



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO

DA

**INTRUM ITALY S.p.A**

CONTRO



**Giudice Relatore:** Dott.ssa Angela Alborino

**Numero R.G.E:** 21/2023

Potenza, li 09.06.2026

**Il C. T. U.**

**Ing. Roberto MISSANELLI**



## INDICE

### QUESITI DEL GIUDICE DI PACE

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE                                             | PAG. 2  |
| CONSIDERAZIONI GENERALI                                                         | PAG. 2  |
| VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.                                | PAG. 3  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO | PAG. 4  |
| 2. DESCRIZIONE DEI LOTTI                                                        | PAG. 7  |
| 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                                    | PAG. 19 |
| 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI                                       | PAG. 23 |
| 5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ                                                        | PAG. 24 |
| 6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA                                            | PAG. 26 |
| 7. STATO DI POSSESSO DEI BENI                                                   | PAG. 27 |
| 8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI                                       | PAG. 27 |
| 9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE                                                     | PAG. 27 |
| 10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA                            | PAG. 28 |
| 11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE                                              | PAG. 28 |
| 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO                                        | PAG. 28 |
| 13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA                                              | PAG. 37 |
| 14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE                                            | PAG. 37 |
| 15. CONCLUSIONI                                                                 | PAG. 38 |
| 16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.                                               | PAG. 36 |

### APPENDICI

- A Verbale di Giuramento
- B Verbali di sopralluogo.
- C Documentazione fotografica.

### ALLEGATI

- A. Visure catastali aggiornate;
- B. Planimetria Catastale;
- C. Ispezione ipotecarie aggiornate;
- D. Ortofoto;
- E. Certificato stato civile;
- F. Certificato storico di residenza;
- G. Elaborati C.E.
- H. Planimetrie con riportate le difformità;
- I. Valori OMI;
- J. Consegna relazione alle parti.

## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, dott.ssa Angela Alborino, nell'udienza dell' 11 Giugno 2025 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 21/2023 promosso da *GROUP SPV S.R.L.* e per essa *INTRUM ITALY S.p.A* in danno di [REDACTED] formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

2

## CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluoghi a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice B) e la documentazione fotografica ( Appendice C).
- effettuare le visure e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del pignoramento ( Allegato A-B );
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio ( Allegato C );
- effettuare ispezioni presso l'ufficio Anagrafe del comune di Potenza ( Allegato E e F);
- verificare presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza ( PZ ) la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento ubicato in Potenza alla Via Messina 201/265/269/, identificati al C.F. di detto Comune al Foglio 29 Part. 510 sub 22- sub 13- sub 15 e sub 16 (Allegato G);
- acquisire presso le agenzie immobiliari, informazioni circa le quotazione immobiliari di beni comparabili con l'immobile oggetto del presente procedimento.

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente, GROUP SPV S.R.L., ha provveduto a depositare la **relazione notarile per notar NICCOLO' TIECCO**, datata 24/12/2024, ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *relazione notarile si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare* trascritto in data **28.0402023 al n. 7367 R.G. e n. 5992 R.P. ;**
- Per gli immobili censiti al C.F. del comune di Potenza al
  - **Fg. 29 p.lla 510 sub 22** (Appartamento con annessa soffitta piano 2°-5° int. 4 \_ Cat. A/2\_ vani 7);
  - **Fg. 29 p.lla 510 sub 13** (Garage piano S1\_ Cat. C/6\_ mq 61);
  - **Fg. 29 p.lla 510 sub 16** (Deposito piano S1\_ Cat. C/2\_ mq 11);
  - **Fg. 29 p.lla 510 sub 15** (Garage piano S1\_ Cat. C/6\_ mq 55);

la certificazione risale sino all'atto di **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15376/13494 in data **30 novembre 1987**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuliani con sede in Genzano di Lucania (PZ) del 09 novembre 1987, numero di repertorio 11320, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data **28.04.2023**;

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto in essa riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore dei debitori eseguiti, **è garantita la continuità ventennale.**

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

In merito al **certificato di stato civile**, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il suddetto certificato, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio stato civile del Comune di Potenza, il certificato relativi agli eseguiti ( Allegato E), da cui è emerso che:

- che il sig. [REDACTED] risulta STATO CIVILE LIBERO.
- che il sig. [REDACTED] risulta STATO CIVILE LIBERO.

3

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a80edb317076047



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto dell'atto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato A) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza:

dell'**ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** trascritta ai nn. 7253/6140 in data 12 maggio 2022, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del 09 maggio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] relativo all'immobile ubicato in Potenza alla via Messina 269 distinto in catasto fabbricati al Fg 29 p.la 510 sub 15.

Alla luce di quanto sopra riportato si è accertato che i diritti reali in capo all' esecutato sono pari a

- [REDACTED]: **Piena Proprietà 1/1**

in titolarità dell'esecutato [REDACTED] in forza:

dell'**ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** trascritta ai nn. 7259/6139 in data 12 maggio 2022, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del 09 maggio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] relativo agli immobili ubicati in Potenza alla via Messina distinti in catasto fabbricati al Fg 29 p.la 510 sub 22 – sub 13 e sub 16

Alla luce di quanto sopra riportato si è accertato che i diritti reali in capo all' esecutato sono pari a

- [REDACTED]: **Piena Proprietà 1/1**

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale ha accertato che i beni oggetto di atto di pignoramento sono i seguenti:

**1. APPARTAMENTO con annessa SOFFITTA** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 \_ Piano Secondo/Quinto - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.la 510 sub 22: Cat. A/2 - Cl. 6 – Cons. 7 vani - Sup.Cat. 144 mq- Tot. escl. aree est. 139 mq - R.C. € 596.51.**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

2. **LOCALE GARAGE** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 265 \_ Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.Ila 510 sub 13:** Cat. C/6 - Cl. 5 – Cons. 61 mq - Sup.Cat. 66 mq- R.C. € 154.37.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

3. **LOCALE DEPOSITO** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 \_ Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.Ila 510 sub 16:** Cat. C/2 - Cl. 6 – Cons. 11 mq - Sup.Cat. 14 mq- R.C. € 36.36.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

4. **LOCALE GARAGE** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 \_ Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.Ila 510 sub 15:** Cat. C/6 - Cl. 5 – Cons. 55 mq - Sup.Cat. 61 mq- R.C. € 139.19.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta l'ortofoto con evidenziato il fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto del presente procedimento.



ORTOFOTO FG. 29 p.lla 510

Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **QUATTRO LOTTI** e precisamente:

**LOTTO n. 1: APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA** sito in Potenza in Via Messina n° 201 (catastalmente n° 269) - Piano **2-5**, riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **29 P.lla 510 sub 22**, composto da un appartamento ubicato al piano secondo di un immobile con ascensore, costituito da una zona giorno, da un locale cucina, tre camere da letto, due bagni, e tre balconi, e da un locale soffitta sottotetto con altezza max 2.40 m e min. 0.20 m, sito al quinto piano con accesso da corridoio condominiale. L'appartamento confina con tre fronti liberi a Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Ovest e con vano scala e altra proprietà a Sud Est. Il locale soffitta confina con fronte libero a Nord/Est con vano condominiale a Sud Est e con altra proprietà a Nord/Ovest (sub 23)

**LOTTO n. 2: LOCALE GARAGE** sito in Potenza in Via Messina n° 265 - Piano **S1**, riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **29 P.lla 510 sub 13**, composto da un garage ubicato al piano S1 con accesso esterno da strada privata mediante serranda metallica metallica, costituito da un ambiente unico con annessi due piccoli locali ripostigli. Il locale garage confina con fronte libero a Nord/Est, con vano scala e altra proprietà a Sud Est e con altra proprietà (sub 14) a Nord /Ovest.

