.

**N.B.: Le particelle oggetto di pignoramento contenute all'interno del 2° LOTTO risultano essere un "fondo intercluso", in quanto l'accesso al fabbricato è possibile solamente attraverso il passaggio su un terreno (identificato con la particella 3240) di proprietà esclusiva di terzi e dell'esecutato medesimo, e non oggetto di pignoramento, così come detto nelle osservazioni preliminari.**

Appartamento, Locali Commerciali e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
46	1235	A/2 classe 06 Sub 3 6,5 vani	[REDACTED] 00/100 proprietà)	€ 553,90
46	1235	C/1 classe 06 Sub 12 Sup Catastale 77 mq	[REDACTED] (2/6 proprietà)	€ 910,67
46	1235	C/1 classe 06 Sub 14 Sup Catastale 194 mq	[REDACTED] (2/6 proprietà)	€ 2.294,41
46	1235	C/2 classe 06 Sub 17 Sup Catastale 26 mq	[REDACTED] (2/6 proprietà)	€ 85,94
46	1235	C/2 classe 06 Sub 21 Sup Catastale 12 mq	[REDACTED] (2/6 proprietà)	€ 36,66



Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Appartamento, Locali Commerciali e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Mq netti</b>	<b>Coef. Abbattimento</b>	<b>Mq netti</b>
Superficie Lorda Appartamento Piano T	108,10	1,00	108,10
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	78,10	1,00	78,10
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	185,35	1,00	185,35
Superficie Lorda Deposito Piano S1	25,75	1,00	25,75
Superficie Lorda Deposito Piano S1	10,60	1,00	10,60
<b>Superficie totale</b>			<b>407,90</b>

### **3° LOTTO:**

**- Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, foglio 29, particella 748, sub 10**  
( [REDACTED] per la Piena proprietà 100/100).

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta una vetrina antisfondamento comprensiva di porta di accesso al locale comandata elettricamente dall'interno, e si affaccia lungo Via Milano. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi. Il locale risulta occupato attualmente dalla società "I [REDACTED] in forza di contratto di

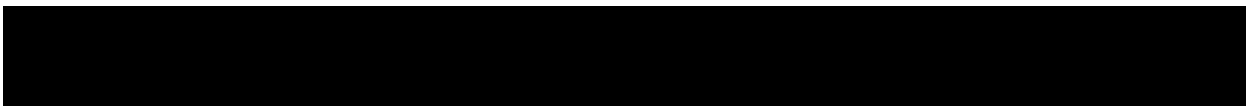




Figura 9 – Locale Commerciale Via Milano, n. 45.

- **Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, foglio 29, particella 748, sub 11 ( [REDAZIONE] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano Terra del fabbricato e si accede mediante un porticato che corre lungo il prospetto del fabbricato. Il Locale Commerciale presenta due vetrine antisfondamento, una della quali è comprensiva di porta di accesso al locale comandata elettricamente dall'interno, e si affaccia lungo Via Milano. Il Locale al suo interno è composto da una zona adibita alla vendita, un antibagno ed un bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi. Il locale risulta occupato



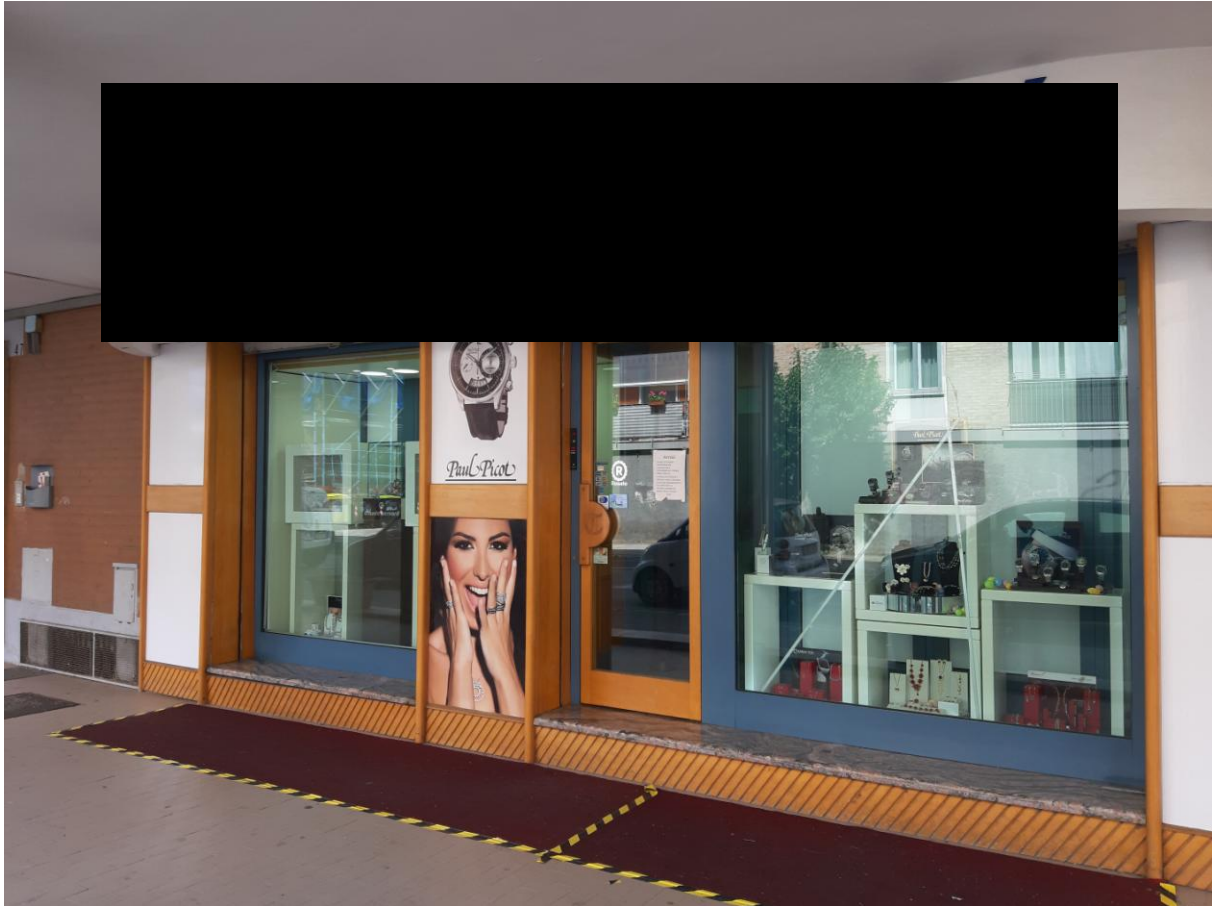


Figura 10 – Locale Commerciale Via Milano, n. 49-51.

**- Appartamento ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, foglio 29, particella 748, sub 45 [REDAZIONE] per la Piena proprietà 100/100).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, e l'intero fabbricato di cui fa parte è realizzato in C.A., con copertura a falda in latro-cemento e si sviluppa su tre livelli serviti da una scala interna. L'immobile oggetto del pignoramento è adibito ad abitazione, di proprietà del Sig. [REDAZIONE] ed attualmente risulta occupato dal [REDAZIONE], in forza di contratto di locazione. Al fabbricato si accede tramite un portone di ingresso, posto lungo il prospetto del fabbricato che da su via Milano. All'appartamento, posto al Piano Terra, si accede mediante un portone di ingresso, ed è composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno e tre camere da letto. Presenta due balconi con affaccio rispettivamente sul prospetto anteriore lungo Via Milano e sul prospetto posteriore. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica, acqua e gas, ha un'altezza interna di 2,95 m, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi sono realizzati in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili, presenta tinteggiatura interna delle pareti. I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in



gress, ad accezione del bagno e nella cucina dove sono realizzati con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in discreto stato di manutenzione, mentre la parte esterna si trova in buono stato di manutenzione. L'abitazione presenta anche un locale cantina posta al piano seminterrato S1, utilizzata attualmente come locale deposito.

<b>Locali Commerciali e Appartamento ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
29	748	C/1 classe 05 Sub 10 20 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 202,45
29	748	C/1 classe 05 Sub 11 Sup Catastale 33 mq	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 334,04
29	748	A/2 classe 04 Sub 45 6,5 vani	[REDACTED] 100/100 proprietà)	€ 402,84

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Locali Commerciali e Appartamento ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano T	50,55	1,00	50,55
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano T	36,30	1,00	36,30
Superficie Lorda Appartamento Piano T	101,65	1,00	101,65
Superficie Lorda Locale Cantina Piano S1	9,95	1,00	9,95
<b>Superficie totale</b>			<b>198,45</b>

#### **4° LOTTO:**

**- Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, foglio 105, particella 566, sub 7 (ex sub 3) [REDACTED] per la Proprietà 1/4).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come deposito. È collocato al livello seminterrato S2. Il locale presenta un'altezza interna di 3,10 m, presenta una porta di ingresso, il locale è dotato di energia elettrica, il pavimento è realizzato in piastrelle e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Deposito, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non necessita di particolari interventi, ed attualmente risulta occupato dall'esecutate e dagli altri comproprietari.



- **Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, foglio 105, particella 567, sub 75 (ex sub 48) ( [REDACTED] per la Proprietà 1/4).**

L'immobile è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Milano, n. 47. L'immobile oggetto del pignoramento è individuato catastalmente come Locale Commerciale. È collocato al Piano S1 del fabbricato e si accede mediante la scalinata di Via XX Settembre. Il Locale Commerciale presenta due vetrine comprensiva di porta di accesso. Il Locale al suo interno è composto da un'ampia zona adibita a sala giochi, un antibagno ed due bagno, presenta un'altezza interna di 3,10 m, le bussole interne sono realizzate in legno, il sistema di oscuramento avviene tramite saracinesche in ferro, comandate elettricamente, il pavimento è realizzato in piastrelle di gres porcellanato e presenta tinteggiatura interna delle pareti. Il Locale Commerciale, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, e non

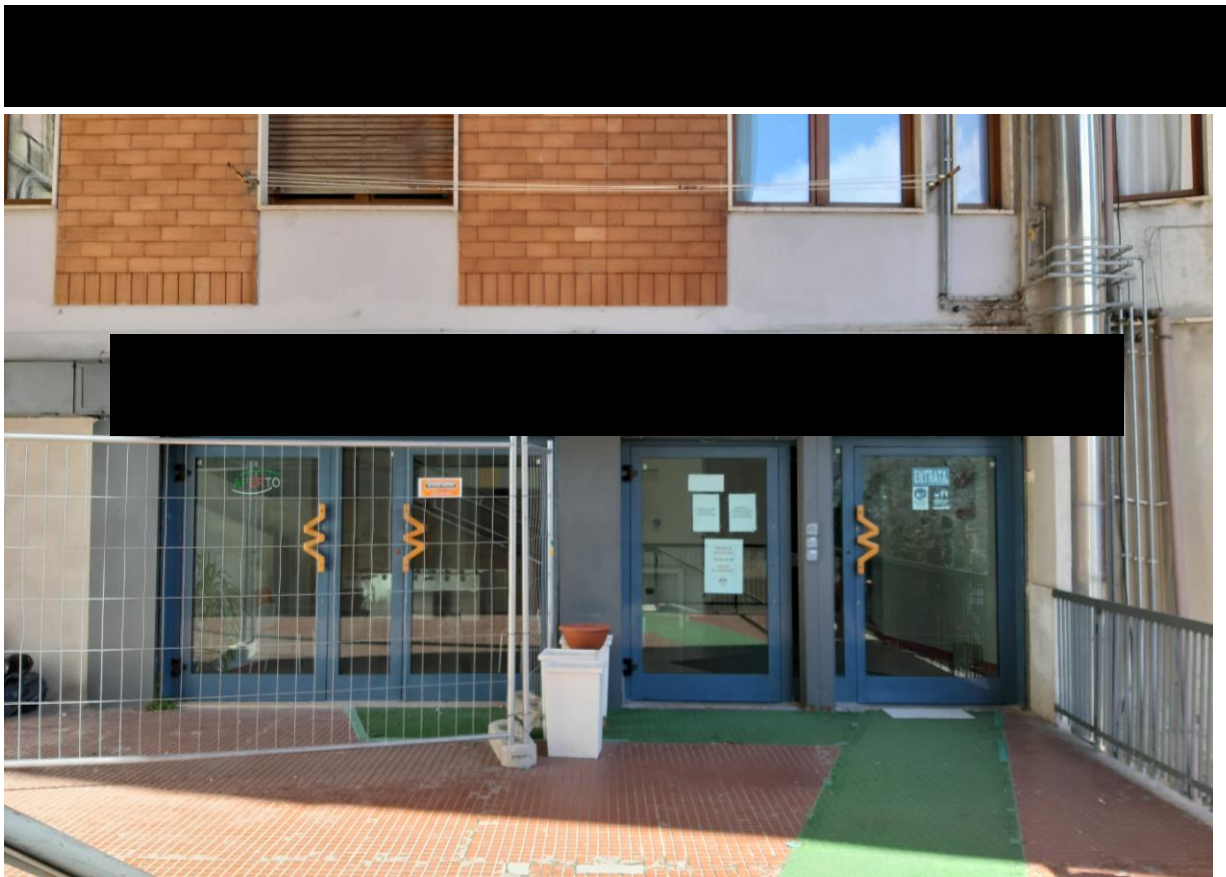


Figura 11 – Locale Commerciale Via XX Settembre, n. 19.

<b>Deposito e Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
105	566	C/2 classe 07 Sub 7 (ex sub 3) Sup Catastale 27 mq	[REDACTED] 1/4 proprietà)	€ 104,58





105	567	C/1 classe 10 Sub 75 (ex sub 48) Sup Catastale 195 mq	[REDACTED]	(1/4 proprietà)	€	4.228,13
-----	-----	--	------------	-----------------	---	----------

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

<b>Deposito e Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>			
Descrizione	Mq netti	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie Lorda Deposito Piano S1	24,95	1,00	24,95
Superficie Lorda Locale Commerciale Piano S1	202,40	1,00	202,40
Superficie totale			227,35

### **QUESITO N. 3:**

#### **Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità; - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



**1° LOTTO:**

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negoziò ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 27, Piano S2, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negoziò ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 104, Piano T, C/1, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, in Catasto al foglio 29, particella 1255, Sub 31, Piano S1, C/6, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI

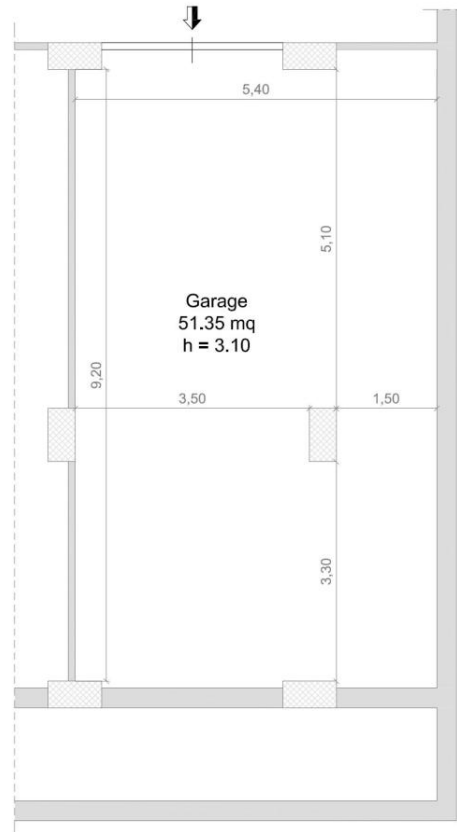


Figura 12 - Planimetria Catastale Foglio 30, p.lla 2169, sub 27.

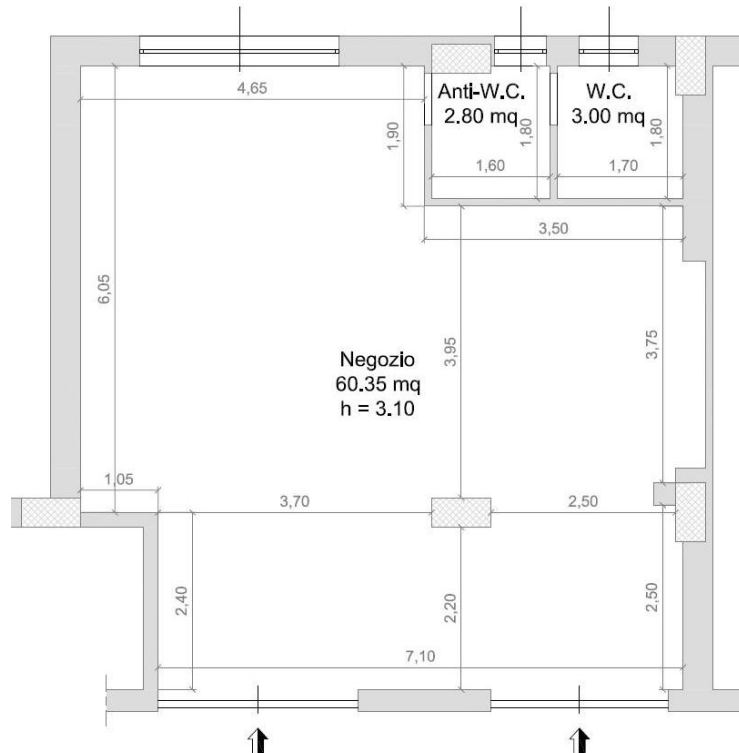


Figura 13 - Planimetria Catastale Foglio 30, p.lla 2169, sub 104.



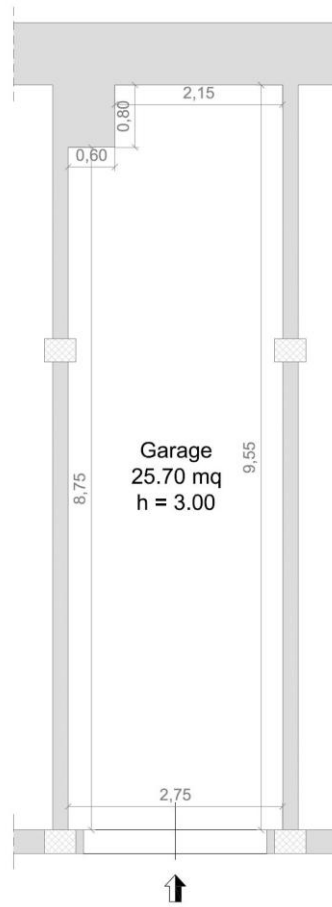


Figura 14 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 1255, sub 31.



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

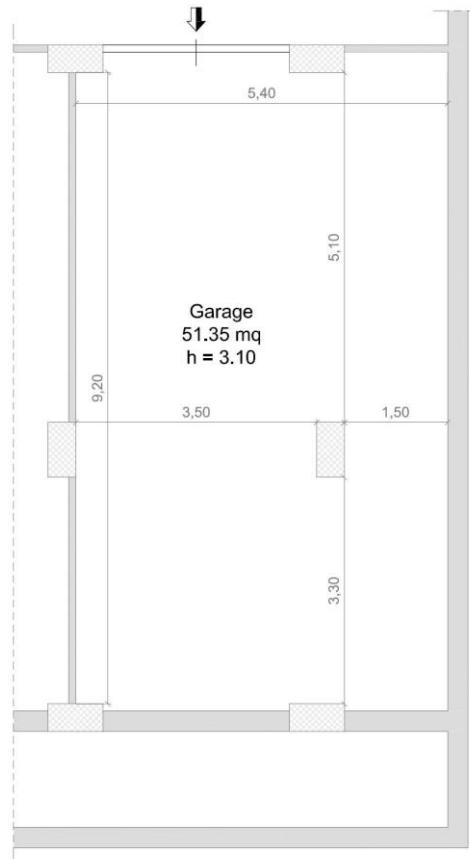


Figura 15 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 30, p.la 2169, sub 27.

