

ASTE GIUDIZIARIE
STUDIO TECNICO

Geometra BRUCOLI Franco

Via Tora n° 10 – Pignola (PZ) -

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE

di POTENZA

ASTE GIUDIZIARIE

Procedimento di espropriazione immobiliare

R.G. Es. 17/2025

ASTE GIUDIZIARIE

Creditore procedente:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Debitori:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

ASTE GIUDIZIARIE

Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

(Rinviata all'Udienza del 25/06/2025)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 21/05/2025

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
il C.T.U.
geometra Franco BRUCOLI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- A.) Oggetto
- B.) Conferimento d'incarico
- C.) Relazione
- D.) Riepilogo

Seguono

- a) Parcella dell'onorario e rimborso spese
- b) Descrizione lotto

Indice degli allegati

1. Documentazione fotografica (dell'esterno e dell'interno)
2. Orto-foto con evidenziato il fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Pianta dello stato di fatto (rilevate in fase delle operazioni peritali)
5. Pianta di raffronto tra progetto ed eseguito
6. Visure storiche e attuali
7. Mappa catastale (stralcio)
8. Copia Licenza Edilizia pratica n. 290 protocollo n. 23046/A del 22 ottobre 1973
9. Convenzione per la concessione del diritto di superficie n. 1055 del 04/06/1974
10. Atto integrativo alla convenzione n. 1055 del 27 gennaio 1976 n. 1553
11. Atto integrativo alla convenzione n. 1055 del 23 febbraio 1977 n. 3003
12. Verbale della Giunta Municipale del 17 marzo 1979
13. Atto di assegnazione in data 14/11/1983 a Rogito di Notar Vomero Omero Rep. n. 1154
14. Copia Domanda di Condonò pratica n. 1573 legge 47/85
15. Atto di assegnazione in data 19 giugno 1991, a rogito del notaio POLOSA
16. Accettazione dell'eredità del [REDACTED]
17. Atto ricognitivo in data 6/12/2023, a rogito di notaio RACIOPPI, repertorio n. 14119
18. Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]
19. Certificato di matrimonio di [REDACTED]
20. Certificato di vedovanza di [REDACTED]
21. Certificato di residenza storico
22. Dichiarazione Amministratore pro tempore del condominio
23. Elenco NOTE a nome di [REDACTED]
24. Valori OMI, Borsino e Agenzie immobiliari
25. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute (al Giudice)
26. Ricevute PEC di invio relazione alle parti (al Giudice)

Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED]

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 17/2025

Conferimento d'Incarico:

L'incarico di cui alla presente è stato conferito dal Tribunale di Potenza a mezzo di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 26/03/2025.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 27/03/2025.

Viene richiesto la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

Oggetto di pignoramento sono, il diritto di proprietà superficiaria sulle unità immobiliari, di seguito elencate ai punti 1, 2, 3, rientranti nel fabbricato per civile abitazione, sito in Potenza al Piazzale Bucarest, civico n. 9:

- 1) Appartamento ubicato al piano secondo – scala B - (catastalmente piano terzo), interno 4 censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 46 categoria A/2 classe 5
- 2) Locale deposito al piano terra – scala B - censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 41- categoria C/2 classe 5
- 3) Locale autorimessa al piano terra – scala B - censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 15- categoria C/6 classe 5

RELAZIONE

a) Controllo preliminare :

Verifica sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in riguardo a:

1. *il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o in alternativa il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
2. *depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
3. *deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Per l'estratto del catasto il creditore procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. in data 06/02/2025 a firma del Notaio, Vincenzo CALDERINI, con studio professionale in via San Francesco D'Assisi n. 6 – Maddaloni (CE)

In questa si certifica, la titolarità del diritto di proprietà superficiaria degli immobili, in capo ai debitori, rispettivamente in ragione di $\frac{3}{4}$ in capo alla signora [REDACTED] ed $\frac{1}{4}$ in capo al sig. [REDACTED]

In merito alla storia ventennale, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In tali atto risulta che la titolarità del diritto è di **piena proprietà** ed in merito si è eseguita una opportuna ricerca atta a constatare quale effettivo diritto vantano i debitori sugli immobili, ricerca per il cui esito si rimanda alla risposta al quesito n. 5.

Dalla visura dell'immobile, richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, si è constatato che i dati catastali non hanno subito variazione nel tempo.

La ditta censita, uguale per tutti e tre gli immobili, è in capo ai debitori in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno con diritto di proprietà piena.

Per quanto concerne la certificazione anagrafica dell'esecutato, si rileva che il creditore procedente non ha richiesto l'estratto di stato civile.

Si è provveduto a richiedere la certificazione mancante e per essa si rinvia al quesito n. 14 del Giudice che specificatamente richiede tale adempimento.

QUESITO n. 1:

- a) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- b) *indicare se i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità;*
- c) *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;*

Risultano pignorati, tre immobili rientranti nel fabbricato per civile abitazione, sito in Potenza al Piazzale Bucarest, civico n. 9:

- 1) Appartamento ubicato al piano secondo – scala B - (catastalmente piano terzo), interno 4 con annessa soffitta ubicata al piano settimo – scala B -;
- 2) Locale deposito al piano terra – scala B - ;
- 3) Locale autorimessa al piano terra – scala B - (accesso su piazzale Praga- civico 23)

Il diritto reale detenuto dai debitori, uguale per tutti e tre gli immobili, è di proprietà superficiaria.



Non risulta che per gli immobili vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità.

Per la localizzazione degli immobili nonché la destinazione d'uso e le ridotte superfici dei locali pertinenziali, si conviene costituire un unico lotto, che sarà pertanto l'insieme dei tre immobili.

I confinanti sono:

Relativamente all'appartamento (Foglio 46 - Mappale 3922 - sub 46):

Fronte: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 80 – in ditta a [REDACTED]

Sopra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 48 – in ditta a [REDACTED]

Sotto: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 44 – in ditta a [REDACTED]

Relativamente al locale autorimessa (Foglio 46 - Mappale 3922 - sub 15):

a Sinistra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 14 – in ditta a [REDACTED]

a Destra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 16 – in ditta a [REDACTED]

Relativamente al locale deposito (Foglio 46 - Mappale 3922 - sub 41):

a Destra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 42 – in ditta a [REDACTED]

a Sinistra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 40 – in ditta a [REDACTED]

QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta del CTU :

Come si è già potuto rispondere al quesito n. 1, si conviene costituire un unico lotto che sarà pertanto l'insieme dei tre immobili.

