TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Giudice Esecutore: Dr.ssa Angela ALBORINO

Numero R.G.E: 25/2021

Potenza, li 07 Luglio 2023

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

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

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

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

ALLEGATI

A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE;
B. VISURE CATASTALI;
C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
D. ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILI;
E. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI;
F. NULLA OSTA COMUNE DI POTENZA;
G. ATTO DI DIVISIONE DEL 1976;
H. VISURA IPOTECARIA;
I. CERTIFICAZIONE STATO CIVILE;
J. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
K. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO;
L. INGIUNZIONE E MESSA IN PRISTINO RELATIVA AL LOTTO ;
M. INGIUNZIONE E MESSA IN PRISTINO RELATIVA AL LOTTO 2;
N. O.M.I..

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Angela Alborino, nell'udienza del 28.11.2022 conferiva 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 R.G.E. **n° 25/2021**, promosso da **S**[redacted], formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 02.12.2022 (Appendice A).

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 sopralluogo in data 19.12.2022, coadiuvato dal custode avv. Laura Giosa, durante il quale sono stati redatti il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto di sequestro conservativo;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato H);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato N);
- acquisire, presso le agenzie immobiliari operanti nel settore, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Potenza – Zona Rossellino - relative a beni comparabili con gli immobili oggetto di sequestro conservativo.

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 i creditori procedenti, Stazi Giuseppe, Stazi Simona e Stazi Emiliana, nella persona dell'Avv. Olga DATTILO, in data 19.04.2021, hanno provveduto a depositare la ***certificazione notarile sostitutiva per notar Alessia Iannone*** redatta 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 del sequestro conservativo* avvenuta in data **23.03.2021**;
- Per gli immobili censiti al C.F. al **Fg. 75 p.lla 584 sub 3** (*Appartamento piano primo e secondo*) e al **Fg. 75 p.lla 594 sub 8 graff. alla 1713** (*Appartamento piano terra e sottostrada*) la certificazione risale sino all'atto di ***DIVISIONE per***

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

notar Pierluigi Giuliano del 27.03.1976, trascritto a Potenza il 07.04.1976 ai n. 4334/3928, quale bene personale di [redacted] (*padre dell'esecutato*), in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione del sequestro conservativo del 23.03.2021;

- Per gli immobili censiti al C.T. al **Fg. 75 p.lla 510** (*terreno*) la certificazione risale sino all'atto di ***COMPRAVENDITA per notar Libero de Bellis*** del 18.04.1986, trascritto a Potenza il 18.04.1986 ai n. 4232/3593, da parte dei coniugi [redacted], in regime di comunione dei beni, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione del sequestro conservativo del 23.03.2021;
- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

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 del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale**.

Considerato che il bene identificato al **Fg. 75 p.lla 594 sub 8 graff. alla 1713,** dalla data dell'impianto meccanografico (successiva alla data dell'atto di divisione del 1976) alla data del sequestro ha subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, si riportano preliminarmente le variazioni che hanno generate le particelle oggetto di sequestro conservativo e precisamente:

<table>
<tr><td>Particelle originarie
C.T.</td><td>Tipo Mappale del 05/04/2005 Pratica n. PZ0036813 in atti dal05/04/2005 (n. 36813.1/2005)
C.T</td><td>Variazione del 06/04/2005 pratica n. pz0037148 in atti dal 06/04/2005 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n.2147.1/2005)
C.F</td><td>PARTICELLE OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO</td></tr>
<tr><td>Fg.75
P.lla 549 (208 mq)</td><td>Fg. 75 p.lla 1713 Mq.201
ENTE URBANO</td><td rowspan="3">Fg.75
P.lla 584 sub 8 e p.lla 1713
graffate tra loro
(A4 – 3 vani -P. T-S1)</td><td rowspan="3">Fg.75
P.lla 584 sub 8 e p.lla 1713
graffate tra loro
(A4 – 3 vani -P. T-S1)</td></tr>
<tr><td>Particelle originarie
C.F.</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Fg.75
P.lla 584 sub 2 (A4 - 3,5 vani)
P.lla 584 sub 5 (C/2 - 17 mq)</td></tr>
</table>

Si evidenzia che gli immobili oggetto di sequestro conservativo e censiti al C.F. al **Fg. 75 p.lla 584 sub 3** (*Appartamento piano primo e secondo*) e al **Fg. 75 p.lla 594 sub 8 graff. alla 1713** (*Appartamento piano terra e sottostrada*) sono ubicati all'interno di un lotto recintato e dotato di cancello carrabile e l'accesso agli immobili e alla corte pertinenziale avviene attraverso una particella *(Fg 75 p.lla 594 sub 11/ 946 sub 5)* intestate a persone diverse dall'esecutato su cui, con atto di divisione del 27.03.1976 per notar Pierluigi GIULIANI, è stata costituita la **SERVITU' di PASSAGGIO** *della larghezza costante di m 4,00 che partendo dal tratturo Potenza-Anzi raggiunge l'ingresso principale del fabbricato* (Allegato G).

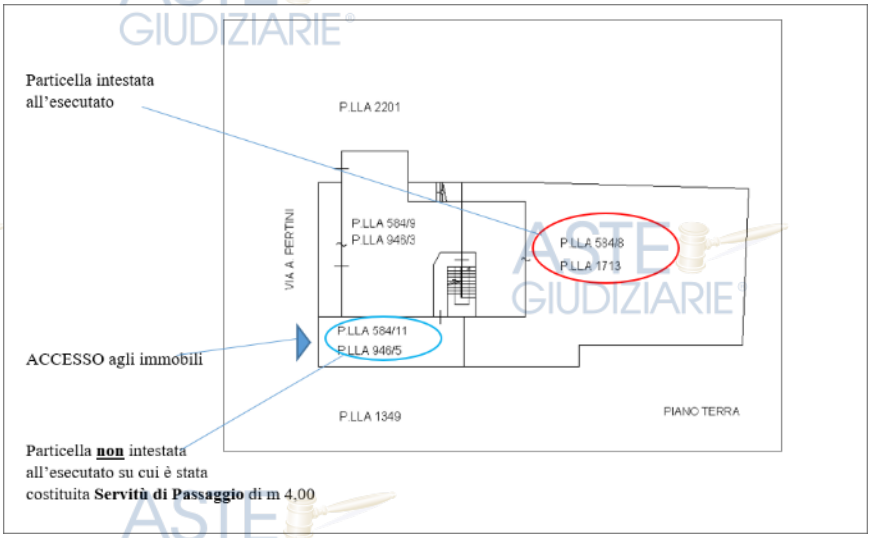
Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

Per una miglior comprensione di quanto sopra detto, si allega di seguito l'ortofoto con sovrapposta mappa catastale, la mappa catastale e l'elaborato planimetrico.