**LOTTO n. 3: LOCALE DEPOSITO** sito in Potenza in Via Messina n° 269 - Piano **S1**, riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **29 P.lla 510 sub 16**, composto da un deposito ubicato al piano S1 con accesso esterno da

strada privata mediante serranda metallica metallica, costituito da un ambiente unico. Il locale deposito confina con fronte libero a Nord/Est, con scala esterna a Nord/Ovest e altra proprietà (sub 15) a Sud/Est.

**LOTTO n. 4: LOCALE GARAGE** sito in Potenza in Via Messina n° 269 - Piano S1, riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. 29 P.IIIa 510 sub 15, composto da un garage ubicato al piano S1 con accesso esterno da strada privata mediante serranda metallica metallica, costituito da un ambiente unico con annesso un piccolo locale ripostiglio e un locale deposito. Il locale garage confina con fronte libero a Nord/Est, con altre proprietà a Sud Est a Nord /Ovest, rispettivamente sub 14 e sub 16.

7

## 2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obbiettiva possibile dei beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili ubicati in Potenza ( PZ ) in Via Messina, in zona urbana caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

Ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

### LOTTO 1

**APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA SITO IN POTENZA ALLA VIA MESSINA 201**

(catastalmente n° 269)\_ PIANO 2° e 5°

#### 1. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) con annessa pertinenza (soffitta).

Il bene è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Messina n. 201 (in catasto 269).

L'appartamento, come si evince dai rilievi effettuati e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. Appendice C), è posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista.





## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Potenza (PZ) con i seguenti dati identificativi:

Foglio: **29** Particella: **510** Subalterno: **22** Categoria: **A/2** - Classe: **6** - Consistenza: **7** vani \_ R. C.: **596.51 €**

## 3. DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

Il corpo di fabbrica è inserito all'interno di un rione a destinazione prevalentemente residenziale. L'accessibilità veicolare e pedonale è garantita tramite una via pubblica a senso unico di marcia, lungo la quale sono presenti e regolarmente disposti stalli per il parcheggio pubblico, garantendo così una buona fruibilità degli spazi esterni. Il livello di urbanizzazione primaria e secondaria della zona risulta buono in quanto sono presenti tutti i servizi di prima necessità.



## 4. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE PARTI COMUNI

Il fabbricato condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di causa si eleva per 5 (cinque) piani fuori terra, oltre a due piani seminterrati e al piano di copertura.

Tipologicamente, l'edificio presenta una destinazione d'uso mista, così distribuita:

**Piano Secondo Seminterrato:** Destinazione commerciale (nello specifico, ospita un supermercato), dotato di accesso autonomo carrabile/pedonale da strada differente rispetto a quella principale.

**Piano Primo Seminterrato:** Destinazione autorimessa (garage), accessibile tramite strada privata interna al lotto di pertinenza.

**Piano Terra:** Destinazione commerciale.

**Piani dal Primo al Quarto:** Destinazione residenziale.

**Piano sottotetto:** Locali soffitte

I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala condominiale, provvisto di impianto ascensore. Il vano scala gode di un doppio ingresso: l'accesso principale è posto sulla strada pubblica, mentre un accesso secondario è fruibile dalla strada privata che conduce ai locali garage.

#### **5. CARATTERISTICHE STRUTTURALI E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO**

Dal punto di vista statico e costruttivo, il fabbricato è stato realizzato con:

- Struttura portante: intelaiata in cemento armato (c.a.).
- Tamponature esterne: realizzate in muratura di laterizio.
- Copertura: a falde, impermeabilizzata mediante posa di guaina bituminosa/sintetica. Sulla copertura è inoltre presente un piccolo camminamento perimetrale.

#### **6. STATO MANUTENTIVO ESTERNO:**

Il fabbricato condominiale, allo stato attuale, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, con particolare riferimento ai prospetti esterni (facciate). Dalla data di edificazione del corpo di fabbrica a oggi, infatti, non risultano eseguiti interventi manutentivi di rilievo sugli intonaci esterni, se si escludono piccoli interventi di ripristino locale e tamponi. Si riscontra un diffuso stato di degrado superficiale, evidente soprattutto sulla facciata Nord. Di fondamentale rilevanza tecnica e valutativa risulta, inoltre, la presenza di elementi contaminanti sul piano di copertura. Il parapetto del lastrico solare è infatti caratterizzato da pannelli di rivestimento contenenti amianto (eternit), per i quali l'assemblea condominiale ha più volte richiesto la rimozione e la sostituzione. Tuttavia, alla data del sopralluogo dello scrivente CTU, tali direttive assembleari risultano totalmente ineseguite; il materiale nocivo è pertanto ancora in loco, presentando evidenti criticità legate agli obblighi di legge in materia di monitoraggio, incapsulamento e/o bonifica e smaltimento.





## 7. DESCRIZIONE INTERNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Sub. 22)

L'unità immobiliare in oggetto presenta un'articolazione degli ambienti così distribuita: un ampio salone, una cucina, tre camere da letto e due servizi igienici (bagni).

Sotto il profilo dell'illuminazione e dell'aerazione naturale, l'appartamento risulta ben arieggiato e illuminato grazie alla seguente conformazione degli infissi esterni, in particolare l'ampio salone beneficia di una doppia esposizione (su facciate opposte del fabbricato), essendo provvisto sia di un balcone che di una finestra, la cucina e una delle camere da letto sono dotate ciascuna di accesso a un balcone mentre i restanti vani (le altre due camere da letto e il servizio igienico) sono dotati di regolari finestre.

10

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è commisurato all'epoca di realizzazione. Nello specifico, l'unità abitativa presenta finiture interne (pavimentazioni e rivestimenti) con caratteristiche ed estetica tipiche degli anni '90.



Per quanto concerne i serramenti, gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono realizzati in legno e dotati di vetrocamera. Le porte interne, di fattura standard, sono anch'esse realizzate in legno.

Sotto il profilo dei servizi, l'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti pubbliche di urbanizzazione primaria, ovvero alla rete idrica, alla rete fognaria e a quella elettrica.

Tuttavia, si evidenzia che la dotazione impiantistica interna si presenta allo stato originario dell'epoca di realizzazione. Gli impianti risultano pertanto obsoleti e non conformi agli attuali standard di efficienza e sicurezza, rendendo verosimilmente necessario, in caso di ristrutturazione, un loro adeguamento normativo o il rifacimento integrale.

## DESCRIZIONE DELLA SOFFITTA ANNESSA ALL'ABITAZIONE (Sub. 22)

Al piano quinto (sottotetto) dello stabile è ubicato il locale soffitta, costituente pertinenza dell'unità immobiliare principale sopra descritta.

Sotto il profilo dell'accessibilità, si rileva una specifica limitazione: l'impianto di ascensore condominiale interrompe la sua corsa al piano quarto. Di conseguenza, il raggiungimento del piano quinto e l'accesso alla soffitta sono

garantiti esclusivamente tramite la percorrenza dell'ultima rampa del vano scale comune, configurando un minor grado di fruibilità del bene (anche in ottica di barriere architettoniche).

Il locale presenta una conformazione tipica dei vani sottotetto, configurandosi come ambiente mansardato con copertura in parte piana e in parte a falde inclinate, a tal proposito la parte in piano presenta un H. max. pari a 2.40 m mentre la parte inclinata un'altezza variabile da 2.40 m a 0.20 m.

A causa di tale sezione d'andamento calante, una porzione della superficie pavimentata risulta pertanto sfruttabile quasi esclusivamente come spazio di deposito/sgombero.

Il locale presenta le rifiniture tipiche e minimali dei vani aventi destinazione a soffitta, pavimentata, intonacata e pitturata.