Questi sono parte integrante dell'edificio condominiale ad uso residenziale, sito in abitato di Potenza alla Piazza Bucarest – Scala B - Civico 9, escluso il locale autorimessa che sebbene ricadente nel medesimo edificio, ha accesso su piazza Praga, civico 23.

Il fabbricato, è realizzato con tipologia edilizia a "stecca" e si compone di tre scale (A-B-C), con struttura in cemento armato costituita da telai di travi e pilasti, su fondazioni continue, con solai di interpiano e di copertura in latero cemento e tamponature in pareti di muratura a cassavuota, finito a civile.

Dotato di aree e camminamenti condominiali ed impianti di ascensori.

Prospetto su via Bucarest



Prospetto su piazza Praga

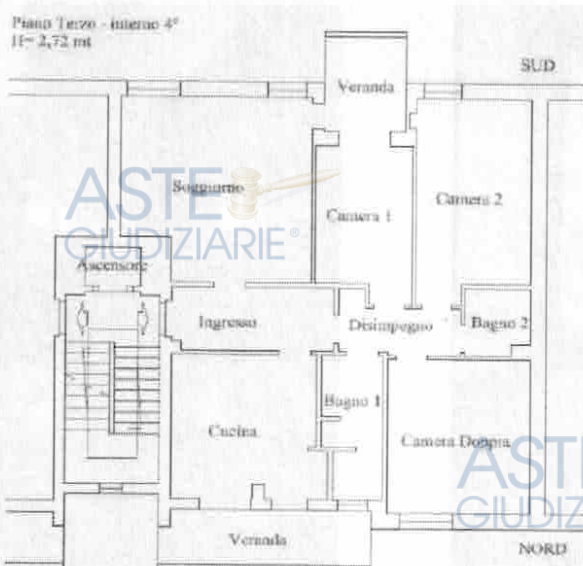


L'appartamento è il maggiore degli immobili pignorati, ubicato al piano secondo interno 4 – tuttavia, poiché è presente un piano porticato condominiale, in catasto urbano, risulta ubicato al piano terzo.

Si compone dei seguenti ambienti:

Ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno 1, Camera 1, Camera 2, Camera matrimoniale, Bagno 2 (cieco) e due balconi su cui attualmente sono installate due verande che ne delimitano il volume. L'affaccio all'esterno è sulle pareti Nord-Sud.

La superficie commerciale è di circa mq 136 compresa l'incidenza dei balconi verandati.



Finito a civile, è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, quest'ultimo alimentato a metano con radiatori quali componenti emissivi.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Lo stato di manutenzione è ordinario, mentre lo strato di tinteggiatura risulta segnato dal tempo e da una mancata manutenzione periodica.

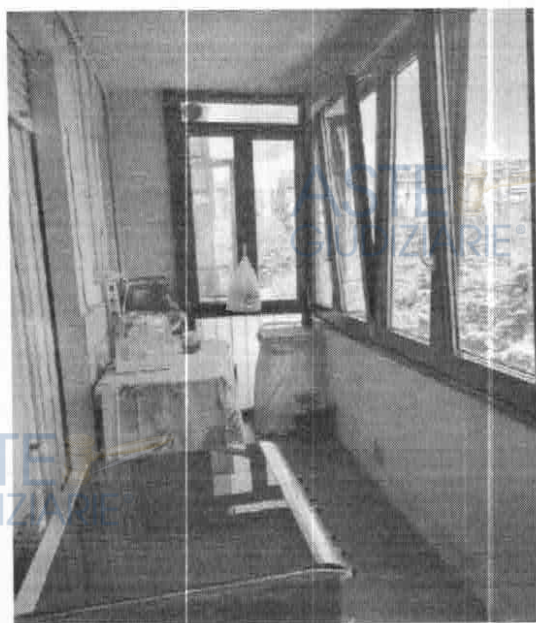
Ingresso Disimpegno



Cucina



Veranda Corrispondente al vano cucina



Bagno



Camera 1



Veranda corrispondente alla camera 1



Camera 2



Camera matrimoniale



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2 (Cieco)

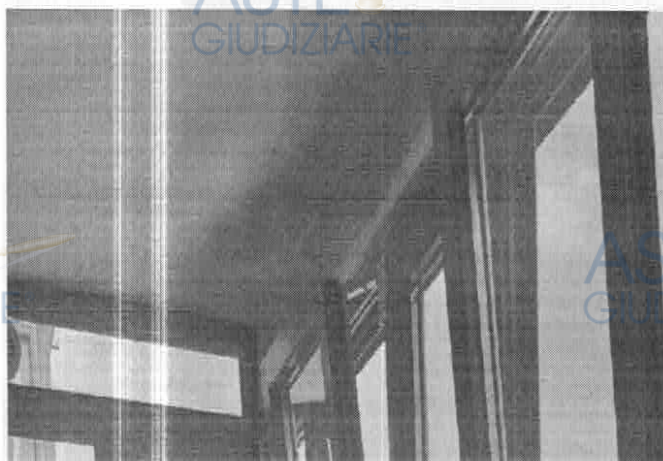


ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno



Su alcuni tratti, in special modo lungo le linee di giunzione tra pareti e solai, nelle superfici verandate, sono presenti segni di condensa



Firmato Da: BRUCOLI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial# 6ed2a3219418d39839c1da1080aa33a

Alcune pareti interne presentano aree di degrado, determinato da precedente allagamento dell'alloggio, presumibilmente a seguito di rottura dell'impianto idrico che tuttavia al momento del sopralluogo è risultato essere integro.



Alcuni componenti del pavimento sono rotti e/o movibili

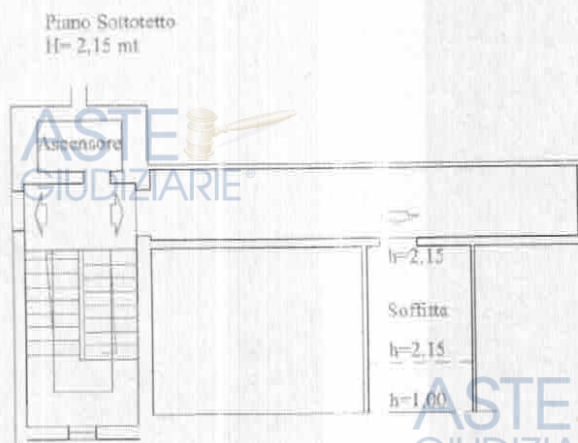


Vi risulta asservito, come pertinenza, un locale soffitta, ubicato al piano sottotetto.