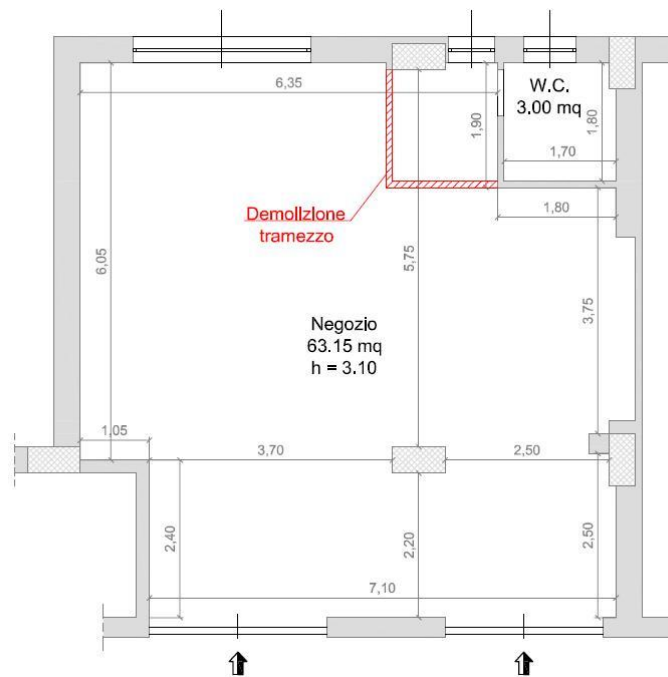


Figura 16 - Planimetria Stato di Fatto Foglio 30, p.la 2169, sub 104.



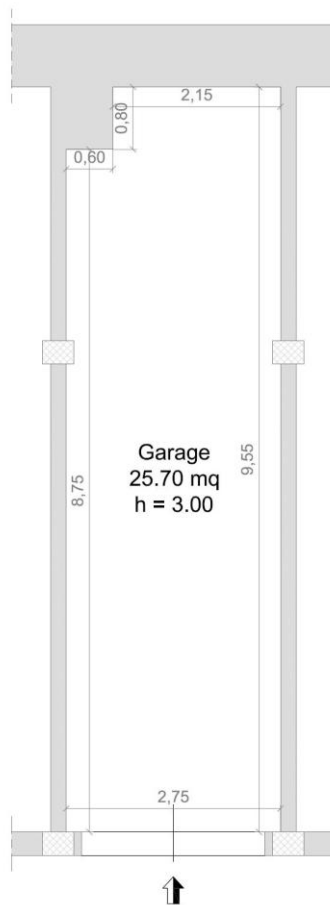


Figura 17 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 1255, sub 31.

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

**1 – Particella 2169, sub 104:** Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.

## 2° LOTTO:

### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, adibita ad abitazione ed intestata a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà di (2/6);



Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 3, Piano T, adibita ad abitazione ed intestata a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 12, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la proprietà di (2/6);

Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 14, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 17, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, in Catasto al foglio 46, particella 1235, Sub 21, Piano S1, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI

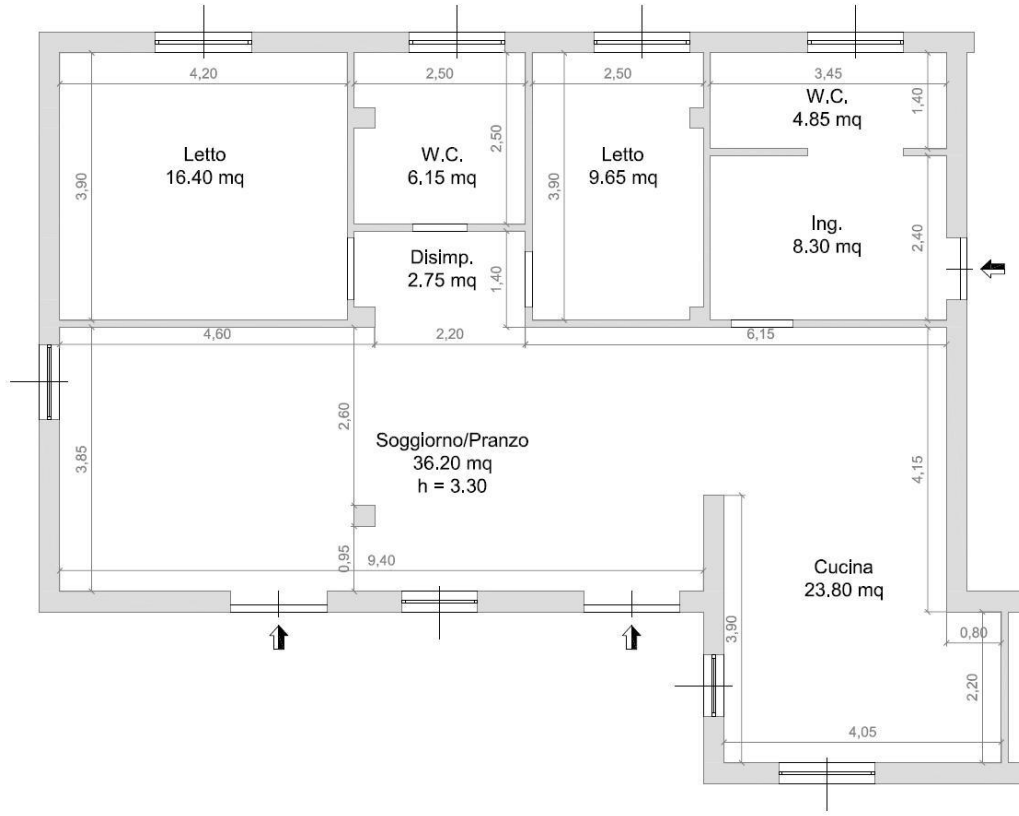


Figura 18 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 3.

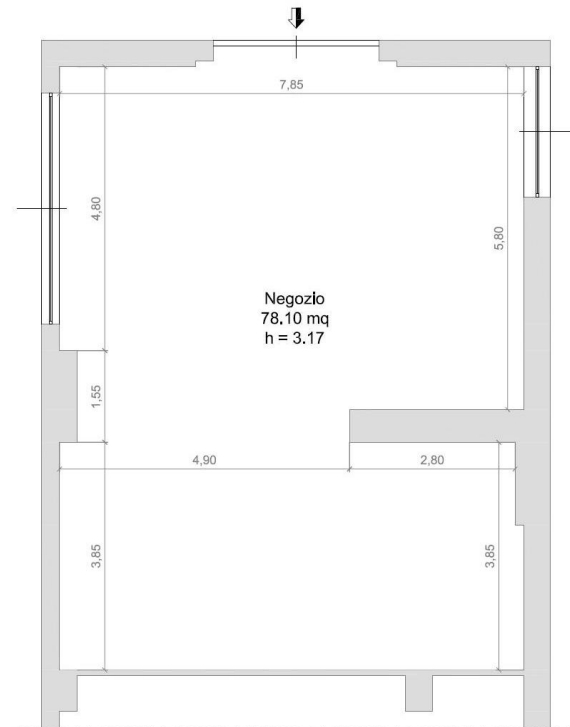


Figura 19 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 12.





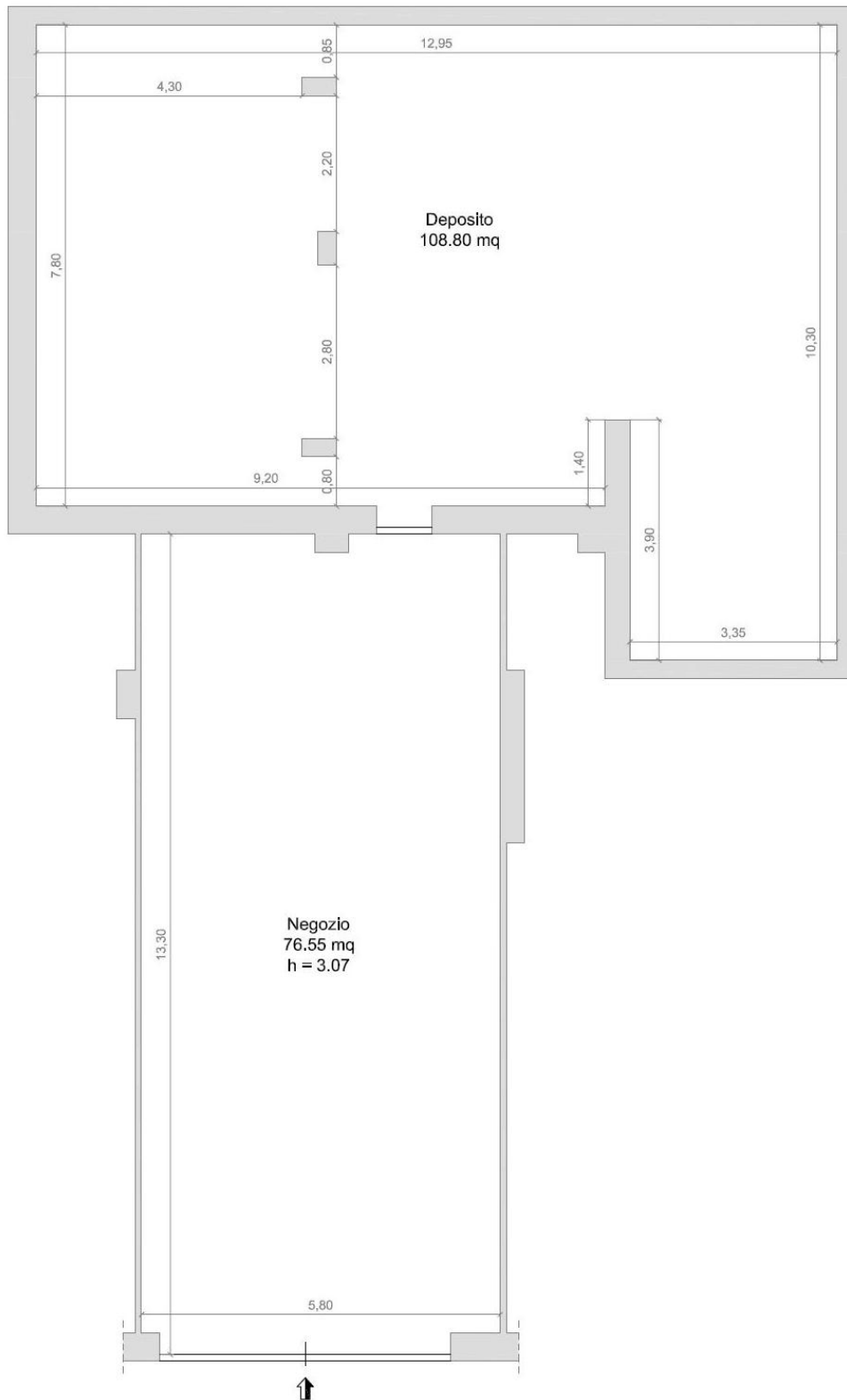


Figura 20 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 14.



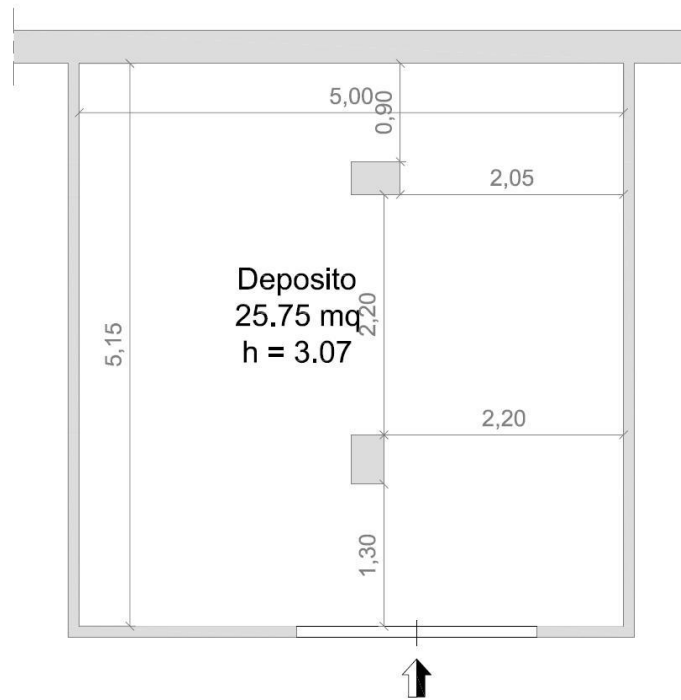


Figura 21 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 17.

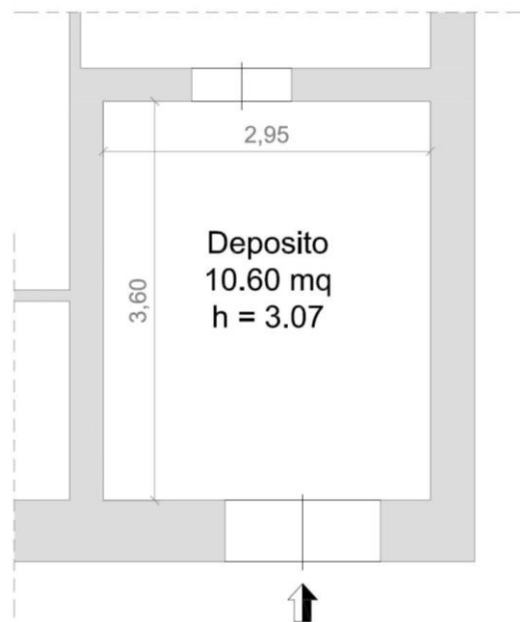


Figura 22 - Planimetria Catastale Foglio 46, p.lla 1235, sub 21.



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

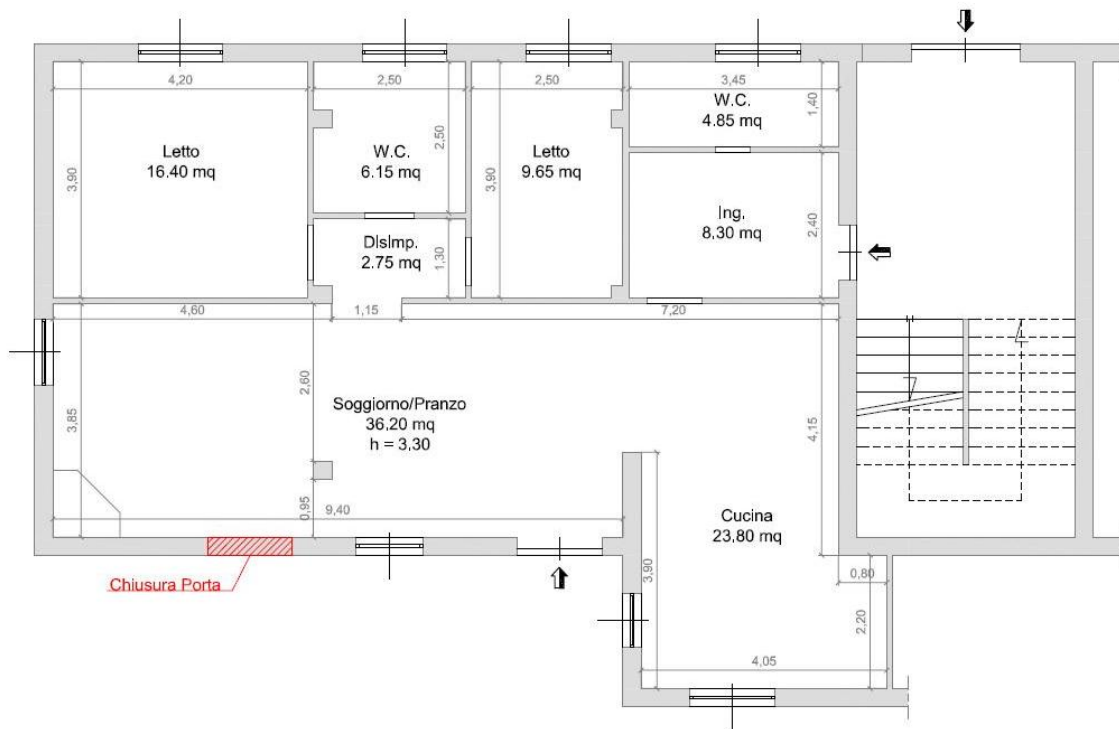


Figura 23 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 3.

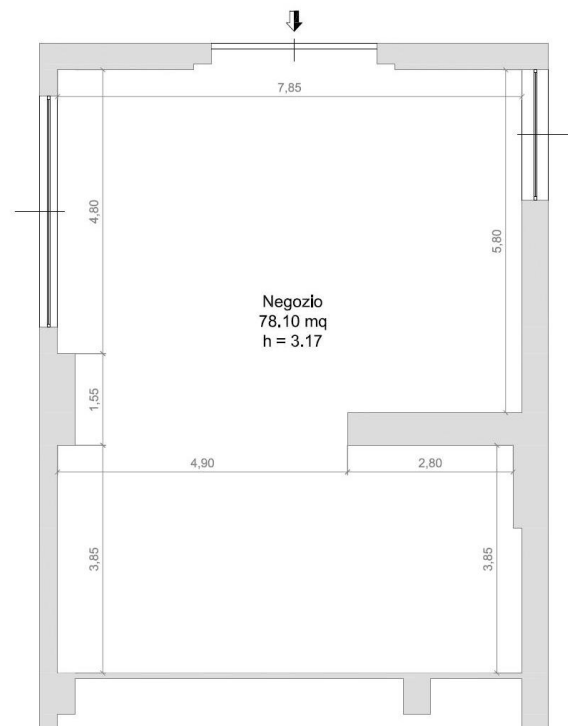


Figura 24 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 12.



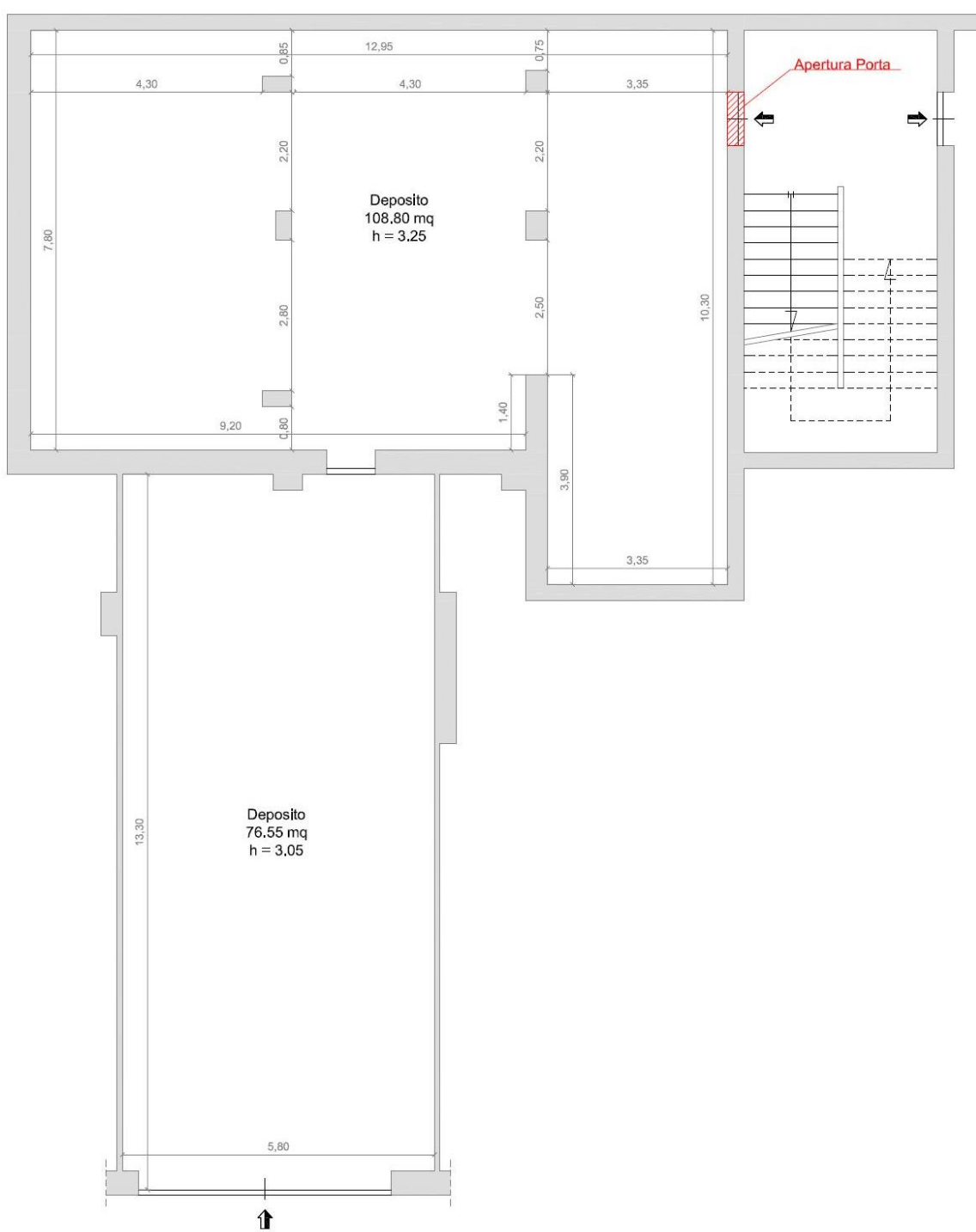


Figura 25 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 14.