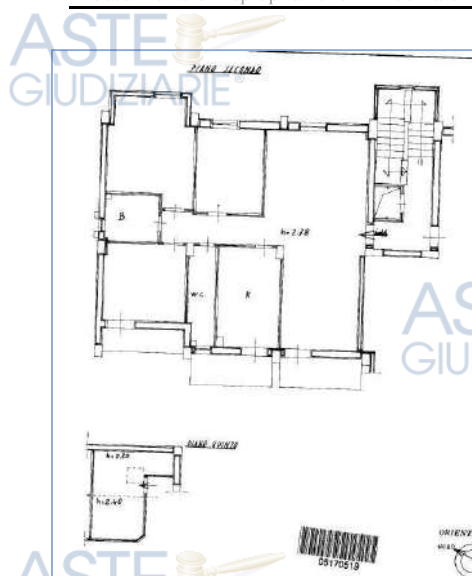
11

L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'ambiente sono assicurate dalla presenza di un lucernario complanare alla falda di copertura.

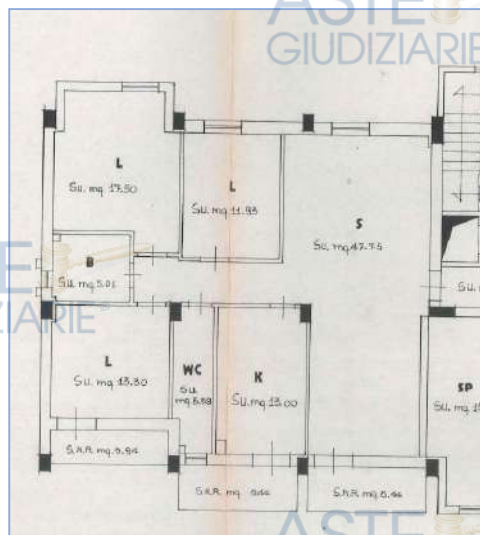
Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, la soffitta è provvista del solo impianto elettrico (punto luce e prese di corrente).

In merito alla **conformità urbanistica** In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E. Lo stesso dicasi per la **conformità catastale**, la cui planimetria risulta risalente al 1989.

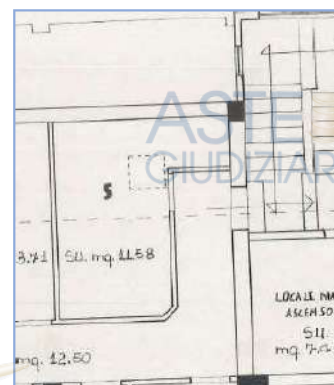
Per una migliore comprensione dello stato autorizzato si riporta la planimetria catastale e la planimetrie allegata alla C.E..



Planimetria catastale Appartamento e soffitta



Planimetria C.E Appartamento



Planimetria C.E Soffitta

12

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

**PIANO SECONDO – ABITAZIONE – Sup. Lorda;**

**mq. 135,00 (H. int. 2.78 m)**

**BALCONE**

**mq. 15.00**

**SOFFITTA**

**mq. 12.00 (H.max 2.40 – H. min. 0.20 m)**

## LOTTO 2

**LOCALE GARAGE SITO IN POTENZA ALLA VIA MESSINA 265\_ PIANO S1.**

### 1. . IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare a destinazione GARAGE.

Il bene è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Messina n. 265\_ Piano S1.

Il Garage, come si evince dai rilievi effettuati e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. Appendice C), è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista.



## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Potenza (PZ) con i seguenti dati identificativi:

Foglio: **29** Particella: **510** Subalterno: **13** Categoria: **C/6** - Classe: **5** - Consistenza: **61 mq** \_ Sup. Catastale **66 mq** \_ R. C.: **154.37 €**

Il LOTTO 2 è costituito da un locale destinato a garage/autorimessa, ubicato al piano primo seminterrato (S1) del medesimo fabbricato condominiale, sopra descritto, sito in Potenza (PZ), alla Via Messina n. 269.

L'unità immobiliare è dotata di accesso carrabile autonomo direttamente dall'esterno (tramite la strada privata interna al lotto di pertinenza del fabbricato). Il varco di accesso è munito di serramento di chiusura costituito da una serranda metallica metallica avvolgibile.

Internamente, la consistenza del locale si articola nel modo seguente:

- Un vano principale, di ampie dimensioni, adibito al ricovero di autoveicoli;
- Due locali ripostiglio interni, distinti e separati dal vano autorimessa principale mediante porte di comunicazione battenti in legno.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture interne, il cespite si presenta in condizioni complete e funzionali:

- Le superfici verticali e i soffitti risultano interamente intonacati e tinteggiati;
- La superficie calpestabile si presenta interamente pavimentata;

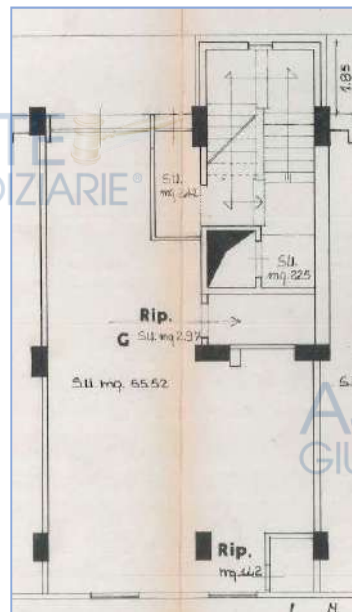
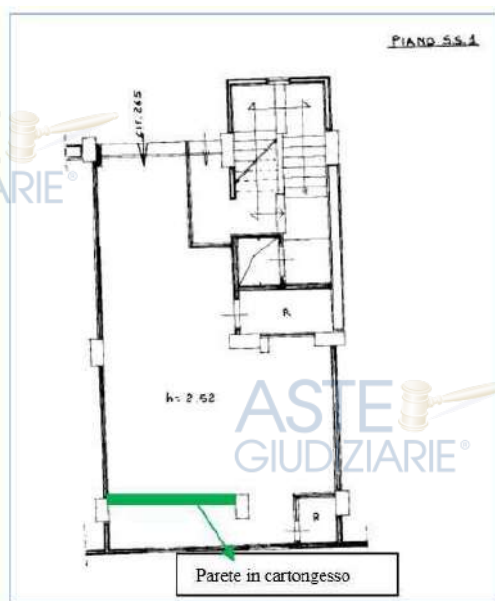
Sotto il profilo impiantistico, il locale è servito da impianto di energia elettrica (punti luce e prese di corrente) ed è provvisto, inoltre, di un punto di erogazione idrica (punto acqua).

Allo stato attuale, l'immobile si trova in condizioni conservative complessivamente discrete. Tuttavia, l'unità evidenzia i normali segni di usura temporale e di utilizzo, per i quali si rende necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria (quali, a titolo esemplificativo, il rinfresco delle tinteggiature) e straordinaria relativamente al rifacimento della pavimentazione all'interno del locale garage, il tutto al fine di ripristinare le ottimali condizioni di decoro e fruibilità del bene.



In merito alla **conformità urbanistica** In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E, eccezion fatta per la *realizzazione di una piccola parete divisoria in cartongesso*. Lo stesso dicasi per la **conformità catastale**, la cui planimetria risulta risalente al 1989.

Per una migliore comprensione dello stato autorizzato si riporta la planimetria catastale e la planimetrie allegata alla C.E..



14

Planimetria Catastale Garage con indicate le difformità

Planimetria Garage C.E.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

**PIANO S1 – GARAGE – Sup. Lorda;**

**mq. 66,00**

**(H. int. 2.50 m)**

### LOTTO 3

**LOCALE DEPOSITO SITO IN POTENZA ALLA VIA MESSINA 269\_ PIANO S1.**

#### **1. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare a destinazione DEPOSITO.

Il bene è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Messina n. 269\_ Piano S1.