Questa ha dimensione in pianta di mt 2,25 * 3,70 circa, con altezza costante di mt 2,15 fino alla profondità di circa 2,50 mt per poi degradare fino ad un'altezza di circa mt 1,00

Sviluppa una superficie commerciale di mq 9,00 circa.

E' rifinita a civile, dotata di impianto elettrico.



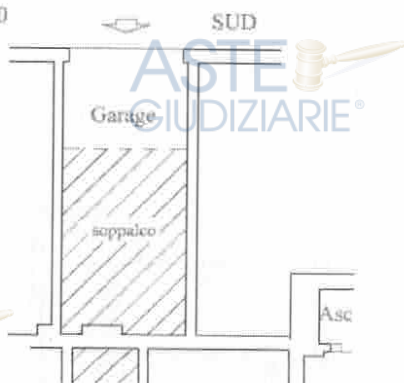


Il locale autorimessa è ubicato al piano terra e come già specificato, ha accesso esterno, sulla parete Sud - posto su Piazzale Praga, identificato dal civico n. 23 -

Ha dimensioni in pianta di mt 2,45 * 5,50 ed altezza di mt 3,90 circa - sviluppa la superficie commerciale di mq 15,50 circa.

Per la profondità di mt 3,60 è presente un soppalco realizzato con travi di ferro NP e tavolato in legno, il quale divide l'altezza in due livelli: piano terra di altezza 2,05 mt e piano primo di altezza di 1,70 mt.

Piano Terra
Ht= 3,90 mt
h soppalco= 1,70



Sezione



E' rifinito a civile, con pavimento in piastrelle di monocottura e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. All'accesso vi è installata una serranda avvolgibile con apertura motorizzata. Lo stato di manutenzione è ordinario consono alla destinazione d'uso di autorimessa.

Alcuni componenti del pavimento sono rotti.



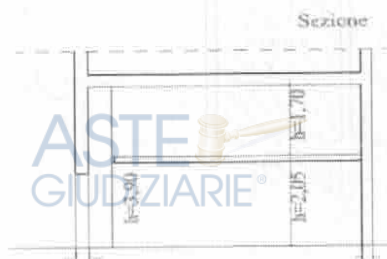
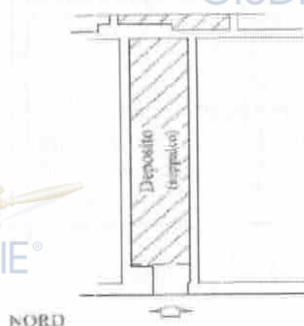
Il locale deposito è ubicato al piano terra e non è identificato da alcun numero civico.

Ha accesso sulla parete Nord.

Ha dimensioni in pianta di mt 6,30 * 1,30 ed altezza di mt 3,90 circa - sviluppa la superficie commerciale di mq 10,00 circa.

Per la profondità di mt 5,80 circa è presente un soppalco realizzato con travi di ferro NP e tavolato in legno, il quale divide l'altezza in due livelli: piano terra di altezza 2,05 mt e piano primo di altezza di 1,70 mt.

Piano Terra
Ht= 3,90 mt
H soppalco= 1,70



E' rifinito a civile, con pavimento in piastrelle di monocottura e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. All'accesso, che è di dimensioni ridotte rispetto a quello dei locali confinanti, vi è installata una serranda avvolgibile.

Lo stato di manutenzione è ordinario, consono alla destinazione d'uso di deposito.



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati sono:

- 1) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 46, particella n. 3922, subalterno n. 46, Piano 3-7
Piazzale Budapest n. 9 scala B interno 4 - categoria A/2, classe 5 consistenza 6,5 vani
- 2) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 46, particella n. 3922, subalterno n. 15, Piano
Terra, Piazzale Praga n. 30 scala B - categoria C/6, classe 5 consistenza 13,00 mq,
- 3) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 46, particella n. 3922, subalterno n. 41, Piano
Terra, Piazzale Praga n. 32 scala B - categoria C/2, classe 5 consistenza 8,00 mq,

La ditta, uguale per tutti e tre gli immobili è:

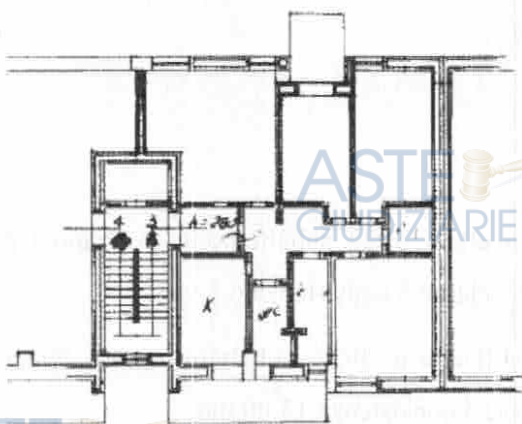
- [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2

- [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2

Si riscontrano alcune differenze tra quanto censito in catasto urbano e quanto rilevato in sopralluogo.

- 1) Il civico indicato per il locale autorimessa (sub 15) che in catasto risulta essere il n. 30 di piazzale Praga, in loco è riportato invece, civico n. 23
- 2) Il civico indicato per il locale deposito (sub 41) che in catasto risulta essere il n. 32 di piazzale Praga, in loco non presenta civico e l'accesso è su Piazzale Budapest.
- 3) La ditta proprietaria è indicata in catasto, con diritto di proprietà piena, in realtà poiché il fabbricato è stato realizzato tra l'altro, a seguito di convenzione con il Comune di Potenza, per la concessione del diritto di superficie trascritta in data 04/06/1974 al n. 1055 registrata a Potenza in data 17/06/1974 al n. 5889 – l'effettivo diritto è di proprietà superficiaria – in risposta ai quesiti n. 5 e n. 6 si esporranno ulteriori chiarimenti –
- 4) Sui tre immobili sono state eseguite opere che ne hanno modificato la consistenza e che non risultano rappresentati nelle corrispondenti planimetrie depositate in catasto:
 - a. Nell'appartamento sono state realizzate due verande in loco dei rispettivi balconi sui prospetti Nord e Sud, inoltre sono stati eliminati alcune partizioni interne;

Planimetria Catastale sub 46



Stato di fatto sub 46



- b. Nel locale autorimessa e come pure nel locale deposito, sono stati realizzati dei soppalchi