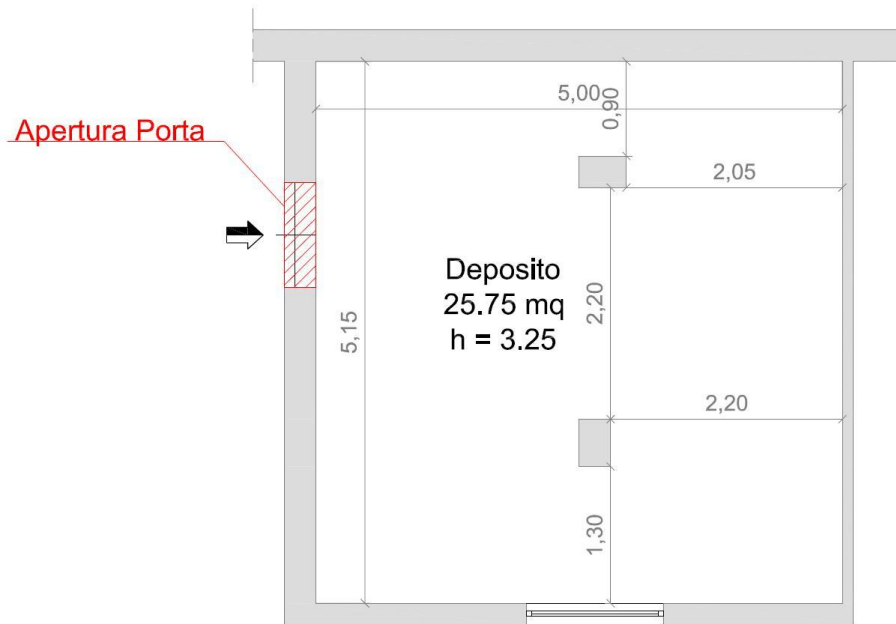


Figura 26 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 17.

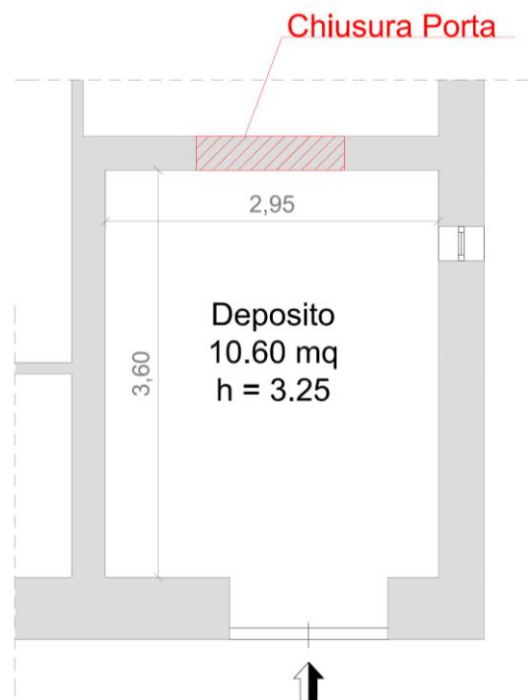


Figura 27 - Planimetria Stato di fatto Foglio 46, p.lla 1235, sub 21.

**Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:**

**1 – Particella 1235, sub 3: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**



**2 – Particella 1235, sub 14: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**3 – Particella 1235, sub 17: Si è riscontrata l'apertura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**4 – Particella 1235, sub 21: Si è riscontrata la chiusura di una porta, evidenziata nelle piante dello Stato di fatto in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente;**

**Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile.**

### **3° LOTTO:**

#### Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49-51, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

#### Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 10, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 49, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 11, Piano T, adibito a negozio ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57, in Catasto al foglio 29, particella 748, Sub 45, Piano T, adibito a deposito ed intestato a [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

**I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**



## PLANIMETRIE CATASTALI



Figura 28 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 10.

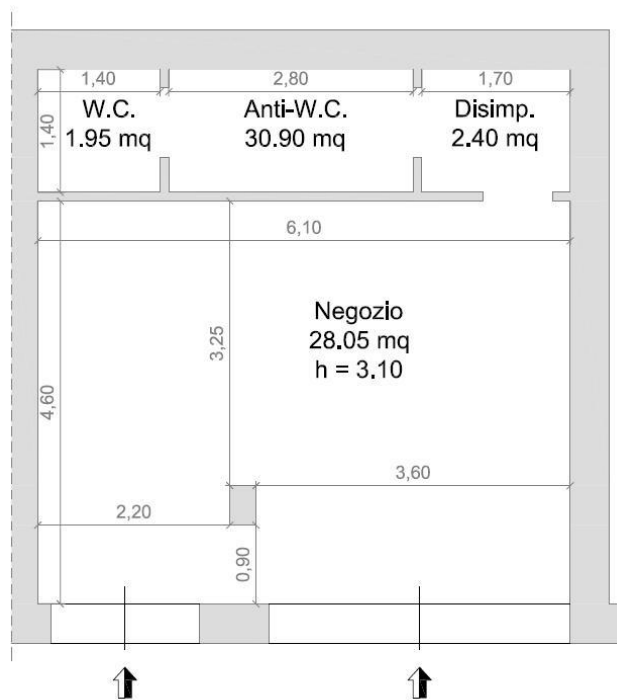


Figura 29 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 11.



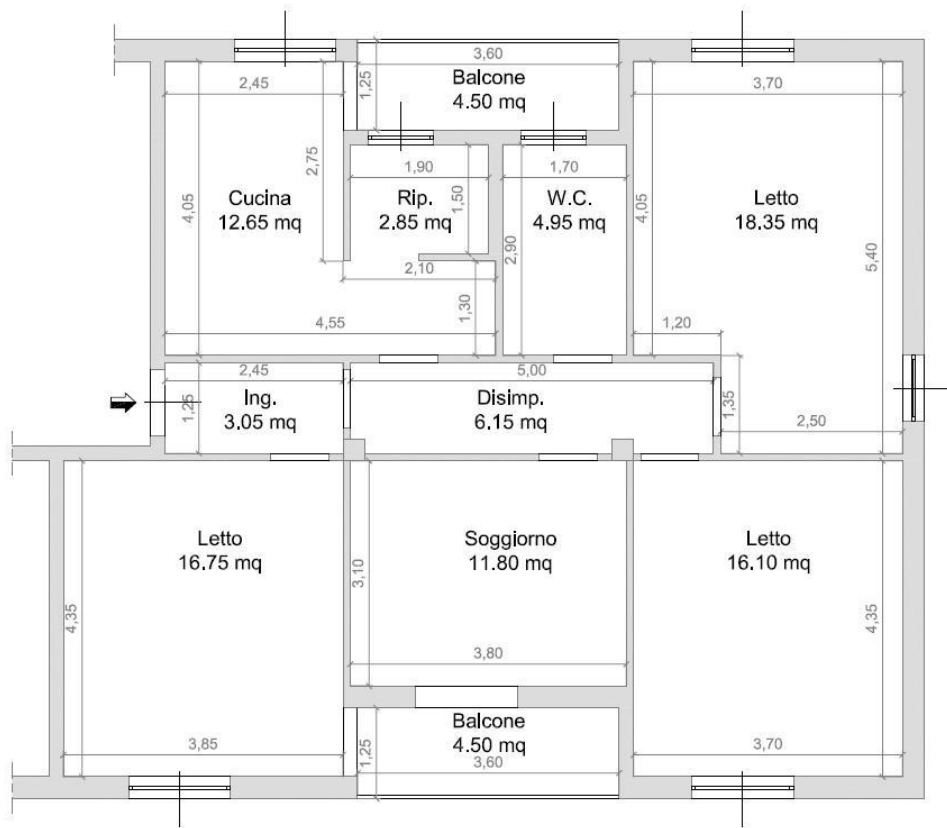


Figura 30 - Planimetria Catastale Foglio 29, p.lla 748, sub 45.





## PLANIMETRIE STATO DI FATTO



Figura 31 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 10.

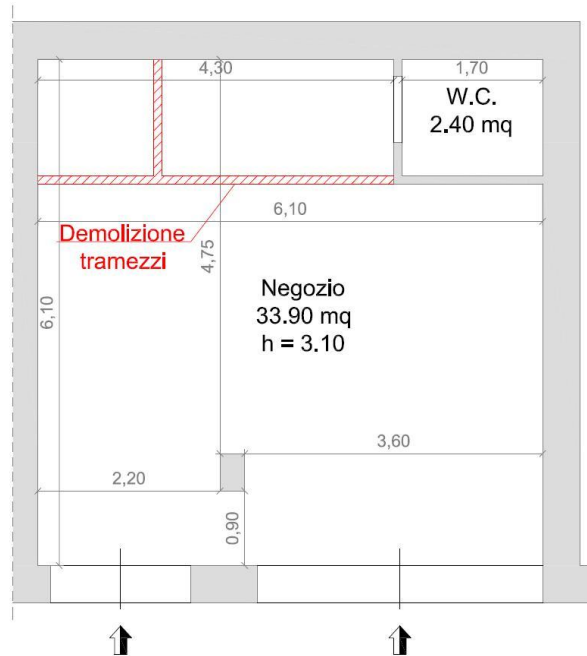


Figura 32 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 11.



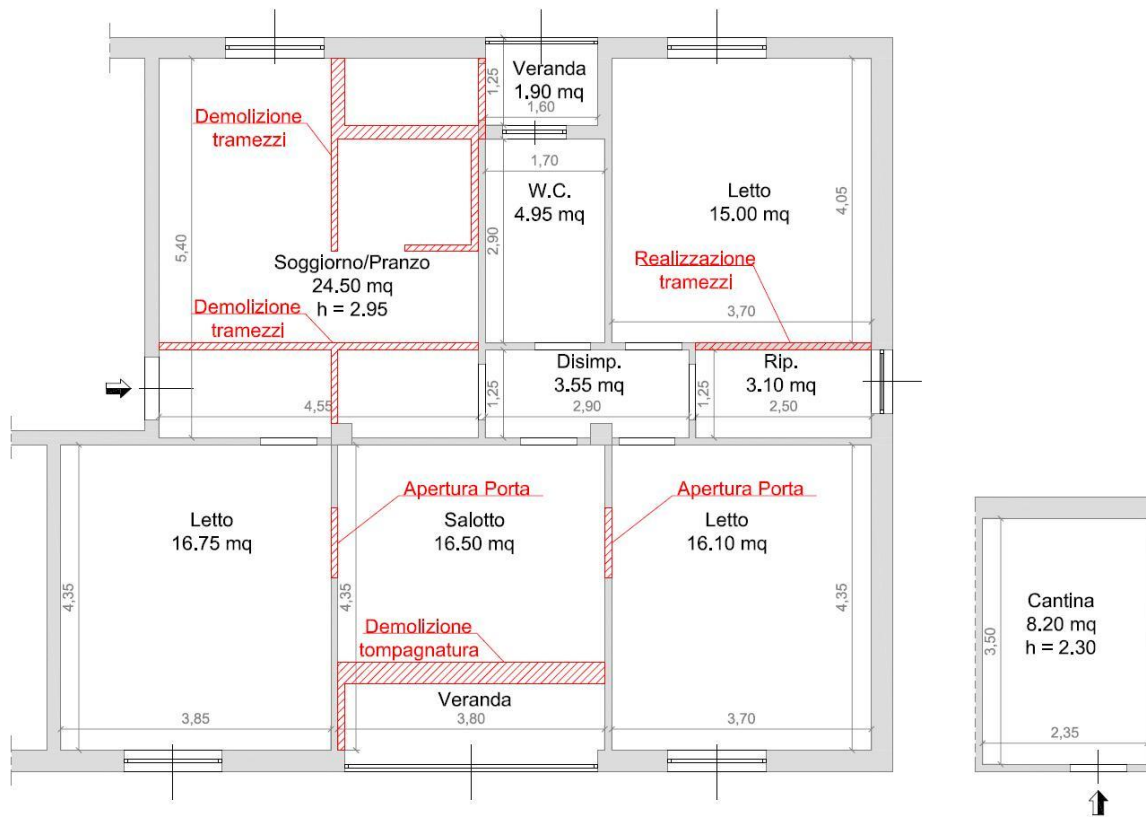


Figura 33 - Planimetria Stato di fatto Foglio 29, p.lla 748, sub 45.

Si sono riscontrate delle variazioni tra la Planimetria dello Stato Reale dei luoghi e la Planimetria Catastale, le suddette sono di seguito descritte:

1 – Particella 748, sub 10: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

2 – Particella 748, sub 11: Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, evidenziati nelle piante dello Stato di fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente.

Da ribadire che le variazioni apportate ai fabbricati sopra descritti, non vanno a modificare né la volumetria, né la consistenza catastale dell'immobile

3 – Particella 748, sub 45: Si è riscontrata la presenza di un locale cantina posto al livello seminterrato, non presente nella planimetria catastale; una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi, realizzati di nuovi e create alcune nuove aperture tra gli ambienti; in prossimità dei balconi sono state demolite le tompagnature perimetrali accorpando la superficie dei balconi all'abitazione, inoltre sono state realizzate due verande; le modifiche apportate sono evidenziate nelle piante dello Stato di Fatto con i muri segnati in rosso, come da planimetrie allegate precedentemente. Da ribadire che le variazioni apportate al fabbricato sopra descritte,



vanno a modificare la sagoma esterna, la volumetria, modificano la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni.

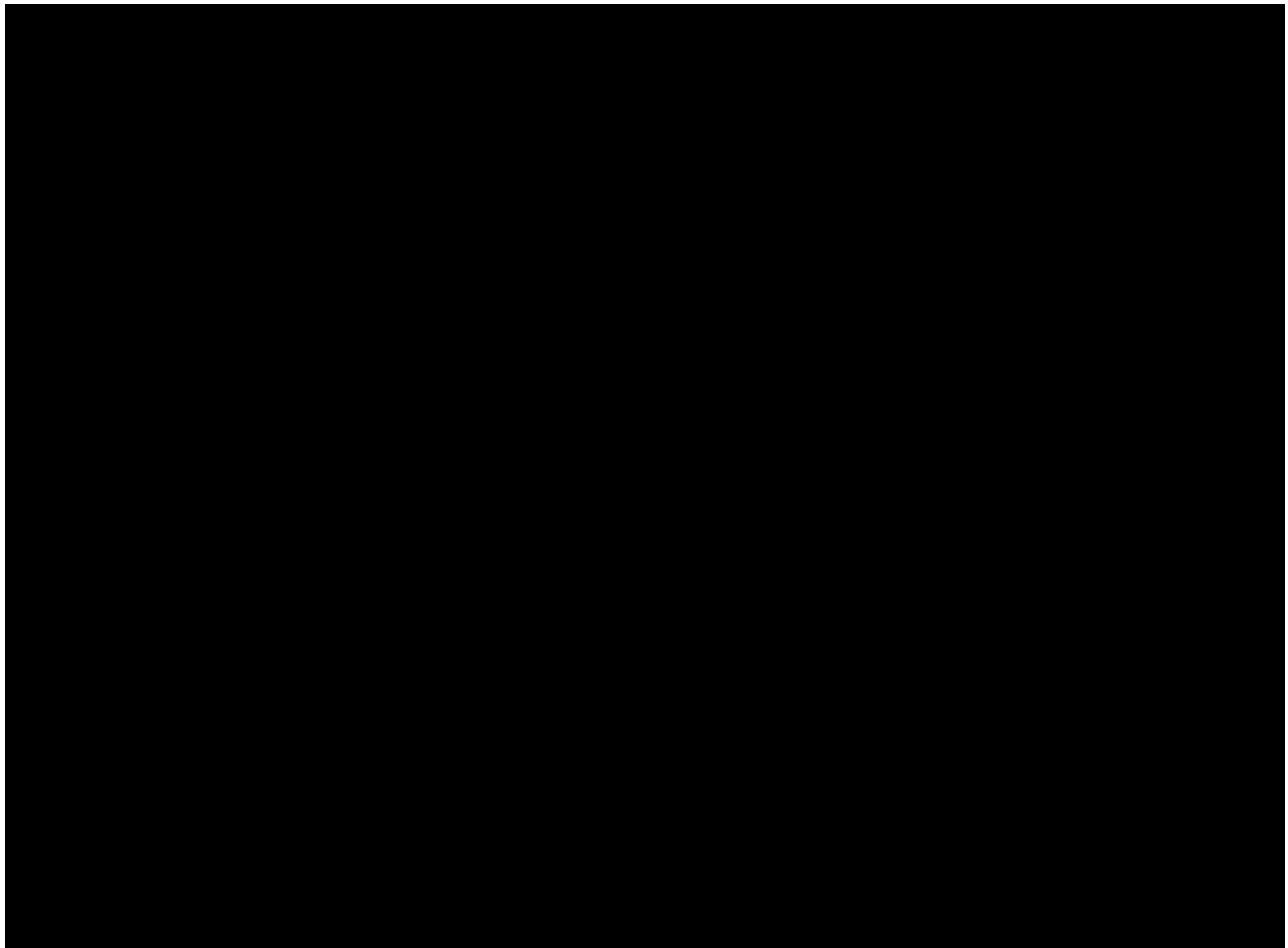
Poiché il fabbricato, ricade nella Zona Ex B1 (Edificato Saturo), le Verande realizzate, potranno essere Sanate, previo ripristino dello stato originario dei luoghi e nello specifico ricostruendo le tompagnature perimetrali demolite.

Il costo per ripristinare lo stato originale dei luoghi ammonta a Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento,00).

Inoltre per Sanare le due verande sarà necessario presentare al Comune di Potenza richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Il costo necessario per presentare PDC in Sanatoria comprensivo degli oneri da versare ammonta a Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00).

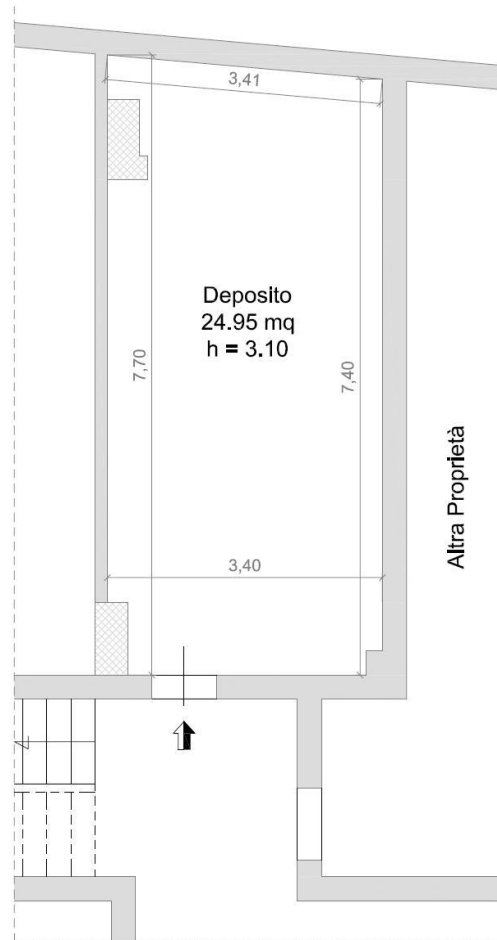
**Si specifica inoltre che i costi complessivi necessari per il ripristino e la Sanatoria non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare al suddetto Lotto.**

**N.B.:** Per poter effettuare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria è necessario che venga redatto un Verbale di Assemblea Condominiale con parere favorevole sulla Sanatoria da effettuare.