Il Deposito, come si evince dai rilievi effettuati e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. Appendice C), è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Potenza (PZ) con i seguenti dati identificativi:

Foglio: **29** Particella: **510** Subalterno: **16** Categoria: **C/2** - Classe: **6** - Consistenza: **11 mq** \_ Sup. Catastale **14mq** \_ R. C.: **36,36 €**

15

Il LOTTO 3 è costituito da un locale destinato a garage/autorimessa, ubicato al piano primo seminterrato (S1) del medesimo fabbricato condominiale, sopra descritto, sito in Potenza (PZ), alla Via Messina n. 269.

L'unità immobiliare è dotata di accesso di dimensioni ridotte autonomo direttamente dall'esterno (tramite la strada privata interna al lotto di pertinenza del fabbricato).

Il varco di accesso è munito di serramento di chiusura costituito da una serranda metallica metallica avvolgibile.

Internamente, il locale è costituito da un unico ambiente.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture interne, il cespite si presenta in condizioni complete e funzionali:

- Le superfici verticali e i soffitti risultano interamente intonacati e tinteggiati;
- La superficie calpestabile si presenta interamente pavimentata;

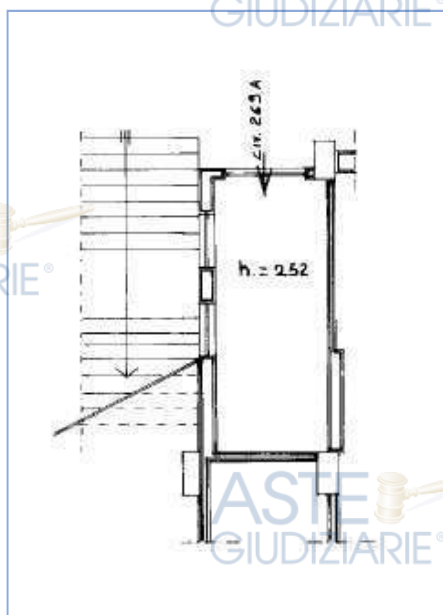
Sotto il profilo impiantistico, il locale è servito da impianto elettrico.

Allo stato attuale, l'immobile si trova in condizioni conservative complessivamente discrete. Tuttavia, l'unità evidenzia i normali segni di usura temporale e di utilizzo, per i quali si rende necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria (quali, a titolo esemplificativo, il rinfresco delle tinteggiature, la pulizia straordinaria delle superfici e la verifica della pavimentazione) al fine di ripristinare le ottimali condizioni di decoro e fruibilità del bene.



In merito alla **conformità urbanistica** In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E. Lo stesso dicasi per la **conformità catastale**, la cui planimetria risulta risalente al 1989.

Per una migliore comprensione dello stato autorizzato si riporta la planimetria catastale e la planimetrie allegata alla C.E..



Planimetria Catastale Deposito



Planimetria Deposito C.E.

16

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

**PIANO S1 – DEPOSITO – Sup. Lorda;**

**mq. 14,00**

**H. int. 2.50 m**

## LOTTO 4

**LOCALE GARAGE SITO IN POTENZA ALLA VIA MESSINA 269\_ PIANO S1.**

### 1. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare a destinazione GARAGE.

Il bene è ubicato nel Comune di Potenza (PZ), in Via Messina n. 269\_ Piano S1.

Il Garage, come si evince dai rilievi effettuati e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. Appendice C), è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Potenza (PZ) con i seguenti dati identificativi:

Foglio: **29** Particella: **510** Subalterno: **15** Categoria: **C/6** - Classe: **5** - Consistenza: **55 mq** \_ Sup. Catastale **61 mq** \_ R. C.: **139.19 €**

17

Il LOTTO 4 è costituito da un locale destinato a garage/autorimessa, ubicato al piano primo seminterrato (S1) del medesimo fabbricato condominiale, sopra descritto, sito in Potenza (PZ), alla Via Messina n. 269.

L'unità immobiliare è dotata di accesso carrabile autonomo direttamente dall'esterno (tramite la strada privata interna al lotto di pertinenza del fabbricato). Il varco di accesso è munito di serramento di chiusura costituito da una serranda metallica metallica avvolgibile.

Internamente, la consistenza del locale si articola nel modo seguente:

- Un vano principale, di ampie dimensioni, adibito al ricovero di autoveicoli;
- Due locali ripostiglio interni, distinti e separati dal vano autorimessa principale mediante porte di comunicazione battenti in legno.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture interne, il cespite si presenta in condizioni complete e funzionali:

- Le superfici verticali e i soffitti risultano interamente intonacati e tinteggiati;
- La superficie calpestabile si presenta interamente pavimentata;

Sotto il profilo impiantistico, il locale è servito da impianto di energia elettrica (punti luce e prese di corrente) ed è provvisto, inoltre, di un punto di erogazione idrica (punto acqua).

Allo stato attuale, l'immobile si trova in condizioni conservative complessivamente discrete. Tuttavia, l'unità evidenzia i normali segni di usura temporale e di utilizzo, per i quali si rende necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente al rifacimento di parte della pavimentazione all'interno di uno dei locali depositi, il tutto al fine di ripristinare le ottimali condizioni di decoro e fruibilità del bene.



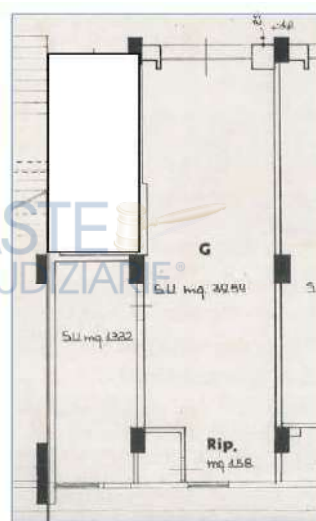
18

In merito alla **conformità urbanistica** In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E., eccezion fatta per lo spostamento della porta di accesso al locale deposito ubicato all'interno del garage e la realizzazione di una parete in cartongesso. Lo stesso dicasi per la **conformità catastale**, la cui planimetria risulta risalente al 1989.

Per una migliore comprensione dello stato autorizzato si riporta la planimetria catastale e la planimetrie allegata alla C.E..



Planimetria Catastale Garage con indicate le difformità



Planimetria Garage C.E.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

**PIANO S1 – GARAGE – Sup. Lorda;**

**mq. 66,00**

**H. int. 2.50 m**



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato A), e planimetrie catastali (Allegato B), i beni oggetto di sequestro conservativo presentano la seguente identificazione catastale:

**1. APPARTAMENTO con annessa SOFFITTA** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 \_ Piano Secondo/Quinto - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.IIa 510 sub 22:** Cat. A/2 - Cl. 6 – Cons. 7 vani - Sup.Cat. 144 mq- Tot. escl. aree est. 139 mq - R.C. € 596.51.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

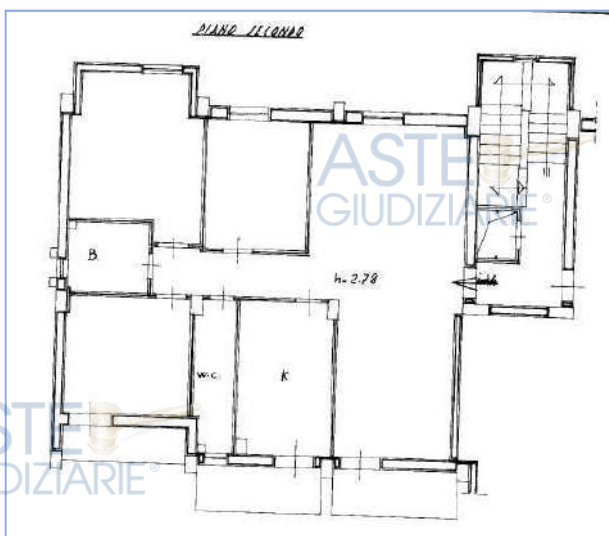
██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

██████████ – nata ██████████ - (USO 1/1 in regime di separazione di beni)

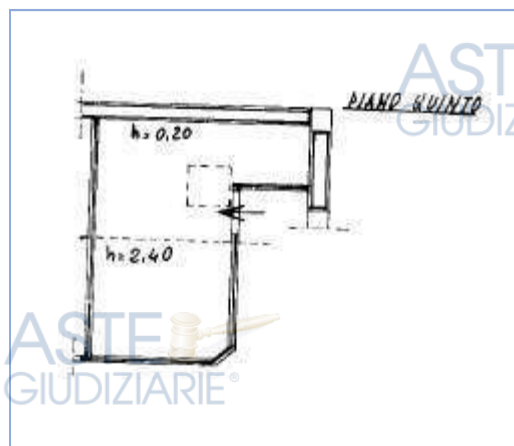
Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi **CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) in termini di distribuzione interna.