L'Aggiornamento delle planimetrie, escluso gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, comporta una spesa quantificabile in € 1.200 (milleduecento/00) comprensiva dei diritti erariali per corrispondenti pratiche Docfa compresa quella occorrente alla separazione della soffitta pertinenziale dall'appartamento, ai sensi circolare n. 2/E del 01/02/2016 e successiva nota dell'Agenzia delle Entrate prot.n.223119 del 4 giugno 2020, oneri professionali, oneri per cassa professionale ed IVA nelle percentuali di legge.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria di unità immobiliari, di seguito elencate ai punti 1, 2, 3, rientranti nel fabbricato per civile abitazione, sito in Potenza al Piazzale Bucarest, civico n. 9:

- 1) Appartamento ubicato al piano secondo – scala B - (catastralmente piano terzo), interno 4 censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 46 categoria A/2 classe 5

Confinanti:

- a. Fronte: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 80 – in ditta a [REDACTED]
- b. Sopra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 48 – in ditta a [REDACTED]
- c. Sotto: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 44 – in ditta a [REDACTED]

- 2) Locale deposito al piano terra – scala B - censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 41- categoria C/2 classe 5

Confinanti:

- a. a Destra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 42 – in ditta a [REDACTED]
- b. a Sinistra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 40 – in ditta a [REDACTED]

- 3) Locale autorimessa al piano terra – scala B - censito nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 46 particella n. 3922 subalterno n. 15- categoria C/6 classe 5

Confinanti:

- a. a Sinistra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 14 – in ditta a [REDACTED]
- b. a Destra: Foglio 46 Mappale n. 3922 sub 16 – in ditta a [REDACTED]

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia pratica n. 290 protocollo n. 23046/A del 22 ottobre 1973.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'edificio ricade in ambito urbano – tessuti ad impianto unitario uniforme.

L'appartamento è il maggiore degli immobili pignorati, ubicato al piano secondo interno 4 –

Si compone dei seguenti ambienti:

Ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno 1, Camera 1, Camera 2, Camera matrimoniale, Bagno 2 (cieco) e due balconi su cui attualmente sono installate due verande che ne delimitano il volume. L'affaccio all'esterno è sulle pareti Nord-Sud.

La superficie commerciale è di circa mq 136 compresa l'incidenza dei balconi verandati.

Finito a civile, è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, quest'ultimo alimentato a metano con radiatori quali componenti emissivi.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Lo stato di manutenzione è ordinario, mentre lo stato di tinteggiatura risulta segnato dal tempo e da una mancata manutenzione periodica.

Su alcuni tratti lungo le linee di giunzione tra pareti e solai, sono presenti segni di condensa.

Alcune pareti interne presentano aree di degrado, determinato da precedente allagamento dell'alloggio, presumibilmente a seguito di rottura dell'impianto idrico che tuttavia al momento del sopralluogo è risultato essere integro.

Vi risulta asservito, come pertinenza, un locale soffitta, ubicato al piano sottotetto.

Questa ha dimensione in pianta di mt 2,25 * 3,70 circa, con altezza costante di mt 2,15 fino alla profondità di circa 2,50 mt per poi degradare fino ad un'altezza di circa mt 1,00

Sviluppa una superficie commerciale di mq 9,00 circa.

E' rifinita a civile, dotata di impianto elettrico.

Il locale autorimessa è ubicato al piano terra e come già specificato, ha accesso esterno, sulla parete Sud - posto su Piazzale Praga, identificato dal civico n. 23 -

Ha dimensioni in pianta di mt 2,45 * 5,50 ed altezza di mt 3,90 circa - sviluppa la superficie commerciale di mq 15,50 circa.

Per la profondità di mt 3,60 è presente un soppalco realizzato con travi di ferro NP e tavolato in legno, il quale divide l'altezza in due livelli: piano terra di altezza 2,05 mt e piano primo di altezza di 1,70 mt.

E' rifinito a civile, con pavimento in piastrelle di monocottura e tinteggiatura, dotato di impianto

elettrico ed impianto idrico. All'accesso vi è installata una serranda avvolgibile con apertura motorizzata. Lo stato di manutenzione è ordinario consono alla destinazione d'uso di autorimessa.

Alcuni componenti del pavimento sono rotti.

Il locale deposito è ubicato al piano terra e non è identificato da alcun numero civico.

Ha accesso sulla parete Nord.

Ha dimensioni in pianta di mt 6,30 * 1,30 ed altezza di mt 3,90 circa - sviluppa la superficie commerciale di mq 10,00 circa.

Per la profondità di mt 5,80 circa è presente un soppalco realizzato con travi di ferro NP e tavolato in legno, il quale divide l'altezza in due livelli: piano terra di altezza 2,05 mt e piano primo di altezza di 1,70 mt.

E' rifinito a civile, con pavimento in piastrelle di monocottura e tinteggiatura, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. All'accesso, che è di dimensioni ridotte rispetto a quello dei locali confinanti, vi è installata una serranda avvolgibile.

Lo stato di manutenzione è ordinario, consono alla destinazione d'uso di deposito

Si riscontrano alcune opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

Nell'alloggio identificato con interno n. 4 della scala B, sono state realizzate due verande in luogo dei rispettivi balconi sulle facciate Nord e Sud e sono state eliminate alcune partizioni interne, con modifica degli ambienti.

In entrambi i locali ad uso di garage e deposito, si è realizzato un soppalco che ha diviso l'altezza con raddoppio della superficie.

Le opere descritte, sono sanabili e per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale, si valuta necessiti una spesa approssimata di € 7.200,00

Valore di STIMA del lotto, determinato..... € **133.884,00**

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € **120.500,00**

Valore del lotto al netto degli oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale.. € **113.300,00**

QUESITO n. 5:

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

Risposta del CTU :

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia pratica n. 290 protocollo n. 23046/A del 22 ottobre 1973 rilasciata al sig. [REDACTED] presidente della Cooperativa Edilizia "La Meta" a seguito di convenzione per l'assegnazione di aree per il diritto di superficie n. 353 del 13/07/1973 approvata dalla Sezione Provinciale di Controllo in data 19/09/1973, successivamente firmataria della rinnovata Convenzione n. 1055, stipulata in data 04/06/1974, registrata a Potenza il 17/06/1974 al n. 5889 e trascritta in data 26/06/1974 al n. 8075, redatta per disposta variazione degli schemi di convenzione per assegnazione e cessione di aree per edilizia economica e popolare, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale di Potenza n. 5 del 28/04/1974.