ORTOFOTO CON SOVRAPPOSTA MAPPA CATASTALE

MAPPA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO

Tutto ciò premesso, alla data *della trascrizione del sequestro conservativo,* avvenuta in data **23.03.2021,** i beni oggetto di sequestro conservativo, distinti nel C.F. del comune di Potenza al ***Fg. 75 P.lla 584 sub 3*** e nel C.T. del comune di Potenza al **Fg. 9 p.lla 510** risultano di proprietà di [redacted] per quota intera pervenuto in forza del seguente atto:

- *Atto di donazione* per notar **Incoronata COVIELLO** del 20.06.2005, Rep. n. 24719, registrato a Potenza il 01 Luglio 2005 al n. 609 ed ivi trascritto l'08 Luglio 2005 ai nn. 12533/8315 dai genitori LABELLA Francesco e PACE Maria.

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

In tale atto i donanti, Labella Francesco e Pace Maria, genitori dell'esecutato, *si riservavano* ***il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento***, sull'abitazione censita nel C.F. del comune di Potenza al ***Fg. 75 P.lla 584 sub 8 e 1713*** *graffate tra loro.*

Infine, 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 acquisirlo presso l'ufficio anagrafe del Comune di Potenza e dallo stesso risulta che in data **11 Luglio 1999** il sig. [redacted] ha contratto matrimonio con la sig. [redacted] e che gli effetti del matrimonio sono cessati con accordo concluso dinanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Potenza in data 20.09.2022, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile al N. 103 P.II.S.C. Anno 2022. Quanto detto è desumibile dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio (Allegato I).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di sequestro conservativo, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di sequestro conservativo (relativamente ai beni oggetto di sequestro) corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell' *Atto di donazione* per notar **Incoronata COVIELLO** del 20.06.2005, Rep. n. 24719, registrato a Potenza il 01 Luglio 2005 al n. 609 ed ivi trascritto l'08 Luglio 2005 ai nn. 12533/8315, relativo alla donazione dei beni da parte di [redacted]

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B) ha accertato che i beni oggetto di sequestro conservativo sono i seguenti:

1. **APPARTAMENTO con annesso cortile** sito nel Comune di Potenza alla Via Sandro Pertini n °39 -Interno 2- identificato nel **C.F.** di detto comune al

Fg. **75** P.lla **584** sub **8 e p.lla 1713** graff.te**:** Cat. **A/4** - Cl. **4** – Cons. **3 vani** - Sup.Cat. **69 mq-** Tot. escl. aree est. **59 mq** - R.C. **€ 130,15**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted] - (**NUDA PROPRIETA 1000/1000** – bene personale)

[redacted] (USUFRUTTO con diritto di accrescimento ½)

[redacted] – (USUFRUTTO con diritto di accrescimento ½).

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

2. **APPARTAMENTO con annessa soffitta** sito nel Comune di Potenza alla Via Sandro Pertini n °39 - Interno 3 - identificato nel **C.F.** di detto comune al

Fg. **75** P.lla **584** sub **3 -** cat. **A/4** : Cl.**4**: Cons. **3 vani** - Sup.Cat. **58 mq-** Tot. escl. aree est. **57 mq** - R.C. **€ 130,15**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted]

3. **TERRENO** sito nel Comune di Potenza alla c.da Canaletto identificato nel **C.T.** di detto comune al

Fg. **9** P.lla **510 -**Qualità **Seminativo** Classe **4** – Sup. **5.070 mq** – R.D. **€ 5,24** R.A. **€ 6.55**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted]

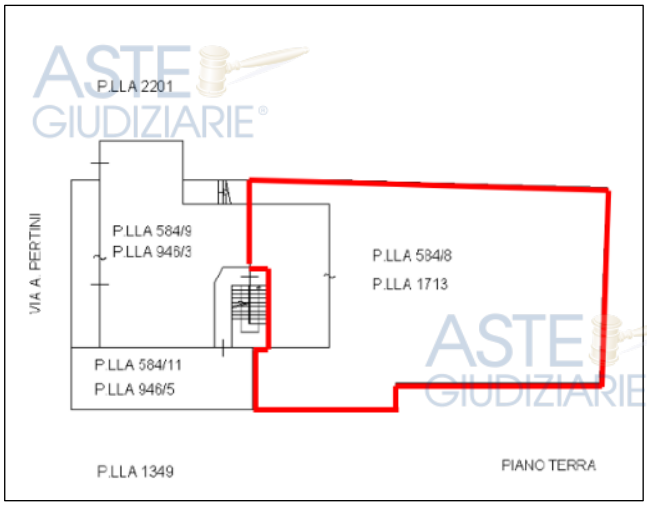
[redacted]

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

ORTOFOTO FG. 9

Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di sequestro conservativo e della possibilità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **TRE LOTTI** e precisamente:

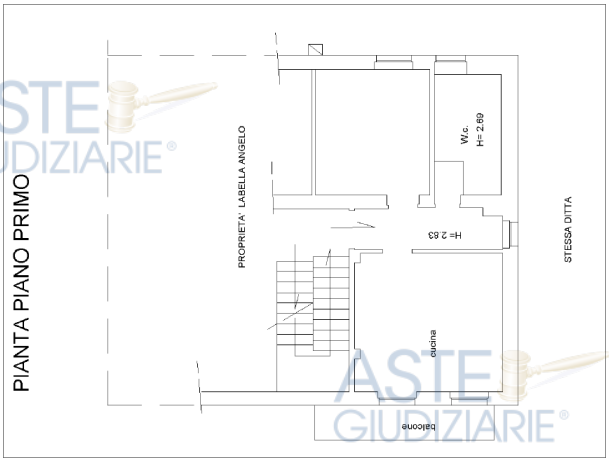
LOTTO 1: APPARTAMENTO con annesso cortile sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39 -Interno 2- Piano **T-S1 -** identificato nel C.F. al Fg. **75** P.lla **584,** sub **8** e **p.lla 1713** graffate tra loro, costituito da un *appartamento* ubicato al piano terra *con annesso cortile*, dotato di accesso dal vano scala condominiale, e da un *locale deposito/cantina seminterrato*, con accesso autonomo dall'esterno. Il lotto così costituito presenta tre fronti liberi, lungo i fronti Sud, Nord ed Est, e lungo il fronte OVEST confina con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 9; il locale seminterrato è ubicato al di sotto del vano cucina dell'appartamento, il cortile confina a Est con la p.lla 2094, a Nord con le p.lle 2201 e 2094, a Sud con le p.lle 1349 e 1821 tutte del foglio 75 il tutto come riscontrabile dall' elaborato planimetrico di seguito riportato.