**I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.**

### PLANIMETRIE CATASTALI



**Figura 34 - Planimetria Catastale Foglio 105, p.lla 566, sub 7 (ex sub 3).**



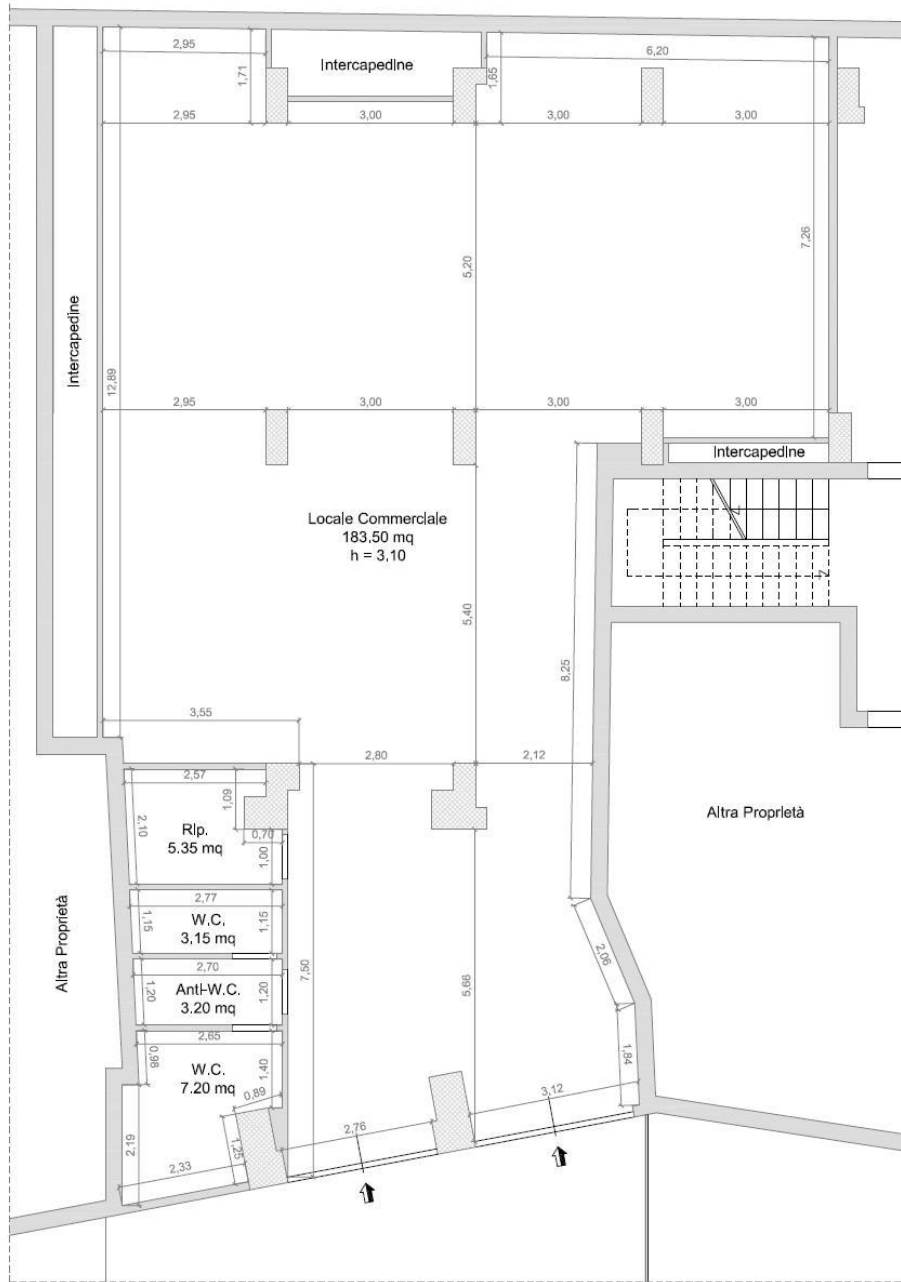


Figura 35 - Planimetria Catastale Foglio 105, p.lla 567, sub 75 (e sub 48).



## PLANIMETRIE STATO DI FATTO

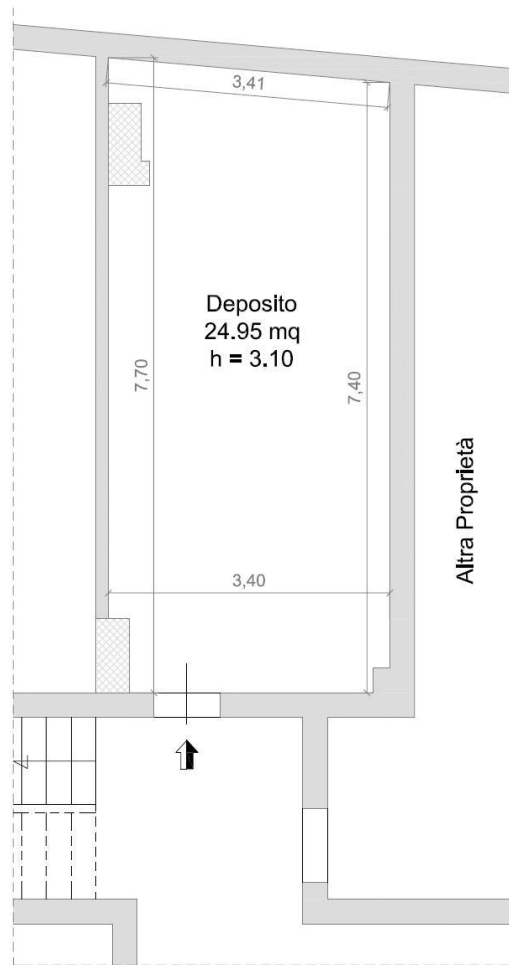


Figura 36 - Planimetria Stato di fatto Foglio 105, p.lla 566, sub 7 (ex sub 3).



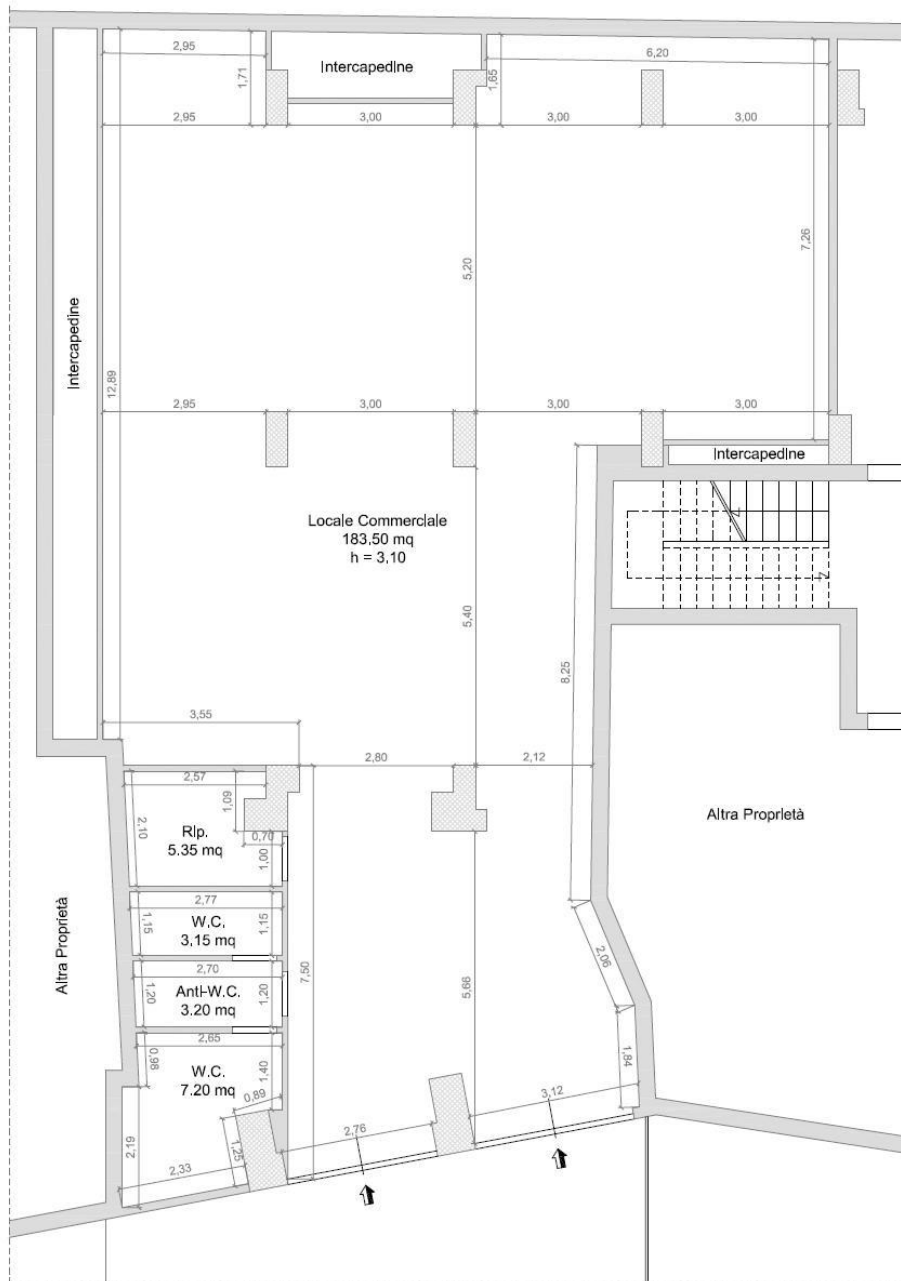


Figura 37 - Planimetria Stato di fatto Foglio 105, p.lla 567, sub 75 (ex sub 48).

**Non si sono riscontrate delle variazioni, tra la Planimetria dello Stato di Fatto e la Planimetria Catastale.**



**QUESITO N. 4:**

**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:**

**1° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Garage e Locale Commerciale**, ubicati a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, Piani S2-T. È composto da un Garage e Locale Commerciale, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 2169 che confina a nord con la p.lla 3182, a sud con la p.lla 3639, ad ovest con le p.lle 1762-3246, ad est confina con le p.lle 3184-3185-3188-3189. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 30, particella 2169, subalterno 27 e 104**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 47 mq per il Garage al sub 27 e 67 mq per il Locale Commerciale al sub 104.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 165 al Prot. Generale n. 11221** del 19 ottobre 1994 e **Variante in Corso D'opera n. 274 al Prot. Generale n. 274/23662** del 10 aprile 1997 e successiva **Variante in Sanatoria pratica n. 257 Prot. Generale n. 257** del 26 giugno 2002, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

Piena ed intera proprietà di un **Garage**, ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, Piano S1. È composto da un Garage, facente parte del fabbricato corrispondente alla particella 1255 che confina a nord con le p.lle 1258-1259-1274-1275-1260-1263, a sud con la p.lla 1257, ad ovest con le p.lle 1272-1615, ad est con la p.lla 1260.. Riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 29, particella 1255, subalterno 31**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 31 mq per il Garage.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato **Concessione Edilizia n. 430** del 18 marzo 1974 e **Licenza Edilizia n. 13** del 12 marzo 1975, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 141.825,00 (Euro centoquarantunomilaottocentoventicinque/00);**

**2° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di un **Appartamento, due Locali Commerciali e due Depositi**, ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130, Piani S1-T. È composto da un'Abitazione, due Locali Commerciali e due Depositi, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 1235 che confina a nord con la p.lla 1688, a sud con la p.lla





3240, ad ovest con la p.lla 3239, ad est confina con la p.lla 3240. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 46, particella 1235, subalterno 3 – 12 – 14 – 17 - 21**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 6.5 vani per l’Abitazione, 77 mq per il Locale Commerciale al sub 12, 194 mq per il Locale Commerciale al sub 14, 26 mq per il Deposito al sub 17, 12 mq per il Deposito al sub 21.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente è stata richiesta **Concessione Edilizia n. 28622** del 13/05/1986 ed in seguito ad abusi edilizi si è provveduto a richiedere **la Sanatoria degli stessi L. 47/85** al Comune di Potenza in data 31/12/1986 **Prot. Generale n. 6126**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D’ASTA:**

**EURO 380.915,00 (Euro trecentottantamilanovecentoquindici/00);**

**3° LOTTO:** – piena ed intera proprietà di **due Locali Commerciali e un’Abitazione**, ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57, Piani T. È composto da due Locali Commerciali e un’Abitazione, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 748 che confina a nord, est ed ovest con la p.lla 5977, a sud con la p.lla 688. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 29, particella 748, subalterno 10 – 11 – 45**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 20 mq per il Locale Commerciale al sub 10, 33 mq per il Locale Commerciale al sub 11, 4.5 vani per l’Abitazione al sub 45.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente sono stati effettuati **Lavori di Ricostruzione Post-Sisma L. 219/81, Perizia n. 474**, approvata dal Comune di Potenza in data 14/04/1988 e **Successiva Variante in Corso D’Opera** in data 15/06/1990. In seguito ad abusi edilizi è stata richiesta **Sanatoria Edilizia L. 23 del Dicembre 1994 n. 724** al Comune di Potenza in data 21 Novembre 1995, **Prot. Generale n. 748**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D’ASTA:**

**EURO 226.735,00 (Euro duecentoventiseimilasettecentotrentacinque/00);**



**4° LOTTO:** – proprietà per 1/4 di un **Deposito ed un Locale Commerciale**, ubicati a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19, Piani S2. È composto da un Deposito e da un Locale Commerciale, facenti parte del fabbricato corrispondente alla particella 566-567 che nord con via XX Settembre, a sud con la p.lla 567, ad ovest con la p.lla 408, ad est con la p.lla 407. Riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) rispettivamente al foglio 105, particella 566, subalterno 7 (ex sub3) e al foglio 105, particella 567, subalterno 75 (ex sub 48)**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 27 mq per il Deposito al sub 7, 194 mq per il Locale Commerciale al sub 75.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato antecedentemente il 1° settembre 1967. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente i Titoli Abilitativi e il Certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**EURO 274.207,50 (Euro duecentosettantaquatromiladuecentosette/50);**

**QUESITO N. 5:**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

**1° LOTTO – STORICO VENTENNALE:**

- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11, Piano S2 in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 27, proprietà del Sig. [REDACTED] per la Piena proprietà (100/100);**
- **Negoziò ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13, Piano Terra in Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 2169, Sub 104, proprietà del Sig. [REDACTED] 0 per la Piena proprietà (100/100);**
- **Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101, Piano S1 in Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 1255, Sub 31, proprietà del Sig. [REDACTED]**



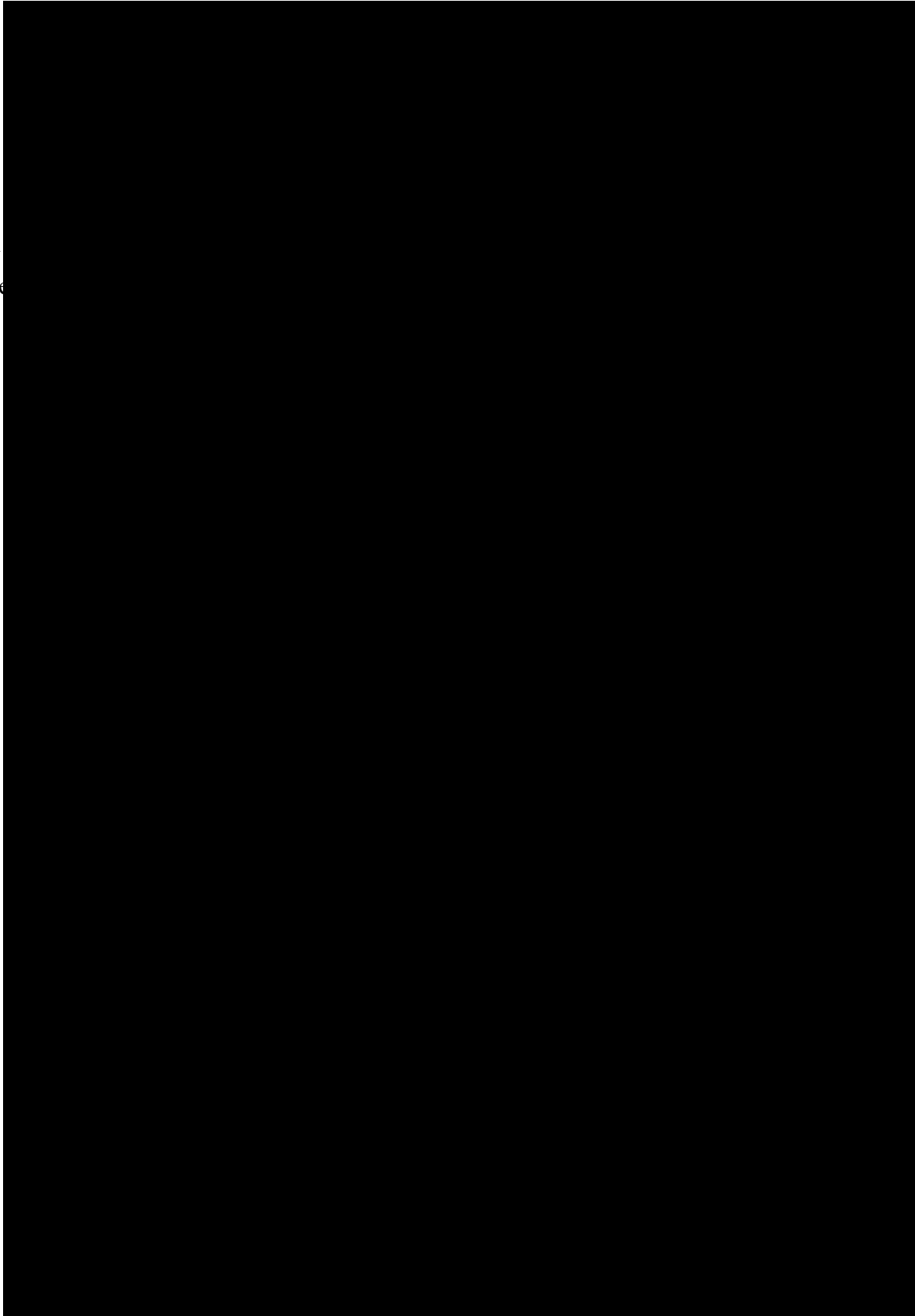
Il Sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni è diventato titolare dell'immobile come si evince dalla seguente cronistoria:

[REDACTED]