Alla predetta rinnovazione seguirono diversi aggiornamenti che per la cooperativa "La Meta" erano formalizzate con Deliberazioni:

- del 27 gennaio 1976 n. 1553
- del 23 febbraio 1977 n. 3003

ed in ultimo, il processo verbale della Giunta Municipale del 17 marzo 1979, che a seguito di Delibera Consiliare n. 353 del 22/09/1978 con cui si approvavano le tabelle parametriche in attuazione della legge 28/01/1977 n. 10 e della Legge Regionale 06/07/1978 n. 28 con riduzione al 50% degli oneri di urbanizzazione, per cui si stabiliva di procedere con opportuni atti a modificare le convenzioni stipulate, si approvavano i nuovi schemi di convenzione per l'assegnazione delle aree con diritto di proprietà e con diritto di superficie, si revocavano tutte le precedenti convenzioni e si autorizzava il Sindaco a stipulare nuove Convenzioni in forma pubblico-amministrativa secondo lo schema approvato con il medesimo verbale.

In data 14 novembre 1983, a rogito del notaio VOMERO Omero repertorio n. 1154 raccolta n. 418 Trascritto a Potenza il 09/12/1983 ai n. 15097/13269 si addivenne all'assegnazione degli alloggi ai singoli soci della cooperativa "La Meta" con diritto di proprietà.

Al socio [REDACTED] veniva assegnato, l'alloggio al piano terzo della scala B interno 4 con annessa soffitta al piano sottotetto.

In data 21/11/1988, a rogito del notaio VOMERO Omero repertorio n. 16041 Trascritto a Potenza il 02/12/1988 ai n. 14924/12431 si rettifica l'atto 1154/1983 indicando l'esatta città natale di [REDACTED] essere [REDACTED] e non come erroneamente riportato, [REDACTED]

In data 19 giugno 1991, a rogito del notaio POLOSA Antonio, Trascritto a Potenza il 04 luglio 1991 ai n. 8098/6952 si addivenne all'assegnazione al socio [REDACTED] con diritto di proprietà, dei locali al Piano Terra censiti in catasto urbano al foglio 46 particella 838 sub 15 e sub 41.

A seguito di attività catastale per allineamento di mappa del 09 settembre 2013 pratica PZ0134174 si variava l'identificativo del mappale da n. 838 a n. 3922

A seguito di attività catastale per variazione toponomastica del 02 ottobre 2018 pratica PZ0084662 si variava l'indirizzo per il sub 46 da via Adriatico n. 37 a Piazzale Budapest n. 9

A seguito di attività catastale per variazione toponomastica del 02 ottobre 2018 pratica PZ0084612 si variava per il sub 15, l'indirizzo da via Adriatico a Piazzale Praga n. 30

A seguito di attività catastale per variazione toponomastica del 02 ottobre 2018 pratica PZ0084662 si variava per il sub 41, l'indirizzo da via Adriatico a Piazzale Praga n. 32

A seguito del decesso del signor [REDACTED], la cui data della morte è al 20/01/2015 con atto giudiziario in data 22/11/2018 repertorio 1844 Pubblico Ufficiale – Tribunale di Potenza – gli eredi [REDACTED] coniuge e [REDACTED] figlio, accettavano l'eredità del de cuius acquisendo il diritto di proprietà superficiaria degli immobili pignorati.

In data 6 dicembre 2023, a rogito del notaio RACIOPPI Annamaria, repertorio n. 14119 raccolta 9442 registrato a Potenza in data 13 dicembre 2023 al n. 5153 Trascritto a Potenza il 04 luglio 1991 ai n. 8098/6952 di mera natura ricognitiva e dichiarativa, il Responsabile della Unità di Direzione "Bilancio e Partecipate" del Comune di Potenza, dichiara estinto il diritto di superficie del suolo residuo dal completamento dei programmi costruttivi delle cooperative (tra cui "la Meta") e che pertanto lo stesso terreno, diviene di piena ed assoluta proprietà del Comune di Potenza.

Nel medesimo atto si richiama la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/04/2009 con cui si approva l'atto di indirizzo relativo alle convenzioni stipulate per assegnazione di lotti in diritto di proprietà ed in diritto di superficie, con la quale si conclude che per le convenzioni relative alla cessione del diritto di superficie, poiché la legge, in considerazione del fatto che questa ha durata limitata, al cui termine la proprietà dell'alloggio si trasferisce al proprietario del suolo (che nel caso specifico è il Comune) vengono meno all'origine rischi di speculazione immobiliare e non prevede pertanto vincoli di alienabilità.

In data 14 gennaio 2025 è stata presentata Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 20/01/2015 registrata al n. 1773 Volume 88888 con la quale i cespiti ereditari

devoluti per legge e consistenti negli immobili pignorati, sono attribuiti con diritto di **proprietà** agli eredi [REDACTED] coniuge, per ½ e [REDACTED] figlio, per ½.

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà, salta all'occhio la discordanza tra il diritto reale richiamato in questi che in alcuni è di **proprietà piena** ed in altri è di **proprietà superficiaria**.

Nei limiti della propria competenza, si ritiene che l'effettivo diritto sia quello di **proprietà superficiaria**.

Tutto infatti ha avuto origine dalla Concessione di suoli con diritto di superficie, finalizzato alla costruzione di edifici in edilizia convenzionata e non sono stati ritrovati atti che ne abbiano modificato la natura e la concessione del diritto.

QUESITO n. 6:

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

La costruzione del fabbricato, è stata autorizzata con Licenza Edilizia pratica n. 290 protocollo n. 23046/A del 22 ottobre 1973 rilasciata al sig. [REDACTED] l'allora presidente della Cooperativa Edilizia "La Meta"

Non risulta prodotto il certificato di agibilità né l'attestato di prestazione energetica (APE).

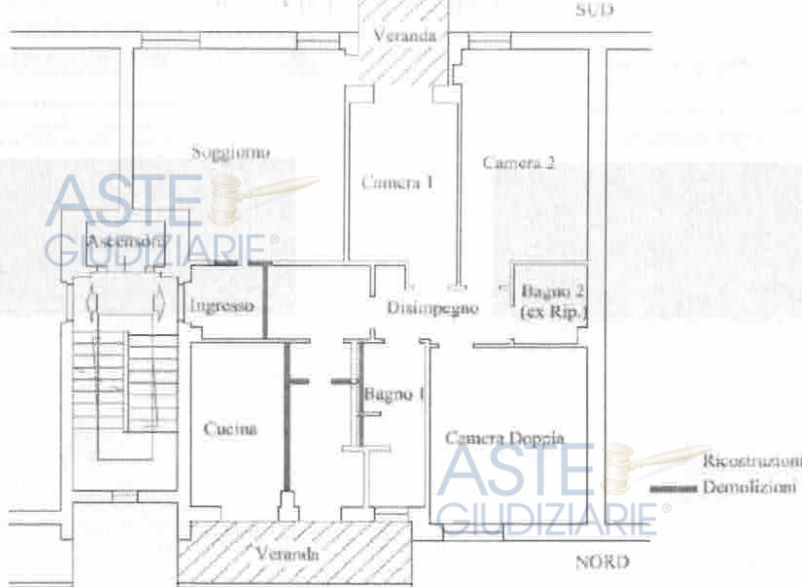
Rispetto a quanto progettato, i cui grafici autorizzati sono considerati quelli catastali, non avendo il Comune fornito copia delle planimetrie di progetto, si riscontrano alcune opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

Nell'alloggio identificato con interno n. 4 della scala B, sono state realizzate due verande in luogo dei rispettivi balconi sulle facciate Nord e Sud e sono state eliminate alcune partizioni interne, con modifica degli ambienti.