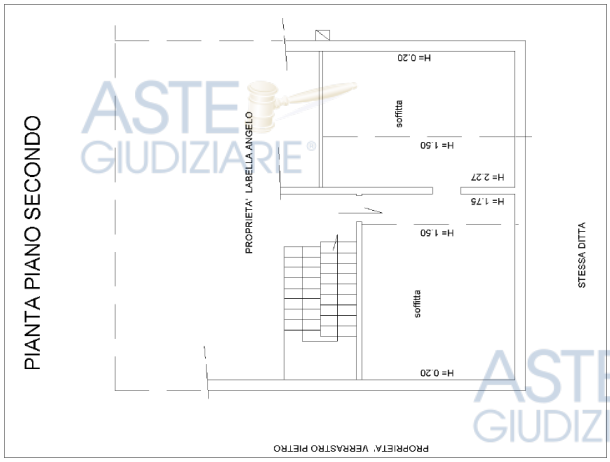


Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

LOTTO 2: APPARTAMENTO con annessa soffitta sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39 - Interno 3 -Piano **1-2 -** identificato nel C.F. al Fg. **75** P.lla **584, sub 3** costituito da un *appartamento* ubicato al piano primo, con accesso dal vano scala condominiale, e da un *locale soffitta* ubicata al piano sottotetto con accesso autonomo dal vano scala condominiale. Il lotto così costituito presenta tre fronti liberi, lungo i fronti Sud, Nord ed Est, e lungo il fronte OVEST confina al piano primo con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 11 e al piano secondo (*sottotetto*) con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 12, il tutto come riscontrabile dall' elaborato planimetrico di seguito riportato.





LOTTO 3: TERRENO sito in Potenza alla c.da Canaletto (oggi Via La Tempa), identificato nel C.T. al Fg. **9** P.lla **510,** costituito da un fondo di forma rettangolare, di mq. 5070, con accesso da un tratturo che collega i vari fondi a partire dalla strada comunale Via La Tempa. Il lotto così costituito confina lungo il lato OVEST con tratturo, lungo il lato EST con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 1153, lungo il lato Nord con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 513 e lungo il lato SUD con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 509.

Il fondo, ricadente in **Ambito Extra Urbano -Area Agricola**, risulta incolto, non recintato e privo di alcun servizio.

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto di Sequestro conservativo, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Ciò premesso di seguito si descrivono i LOTTI oggetto della presente:

LOTTO 1

APPARTAMENTO con annesso cortile sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39 Piano T-S1- Interno 2- - identificato nel C.F. al ***Fg. 75 P.lla 584, sub 8 e p.lla 1713*** *graffate tra loro*

Tale LOTTO ricade in Ambito Urbano del Comune di Potenza, *Tessuti ad impianto unitario uniforme,* in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di case isolate, completamente urbanizzata e servita dai principali servizi urbani.

Il LOTTO in oggetto fa parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato in epoca ante'67 costituito da un piano seminterrato *destinato a deposito/cantina*, un piano terra e un piano primo entrambi a destinazione residenziale, oltre a un piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Tutti i piani hanno accesso autonomo e indipendente fra di loro attraverso scala condominiale.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in muratura portante e solai in latero cemento, con copertura a doppia falda e manto di copertura in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta essere interamente intonacato e pitturato, nel complesso si presenta in uno stato di conservazione mediocre, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in muratura portante con solai in latero cemento.

Entrando nel merito della descrizione degli immobili oggetto della presente si evidenzia che il Lotto in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano TERRA del fabbricato sopra descritto, e precisamente

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

dall'unità posta sulla dividente destra e identificata con il numero civico 39 e da un locale destinato a deposito /cantina posto al PIANO SEMINTERRATO dotato di accesso autonomo dall'esterno

Di seguito si descrivono i singoli piani dell'edificio:

PIANO TERRA

Tale piano ha accesso diretto dal vano scala condominiale, privo di ascensore, su cui è ubicata la porta di accesso all'appartamento in oggetto, appartamento di forma regolare dotato di tre fronti liberi e di un fronte confinante in parte con il vano scala e in parte con altra unità immobiliare.

In termini di distribuzione interna lo stesso è composto da un ingresso/disimpegno da cui si accede alla cucina, al bagno e alla camera da letto matrimoniale.

Tutti i vani facenti parte dell'unità abitativa godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno.

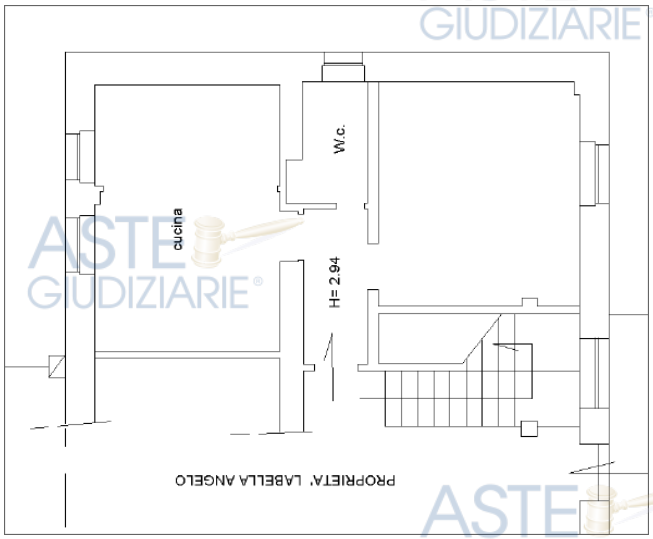
L'unità immobiliare risulta pavimentata con pavimentazione in gres, intonacata, pitturata e dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e termico con radiatori, oltre alla presenza di caldaia a pellet. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.

In termini di rifiniture interne le stesse risultano tipiche degli anni '70 e in termini manutentivi lo stesso si presenta in uno stato di conservazione mediocre, così come gli impianti tecnologici, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D).