2°



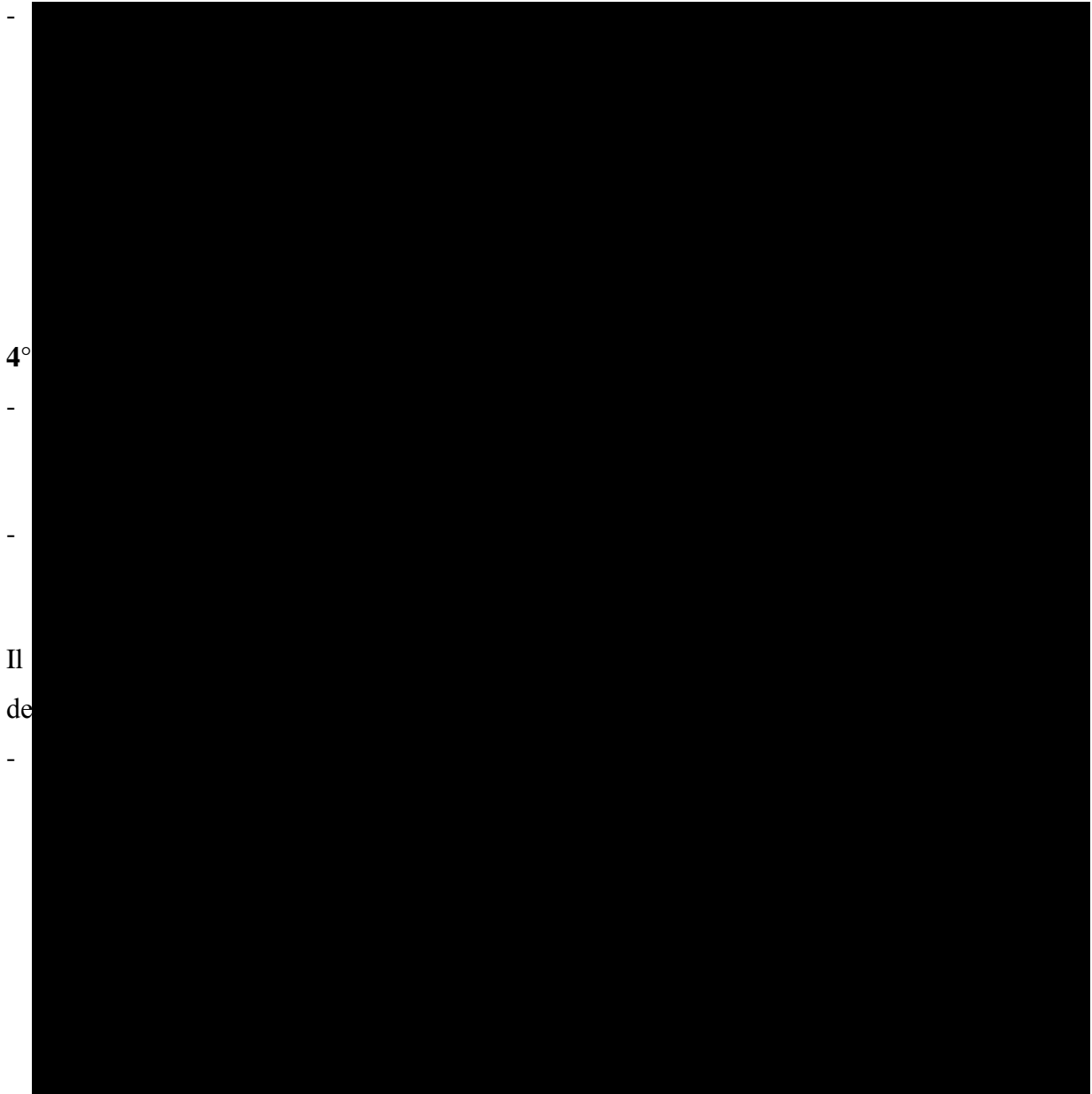
Il  
de



**3° LOTTO – STORICO VENTENNALE:**



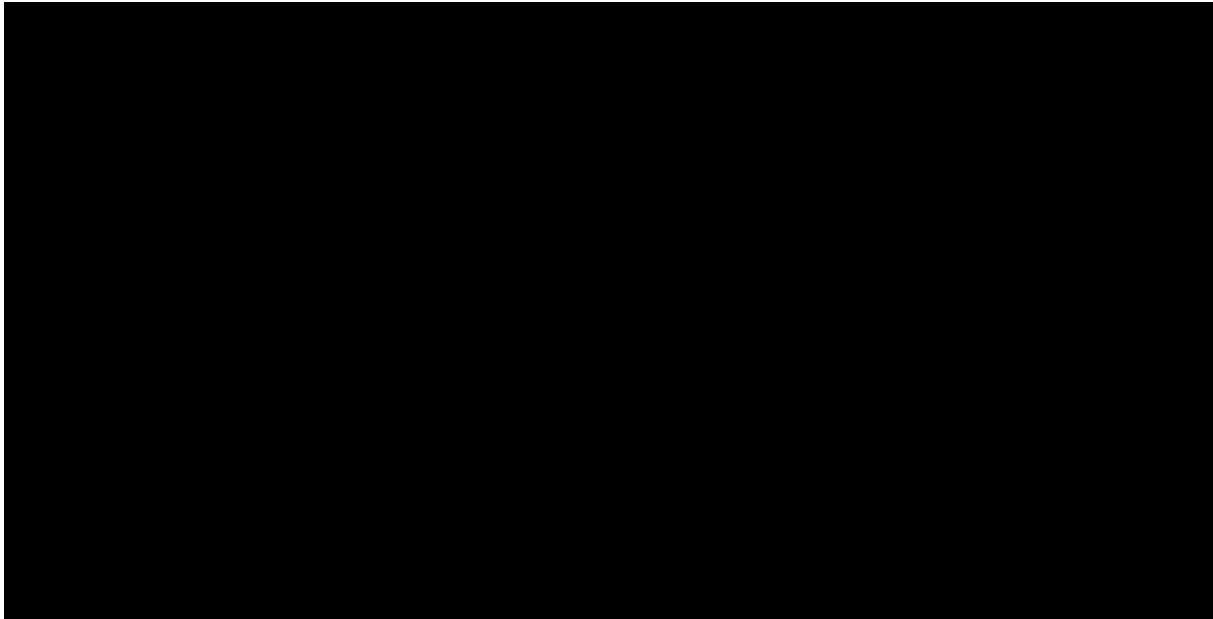
del immobile come si evince dalla seguente cronistoria.



4°

Il  
de





**QUESITO N. 6:**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

**In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

- 1° LOTTO: Garage in Catasto fabbricati al foglio 30, part. 2169, sub 27, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 30, part. 2169, sub 104 e Garage in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 1255, sub 31: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili



oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 165 al Prot. Generale n. 11221** del 19 ottobre 1994 e **Variante in Corso D'opera n. 274 al Prot. Generale n. 274/23662** del 10 aprile 1997 e successiva **Variante in Sanatoria pratica n. 257 Prot. Generale n. 257** del 26 giugno 2002, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**Garage in catasto fabbricati al foglio 29, part. 1255, sub 31:** Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione peritale è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 430** del 18 marzo 1974 e **Licenza Edilizia n. 13** del 12 marzo 1975, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:**

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **30**, particella nn. **2169**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Lotti in corso di attuazione con progetto unitario”**.
- Foglio n. **29**, particella nn. **1255**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto”**.

- **2° LOTTO:** **Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 3, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 12, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 14, Deposito in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 17 e Deposito in Catasto fabbricati al foglio 46, part. 1235, sub 21:** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente è stata richiesta **Concessione Edilizia n. 28622** del 13/05/1986 ed in seguito ad abusi edilizi si è provveduto a richiedere **la Sanatoria degli stessi L. 47/85** al Comune di Potenza in data 31/12/1986 **Prot. Generale n. 6126**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DELL'IMMOBILE:**

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **46**, particella nn. **1235**, ricade nell'**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente terziario/commerciale senza progetto unitario”**.



- **3° LOTTO: Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 10, Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 10 e Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 29, part. 748, sub 45:** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato **edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967**. Successivamente sono stati effettuati **Lavori di Ricostruzione Post-Sisma L. 219/81, Perizia n. 474**, approvata dal Comune di Potenza in data 14/04/1988 e **Successiva Variante in Corso D’Opera** in data 15/06/1990. In seguito ad abusi edilizi è stata richiesta **Sanatoria Edilizia L. 23 del Dicembre 1994 n. 724** al Comune di Potenza in data 21 Novembre 1995, **Prot. Generale n. 748**. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DI SEDIME DELL’IMMOBILE:**

L’area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **29**, particella nn. **748**, ricade nell’**Ambito Urbano**, in **“Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto” (Ex Zona B1 Edificata Satura)**.

- **4° LOTTO: Deposito in Catasto fabbricati al foglio 105, part. 566, sub 7 (ex sub 3) e Locale Commerciale in Catasto fabbricati al foglio 105, part. 567, sub 75 (ex sub 48):** Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato edificato antecedentemente il 1° settembre 1967. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente i Titoli Abilitativi ed il Certificato di Agibilità.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL’AREA DI SEDIME DELL’IMMOBILE:**

L’area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U., nelle Seguenti Ambito di riferimento:

- Foglio n. **105**, particella nn. **566-567**, ricade nell’**Ambito Urbano**, in **“Tessuti del Centro Storico”**.





**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come descritto di seguito:

**1° LOTTO:** Gli immobili al foglio 30, p.lla 2169, sub. 104 - 27 e al foglio 29, p.lla 1255, sub 31 sono nella disponibilità della [REDACTED] coniuge del debitore che li utilizza a titolo gratuito come dichiarato da [REDACTED] sede di accesso;

**2° LOTTO:** L'immobile al foglio 46, particella 1235, sub 3 A/2, costituisce l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia. Gli immobili al foglio 46, particella 1235, sub 17 - 14 sono nella disponibilità del debitore. Gli immobili al foglio 46, particella 1235, sub 12 C/1 e sub 21 C/2 sono nella disponibilità dei comproprietari;

**3° LOTTO:** Gli immobili foglio 29, particella 748, sub 10 C/1 e sub 11 C/1 sono nella [REDACTED]



registrato del 01/09/2017 per un importo di € 200,00 (Euro duecento,00);

**4° LOTTO:** L'immobile al foglio 105, particella 567, sub 75 (ex sub 48) (pignorato per la quota di 1/4) è occupato dalla società " [REDACTED] con riserva di produ [REDACTED]

sopralluogo, si è proceduto a richiedere al debitore il rendiconto delle somme percepite dalla data di pignoramento non ancora ricevuto. L'immobile al foglio 105, particella 566, sub 7 (ex sub 3) (pignorato per la quota di 1/4) è nella disponibilità del debitore e degli altri comproprietari.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, la documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi



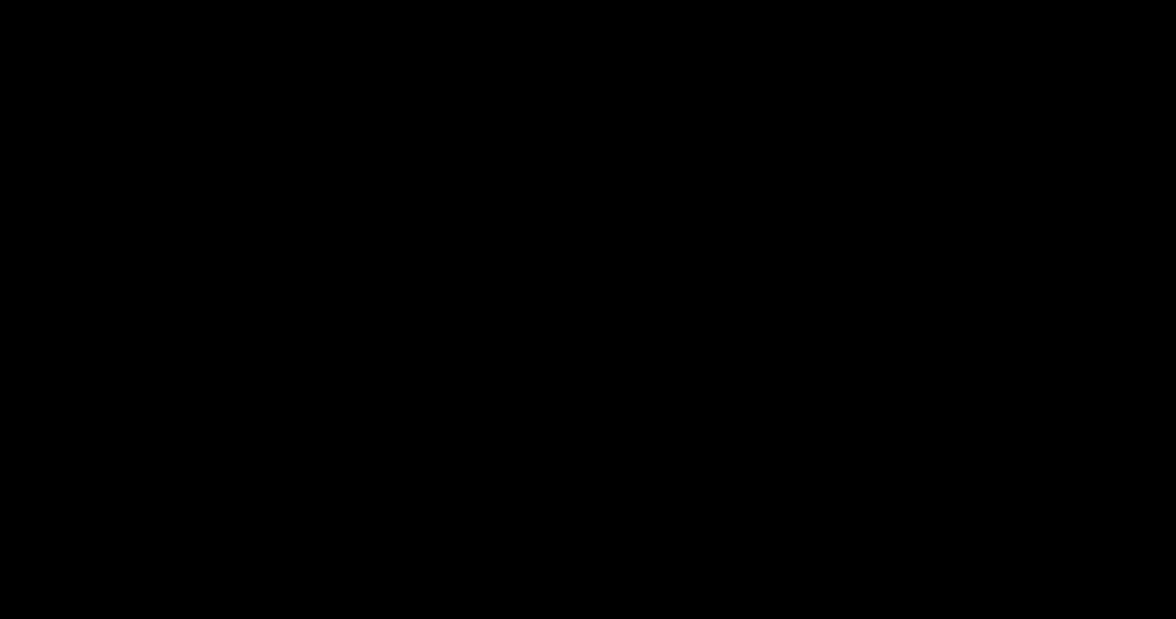
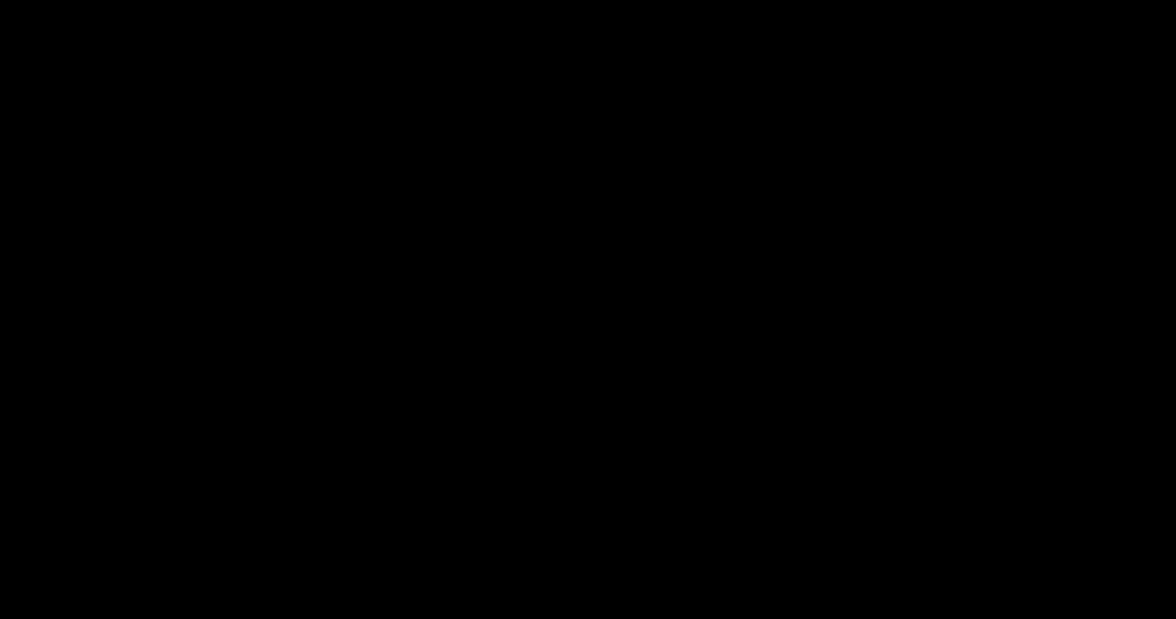
o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

**Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.**

Sul bene pignorato sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 
- 

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

**L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Potenza (PZ), alla Via Consolini, n. 11-13, in Catasto Fabbricati al foglio 30, Particella 2169, Sub 27 - 104, alla Via Di Giura, n. 101, in Catasto Fabbricati al foglio 29, Particella 1255, Sub 31, alla Via del Gallitello, n. 130, in Catasto Fabbricati al foglio 46, p.lle 1235, sub 3-12-14-17-21, alla Via Milano, n. 45-49-51-57, in Catasto Fabbricati al foglio 29, p.lla 748, sub 10-11-15, alla Via XX Settembre, n. 19, in Catasto Fabbricati al foglio 105, p.lla 566 sub 7 (ex sub 3) e p.lla 567 sub 75 (ex sub 48), ricadano su un suolo demaniale.



**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, depositata agli atti della procedura 137/2017 R.G.E., non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello ed alcun tipo di uso civico pertanto risulta che il debitore pignorato, il Sig. [REDACTED] esercitava il suo diritto sul bene in quanto proprietario dello stesso.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e dagli occupanti degli immobili oggetto della presente relazione peritale non è stato attualmente possibile reperire informazioni sulle spese fisse di gestione, su spese straordinarie già deliberate. Inoltre risulta che:

- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.), ma anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene,** l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile,** applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;  
nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Potenza (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Potenza (PZ). A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

### **VALORE 1° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Garage al Piano S2 di Via Consolini ed il Garage al Piano S1 di Via Di Giura è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 750,00, per il Negozio al Piano Terra €/mq 1.250,00 sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore del Garage e Negozio ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11-13.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
30	2169	27	Garage Piano S2	51,35	€ 750,00	€ 38.512,50
30	2169	104	Negozio Piano Terra	66,15	€ 1250,00	€ 82.687,50
<b>Valore del Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
29	1255	31	Garage Piano S1	27,50	€ 750,00	€ 20.625,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 141.825,00</b>



**Il valore della quota spettante all'esecutate per il 1°LOTTO è di:**

**€ 141.825,00 (euro centoquarantunomilaottocentoventicinque/00)**

**VALORE 2° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 1.200,00**, per i Locali Commerciali al Piano S1 **€/mq 850,00**, per i Depositi al Piano S1 **€/mq 750,00** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore dell'Abitazione, Locale Commerciale e Depositi ubicati a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130.</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Commerciale mq</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore totale</b>
46	1235	3	Abitazione Piano Terra	108,10	€ 1.200,00	€ 129.720,00
46	1235	12	Locale Commerciale Piano S1	78,10	€ 850,00	€ 66.385,00
46	1235	14	Locale Commerciale Piano S1	185,35	€ 850,00	€ 157.547,50
46	1235	17	Deposito Piano S1	25,75	€ 750,00	€ 19.312,50
46	1235	21	Deposito Piano S1	10,60	€ 750,00	€ 7.950,00
<b>Totale Valore Immobiliare</b>						<b>€ 380.915,00</b>

**Il valore della quota spettante all'esecutate per il 2°LOTTO è di:**

**€ 380.915,00 (euro trecentottantamilanovecentoquindici/00)**

**VALORE 3° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione al Piano Terra è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 900,00**, per i Locali Commerciali al Piano Terra **€/mq 1.500,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:



<b>Valore dell’Abitazione e dei Locali Commerciali ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49-51-57.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
29	748	10	Locale Commerciale Piano Terra	50,55	€ 1.500,00	€ 75.825,00
29	748	11	Locale Commerciale Piano Terra	36,30	€ 1.500,00	€ 54.450,00
29	748	45	Abitazione Piano Terra	101,65	€ 900,00	€ 91.485,00
29	748	45	Locale Cantina	9,95	€ 500,00	€ 4.975,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 226.735,00</b>

**Il valore della quota spettante all’esecutate per il 3° LOTTO è di:**

**€ 226.735,00 (euro duecentoventiseimilasettecentotrentacinque/00)**

**VALORE 4° LOTTO:**

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il Deposito al Piano S2 è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 850,00, per il Locale Commerciale al Piano S2 €/mq 1.500,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

<b>Valore del Deposito e del Locale Commerciale ubicati a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19.</b>						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
105	566	7 (ex 3)	Deposito Piano S2	24,95	€ 850,00	€ 21.207,50
105	567	75 (ex 48)	Locale Commerciale Piano S2	202,40	€ 1.250,00	€ 253.000,00
<b>Totale Valore Immobile</b>						<b>€ 274.207,50</b>

**Il valore della quota spettante all’esecutate per il 4° LOTTO è di:**

**€ 274.207,50 (euro duecentosettantaquattromiladuecentosette/50)**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

**Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l’esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.**





**L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).**

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

I beni pignorati ubicati nel Comune di Potenza ed individuati catastalmente al:

- foglio 30, particelle 2169, sub 27-104; (proprietà 100/100)
- foglio 29, particella 1255, sub 31; (proprietà 100/100)
- foglio 46, particella 1235, sub 3-14-17; (proprietà 100/100)
- foglio 46, particella 1235, sub 12-21; (proprietà 2/6)
- foglio 29, particella 748, sub 10-11-45; (proprietà 100/100)
- foglio 105, particella 566, sub 7 (ex sub 3); (proprietà 1/4)
- foglio 105, particella 567, sub 75 (ex sub 48); (proprietà 1/4)

intestati al [REDACTED] pignorati per i diritti di proprietà indicati precedente [REDACTED]

**Gli immobili pignorati non sono divisibili.**

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

**In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.**

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) risulta che:

- Dal Certificato di Residenza Storico, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del [REDACTED] Comune di Potenza (PZ).
- Dal Certificato di Residenza, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED]
- Dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dal competente Ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED]



**Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.**

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Settembre 2023

**Il C.T.U.**

**Arch. Canio ROMANIELLO**

  
\_\_\_\_\_



ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# **Schede tecniche riepilogative**



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 137/2017 R.G.**

**ESPERTO ESTIMATORE Arch. Canio ROMANIELLO**

**LOTTO 1**

Diritto Reale	Proprietà per 100/100 [REDACTED]
Descrizione dell'immobile	- Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11; - Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via Consolini, n. 11; - Garage ubicato a Potenza (PZ), in Via Di Giura, n. 101;
Estremi catastali	- Garage e Locale Commerciale in Via Consolini identificati Catastalmente al Foglio 30, particelle 2169, Sub 27-104; - Garage in Via Di Giura identificati Catastalmente al Foglio 29, particella 1255, Sub 31;
Estremi urbanistici	Garage e Locale Commerciale in Via Consolini edificato con Concessione Edilizia n. 165 al Prot. Generale n. 11221 del 19 ottobre 1994 e Variante in Corso D'opera n. 274 al Prot. Generale n. 274/23662 del 10 aprile 1997 e successiva Variante in Sanatoria pratica n. 257 Prot. Generale n. 257 del 26 giugno 2002, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità. Garage in Via Di Giura edificato Concessione Edilizia n. 430 del 18 marzo 1974 e Licenza Edilizia n. 13 del 12 marzo 1975, rilasciate dal Comune di Potenza. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.
Prezzo a base d'asta	<b><u>Euro 141.825,00</u></b> (Euro centocquarantunomilaottocentocventicinque/00)
Avviso al proprietario	[REDACTED]
Avviso ai creditori iscritti	Avviso ai creditori non eseguito.
Stato occupazionale	Gli immobili sono in possesso dell'esecutate.