Nello specifico:

- 1) sono state accorpate in un unico ambiente cucina-pranzo, l'originaria cucina, uno dei due bagni e parte del disimpegno;
- 2) Si è eliminata la partizione trasversale del vano ingresso,
- 3) Si è ricavato un secondo bagno cieco, in luogo del vano ripostiglio.

Piano Terzo - interno 4°
H= 2,72 mt



In entrambi i locali ad uso di garage e deposito, si è realizzato un soppalco che ha diviso l'altezza con raddoppio della superficie.

Per le opere descritte fu presentata dal sig. [REDACTED] una domanda di condono ai sensi della legge 47/1985, in data 05/05/1986 protocollata presso il Comune di Potenza al n.1596 come pratica n. 1573.

Furono versati acconti per oblazione unitamente alla produzione dei modelli A ed R di cui alla legge 47/1985 ma non si provvide agli ulteriori adempimenti richiesti dall'Ufficio Comunale, dal che la pratica non risulta definita.

Le opere descritte, sono tuttora sanabili e per la loro regolarizzazione, si valuta necessiti una spesa approssimata di € 3.000 per oblazione, oneri di urbanizzazione e diritti tecnici e di segreteria, oltre ulteriori oneri professionali per la redazione degli elaborati occorrenti all'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria, valutabili in € 3.000 comprensivi degli oneri per verifica strutturale in riguardo ai soppalchi.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

Gli immobili sono utilizzati dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED] e della signora [REDACTED]

Di seguito, i certificati di residenza storici richiesti presso l'anagrafe di Potenza.



QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei debitori, non risultano ulteriori gravami oltre quelli richiamati nella certificazione notarile prodotta da parte creditrice.

Gli immobili sono detenuti con diritto di proprietà superficiaria, mentre la proprietà dell'area è del Comune di Potenza.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

La proprietà dell'area è del Comune di Potenza, divenuta tale a seguito di Decreto di Esproprio del 09/03/1976 - Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 319, che ha concesso diritto di superficie per la realizzazione di edifici residenziali, in ambito di un programma di edilizia convenzionata.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta del CTU :

Non risultano oneri o pesi oltre a che il diritto del bene pignorato è di proprietà superficiaria.

QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta del CTU :

I beni immobili pignorati sono parte dell'edificio condominiale sito in Potenza al Piazzale Bucarest n. 9 scala B.

Come da dichiarazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, Sig. ALFANO Felice, che di seguito si riporta, non risultano pendenze a carico dei condomini [REDACTED]

Condominio Coop. La Meta Scala B - Piazzale Budapest 9 - 85100 Potenza
domicilio presso l'amministratore Felice Alfano
P.le Sofia n. 26 - 85100 Potenza Tel. 328 2873844
budapest9pz@libero.it felice.alfano@pec.basilicatane.it

ATTESTAZIONE

Lo scrivente Alfano Felice, amministratore del condominio sopra indicato, attesta che dalla documentazione in atti la sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'appartamento nello stabile condominiale al piano 2, in catasto del comune di Potenza al foglio 46, particella 3922, sub 46, è in regola con i pagamenti delle quote condominiali fino a tutto il mese di aprile 2025.

Potenza, 12/05/2025

L'amministratore



QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, viene incontro l'Agenzia delle Entrate, che da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

- le agenzie immobiliari;
- le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
- le aste;
- gli atti di compravendita;
- le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

Poiché la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

1- nelle compravendite di abitazioni è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;

2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perché l'obiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perché poi siano ridimensionati in fase di trattativa

i dati dell'OMI non possono sostituire la stima, possono però sostituirsi o affiancarsi alla ricerca preliminare di mercato, ciò è ancora più vero perché diversamente da quando la raccolta dei dati era lacunosa e si constatava sul "campo" che i valori dell'OMI erano di molto inferiori agli effettivi valori di mercato, successivamente, nel corso degli anni, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori risultano molto realistici anche se naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restando comunque quelle

fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, hanno seguito nel tempo, una tendenza a salire per gli effetti di una prolungata e duratura bolla speculativa, quindi una tendenza a scendere in conseguenza dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Oggi i mercati immobiliari sono alquanto depressi, per molteplici motivi:

1. conseguenze della crisi economica che si è determinata nel mondo occidentale per effetto dello scoppio della bolla speculativa;
2. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltralpe, delle giovani generazioni;
3. l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statali e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle più recenti disposizioni legislative emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento termico, degli immobili esistenti.

I valori OMI, registrando sul "campo" tali fluttuazioni, ne seguono l'andamento entro un gap temporale.

Gli ultimi valori pubblicati sono riferiti al secondo semestre 2024 e poiché l'andamento dei prezzi con riferimento ai fabbricati usati è in stagnazione, si ritiene che i valori in questo riportato siano valevoli anche all'attualità senza necessità di alcuna modifica.

Elementi puntuali della Stima

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. Individuare il valore base dell'OMI e sua correzione in relazione all'andamento dei prezzi;
2. Ricercare valori da borsini;
3. Ricercare valori da eventuali compravendite recenti per beni simili nella medesima zona;
4. Determinare il valore unitario di riferimento, determinare i parametri correttivi, determinare il valore unitario specifico del bene;
5. Determinare la superficie convenzionale;
6. Eseguire l'espressione matematica per determinare il valore venale del fabbricato.