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



PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare ubicata a tale piano è costituita da un unico ambiente, a destinazione *deposito/cantina,* dotato di accesso autonomo dall'esterno raggiungibile dalla corte esterna al fabbricato sempre di proprietà dell'esecutato.

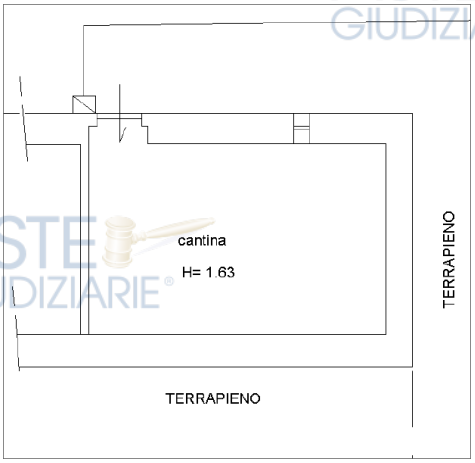
Tale locale, con altezza interna netta pari a 1,60, presenta rifiniture tipiche dei locali con tale destinazione, nello specifico risulta pavimentato con pavimentazione in ceramica, intonacata e dotata di impianto elettrico e idrico.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi si evidenzia che tale piano presenta un mediocre stato di conservazione.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, non si sono riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D).

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



CORTILE PERTINENZIALE

Gli immobili sopra descritti sono graffati al cortile esterno, costituito da un'area di forma regolare recintata, in parte pavimentata, ed utilizzata come parcheggio e deposito e in parte coltivata.

Su tale area insistevano vari corpi di fabbrica (Tettoie, baracche, ecc) realizzati in assenza di titoli abilitativi, oggetto di Ingiunzione di demolizione e messa in pristino, corpi che alla data del sopralluogo risultavano rimossi.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

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 SEMINTERRATO - DEPOSITO/CANTINA (H.int 1.65 m);	**mq. 22.00**
PIANO TERRA - ABITAZIONE (H.int. 2.95 m);	**mq. 50.00**
CORTE ESTERNA	**circa mq. 300.00**

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

LOTTO 2

APPARTAMENTO con annessa soffitta sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39 Piano 1-2

- identificato nel C.F. al ***Fg. 75 P.lla 584, sub 3 – Interno 3 -***

Tale LOTTO ricade in Ambito Urbano del Comune di Potenza, *Tessuti ad impianto unitario uniforme,* in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di case isolate, completamente urbanizzata e servita dai principali servizi urbani.

Il LOTTO in oggetto fa parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato in epoca ante'67 costituito da un piano seminterrato *destinato a deposito/cantina*, un piano terra e un piano primo entrambi a destinazione residenziale, oltre a un piano sottotetto destinato a locale di sgombero. Tutti i piani hanno accesso autonomo e indipendente fra di loro attraverso scala condominiale.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in muratura portante e solai in latero cemento, con copertura a doppia falda e manto di copertura in laterizio.

Esternamente il fabbricato risulta essere interamente intonacato e pitturato, nel complesso si presenta in uno stato di conservazione discreto, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (Appendice D).

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in muratura portante con solai in latero cemento.

Entrando nel merito della descrizione degli immobili oggetto della presente si evidenzia che il Lotto in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano PRIMO del fabbricato sopra descritto e precisamente dall'unità posta sulla dividente destra e identificata con il numero civico 39 e da un locale destinato a soffitta posto al PIANO SECONDO (*sottotetto*) dotato di accesso autonomo dal vano scala.

Di seguito si descrivono i singoli piani dell'edificio:

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

PIANO PRIMO

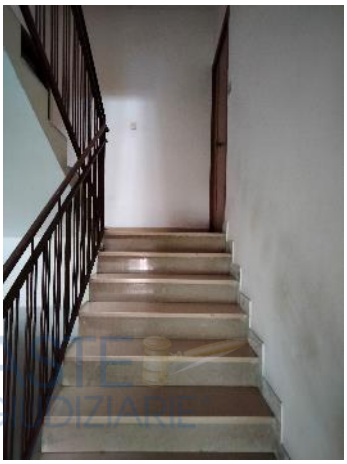
Tale piano ha accesso diretto dal vano scala condominiale, privo di ascensore, su cui è ubicata la porta di accesso all'appartamento in oggetto, appartamento di forma regolare dotato di tre fronti liberi e di un fronte confinante in parte con il vano scala e in parte con altra unità immobiliare.

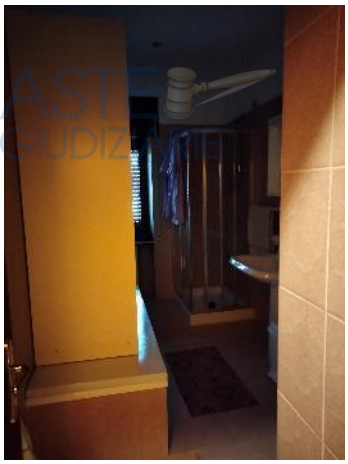
In termini di distribuzione interna lo stesso è composto da un ingresso/disimpegno da cui si accede alla cucina, al bagno e alla camera da letto matrimoniale.

Tutti i vani facenti parte dell'unità abitativa godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno, in particolare la cucina è dotata anche di balcone, in piccola parte verandato e coperto superiormente con tettoia in ferro.

L'unità immobiliare risulta pavimentata con pavimentazione in gres, intonacata, pitturata e dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e termico con radiatori. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di doppi infissi in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi lo stesso si presenta in uno stato di conservazione discreto, così come gli impianti tecnologici, tali da richiedere interventi di manutenzione ordinaria.





Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D), in relazione alla presenza della veranda **(di mq 1,20)** e della tettoia a protezione del balcone, opere realizzate in assenza di titolo e già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino.* Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali per la regolarizzazione di detti abusi è stata presentata, in data 14.05.2022, **SCIA Accertamento di conformità in sanatoria,** titolo annullato in quanto ritenuto non idoneo.

Ciò premesso alla data odierna tali abusi non risultano sanati.

Di seguito si riporta la planimetria catastale con indicazione delle opere realizzate in assenza di titolo.

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

PIANO SECONDO *(Sottotetto)*

L'unità immobiliare ubicata a tale piano, con accesso autonomo dal vano scala condominiale privo di ascensore, dagli atti risulta catastalmente costituita da due ambienti a destinazione soffitta.