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria catastale coincidente con la **planimetria dello stato reale dei luoghi (Allegato B).**



Planimetria catastale Abitazione Piano Secondo



Planimetria catastale Soffitta Piano Quinto

**2. LOCALE GARAGE** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 265 - Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.lla 510 sub 13:** Cat. C/6 - Cl. 5 – Cons. 61 mq - Sup.Cat. 66 mq- R.C. € 154.37.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

- - nato ■ - (PROPRIETA 1/1)
- - nata ■ - (USO 1/1 in regime di separazione di beni)

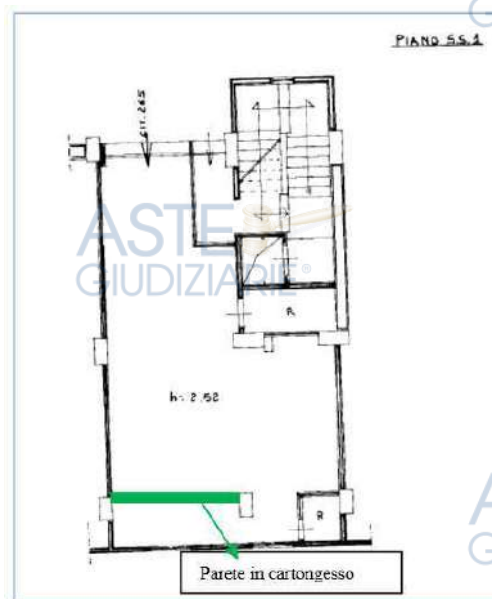
Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi **CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) in termini di distribuzione interna, *ad eccezione della realizzazione di una piccola parete divisoria in cartongesso.*

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria catastale e la *planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato H).*



Planimetria Locale Garage Piano S1 ( sub 13)



Planimetria Locale Garage Piano S1 con difformità

**3. LOCALE DEPOSITO** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 - Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.lla 510 sub 16:** Cat. C/2 - Cl. 6 – Cons. 11 mq - Sup.Cat. 14 mq- R.C. € 36.36.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

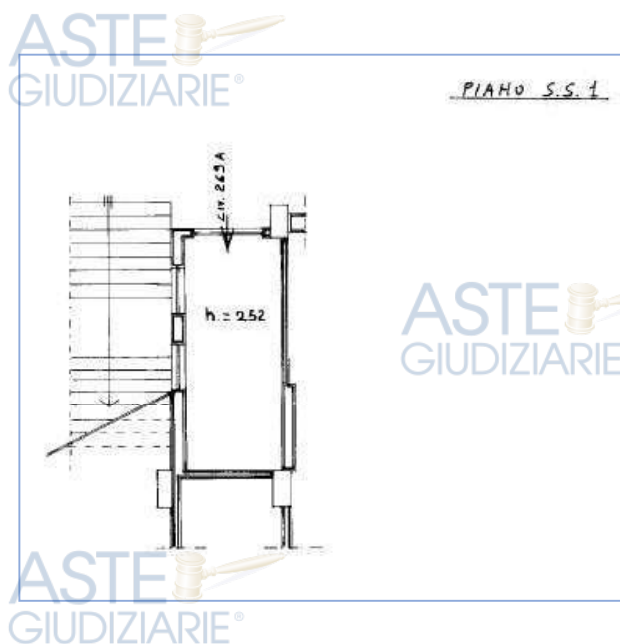
\_\_\_\_\_ - nato \_\_\_\_\_ - (PROPRIETA 1/1)

\_\_\_\_\_ - nata \_\_\_\_\_ - (USO 1/1 in regime di separazione di beni)

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi **CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) in termini di distribuzione interna.

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria catastale coincidente con la **planimetria dello stato reale dei luoghi** (Allegato B).



*Planimetria Locle Deposito Piano S1 ( sub 16)*

4. **LOCALE GARAGE** sito nel Comune di Potenza alla Via Messina 269 - Piano S1 - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 29 P.IIIa 510 sub 15:** Cat. C/6 - Cl. 5 – Cons. 55 mq - Sup.Cat. 61 mq- R.C. € 139.19.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

██████████ – nato ██████████ - (PROPRIETA 1/1)

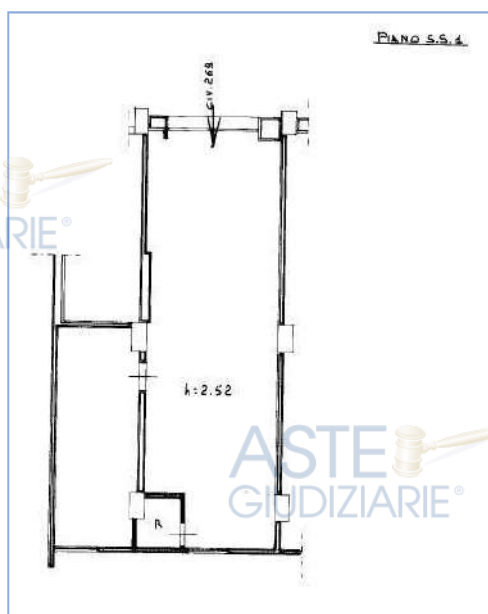
██████████ – nata ██████████ - (USO 1/1 in regime di separazione di beni)

22

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi **CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) in termini di distribuzione interna, *ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al locale deposito ubicato all'interno del garage e la realizzazione di una parete in cartongesso.*

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria catastale e la *planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato H).*



Planimetria Locale Garage Piano S1 ( sub 15)



Planimetria Locale Garage Piano S1 con difformità

Alla luce delle difformità riscontrate si precisa che, trattandosi di lievi difformità, conviene sia economicamente che burocraticamente ripristinare lo stato autorizzato e non sanarle.



#### 4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

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

**LOTTO n. 1: PIENA PROPRIETA' (1/1)** di un **APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA** sito in Potenza in Via Messina n° 201 (in catasto 269) - Piano **2-5**, è composto da un appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato con ascensore, costituito da una zona giorno, da un locale cucina, tre camere da letto, due bagni, e tre balconi; da un locale soffitta sottotetto con altezza max 2.40 m e min. 0.20 m, sito al quinto piano, con accesso da corridoio condominiale. L'appartamento confina con tre fronti liberi a Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Ovest e con vano scala e altra proprietà a Sud Est. Il locale soffitta confina con fronte libero a Nord/Est con vano condominiale a Sud Est e con altra proprietà a Nord/Ovest (sub 23). Il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **29 P.IIa 510 sub 22**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990; ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme**- del vigente R.U. del Comune di Potenza.

**PREZZO BASE: euro 105.000,00**

**LOTTO n. 2: PIENA PROPRIETA' (1/1)** di un **LOCALE GARAGE** sito in Potenza in Via Messina n° 265 - Piano **S1**, è composto da un locale garage ubicato al piano S1 con accesso esterno da strada privata mediante serranda metallica, costituito da un ambiente unico con annessi due piccoli locali ripostigli. Il locale garage confina con fronte libero a Nord/Est, con vano scala e altra proprietà a Sud Est e con altra proprietà (sub 14) a Nord /Ovest. Il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **29 P.IIa 510 sub 13**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di una piccola parete divisoria realizzata in cartongesso. L'immobile è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990; ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme**- del vigente R.U. del Comune di Potenza.