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Potenza, al Piazzale Bucarest, in zona urbana – zona OMI = D8

In detta zona i valori per:

- Appartamenti con uno stato di conservazione “normale” (stato conservativo prevalente), si attestano tra un minimo di 1.050,00 € ed un massimo di 1.250,00 €/Mq lordo;
- Per autorimesse (stato di conservativo ottimo) i valori si attestano tra un minimo di 720,00 ed un massimo di 900,00 €/Mq lordo

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia zona: Periferica%20TRIS%20GALLI%20%20VIA%20ANCONA%20-

%20VIA%20SA

Codice zona: BIGNONE%20%20VIA%20MESSINA%20%20PARCO%20AURORA%20

Microzona: %20MACCHIA%20ROMANA%20%20VIA%20IONIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

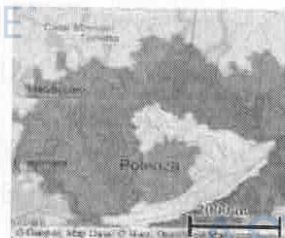
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	6	7	L
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L	4,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	890	L	2,1	3	L
Autorimesse	Ottimo	720	900	L	2,5	3,2	L
Box	Ottimo	750	920	L	2,7	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1800	L	4,4	5,6	L

Stampa

Legendi

Area disponibile per quotazioni

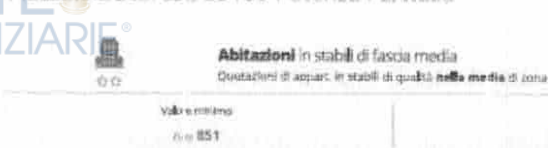


Valori da Borsino

Il sito internet di servizi e valutazioni immobiliari nazionali “borsinoimmobiliare.it” per la medesima zona e per appartamenti, presenta quotazioni, divisi in tre fasce sia per abitazione che per locali non residenziali:

Potenza (PZ)

Piazzale Bucarest, 85100 Potenza Pz, Italia



Valore minimo
Euro 524Valore medio
Euro 590Valore massimo
Euro 656**Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona**

Non sono stati rintracciati atti pubblici di compravendita di beni simili in zona, avvenuti di recente.

Determinazione valore unitario di riferimento, determinazione di parametri correttivi, determinazione valore unitario specifico del bene;

Per tipologia costruttiva ed età di costruzione, il fabbricato rientra nell'ordinarietà della microzona di riferimento.

L'abitazione oggetto di stima presenta caratteristiche e dotazioni, consone alla destinazione d'uso di abitazione di tipo civile;

i materiali di finitura sono di ordinaria qualità e buona è la fattura di realizzazione;

la dotazione degli impianti, degli infissi, (per la maggior parte a taglio termico e con doppio infisso in alluminio) e delle finiture in genere, determinano per il fabbricato uno stato di conservazione entro lo standard di zona.

Gli ambienti interni sono ben dimensionati, separati tra zona giorno e zona notte da idoneo disimpegno, dotati di finestre e balconi che garantiscono buona illuminazione, veduta ed areazione naturale.

Il locale autorimessa al piano terra, è di agevole accesso, dotato di finestra ma di modesta metratura.

Il locale deposito al piano terra, è di agevole accesso, ma di piccola metratura.

L'esterno del fabbricato condominiale, non presenta alcun elemento di pregio architettonico che ne possa influenzare il valore.

L'età del fabbricato è di oltre trenta anni.

Per quanto descritto:

- 1) per l'appartamento, appare applicabile come valore base, la media dei valori maggiori dell'osservatorio e del borsino, determinata in $\text{€ } (1.250,00 + 995,00) / 2 = 1.122,50/\text{mq}$
- 2) per gli altri fabbricati pertinenziali, appare applicabile come valore di riferimento, il valore minimo dell'osservatorio OMI indicato in 720 €/mq

I predetti valori sono quindi da correggere mediante l'applicazione di coefficienti, legati alle specifiche dei fabbricati, che per quanto relazionato, possono sintetizzarsi

Per l'appartamento :

- | | |
|---|--------|
| 1) Per dimensione e distribuzione ambienti | + 10 % |
| 2) Per vetusta (oltre l'ordinarietà di zona) | - 5 % |
| 3) Per presenza di aree degradate delle pareti interne e presenza di condensa | - 10 % |
| 4) Per qualità del diritto limitato a di "proprietà superficiaria" | - 20% |

Per i locali autorimessa e deposito:

- | | |
|--|--------|
| 1) Per presenza di soppalco | + 10 % |
| 2) Per altezza utile | + 10% |
| 3) Per vetusta (oltre l'ordinarietà di zona) | - 5 % |
| 4) Per ridotta superficie (solo deposito) | - 10 % |
| 5) Per accesso limitato (solo deposito) | - 5% |
| 6) Per esposizione a Sud e accesso su strada (solo garage) | + 10% |
| 7) Per qualità del diritto limitato a di "proprietà superficiaria" | - 20% |

Dall'applicazione dei coefficienti ritenuti doversi applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'abitazione, derivano i valori unitari finali espressi in cifra tonda per la determinazione del prezzo cercato:

Valore Unitario per l'appartamento = € 1.122,50 + (10% - 5% -10% -20%) = **842,00 €/mq**

Valore Unitario per locale autorimessa = € 720 + (10%+10% -5% +10% -20%) = **756,00 €/mq**

Valore Unitario per locale deposito = € 720 + (10%+10% -5% -10% -5% -20%) = **576,00 €/mq**

Superficie Convenzionale

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani abitativi e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà, rispettivamente nella misura di :

- Superfici vani abitativi e accessori diretti : 100%
- Superfici Pertinenze accessorie non comunicanti: 25%
- Superfici locali pertinenziali: 100%

A mezzo di software di grafica CAD, si è sviluppato il rilievo eseguito in sito e da questo si è determinata la seguente superficie convenzionale:

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti	Mq	136,00 * 1	= Mq	136,00
Superficie Lorda dei locali pertinenziali non comunicanti	Mq	9,00 * 0,25	= Mq	2,25
Somma Superficie Convenzionale - abitativa			Mq	138,25

Superficie locali pertinenziali:

Autorimessa	Mq	15,50 * 1	= Mq	15,50
Deposito	Mq	10,00 * 1	= Mq	10,00
Somma Superficie Convenzionale - pertinenze			Mq	25,50

Determinazione dei valori di Stima del Fabbricato

Il valore unitario di stima che riguarda nel complesso sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata.