Durante il sopralluogo si è preso atto che tale locale, con altezza interna netta minima pari a 0.20 m e altezza massima pari a 2.27 m, è costituito da due ambienti destinati rispettivamente a deposito e in parte ad un piccolo ufficio con annesso bagno. Tali ambienti risultano illuminati da n° 3 lucernai.

In termini di rifiniture lo stesso si presenta pavimentato con laminato, intonacato e pitturato e dotato di impianto elettrico e idrico.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi si evidenzia che tale piano presenta un discreto stato di conservazione.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

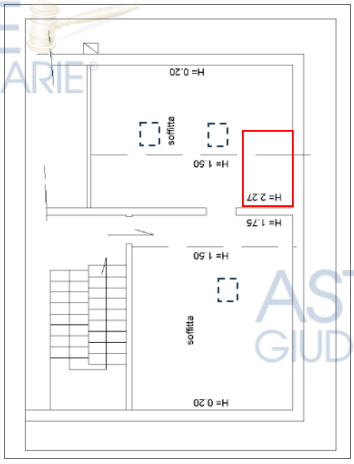
Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D), in ordine ad una diversa distribuzione interna e alla realizzazione dei lucernari, opere realizzate in assenza di titolo e già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*. Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali per la regolarizzazione di detti abusi è

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

stata presentata, in data 14.05.2022, **SCIA Accertamento di conformità in sanatoria,** titolo annullato in quanto ritenuto non idoneo.

Ciò premesso alla data odierna tali abusi non risultano sanati.

Di seguito si riporta la planimetria catastale con indicazione delle opere realizzate in assenza di titolo.



In ultimo si evidenzia che il lotto in oggetto risulta privo di parcheggio interno al lotto in quanto l'area esterna risulta di pertinenza del solo LOTTO 1.

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 PRIMO - ABITAZIONE (H.int. 2.85 m);	**mq. 53.00**
BALCONE	**mq. 5.00**
PIANO SECONDO (Sottotetto) - SOFFITTA (H. min 0.20m / max 2.27 m)	**mq. 53.00**

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

LOTTO 3

TERRENO sito in Potenza in C.da Canaletto (oggi Via La Tempa)

identificato nel C.T. al ***Fg. 9 P.lla 510***

Il Lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma rettangolare, con accesso da un tratturo che collega i vari fondi a partire dalla strada comunale Via La Tempa. Il lotto così costituito confina lungo il lato OVEST con tratturo, lungo il lato EST con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 1153, lungo il lato Nord con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p.lla 513 e lungo il lato SUD con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 509.

Allo stato attuale lo stesso si presenta privo di recinzione, incolto e non utilizzato.

Tale Lotto, come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato H), ricade in **Ambito Extra Urbano - Area Agricola.**

L'ubicazione del lotto, considerata la vocazione agricola, la presenza sporadica di immobili, la forma geometrica e la vicinanza alla strada, si può ritenere utile ai soli fini agricoli.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del presente lotto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano.

TERRENO

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

SUPERFICIE **mq. 5.070.00**

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

1. **APPARTAMENTO con annesso cortile** sito nel Comune di Potenza alla Via Sandro Pertini n °39 -Interno 2-
identificato nel **C.F.** di detto comune al

Fg. **75** P.lla **584** sub **8 e p.lla 1713** graff.te**:** Cat. **A/4** - Cl. **4** – Cons. **3 vani** - Sup.Cat. **69 mq-** Tot. escl. aree est. **59 mq** - R.C. **€ 130,15**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted] (**NUDA PROPRIETA** 1000/1000 – bene personale)

[redacted] – (USUFRUTTO con diritto di accrescimento ½)

[redacted] – (USUFRUTTO con diritto di accrescimento ½)

2. **APPARTAMENTO con annessa soffitta** sito nel Comune di Potenza alla Via Sandro Pertini n °39 – interno 3 -
identificato nel **C.F.** di detto comune al

Fg. **75** P.lla **584** sub **3 -** cat. **A/4** : Cl.**4**: Cons. **3 vani** - Sup.Cat. **58 mq-** Tot. escl. aree est. **57 mq** - R.C. **€ 130,15**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted] (**PROPRIETA' 1000/1000** – bene personale)

3. **TERRENO** sito nel Comune di Potenza alla c.da Canaletto
identificato nel **C.T.** di detto comune al

Fg. **9** P.lla **510**: Qualità **Seminativo** Classe **4** – Sup. **5.070 mq** – R.D. **€ 5,24** R.A. **€ 6.55**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

[redacted]

Tenuto conto che durante il ventennio il bene oggetto di sequestro conservativo, identificato al C. F. al Fg 75 p.lla 584 sub 8 e p.lla 1713 graff. tra loro, ha subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, rinviando per maggiori informazioni a quanto già relazionato nel paragrafo *"Verifica Documentazione ex art 567",* di seguito si riporta in forma tabellare la storia catastale dei beni e precisamente:

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

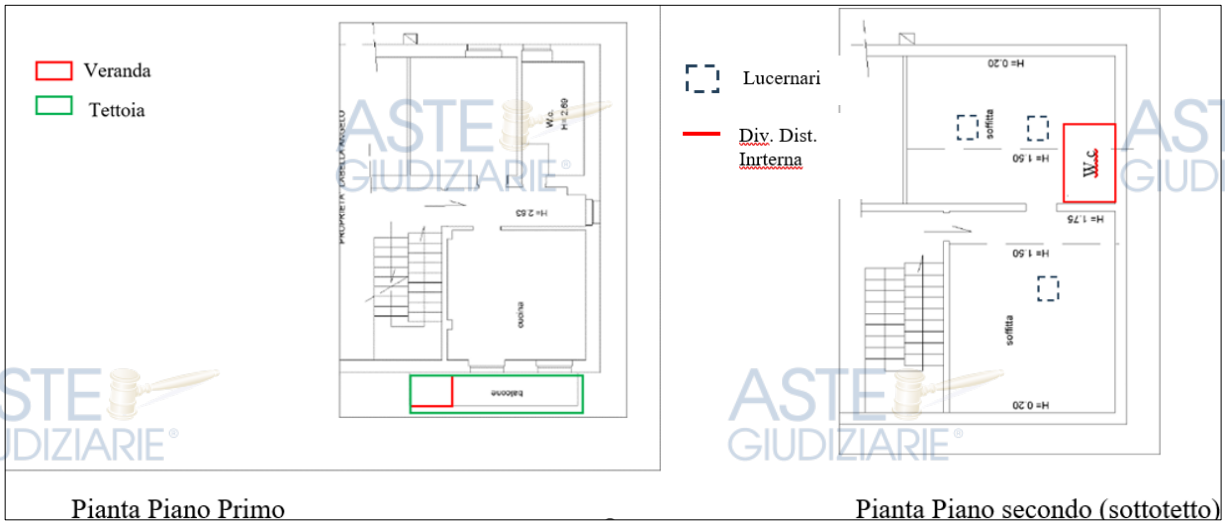
Particelle originarie **C.T.**	Tipo Mappale del 05/04/2005 Pratica n. PZ0036813 in atti dal05/04/2005 (n. 36813.1/2005) **C.T**	Variazione del 06/04/2005 pratica n. pz0037148 in atti dal 06/04/2005 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n.2147.1/2005) **C.F**	PARTICELLE OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Fg.75 **P.lla 549 (208 mq)**	**Fg. 75 p.lla 1713 Mq.201** ENTE URBANO	**Fg.75** **P.lla 584 sub 8 e p.lla 1713** **graffate tra loro** **(A4 – 3 vani -P. T-S1)**	**Fg.75** **P.lla 584 sub 8 e p.lla 1713** **graffate tra loro** **(A4 – 3 vani -P. T-S1)**
Particelle originarie **C.F.**			
Fg.75 **P.lla 584 sub 2 (A4 - 3,5 vani)** **P.lla 584 sub 5 (C/2 - 17 mq)**			

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 sequestro conservativo 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 D) eccezion fatta per le difformità riscontrate durante il sopralluogo, già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino e* relative alla realizzazione, al piano primo, di una veranda e di una tettoia a protezione del balcone, e, al piano secondo (sottotetto), di tre lucernari in copertura e di una diversa distribuzione interna.

Ciò detto, di seguito si riporta per ciascun immobile la *planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità* rispetto alle planimetrie catastali e precisamente:

APPARTAMENTO con annessa soffitta sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39 - Interno 3 -Piano 1-2 - identificato nel C.F. al ***Fg. 75 P.lla 584, sub 3***



Pianta Piano Primo — Pianta Piano secondo (sottotetto)

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

Contestualmente alla regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati e contestati, sarà necessario effettuare l'aggiornamento catastale mediante la presentazione del modello DOCFA e la relativa planimetria aggiornata, il cui costo non viene considerato tra i costi da decurtare dal valore complessivo, in quanto l'aggiornamento catastale risulta necessario ai fini della sanatoria urbanistica già in itinere.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: NUDA PROPRIETÀ, con *diritto di usufrutto in accrescimento a favore dei genitori dell'esecutato*, di un **APPARTAMENTO con annesso cortile** sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 2- Piano **T-S1**, è composto da un *appartamento* ubicato al piano terra *con annesso cortile*, dotato di accesso dal vano scala condominiale, costituito da tre ambienti oltre al disimpegno, da un *locale deposito/cantina seminterrato*, con accesso autonomo dall'esterno, costituito da un unico ambiente, e da un cortile esterno in parte pavimentato e destinato a parcheggio e in parte destinato a verde incolto. Presenta tre fronti liberi, fronti Sud, Nord ed Est, e lungo il fronte OVEST confina con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 9, il locale seminterrato è ubicato al di sotto del vano cucina dell'appartamento sovrastante, il cortile confina a Est con la p.lla 2094, a Nord con le p.lle 2201 e 2094, a Sud con le p.lle 1349 e 1821 tutte del foglio 75; il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **75** P.lla **584,** sub **8** e **p.lla 1713** graffate tra loro, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato edificato in epoca ante'67 e Ricade in Ambito Urbano del Comune di Potenza, Tessuti ad impianto unitario uniforme.

PREZZO BASE: **euro 27.000,00**

LOTTO n. 2: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ di un **APPARTAMENTO con annessa soffitta** sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 3- Piano **1-2** *(sottotetto)*, è composto da un *appartamento* ubicato al piano primo, dotato di accesso dal vano scala condominiale, costituito da tre ambienti oltre al disimpegno, da un *locale soffitta*, con accesso autonomo dall'esterno, costituito da due ambienti. Presenta tre fronti liberi, i fronti Sud, Nord ed Est, e lungo il fronte OVEST confina al piano primo con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 11 e al piano secondo (*sottotetto*) con vano scala e altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 75, p.lla 584 sub 12; il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al Fg. **75** P.lla **584,** sub **3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della veranda ubicata sul balcone e della tettoia a protezione del balcone per cui risulta emessa *ingiunzione di demolizione e messa in pristino* ed è in itinere la sanatoria urbanistica; l'immobile è stato edificato in epoca ante'67 e ricade in Ambito Urbano del Comune di Potenza, Tessuti ad impianto unitario uniforme.

PREZZO BASE: **euro 46.000,00**

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

LOTTO n. 3: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ di un **TERRENO** sito in Potenza alla c.da Canaletto (oggi Via La Tempa), costituito da un appezzamento di terreno composto da n° 1 particelle con accesso da un tratturo che collega i vari fondi a partire dalla strada comunale Via La Tempa, di forma rettangolare, non recintato e privo di servizi; confina lungo il lato OVEST con tratturo, lungo il lato EST con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 1153, lungo il lato Nord con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 513 e lungo il lato SUD con fondo censito al C.T. al Fg. 9 p,lla 509; il lotto è riportato nel **C.T.** del comune di Potenza al Fg. **9** P.lla **510;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il Lotto ricade in **Ambito Extra Urbano - Area Agricola.**

PREZZO BASE: **euro 9.000,00**

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni in oggetto intervenuti fra la trascrizione del sequestro conservativo e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del sequestro conservativo, si riporta quanto segue:

- Alla data della trascrizione del sequestro conservativo, avvenuta in data **23.03.2021**, i beni oggetto di sequestro conservativo, distinti in catasto nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **75** P.lla **584,** sub **8** e **p.lla 1713** graffate tra loro, al Fg. **75** P.lla **584,** sub **3** e nel C.T. del comune di Potenza al Fg. **9** P.lla **510** risultavano di proprietà del Sig. [redacted] nato a Potenza il 26.11.1971, pervenuti per *Atto di donazione* per notar **Incoronata COVIELLO** del 20.06.2005, Rep. n. 24719, registrato a Potenza il 01 Luglio 2005 al n. 609 ed ivi trascritto l'08 Luglio 2005 ai nn. 12533/8315 dai genitori LABELLA Francesco e PACE Maria.