**PREZZO BASE: euro 25.000,00**

**LOTTO n. 3: PIENA PROPRIETA' (1/1)** di un **LOCALE DEPOSITO** sito in Potenza in Via Messina n° 269 - Piano **S1**, composto da un locale deposito ubicato al piano S1 con accesso esterno da strada privata mediante serranda metallica, costituito da un ambiente unico. Il locale deposito confina con fronte libero a Nord/Est, con scala esterna a Nord/Ovest e altra proprietà (sub 15) a Sud/Est. Il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **29 P.IIa 510 sub 16**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990; ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme**- del vigente R.U. del Comune di Potenza.

**PREZZO BASE: euro 4.200,00**

23

**LOTTO n. 4: PIENA PROPRIETA' (1/1)** di un **LOCALE GARAGE** sito in Via Messina n° 269 - Piano **S1**, composto da un garage ubicato al piano S1 con accesso esterno da strada privata mediante serranda metallica, costituito da un ambiente unico con annesso un piccolo locale ripostiglio e un locale deposito. Il locale garage confina con fronte libero a Nord/Est, con altre proprietà a Sud Est a Nord /Ovest, rispettivamente sub 14 e sub 16. Il lotto è riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **29 P.Ila 510 sub 15**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al locale deposito ubicato all'interno del garage e la realizzazione di una parete in cartongesso. L'immobile è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990; ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme-** del vigente R.U. del Comune di Potenza.

24

PREZZO BASE: **euro 23.000,00**

## 5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni in oggetto intervenuti fra la trascrizione dell'atto di pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso, si riporta quanto segue:

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data **28 Aprile 2023** i beni oggetto del pignoramento, distinti in catasto nel C.F. del comune di Potenza al Fg. 29 P.Ila 510 sub 22, sub 13 e sub 16 risultavano di proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti di **1/1**, con il seguente atto:

- **DONAZIONE ACCETTATA**, trascritta ai nn. 7252/6139 in data **12 maggio 2022**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del 09 maggio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà **1/1** e [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], diritto di abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà **1/1** in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, il fabbricato in Potenza alla Via Messina, distinto in catasto al **foglio 29 particella 510/22, foglio 29 particella 510/13 e foglio 29 particella 510/16**.

Tali beni erano pervenuti a [REDACTED] con atto di

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. [REDACTED] in data **21 maggio 2010**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà **1/1** in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà **1/1** in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, il fabbricato in Potenza alla

Via Messina, distinto in catasto al foglio 29 particella 510/22, foglio 29 particella 510/13, foglio 29 particella 510/16 e foglio 29 particella 510/15.

I suddetti beni erano pervenuti al venditore [REDACTED] con atto di:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuliani con sede in Genzano di Lucania (PZ) del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in POTENZA (PZ), Proprietà 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno in Potenza alla Località Poggio Tre Galli - Malvaccaro, distinto in catasto al foglio 29 particella 510.

25

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data **28 Aprile 2023** i beni oggetto del pignoramento, distinti in catasto nel C.F. del comune di Potenza al Fg. 29 P.lla 510 sub 15 risultavano di proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti di **1/1**, con il seguente atto:

- **DONAZIONE ACCETTATA**, trascritta ai nn. 7253/6140 in data 12 maggio [REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del 09 maggio 2022, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Proprietà 1/1 e [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] diritto di uso 1/1 in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, il fabbricato in Potenza alla Via Messina 269, distinto in catasto al **foglio 29 particella 510/15**.

Tale bene era pervenuto a [REDACTED] con atto di

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9111/6640 in data **21 maggio 2010**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice con sede in Potenza (PZ) del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, il fabbricato in Potenza alla Via Messina, distinto in catasto al **foglio 29 particella 510/15**

I suddetti beni erano pervenuti al venditore [REDACTED] con atto di:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15376/13494 in data **30 novembre 1987**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuliani con sede in Genzano di Lucania (PZ) del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in POTENZA (PZ), Proprietà 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno in Potenza alla Località Poggio Tre Galli - Malvaccaro, distinto in catasto al foglio 29 particella 510.

## 6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito alla verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che dagli accertamenti condotti è risultato quanto segue:

**LOTTO n. 1: APPARTAMENTO con annessa SOFFITTA** sito in Potenza in Via Messina n° 201 (in catasto n° 269) - Piano 2-5.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

**LOTTO n. 2: LOCALE GARAGE** sito in Potenza in Via Messina n° 265 - Piano S1

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E., eccezion fatta per la *realizzazione di una piccola parete divisoria in cartongesso*.

Alla luce delle difformità riscontrate si precisa che, trattandosi di lievi difformità, conviene sia economicamente che burocraticamente ripristinare lo stato autorizzato e non sanarle.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

**LOTTO n. 3: LOCALE DEPOSITO** sito in Potenza in Via Messina n° 269 - Piano S1

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

**LOTTO n. 4: LOCALE GARAGE** sito in Potenza in Via Messina n° 269 - Piano S1

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato giusta C.E. n° 26845 del 1984 e succ.var. n° 606 del 17.05.1990.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, ha constatato la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E., eccezion fatta per *lo spostamento della porta di accesso al locale deposito ubicato all'interno del garage e la realizzazione di una parete in cartongesso*.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.



Alla luce delle difformità riscontrate si precisa che, trattandosi di lievi difformità, conviene sia economicamente che burocraticamente ripristinare lo stato autorizzato e non sanarle..

## 7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

- Tutti i **LOTTE** oggetto della presente, come dichiarato in sede di sopralluogo, risultano essere occupati dagli esecutari e [REDACTED] che ne detiene l'uso in regime di separazione dei beni per 1/1.

27

## 8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si evidenzia quanto segue:

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che sul LOTTO non insiste alcun onere o vincolo di natura storico-artistici, ambientale mentre esistono degli *oneri di natura condominiale*.

In merito agli Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, si evidenzia che sui LOTTE, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **06.06.2026** (Allegato C), si è rilevato che NON sono intervenute nuove iscrizioni/ trascrizioni rispetto a quanto riportato nella relazione Notarile per Notar Niccolò Tiecco del **24 Dicembre 2024**.

In merito alle difformità di natura urbanistico-edilizia, si precisa che dagli accertamenti condotti lo stato attuale risulta essere stato conforme agli *elaborati grafici allegati alla C.E.* fatta eccezione per lievi difformità, per i sub 13 e sub 15, per le quali conviene, sia economicamente che burocraticamente, ripristinare lo stato autorizzato e non sanarle.

In merito alle difformità catastali, si precisa che dagli accertamenti condotti lo stato attuale risulta essere stato conforme alle *planimetrie catastali* fatta eccezione per lievi difformità, per i sub 13 e sub 15, per le quali conviene, sia economicamente che burocraticamente, ripristinare lo stato autorizzato e non sanarle

## 9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto il LOTTO **NON** insiste su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il LOTTO **NON** è gravato da altri oneri tipo “censo, livello o uso civico”.