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 137/2017 R.G.**

**ESPERTO ESTIMATORE Arch. Canio ROMANIELLO**

**LOTTO 2**

Diritto Reale	
Descrizione dell'immobile	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130</b> (100/100 Proprietà [REDACTED]);</li><li>- <b>Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130</b> (2/6 Proprietà [REDACTED]);</li><li>- <b>Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130</b> (2/6 Proprietà [REDACTED]);</li><li>- <b>Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130</b> (2/6 Proprietà [REDACTED]);</li><li>- <b>Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via del Gallitello, n. 130</b> (2/6 Proprietà [REDACTED]);</li></ul>
Estremi catastali	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Abitazione, in Via del Gallitello</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>46</b>, particella <b>1235</b>, Sub <b>3</b>;</li><li>- <b>Locale Commerciale in Via del Gallitello</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>46</b>, particella <b>1235</b>, Sub <b>12</b>;</li><li>- <b>Locale Commerciale in Via del Gallitello</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>46</b>, particella <b>1235</b>, Sub <b>14</b>;</li><li>- <b>Deposito in Via del Gallitello</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>46</b>, particella <b>1235</b>, Sub <b>17</b>;</li><li>- <b>Deposito in Via del Gallitello</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>46</b>, particella <b>1235</b>, Sub <b>17</b>;</li></ul>
Estremi urbanistici	<p><b>Abitazione, due Locali Commerciali e due Depositi in Via del Gallitello edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967.</b> Successivamente è stata richiesta <b>Concessione Edilizia n. 28622</b> del 13/05/1986 ed in seguito ad abusi edilizi si è provveduto a richiedere <b>la Sanatoria degli stessi L. 47/85</b> al Comune di Potenza in data 31/12/1986 <b>Prot. Generale n. 6126</b>. Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.</p>
Prezzo a base d'asta	<b><u>Euro 380.915,00</u></b> <b>(Euro trecentottantamilanovecentoquindici/00)</b>
Avviso al proprietario	Avviso al Proprietario [REDACTED]; Avviso ai Comproprietari [REDACTED];
Avviso ai creditori iscritti	Avviso ai creditori non eseguito.
Stato occupazionale	Gli immobili sono in possesso dell'esecutata.



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 137/2017 R.G.**

**ESPERTO ESTIMATORE Arch. Canio ROMANIELLO**

**LOTTO 3**

Diritto Reale	Proprietà per 100/100 [REDACTED]
Descrizione dell'immobile	- <b>Due Locali Commerciali ubicati a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 45-49;</b> - <b>Abitazione ubicata a Potenza (PZ), in Via Milano, n. 57;</b>
Estremi catastali	- <b>Locale Commerciale in Via Milano</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>29</b> , particelle <b>748, Sub 10;</b> - <b>Locale Commerciale in Via Milano</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>29</b> , particelle <b>748, Sub 11;</b> - <b>Abitazione in Via Milano</b> identificati Catastalmente al Foglio <b>29</b> , particella <b>748, Sub 45 + Cantina Piano S1;</b>
Estremi urbanistici	<b>Locali Commerciali e Abitazione in Via Milano edificato inizialmente antecedentemente il 1 settembre 1967.</b> Successivamente sono stati effettuati <b>Lavori di Ricostruzione Post-Sisma L. 219/81, Perizia n. 474</b> , approvata dal Comune di Potenza in data 14/04/1988 e <b>Successiva Variante in Corso D'Opera</b> in data 15/06/1990. In seguito ad abusi edilizi è stata richiesta <b>Sanatoria Edilizia L. 23 del Dicembre 1994 n. 724</b> al Comune di Potenza in data 21 Novembre 1995, <b>Prot. Generale n. 748</b> . Non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità.
Prezzo a base d'asta	<b><u>Euro 226.735,00</u></b> <b><u>(Euro duecentoventiseimilasettecentotrentacinque/00)</u></b>
Avviso al proprietario	Avviso al Proprietario ([REDACTED]) eseguito; Avviso ai Comproprietari non eseguito.
Avviso ai creditori iscritti	Avviso ai creditori non eseguito.
Stato occupazionale	Gli immobili sono in possesso dell'esecutate.



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 137/2017 R.G.**

**ESPERTO ESTIMATORE Arch. Canio ROMANIELLO**

**LOTTO 4**

Diritto Reale	Proprietà per 1/4 [REDACTED]
Descrizione dell'immobile	- <b>Deposito ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19;</b> - <b>Locale Commerciale ubicato a Potenza (PZ), in Via XX Settembre, n. 19;</b>
Estremi catastali	- <b>Deposito in Via XX Settembre</b> identificato Catastalmente al Foglio <b>105</b> , particella <b>566</b> , Sub <b>7 (ex sub 3)</b> ; - <b>Locale Commerciale in Via XX Settembre</b> identificato Catastalmente al Foglio <b>105</b> , particella <b>567</b> , Sub <b>75 (ex sub 48)</b> ;
Estremi urbanistici	<b>Deposito e Locale Commerciale in Via XX Settembre</b> edificati antecedentemente il 1° settembre 1967. Non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente i Titoli Abilitativi e il Certificato di Agibilità.
Prezzo a base d'asta	<b><u>Euro 274.207,50</u></b> <b><u>(Euro duecentosettantaquattromiladuecentosette/00)</u></b>
Avviso al proprietario	Avviso al Proprietario [REDACTED] eseguito; Avviso ai Comproprietari non eseguito.
Avviso ai creditori iscritti	Avviso ai creditori non eseguito.
Stato occupazionale	Gli immobili sono in possesso dell'esecutate.



**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85020 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# **Stampe fotografiche**

**Tribunale di Potenza - Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 137/2017 R.G.**





**PRIMO LOTTO:**



**Figura 1 – Garage Piano S2 Via Consolini, n. 11, foglio 30, p.lla 2169, sub 27.**



**Figura 2 – Locale Commerciale Piano Terra Via Consolini, n. 11-13, foglio 30, p.lla 2169, sub 104.**





**Figura 3 – Garage Piano S1 Via Domenico di Giura, n. 101, foglio 29, p.lla 1255, sub 31.**

**SECONDO LOTTO:**



**Figura 4 – Appartamento Piano Terra Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, p.lla 1235, sub 3**





**Figura 5 – Locale Commerciale Piano S1 Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, p.lla 1235, sub 12**



**Figura 6 – Locale Commerciale Piano S1 Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, p.lla 1235, sub 14.**





**Figura 7 – Deposito Piano S1 Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, p.lla 1235, sub 17.**



**Figura 8 – Deposito Piano S1 Via del Gallitello, n. 130, foglio 46, p.lla 1235, sub 21.**



**STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
VIA PERUGIA, 14  
85016 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**

# Planimetrie





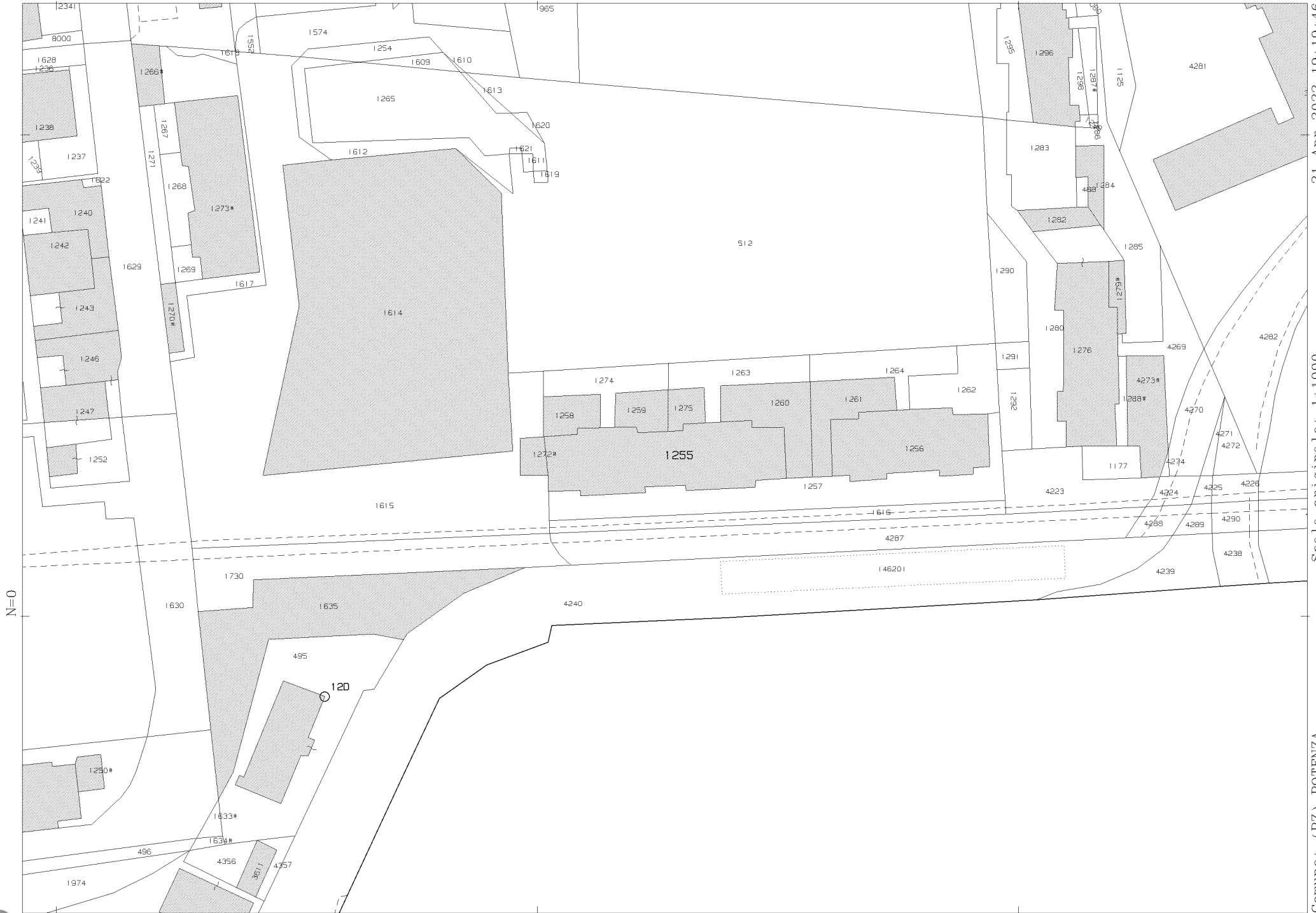
N=-600

E=7500

1 Particella: 748

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T420783/2022  
21-Apr-2022 19:20:41

Comune: (PZ) POTENZA  
Foglio: 29 All: I



21-Apr-2022 19:19:46  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.001 met  
 Protocollo pratica T420515/2022

Comune: (PZ) POTENZA  
 Foglio: 29 All: D

E=7500

1 Particella: 1255







21-Apr-2022 19:17:47  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met  
 Protocollo pratica T419946/2022

Comune: (PZ) POTENZA  
 Foglio: 46

E=6100

1 Particella: 1235

N=1300



E=8200

1 Particella: 566

Comune: (PZ) POTENZA  
 Foglio: 105 All: C  
 Scala originale: 1:500  
 Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metr  
 Protocollo pratica T421312/2022  
 21-Apr-2022 19:22:41

N=1300



E=8200

1 Particella: 567

Comune: (PZ) POTENZA  
 Foglio: 105 All: C  
 Scala originale: 1:500  
 Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metr  
 Protocollo pratica T421474/2022  
 21-Apr-2022 19:23:22

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. 000145136 del 26/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza

Via Don Uva

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 2169

Subalterno: 104

Compilata da:

Miglionico Rocco Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

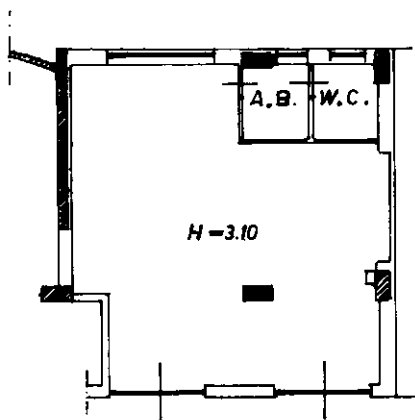
Prov. Potenza

N. 1754

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 30 - Particella 2169 - Subalterno 104 >  
Firmato D:\TR\COND\NIELO\CONSIGLIERI\BASSO\BARRARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15



MODULARIO  
F. rig. rend. 487



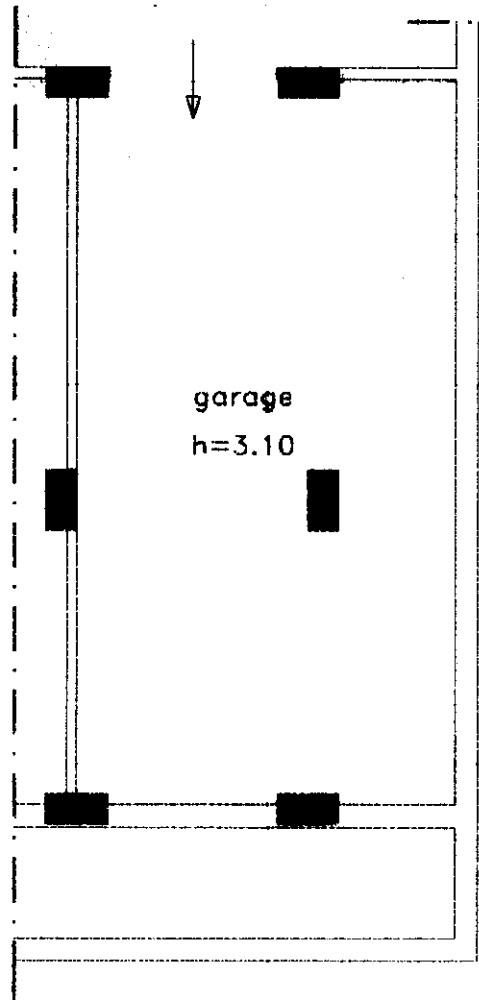
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

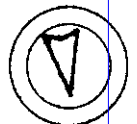
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di POTENZA via Don Uva civ. 10

# Piano S2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Nome: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 30 - Particella 2169 - Subalterno 27 >  
Dati: AR01BARECCS, P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
CONTRISTANO ALESSANDAS

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/04/2000 - Data: 20/01/2023 - n. T388742 - Richiedente: RMNCNA67A27G616L  
Totale schede: 30 Formato di acquisizione: A4  
n. 2169 sub. 27

iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di Potenza n. 1947  
data 5 GEN. 2000 Firma [Signature]



MODULARIO  
F. Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

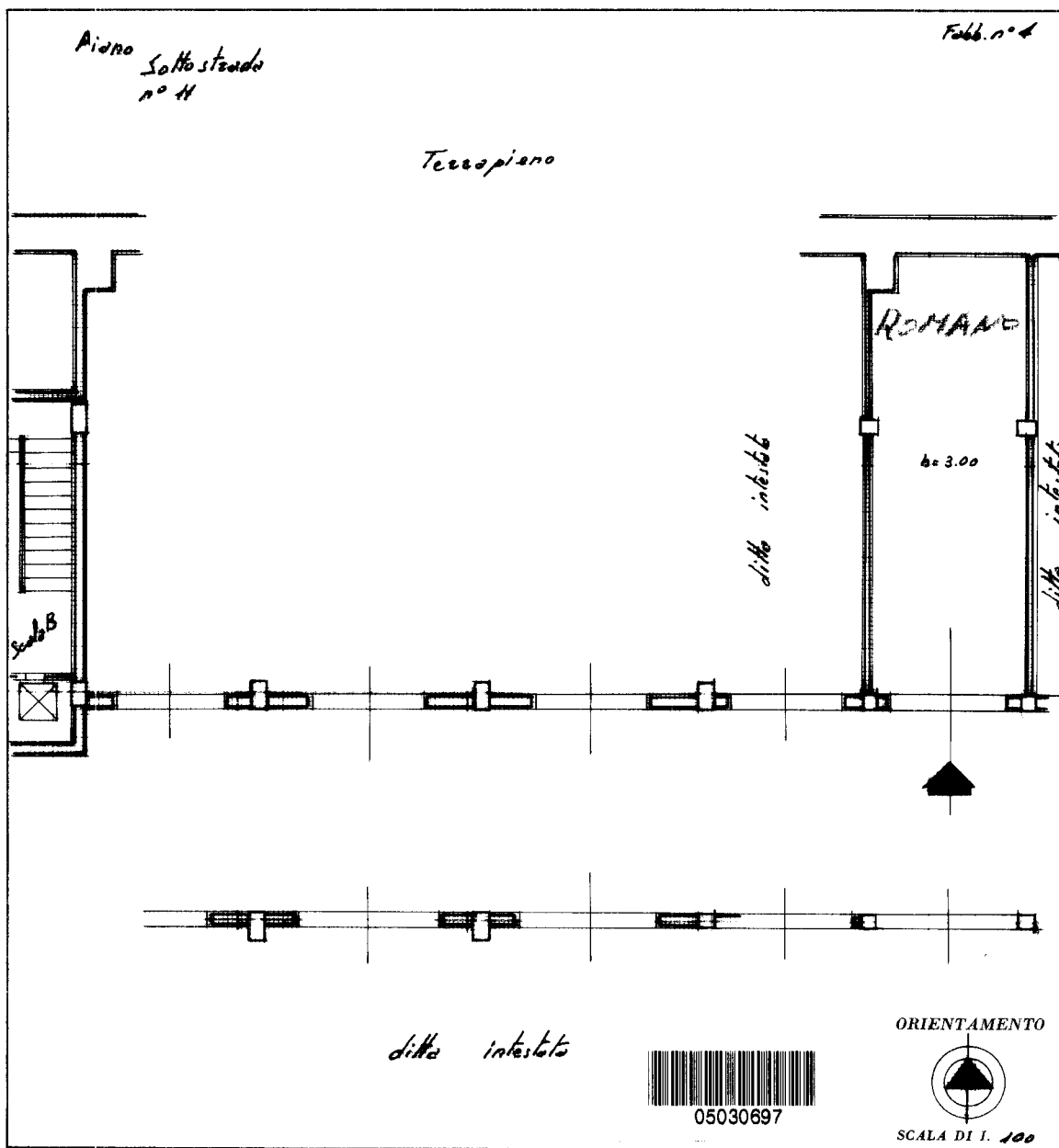
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POTENZA Via P. DI GIURA  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 4/8/1976  
 PROT. N° 028

Compilata dal Geom. Elio Leare  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Potenza



linea 01

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0087022 del 02/08/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza  
Snc civ.