Ciò premesso, al ventennio (23.03.2001) i beni censiti nel C.F. al Fg. **75** P.lla **584,** sub **8** e **p.lla 1713** graffate tra loro (dall' impianto meccanografico registrate al C.F. ***ex*** P.lle 584 sub 2 e sub 5 e al C.T. ***ex*** p.lla 549) e al Fg. **75** P.lla **584,** sub **3** risultavano di piena ed esclusiva proprietà di LABELLA FRANCESCO (padre dell'esecutato) giusto atto di ***DIVISIONE per notar Pierluigi Giuliano*** del 27.03.1976, trascritto a Potenza il 07.04.1976 ai n. 4334/3928, con il quale con il quale Labella Francesco e Labella Angelo **dividevano** *il fabbricato da loro costruito in abitato di Potenza, alla c.da Rossellino, fabbricato non riportato in catasto, attribuendo a LABELLA Francesco:*

la dividente destra del citato fabbricato con il relativo terreno, dividente costituita, oltre che dal terreno dai seguenti manufatti:

a) *Piccolo locale cantina al piano interrato;*
b) *Piccolo appartamento composto da ingresso disimpegno, w.c., cucina e due camere al piano terra;*
c) *Piccolo appartamento composto da ingresso corridoio, w.c., cucina e due camere con annesse n° 2 soffitte ubicate nel sottotetto, piano primo.*

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

mentre il bene censito nel C.T. del comune di Potenza al Fg. **9** P.lla **510** risultava di proprietà di LABELLA Francesco e PACE Maria, giusto all'atto di ***COMPRAVENDITA per notar Libero de Bellis*** del 18.04.1986, trascritto a Potenza il 18.04.1986 ai n. 4232/3593 in atti dal 21.10.1987, con il quale [redacted] censito nel C.T. del comune di Potenza al Fg. **9** P.lla **510,** giusto frazionamento in atti dal 21.10.1987.

Il tutto come riscontrabile dalle visure catastali storiche (Allegato B).

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito alla verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che per gli immobili oggetto di sequestro conservativo, è risultato quanto segue:

LOTTO n. 1: APPARTAMENTO con annesso cortile sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 2- Piano **T-S1.**

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza e da quanto appreso in sede di sopralluogo, il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca ANTE'67, come riscontrabile dal *Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili,* rilasciato dal comune di Potenza nell'anno 1965 (Allegato F).

In sede di sopralluogo il sottoscritto, in assenza di elaborati di concessione, ha potuto effettuare la verifica della conformità dello stato di fatto unicamente rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati disponibili, dalle quali è emerso che allo stato attuale sugli immobili posti al piano terra e al piano seminterrato con annesso cortile (Fg 75 p.lle 584 sub 8 e p.lle 1713 graff.) sono state eseguite delle opere in assenza di titolo abilitativo e precisamente sul cortile di pertinenza dell'immobile posto al piano terra sono state realizzate opere oggetto di ***Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*** del 05.10.2021 (Allegato L), per le quali è stata eseguita la demolizione e messa in pristino (come da documenti agli atti dell'ufficio tecnico comunale e come rilevato durante il sopralluogo), ma non risulta essere stato effettuato il pagamento della sanzione pecuniaria.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

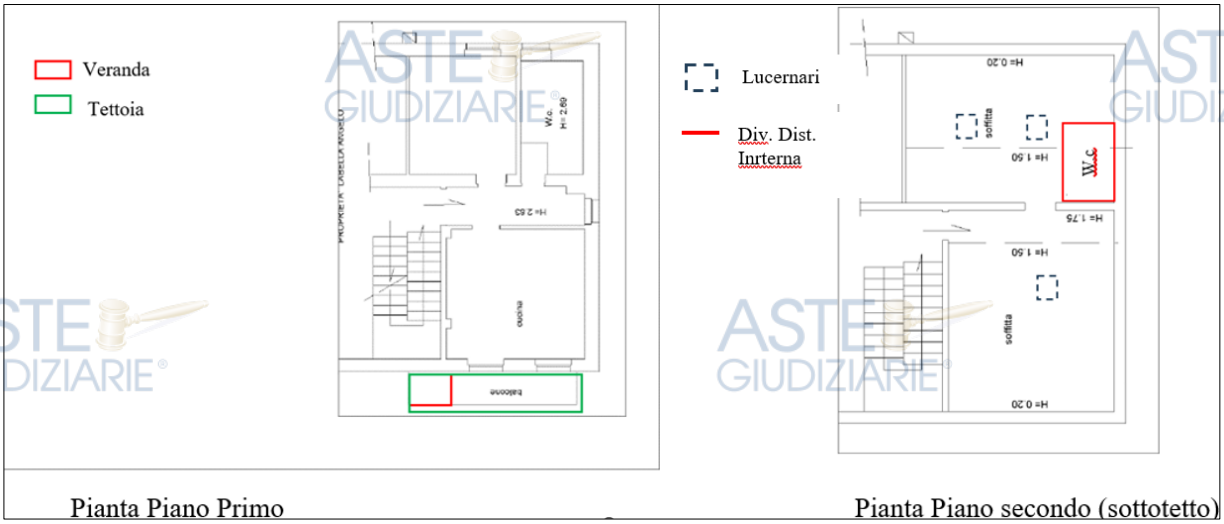
LOTTO n. 2: APPARTAMENTO con annessa soffitta sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 3- Piano **1-2** *(sottotetto)*.

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza e da quanto appreso in sede di sopralluogo, il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca ANTE'67, come riscontrabile dal *Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili* rilasciato dal comune di Potenza nell'anno 1965 (Allegato F).

In sede di sopralluogo il sottoscritto, in assenza di elaborati di concessione, ha potuto effettuare la verifica della conformità dello stato di fatto unicamente rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati disponibili, dalle quali è emerso che allo stato attuale sugli immobili posti al piano primo e al piano sottotetto (Fg 75 p.lle 584 sub 3) sono state eseguite delle opere in assenza di titolo abilitativo *(Piano Primo: Veranda, copertura del balcone; Piano Sottotetto: apertura di lucernari e diversa distribuzione interna del locale sottotetto),* già oggetto di ***Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*** del 05.10.2021 (Allegato N).