## 11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che:

- il **LOTTO 1**: **E'** gravato da spesa fissa di gestione (spese generali condominiali) pari a circa **€. 570,00 annui**.
- il **LOTTO 2**: **E'** gravato da spesa fissa di gestione (spese generali condominiali) pari a circa **€. 80,00 annui**.
- il **LOTTO 3**: **E'** gravato da spesa fissa di gestione (spese generali condominiali) pari a circa **€. 13,00 annui**.
- il **LOTTO 4**: **E'** gravato da spesa fissa di gestione (spese generali condominiali) pari a circa **€. 72,00 annui**.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi, gli accertamenti e i riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili a verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

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

*Il criterio valutativo adottato per la stima dei beni oggetto della presente perizia si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.*

In base agli elementi raccolti, la seguente relazione tecnico economica è stata così articolata:

- *Un prima parte concorrente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, i dati metrici di consistenza dello stesso*
- *Una seconda parte riferita alle indagini di mercato effettuate ed alla valutazione.*

**LOTTO 1: Immobile ubicato nel Comune di Potenza ( PZ ) in via Messina n° 201 (in catasto n° 269)  
registrato al Catasto Urbano al Foglio 29 p.lla 510 sub 22 - Piano Secondo e Quinto**

**CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato in area urbana del Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Messina, in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

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

**CONFIGURAZIONE URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile sito in Via Messina ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme**- del vigente R.U. del Comune di Potenza

**DESTINAZIONE: ABITAZIONE**

**CONSISTENZA ( DATI METRICI )**

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

**SUPERFICIE RESIDENZIALE:** Superficie Lorda abitazione **mq. 135.00**

**SUPERFICIE PERTINENZE:** Superficie Soffitta **mq. 12.00**

Superficie Balcone **mq. 15.00**

**INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

**Mercato delle ABITAZIONI - zona periferica**

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2025" (Allegato I), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella fascia **Periferica zona Via MESSINA** per metro quadrato di superficie per **Abitazioni civili** in uno stato conservativo di tipo **NORMALE** le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **950,00 / 1.050,00 Euro/mq;**

• secondo le agenzie immobiliari operanti nel settore il valore medio per *abitazioni da ristrutturare*, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, tenuto conto della zona e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, varia tra i **900,00 / 1.000,00 Euro/mq.**

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto

in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1.050,00 €/mq.**

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione

- (edificio di oltre 30 anni, non ristrutturato né internamente né esternamente, impianti obsoleti presenza di amianto su parapetto sovertura) **0.78**

Coefficiente di piano

- (secondo piano con ascensore) **1.00**

Coefficienti pertinenze Balcone e Soffitta :

- balcone scoperto **0.25**
- Soffitta **0.25**

**Coefficiente globale unico da applicare all'appartamento ( 0.80\*1.00) = 0.80**

**Coefficiente globale unico da applicare al balcone = 0.25**

**Coefficiente globale unico da applicare alla soffitta = 0.25**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:

**Valutazione Economica del LOTTO 1**

| Destinazione                    | Sup. Lorda | Coefficienti correttivi | Sup. commerciale | Prezzo medio unitario | Più probabile Valore di mercato |
|---------------------------------|------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Abitazione Piano Secondo</b> | mq 135,00  | 0.78                    | <b>mq 105.00</b> | € 1.050,00            | € 110.250,00                    |
| <b>Balcone Piano Secondo</b>    | mq 15,00   | 0.25                    | <b>mq 3.80</b>   | € 1.050,00            | € 3.990,00                      |
| <b>Soffitta Piano Quinto</b>    | mq 12,00   | 0.25                    | <b>mq 3.00</b>   | € 1.050,00            | € 3.150,00                      |
| <b>TOT.</b>                     |            |                         |                  |                       | <b>€ 117.390,00</b>             |

Il valore così determinato, pari a circa **900,00 €/mq**, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a = **€. 117.390,00**



Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà 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 (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

**LOTTO 1:** [€ 117.390,00\*(1-10%)] = € 105.651,00 in cifra tonda

**€. 105.000,00**

**LOTTO 2: Immobile ubicato nel Comune di Potenza ( PZ ) in via Messina n° 265**

**registrato al Catasto Urbano al Foglio 29 p.lla 510 sub 13 - Piano S1**

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato in area urbana del Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Messina, in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

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

#### CONFIGURAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile sito in Via Messina ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme**- del vigente R.U. del Comune di Potenza

DESTINAZIONE: **GARAGE**

CONSISTENZA ( DATI METRICI )

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

**SUPERFICIE DEPOSITO:** Superficie Lorda Garage **mq. 66,00**

#### INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

**Mercato dei BOX - zona periferica**

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2025" (Allegato I), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella fascia **Periferica zona Via MESSINA** per metro quadrato di superficie per **Abitazioni civili** in uno stato conservativo di tipo **NORMALE** le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **950,00 / 1.050,00 Euro/mq**;

• secondo le agenzie immobiliari operanti nel settore il valore medio per locali *garage* ubicati nelle zona, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, tenuto conto della zona e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, varia tra i **450,00 /550,00 Euro/mq**.

32

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1050,00 €/mq**.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione

- (edificio con più di 30 anni) **0.80**

Coefficienti pertinenze:

- Garage **0.50**

**Coefficiente globale unico da applicare all'appartamento ( 0.80\*0.50) = 0.40**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:

**Valutazione Economica del LOTTO 2**

| Destinazione             | Sup. Lorda | Coefficienti correttivi | Sup. commerciale | Prezzo medio unitario | Più probabile Valore di mercato |
|--------------------------|------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Deposito Piano S1</b> | mq 66,00   | 0.40                    | <b>mq 26.40</b>  | € 1.050,00            | € 27.720,00                     |
| <b>TOT.</b>              |            |                         |                  |                       | <b>€ 27.720,00</b>              |

Il valore così determinato, pari a circa **420,00 €/mq**, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a = **€. 27.720,00**



Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà 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 (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

33

**LOTTO 2:** [€ 27.720,00\*(1-10%)] = € 24.948,00 in cifra tonda



**€ 25.000,00**



**LOTTO 3: Immobile ubicato nel Comune di Potenza ( PZ ) in via Messina n° 265**

**registrato al Catasto Urbano al Foglio 29 p.lla 510 sub 16 - Piano S1**



#### CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato in area urbana del Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Messina, in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

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



#### CONFIGURAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile sito in Via Messina ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme-** del vigente R.U. del Comune di Potenza

DESTINAZIONE: **DEPOSITO**



CONSISTENZA ( DATI METRICI )



Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

SUPERFICIE DEPOSITO: Superficie Lorda Deposito **mq. 14.00**



#### INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

**Mercato dei Depositi - zona periferica**



• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2025" (Allegato I), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella *fascia Periferica zona Via MESSINA* per metro quadrato di superficie per *Abitazioni civili* in uno stato conservativo di tipo *NORMALE* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **950,00 / 1.050,00 Euro/mq**;

• secondo le agenzie immobiliari operanti nel settore il valore medio per locali *depositi* ubicati nelle zona, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, tenuto conto della zona e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, varia tra i **300,00 /400,00 Euro/mq**.

34

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1050,00 €/mq**.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione

- (edificio con più di 30 anni) **0.80**

Coefficienti pertinenze:

- Deposito **0.40**

**Coefficiente globale unico da applicare all'appartamento ( 0.80\*0.40) = 0.32**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:

**Valutazione Economica del LOTTO 2**

| Destinazione             | Sup. Lorda | Coefficienti correttivi | Sup. commerciale | Prezzo medio unitario | Più probabile Valore di mercato |
|--------------------------|------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Deposito Piano S1</b> | mq 14,00   | 0.32                    | <b>mq 4.50</b>   | € 1.050,00            | € 4.725,00                      |
| <b>TOT.</b>              |            |                         |                  |                       | <b>€ 4.725,00</b>               |

Il valore così determinato, pari a circa **340,00 €/mq**, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a = **€. 4.725,00**



Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà 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 (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

**LOTTO 3:** [€ 4.725,00\*(1-10%)] = € 4.252,50 in cifra tonda

**€. 4.200,00**

**LOTTO 4: Immobile ubicato nel Comune di Potenza ( PZ ) in via Messina n° 265**

**registrato al Catasto Urbano al Foglio 29 p.lla 510 sub 15 - Piano S1**

**CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato in area urbana del Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Messina, in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

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

**CONFIGURAZIONE URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile sito in Via Messina ricade in Ambito Urbano - **Tessuti ad impianto unitario uniforme-** del vigente R.U. del Comune di Potenza

**DESTINAZIONE: GARAGE**

**CONSISTENZA ( DATI METRICI )**

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

**SUPERFICIE DEPOSITO:** Superficie Lorda Deposito **mq. 61.00**

**INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

**Mercato dei BOX - zona periferica**

35

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2025" (Allegato I), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella fascia **Periferica zona Via MESSINA** per metro quadrato di superficie per **Abitazioni civili** in uno stato conservativo di tipo **NORMALE** le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **950,00 / 1.050,00 Euro/mq**;

• secondo le agenzie immobiliari operanti nel settore il valore medio per locali *garage* ubicati nelle zona, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, tenuto conto della zona e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, varia tra i **450,00 /550,00 Euro/mq**.