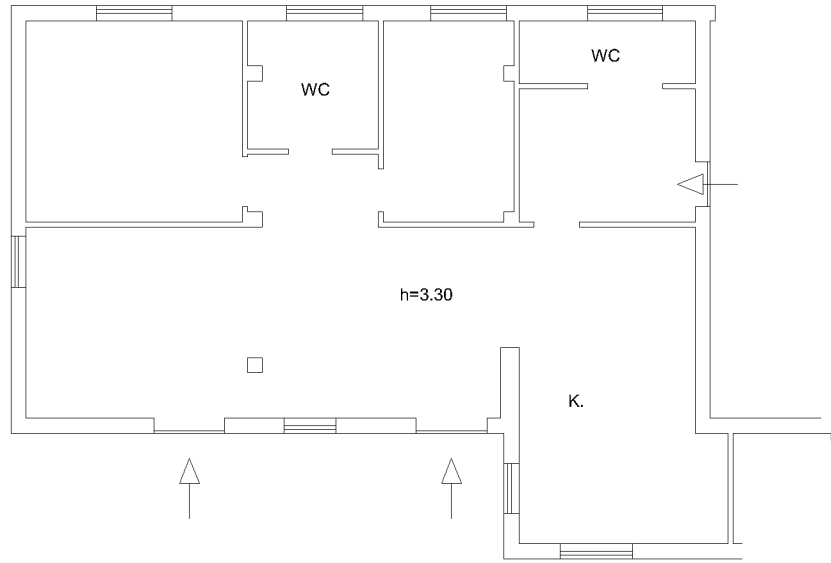
Compilata da:  
Pagli Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza N. 1400

Identificativi Catastali:  
Sezione: 46  
Foglio: 46  
Particella: 1068  
Subalterno: 4

Scala 1:100

Scheda

# PIANO TERRA



NO  
RD

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2023 - n. T209475 - Richiedente: RMNCNA67A27G616L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

invari 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - Foglio 46 - Particella 1235 - Subalterno 3

Firmato D:\TRONFANTALDI\ENICO\Emisio\Plan\ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Potenza

Scala 1:100

Ultima planimetria in atti

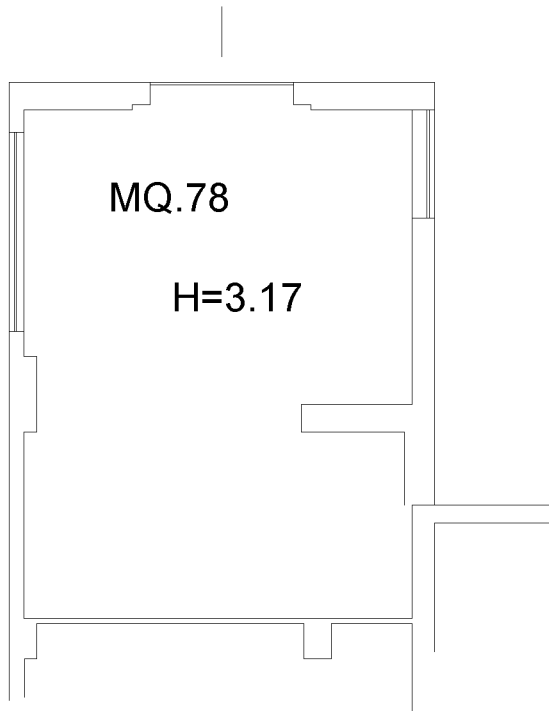
Data: 20/01/2023 - n. T209476 - Richiedente: RMNCNA67A27G616L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali: Sezione: 46 Foglio: 46 Particella: 1235 Subalterno: 12	Compilata da: Pagli Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1400
--	---

Dichiarazione protocollo n. PZ0102551 del 26/09/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza Via Del Gallitello	civ. SN
--	---------

# PIANO PRIMO SOTTOSTATA



NORD



inneu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 46 - Particella 1235 - Subalterno 12 >

Firmato D:\TRONFANTALDI\ENMICO\Emisio\PlanA\BUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2dae1f7763424eb470075b090e15





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Potenza

Scala 1:100

Ultima planimetria in atti

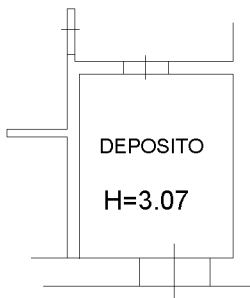
Data: 20/01/2023 - n. T209477 - Richiedente: RMNCNA67A27G616L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali: Sezione: 46 Foglio: 46 Particella: 1235 Subalterno: 21	Compilata da: Pagli Sergio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1400
--	---

Dichiarazione protocollo n. PZD102551 del 26/09/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza Via Del Gallitello	civ. SN
--	---------

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



NORD



inneu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - Foglio 46 - Particella 1235 - Subalterno 21

Firmato D:\TRONFANTALDI\ENMICO\Emisio\Plan\BUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#\be2dae1f77634a4eb470075b090e15



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Potenza

Scala 1:100

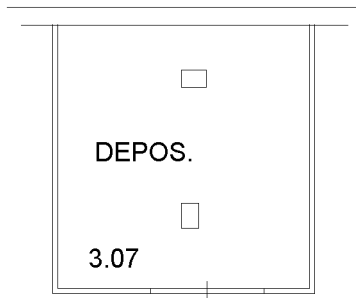
Dichiarazione protocollo n. PZD102551 del 26/09/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza  
Via Del Gallitello

civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione: 46  
Particella: 1235  
Subalterno: 17

Compilata da:  
Pagli Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza N. 1400

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



NORD



Ultima planimetria in atti



106370 04/10/2006

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Potenza

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Potenza  
Via del Gallitello

Identificativi Catastali:  
Sezione: 46  
Foglio: 1235  
Particella: 1235  
Subalterno: 14

Completata da:  
Paggi Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Potenza N. 1400

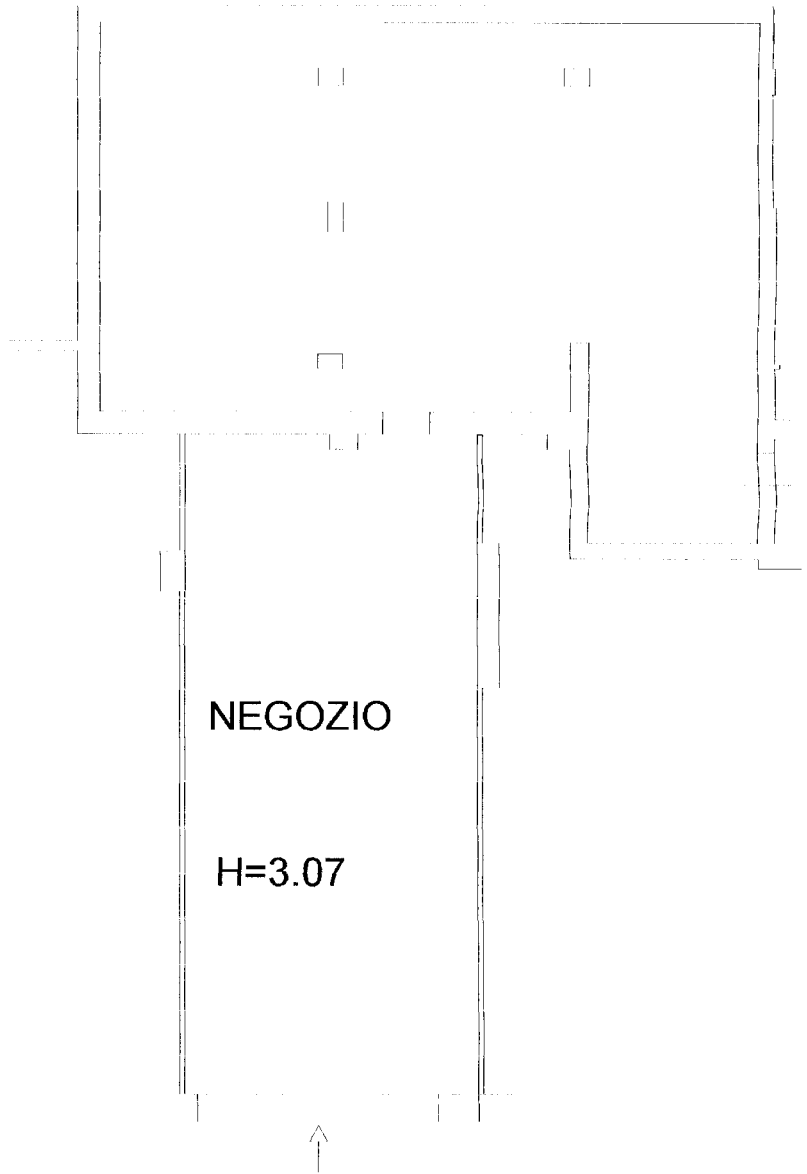
Scala 1:100

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2023 - n. T392808 - Richiedente: RMNCNA67A27G616L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



NORD

invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 46 - Particella 1235 - Subalterno 14 >

Firmato D:\TRONFANTALDI\ENRICO\Emesso\Plan\AUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#\be2dae1177634a4eb470075b090e15





MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



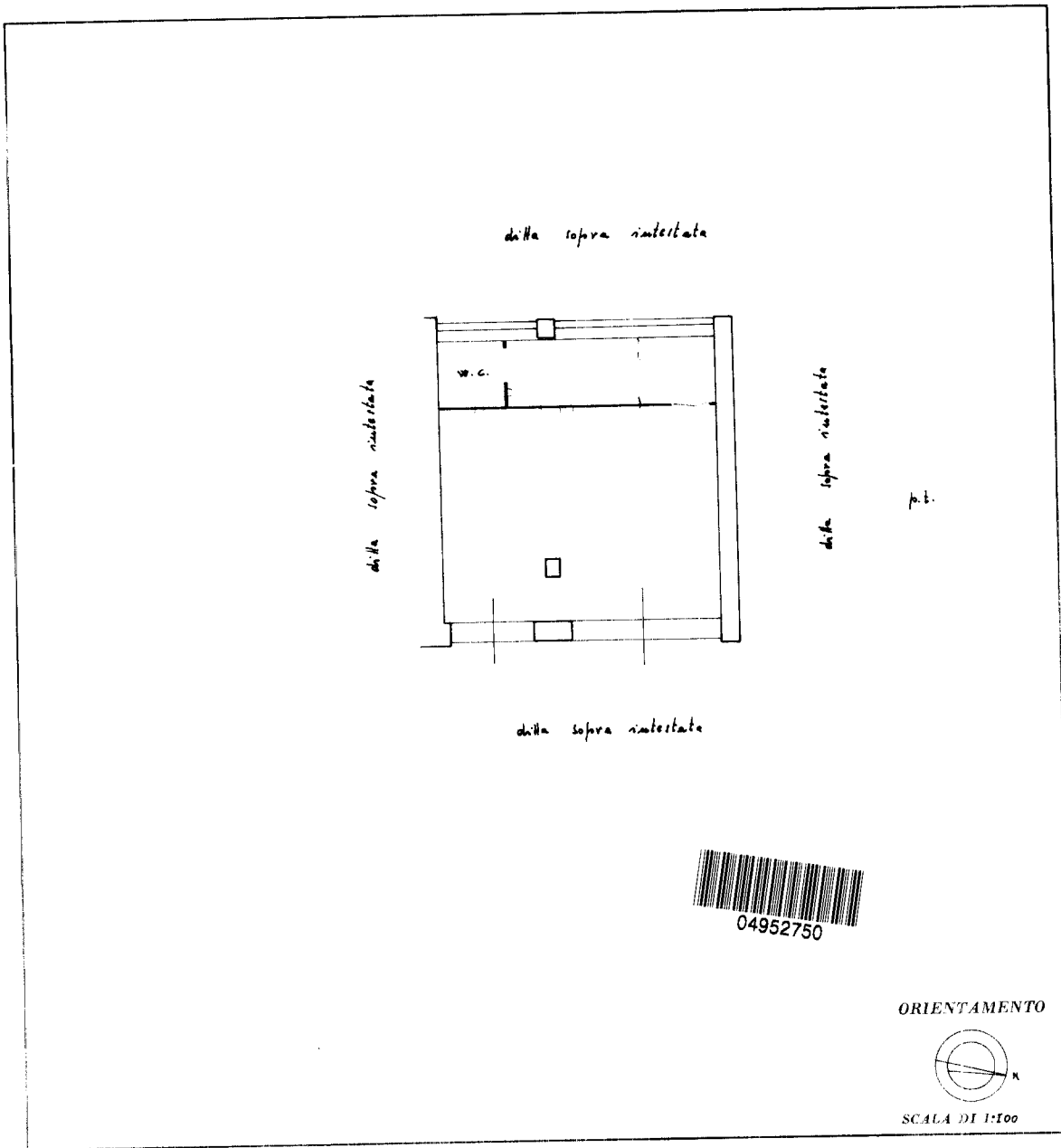
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Potenza Via Milano  
Ditta Gestione Case per Lavoratori  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de Fanzionari IACP  
della Provincia di Potenza  
DATA \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

in neu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2023 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio 29 - Particella 748 - Subalterno II >  
Firmato DISTRONAMEN... DI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
F. - Cat. N. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

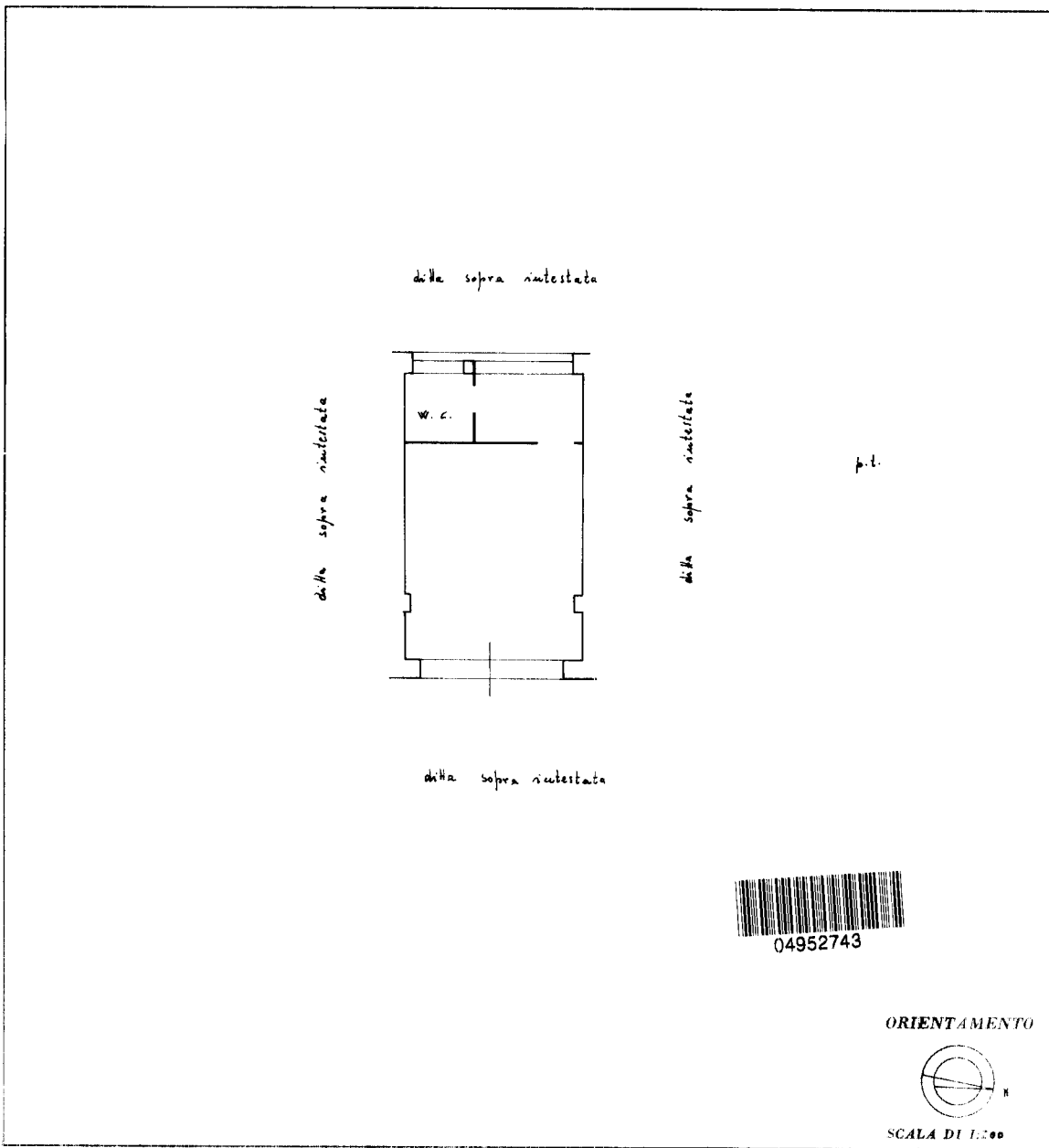
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Potenza Via Milano  
Ditta Gestione Case per Lavoratori  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Potenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Funzionari IACP  
della Provincia di Potenza  
DATA \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

invari 01

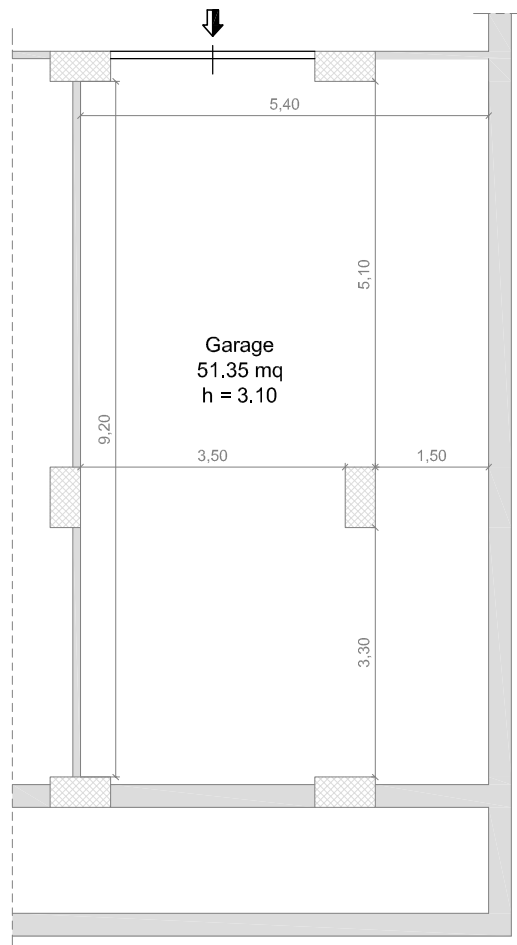




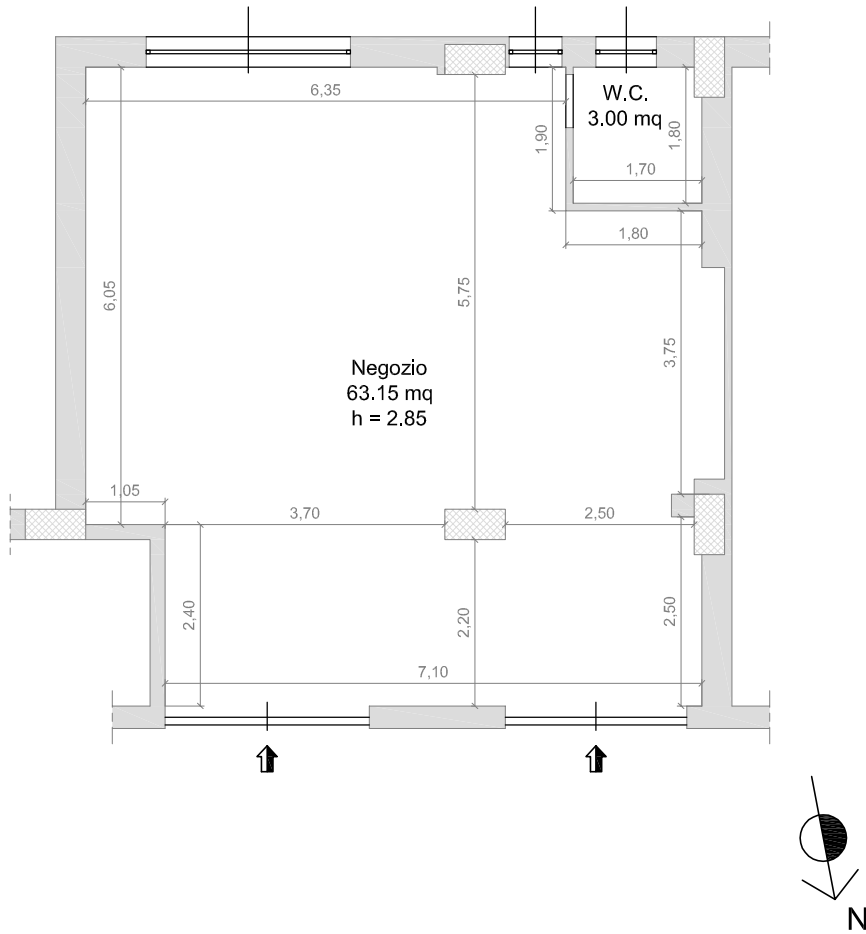




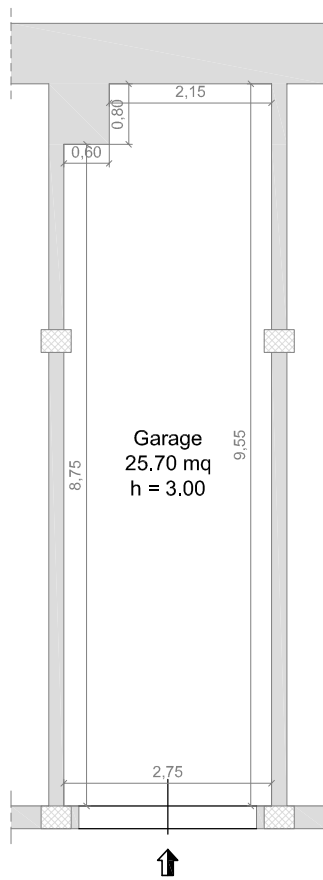
PIANTA PIANO S2\_ Stato di Fatto  
Foglio 30 - p.lla 2169 - Sub 27