Abitazione : mqlordi 138,25 * € 842,00 = VALORE in c.t.	€	116.406,00
Locale autorimessa : mqlordi 15,50 * € 756,00 = VALORE in c.t.	€	11.718,00
Locale deposito : mqlordi 10,00 * € 576,00 = VALORE in c.t.	€	5.760,00
SOMMA VALORE DEL LOTTO	€	133.884,00

Il valore di stima è finalizzato ad una vendita forzata, in cui la parte non entra in trattativa, ne consegue che vengono meno la garanzia per vizi del bene venduto e l'immediata disponibilità del bene, per cui si sposta nel tempo il momento in cui l'aggiudicazione potrebbe concretizzarsi.

Ciò potrebbe determinarsi anche in condizioni diverse da quelle attuali, sia di mercato (attualmente con previsione di continua stagnazione considerato il trend attuale) e sia in conseguenza di modifiche intervenute sul fabbricato in conseguenza dell'aumentata vetustà.

Naturalmente poiché il mercato immobiliare ha delle rigidità in quanto tratta beni non immediatamente riproducibili, non si prevedono notevoli ridimensionamenti nel valore.

Per far fronte a tale evenienza e conservare un valore realistico, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, che per le motivazioni esposte può corrispondere a -10%.

Dal che il valore di stima sarà : € 133.884 - 10% = € 120.495,60 ed in c.t. € 120.500,00

Dal questo occorre infine, detrarre la spesa occorrente alla regolarizzazione urbanistica e catastale, determinate rispettivamente in € 6.000,00 ed € 1.200,00 e sarà pertanto il valore del lotto al netto degli oneri di regolarizzazione = € 120.500 - 6.000 - 1.200 = € 113.300,00

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta del CTU:

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Risposta del CTU:

Si è provveduto a richiedere presso i competenti Uffici, il certificato di matrimonio, comprensivo delle annotazioni a margine, per il sig. [REDACTED] mentre per la signora [REDACTED] si è ricevuto il certificato di vedovanza per decesso del coniuge, [REDACTED]

Dalla certificazione ottenuta si desume che:

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno contratto matrimonio, in [REDACTED] scegliendo il regime della comunione dei beni.

 **CITTÀ DI POTENZA**
UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DI SUNTO DAL REGISTRO DEI GLI ATTI DI MATRIMONIO

[REDACTED]

ANNOTAZIONI
NESSUNA

POTENZA, 07/04/2025

L'Ufficiale di Stato Civile
VITO DONATO DE LEONARDIS

Al sensi dell'art. 13 comma 1 della legge 12 novembre 2011 n. 181 "in materia di: stato civil" sono prodotti agli originali della pubblica amministrazione e ai privati gestori di "edifici storici".

Il sottoscritto, sotto la sola personale responsabilità, che la dichiarazione contenuta nel presente estratto è stata redatta in base alle informazioni fornite dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 15/07/1978 art. 2 comma 4).

Il sottoscritto, sotto la sola responsabilità, che la dichiarazione contenuta nel presente estratto è stata redatta in base alle informazioni fornite dalla data di rilascio.

Per uso Per tutti gli usi successivi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CITTA' DI POTENZA
UFFICIO ANAGRAFE

CERTIFICATO DI STATO VEDONILE

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO SI CERTIFICA CHE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PER IL SINDACO
PER RICARICO DEL SINDACO
Giovanni Frattolillo

Al sensi dell'Art. 15 (comma 1) della legge 12 novembre 1911 n. 185 " Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi".
Certificato valido sei mesi dalla data di rilascio.

Se esatto:
Per uso:

Il notaio

ATA 18, Tribunale di Potenza, DO 078 642/1972 - C.T.U. nominato dal Tribunale e dal Pubblico ministero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BRUCOLI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ed2a3f219418c39839c1da1080aa33a

D.) Riepilogo

Risultano pignorati, tre immobili rientranti nel fabbricato per civile abitazione, sito in Potenza al Piazzale Bucarest, civico n. 9:

- 1) Appartamento ubicato al piano secondo – scala B - (catastralmente piano terzo), interno 4 con annessa soffitta ubicata al piano settimo – scala B – censito in catasto urbano al foglio 46 particella n. 3922 sub 46;
- 2) Locale deposito al piano terra – scala B - censito in catasto urbano al foglio 46 particella n. 3922 sub 41;
- 3) Locale autorimessa al piano terra – scala B - (accesso su piazzale Praga- civico 23) - censito in catasto urbano al foglio 46 particella n. 3922 sub 15;

Il diritto reale detenuto dai debitori, uguale per tutti e tre gli immobili, è di proprietà superficiaria.

La ditta intestataria è per tutti gli immobili:

- [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2

- [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà, salta all'occhio la discordanza tra il diritto reale richiamato in questi che in alcuni è di **proprietà piena** ed in altri è di **proprietà superficiaria**.

Nei limiti della propria competenza, si ritiene che l'effettivo diritto sia quello di **proprietà superficiaria**.

Tutto infatti ha avuto origine dalla Concessione di suoli con diritto di superficie, finalizzato alla costruzione di edifici in edilizia convenzionata e non sono stati ritrovati atti che ne abbiano modificato la natura e la concessione del diritto.

Per la localizzazione degli immobili nonché la destinazione d'uso e le singole superfici, si conviene costituire un unico lotto, che sarà pertanto l'insieme dei tre immobili.

Valore di STIMA determinato € 133.884,00

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € 120.500,00

La quota di proprietà superficiaria sottoposta a pignoramento è per l'intero.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita dietro rilascio di Licenza Edilizia pratica n. 290 protocollo n. 23046/A del 22 ottobre 1973.

Sugli immobili pignorati sono state eseguite opere in assenza di titolo autorizzativo, consistenti in:

1. Due verande
2. Una diversa distribuzione degli ambienti interni nell'appartamento
3. Soppalchi nei locali pertinenziali (deposito ed Autorimessa)

Per queste opere è stata presentata domanda di condono edilizio, alla quale non sono seguiti gli adempimenti richiesti e pertanto risulta non evasa.

Le opere eseguite sono sanabili e per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale si prevede una spesa complessiva di € 7.200 da porre in detrazione al valore del lotto che al netto di tali spese ammonta ad € 113.300,00

Pignola li 21/05/2025

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

La presente relazione di CTU, viene inviata, al custode giudiziario Avv. SARNO Francesco, ai debitori, sig.ri [REDACTED] al creditore procedente, [REDACTED] agli indirizzi di posta elettronica certificata (PEC) di seguito indicati:

sarno.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it

(Custode giudiziario)

[REDACTED]

(Parte debitrice)

addesio.roberto@cert.ordineavvocatipotenza.it

(Parte creditrice)

Segue Parcella dell'Onorario Professionale e rimborso spese.

Descrizione Sintetica del lotto

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®