36

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1050,00 €/mq**.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione

- (edificio con più di 30 anni) **0.80**

Coefficienti pertinenze:

- Garage **0.50**

**Coefficiente globale unico da applicare all'appartamento ( 0.80\*0.50) = 0.40**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:

**Valutazione Economica del LOTTO 2**

| Destinazione             | Sup. Lorda | Coefficienti correttivi | Sup. commerciale | Prezzo medio unitario | Più probabile Valore di mercato |
|--------------------------|------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Deposito Piano S1</b> | mq 61,00   | 0.40                    | <b>mq 24.40</b>  | € 1.050,00            | € 25.620,00                     |
| <b>TOT.</b>              |            |                         |                  |                       | <b>€ 25.620,00</b>              |

Il valore così determinato, pari a circa **420,00 €/mq**, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a = **€. 25.620,00**

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà 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 (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

**LOTTO 4:** [€ 25.620\*(1-10%)] = € 23.058,00 in cifra tonda

**€ 23.000,00**

37

### 13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

I beni costituenti i **LOTTI 1-2-3** risultano intestati per la **piena proprietà (1/1)** all' esecutato [REDACTED], pertanto non rientra nell'ipotesi di divisione pro quota.

Il bene costituente il **LOTTO 4** risulta intestat per **piena proprietà (1/1)** all' esecutato [REDACTED], pertanto non rientra nell'ipotesi di divisione pro quota

### 14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, e in particolare alla residenza degli esecutati, il sottoscritto evidenzia che quanto segue:

- [REDACTED] alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (**04.04.2019**) e alla data attuale è residente in **Potenza (Pz)** in Via Messina 201 (in catasto 269), come desumibile dal certificato di residenza storico (Allegato F).
- [REDACTED] alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (**04.04.2019**) e alla data attuale è residente in **Potenza (Pz)** in Via Messina 201 (in catasto 269), come desumibile dal certificato di residenza storico (Allegato F).

In riferimento al regime patrimoniale il sottoscritto evidenzia quanto segue:

- [REDACTED] risulta **STATO CIVILE LIBERO**, come riscontrabile dal certificato stato civile (Allegato E);

- [REDACTED] risulta **STATO CIVILE LIBERO**, come riscontrabile dal certificato stato civile (Allegato E);

## 15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare **R.G.E n° 21/2023**, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato il sopralluogo, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

38

- i beni oggetto di pignoramento immobiliare, in considerazione della natura e conformazione dello stesso, ai fini della futura vendita costituiscono **QUATTRO LOTTI**;
- per tutti i LOTTI è **garantita la continuità ventennale**;
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale dei LOTTI corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- in merito alla **conformità urbanistica** si evidenzia che il fabbricato in cui insistono le unità immobiliare è stato edificato giusta C.E. 606/1990 e che lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. ad eccezione di lievi difformità, riscontrate sui sub 13 e 15, per le quali conviene, sia economicamente che burocraticamente, ripristinare lo stato autorizzato in luogo della sanatoria.
- In merito alla **conformità catastale** si evidenzia che lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastale ad eccezione di lievi difformità, riscontrate sui sub 13 e 15, per le quali conviene, sia economicamente che burocraticamente, ripristinare lo stato autorizzato.
- i beni costituenti i singoli **LOTTI** risultano nella **piena disponibilità** degli esecutati, e risultano **occupati** dagli stessi con la madre che ne detiene l'**uso** di 1/1.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 09.06.2025

Il C. T. U.

**Ing. Roberto MISSANELLI**



# JUNE DI POTENZA

CESSIONE ONEROSA PER LA ESECUZIONE DI OPERE

no. 1983 Prat. n. 263 Prot. Gen. 9452  
26845

IL SINDACO

Potenza,

31-7-1984

Il sottoscritto messo comunale,  
dichiara di aver oggi notificato la  
controtesta ingiunzione mediante  
consegna di altro originale della  
stessa, a mani del sig. intestataro

nella sua qualità di

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

— Vista la domanda in data 10.5.83 int. 12.12.1983  
presentata dal Sig. [redacted]

(N.ro C. F. [redacted])  
nato a Potenza 19.12.1927  
residente in Potenza

Via Addone 35  
registrata il 10.5.83 e 13.12.83 al prot. Generale n. 9452  
26845  
corrispondente al n. 263 di prot. del Registro Pratiche  
Edilizie con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione  
dei lavori di costruzione fabbricato rur per civili  
abitazioni in località Verderuolo Nord Comparto 10 -

sull'area (o sull'immobile), distinta in catasto al foglio n. [redacted]  
particella n. [redacted]  
Via [redacted] n. [redacted]

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. [redacted]  
in data 6.7.1983

— Vista l'area di mq. [redacted] da asservire alla costruzione  
e di cui al foglio n. [redacted] particella [redacted]

— Visto il parere espresso dal Comando Provinciale VV. FF. con

nota n. [redacted] del [redacted]  
Vista la nota n° 16195 del 25.7.84 con la quale il  
Sig. [redacted] il rilascio della con-

cessione.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a80edb317076047

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Urbani

3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbani-  
stica - per visita di constatazione.

4) All'Ufficio Ragioneria.

5) UFFICIO GENIO CIVILE (PZ)





# COMUNE DI POTENZA

## CONCESSIONE ONEROSA PER LA ESECUZIONE DI OPERE

(Legge 28-1-1977, n. 10)



### RELAZIONE DI NOTIFICA

Anno 1989

Prat. n. 14

Prot. Gen. 606

Potenza,

19/05/1990

IL SINDACO

Il sottoscritto messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la controtesta ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, a mani del sig.

nella sua qualità di *piante*

— Vista la domanda in data 18/1/1989

presentata dal Sig. [redacted]

(N.ro C.F. [redacted])

nato a Potenza 19/12/1927

residente in Potenza

Via Addone, 35

registrata il 19/1/1989 al prot. Generale n. 606

corrispondente al n. 14 di prot. del Registro Pratiche

Edilizie con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di **variante per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in località Verderuolo Nord Comparto 10 autorizzato con C.E. 9452-26845 del 10/4/1984**

sull'area (o sull'immobile), distinta in catasto al foglio n. 29

particella n. 510 - 2313

Via n. ;

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell' **Medico di Igiene e Sanità Pubblica** n. ;

in data 31/10/1989 ;

Vista l'area di mq. da asservire alla costruzione

e di cui al foglio n. 29 particella 510 - 2313 ;

— Visto il parere espresso dal Comando Provinciale VV.FF. con

nota n. del ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

L'UFFICIALE AMMINISTRATIVO

(Reg. Cov. R. Di Lorenzo)

Potenza,

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Urbani Rurali

3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica - per visita di constatazione.

4) All'Ufficio Ragioneria.

5) All'Ufficio Genio Civile

Potenza.