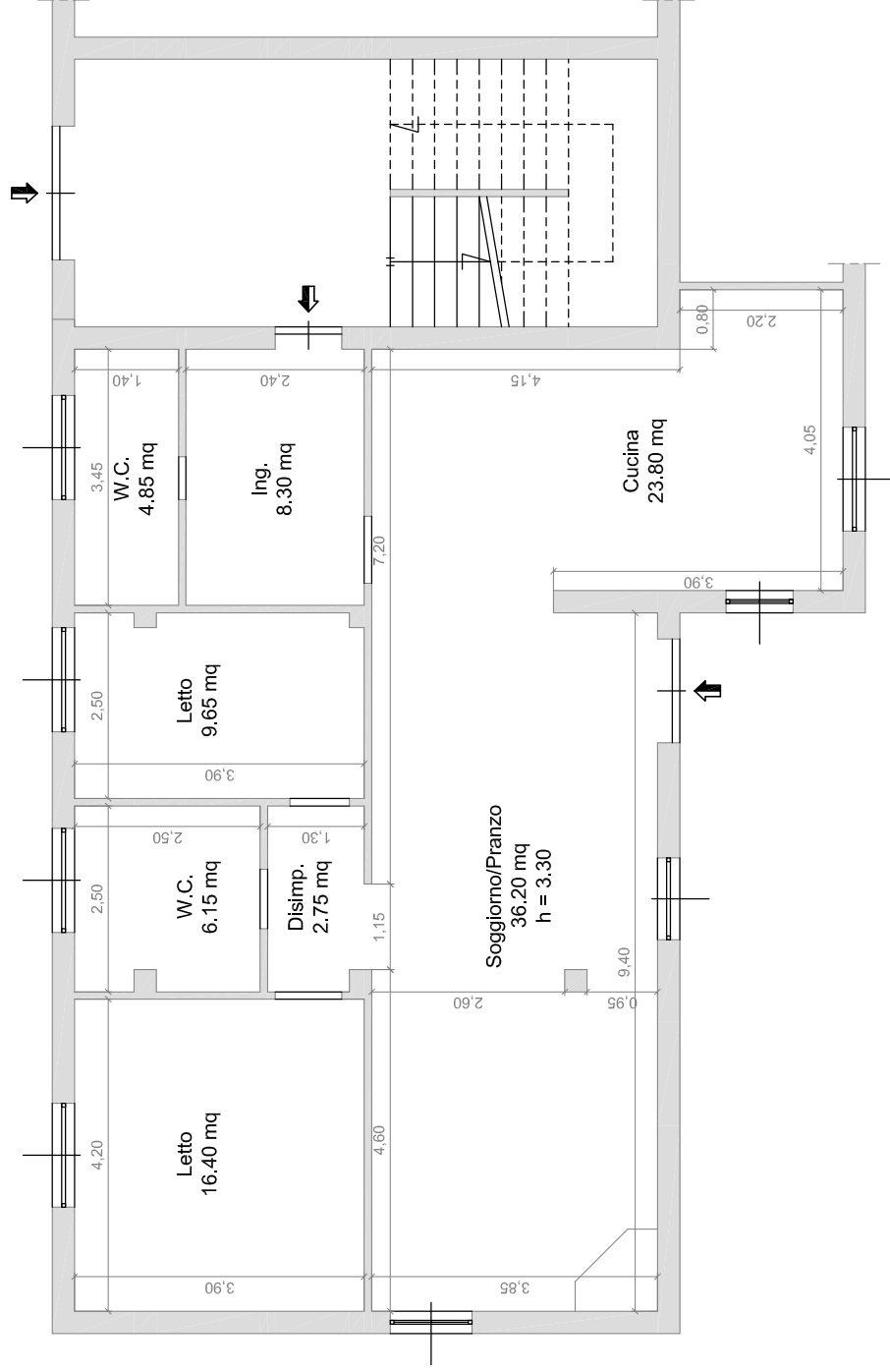
PIANTA PIANO TERRA\_Stato di Fatto  
Foglio 30 - p.la 2169 - Sub 104



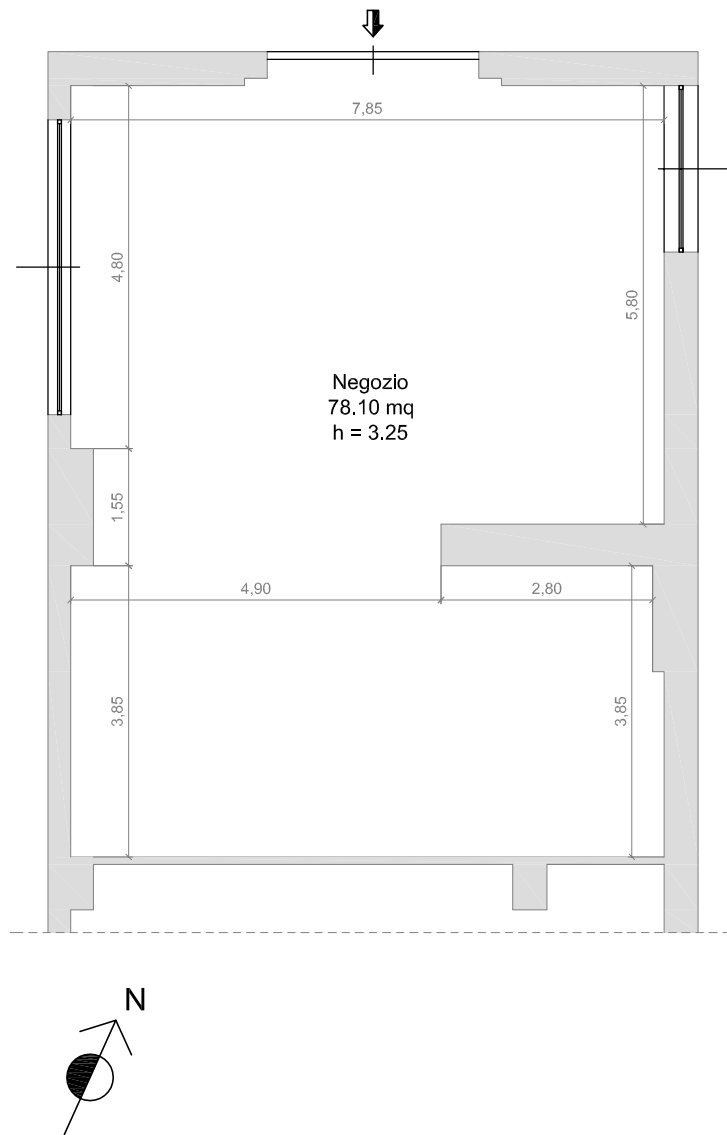
PIANTA PIANO SOTTOSTRADA\_Stato di Fatto  
Foglio 29 - p.IIa 1255 - Sub 31



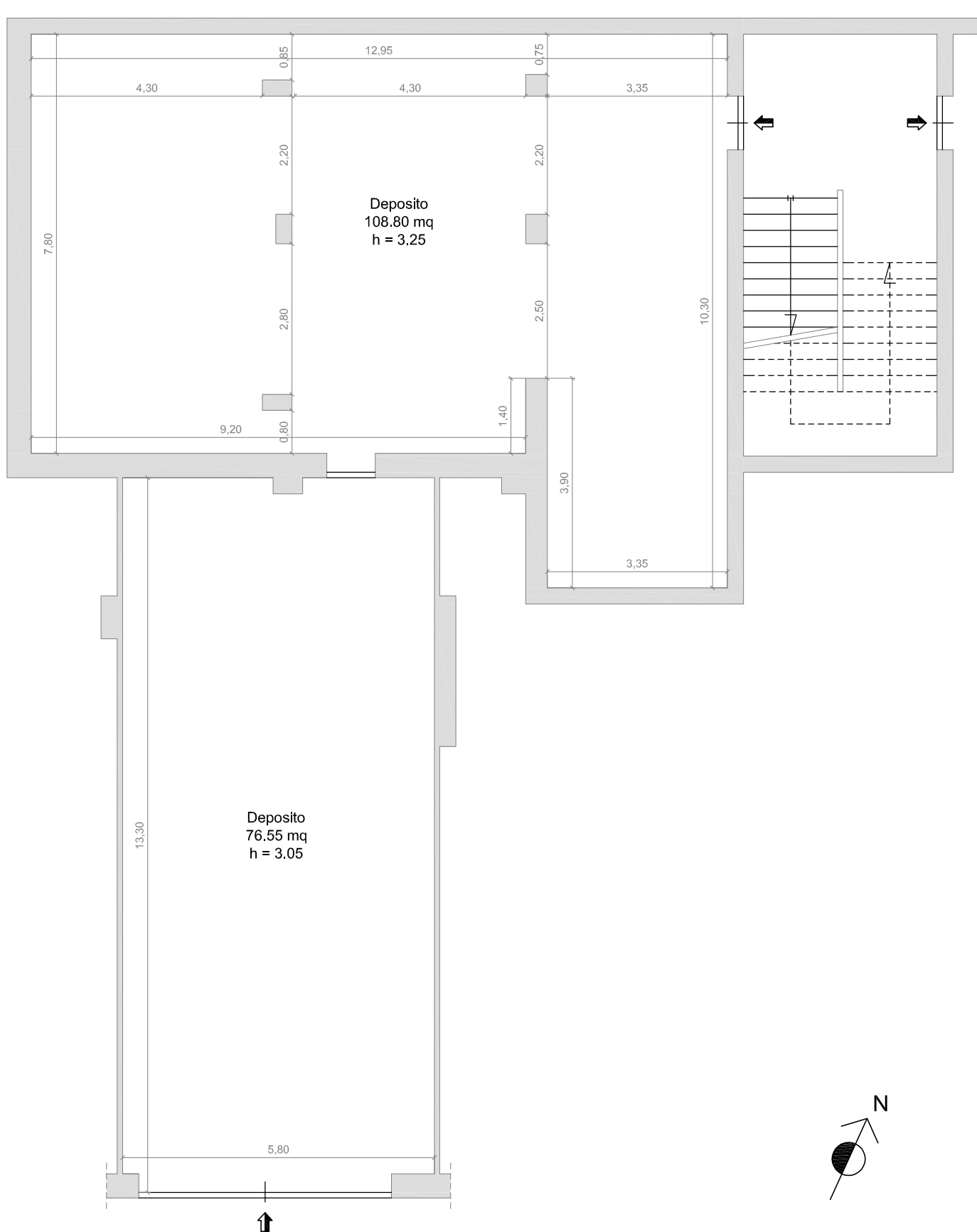
PIANTA PIANO TERRA\_ Stato di Fatto  
Foglio 46 - p.IIa 1235 - Sub 3



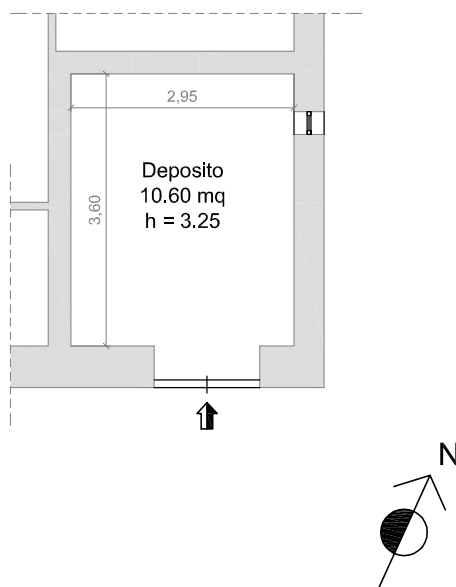
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA\_Stato di Fatto  
Foglio 46 - p.IIa 1235 - Sub 12



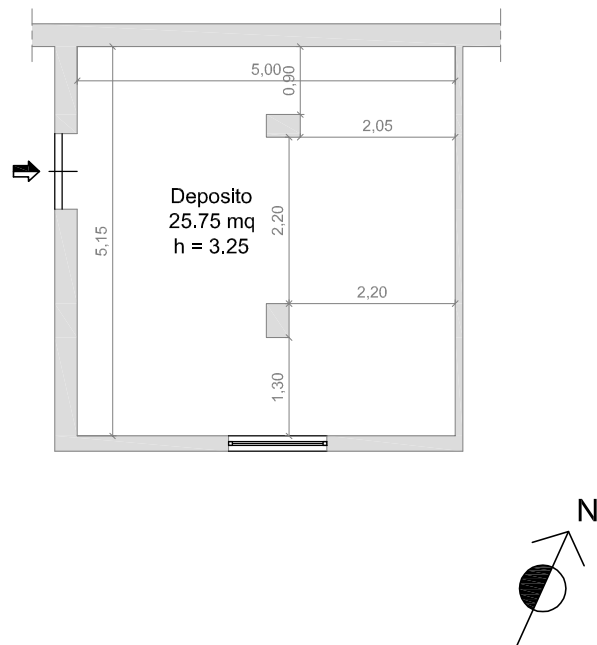
PIANTA PIANO TERRA\_Stato di Fatto  
Foglio 46 - p.IIa 1235 - Sub 14



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA\_Stato di Fatto  
Foglio 46 - p.Ila 1235 - Sub 21



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA\_State di Fatto  
Foglio 46 - p.IIa 1235 - Sub 17

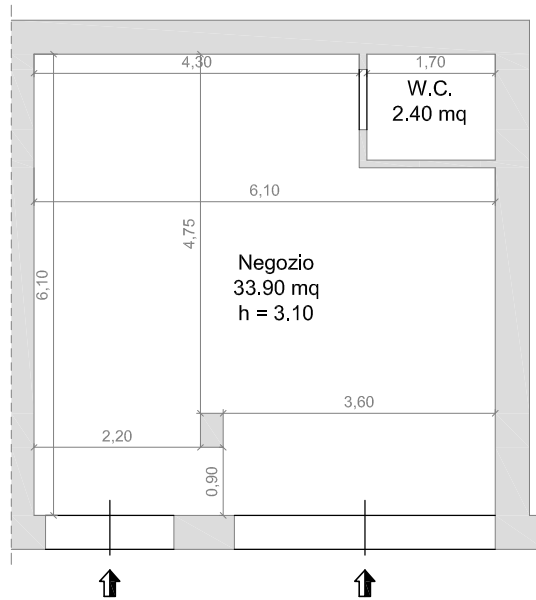




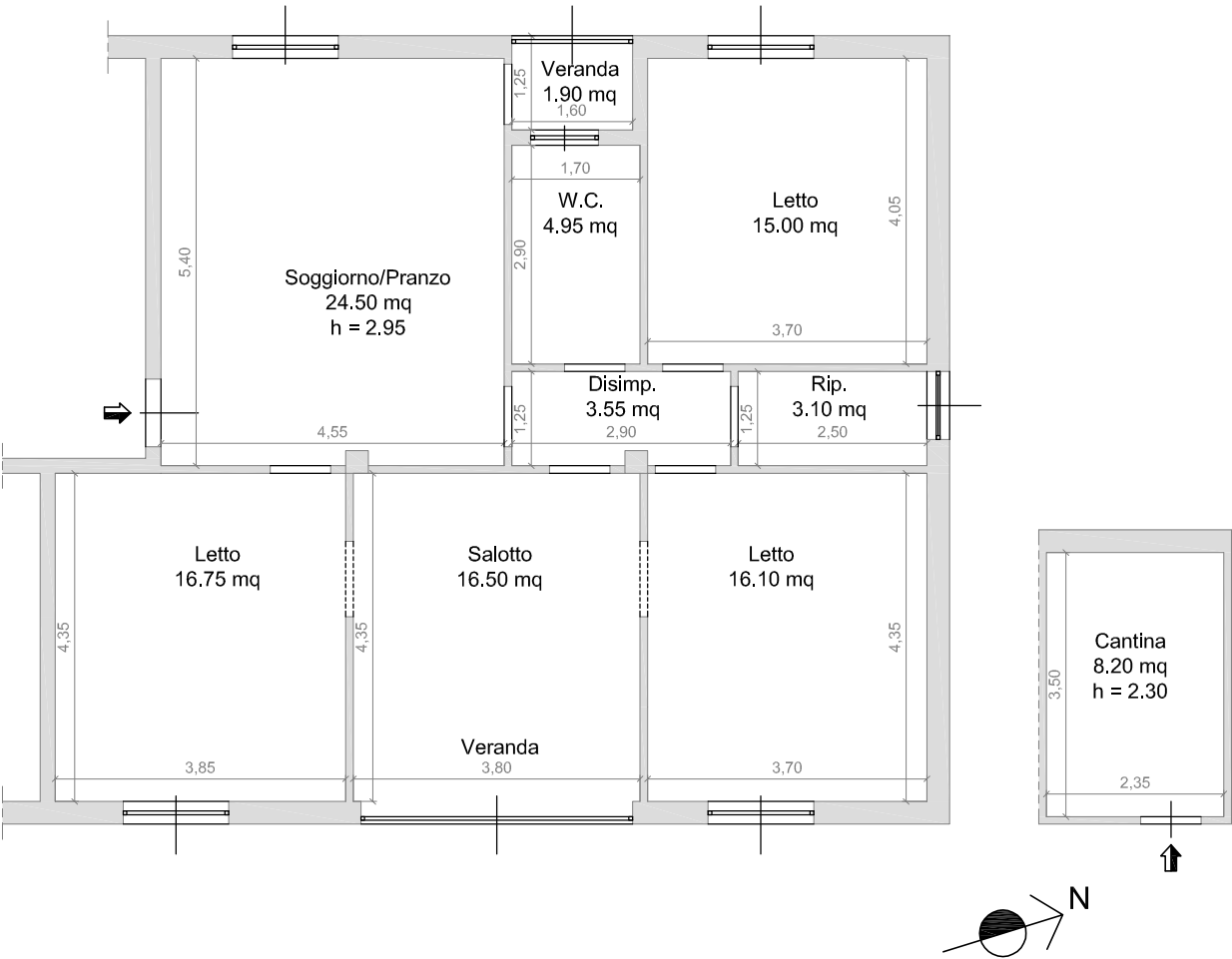
PIANTA PIANO TERRA\_Stato di Fatto  
Foglio 29 - p.lla 748 - Sub 10



PIANTA PIANO TERRA\_Stato di Fatto  
Foglio 29 - p.lla 748 - Sub 11



PIANTA PIANO PRIMO\_Stato di Fatto  
Foglio 29 - p.Ila 748 - Sub 45



PIANTA PIANO S2\_ Stato di Fatto  
Foglio 105 - p.lla 566 - Sub 7 (ex sub 3)