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

Come si è potuto accertare presso gli uffici tecnici comunali, per tali opere l'esecutato, per il tramite del suo tecnico di fiducia, ha provveduto a presentare SCIA Accertamento di conformità del 14.05.2022, titolo ANNULLATO in quanto ritenuto dall'ufficio tecnico INIDONEO a sanare le difformità rilevate, come da comunicazione del 23.03.2023, pertanto è necessaria la presentazione di un nuovo titolo edilizio in sanatoria.



Pianta Piano Primo — Pianta Piano secondo (sottotetto)

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

Di seguito si riportano le planimetrie con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

Lotto n.3: TERRENO sito in Potenza alla c.da Canaletto (oggi Via La Tempa), identificato nel C.T. al Fg. **9** P.lla **510**

Il Lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno che, come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato K), ricade in **Ambito Extra Urbano -Area Agricola**.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

- il **LOTTO n. 1** risulta essere **occupato in virtù di diritto di usufrutto in accrescimento** da parte dei genitori dell'esecutato;
- il **LOTTO n. 2** risulta essere **nella piena disponibilità** dell'esecutato è usata dallo stesso come abitazione principale;
- il **LOTTO n. 3** risulta essere **nella piena disponibilità** dell'esecutato.

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:

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

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente,** si evidenzia che sui LOTTI non insiste alcun onere o vincolo di natura storico-artistici, ambientale né di natura condominiale.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura,** si evidenzia che sui LOTTI, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 06/07/2023 (Allegato H), nei confronti del debitore esecutato si è rilevato che non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella certificazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal Notaio Alessia Iannone in data 14/04/2021 e precisamente:

• ANNOTAZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 309 Registro Generale 4441 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 187 del 16/02/2021 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10407 del 2011.

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si precisa che non è stato possibile effettuare tale verifica in assenza degli elaborati di concessione, tuttavia si evidenzia quanto segue:

- LOTTO n. 1: durante il sopralluogo sono state rilevate opere realizzate in assenza di titolo edilizio e già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*. Detti abusi sono stati già regolarizzati mediante la demolizione e messa in pristino ma non risulta essere stata pagata la sanzione pecuniaria pari a € 2.000,00, pertanto non si ritiene necessario determinare i costi necessari per la sanatoria degli stessi.

- LOTTO n. 2: durante il sopralluogo sono state rilevate opere realizzate in assenza di titolo edilizio e già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*. Per detti abusi risulta essere in corso richiesta di sanatoria, pertanto non si ritiene necessario determinare i costi necessari per la sanatoria degli stessi.

- LOTTO n. 3: non sono state riscontrate difformità.

Infine, con riferimento alle **difformità catastali,** si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale sono state rilevate alcune difformità e precisamente:

- LOTTO n. 1: durante il sopralluogo sono state rilevate difformità già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*. Detti abusi sono stati già regolarizzati mediante la demolizione e messa in pristino, pertanto non si rende necessario l'aggiornamento catastale.

- LOTTO n. 2: durante il sopralluogo sono state rilevate opere realizzate in assenza di titolo edilizio e già oggetto di *Ingiunzione di demolizione e messa in pristino*. Per tali irregolarità sarà necessario effettuare l'aggiornamento catastale mediante la presentazione del modello DOCFA e la relativa planimetria aggiornata, il cui costo non viene considerato tra i costi da decurtare dal valore complessivo, in quanto l'aggiornamento catastale risulta necessario ai fini della sanatoria urbanistica già in itinere.

- LOTTO n. 3: non sono state riscontrate difformità.

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

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 **NON** risulta che i LOTTI insistano su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i LOTTI **NON** sono gravati 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 i LOTTI **NON** sono gravati da alcuna spesa fissa di gestione (spese condominiale ordinarie) o di manutenzione, né alla data odierna sono state deliberate spese straordinarie.

12.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto 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.

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

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

Determinazione del più probabile valore di mercato

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

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da;

1) **APPARTAMENTO con annesso cortile** sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 2- Piano **T-S1;**
2) **APPARTAMENTO con annessa soffitta** sito in Potenza alla Via Sandro Pertini n° 39- interno 3- Piano **1-2** *(sottotetto).*
3) **TERRENO** sito in Potenza alla c.da Canaletto (oggi Via La Tempa), identificato nel C.T. al Fg. **9** P.lla **510**

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

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 2022" (Allegato J), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni Civili* ricadenti nella zona Periferica -D1-, per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **710,00 / 1.050,00 Euro/mq**;

- secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso i tecnici del luogo, in assenza di annunci di agenzie immobiliari, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni in edifici datati da ristrutturare, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **500,00 / 700,00 Euro/mq** per gli immobili ubicati nella zona in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva (edificio del tipo isolato), 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 **900,00 €/mq.**

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

*Coefficienti di età (**oltre 40 anni**) - qualità (**medio**) – stato (**mediocre**):Piano Terra*	***0.65***
*Coefficienti di età (**oltre 40 anni**) - qualità (**medio**) – stato (**buono**):Piano Primo*	***0.70***
*Coefficienti "Superfici accessorie" **Locale Cantine inabitabili** (H. 1.65m)*	***0.20***
*Coefficienti "Superfici accessorie" **Locale Soffitta***	***0.35***
*Coefficienti pertinenze: **Balconi***	***0.25***
Coefficienti area pertinenziale	***0.20***

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

Ciò detto il valore globale dei coefficienti da applicare è pari a:

LOTTO 1:	*APPARTAMENTO*	*0.65*
	CANTINA	*0.20*
	CORTE ESTERNA	*0.03*
LOTTO 2:	*APPARTAMENTO*	*0.70*
	*SOFFITTA (0.85*0.35)*	*0.35*
	BALCONE	*0.25*

Mercato dei TERRENI - zona periferica

- per i **TERRENI** ubicati in Potenza alla c.da Canaletto, considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **1,00 / 2,00 Euro/mq,** pertanto per il bene in oggetto si ritiene congruo applicare, come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, il valore di **2,00 €/mq.**

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

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano seminterrato Locale Cantina/Deposito	mq 22,00	0.20	**mq 4,40**	€ 900,00	€ 3.960,00
Piano Terra Abitazione	mq 50,00	0.65	**mq 32,50**	€ 900,00	€ 29.250,00
Corte esterna	mq 300,00	0.03	**mq 9,00**	€ 900,00	€ 8.100,00
				TOT.	**€ 41.310,00**

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a

€ 41.310,00

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

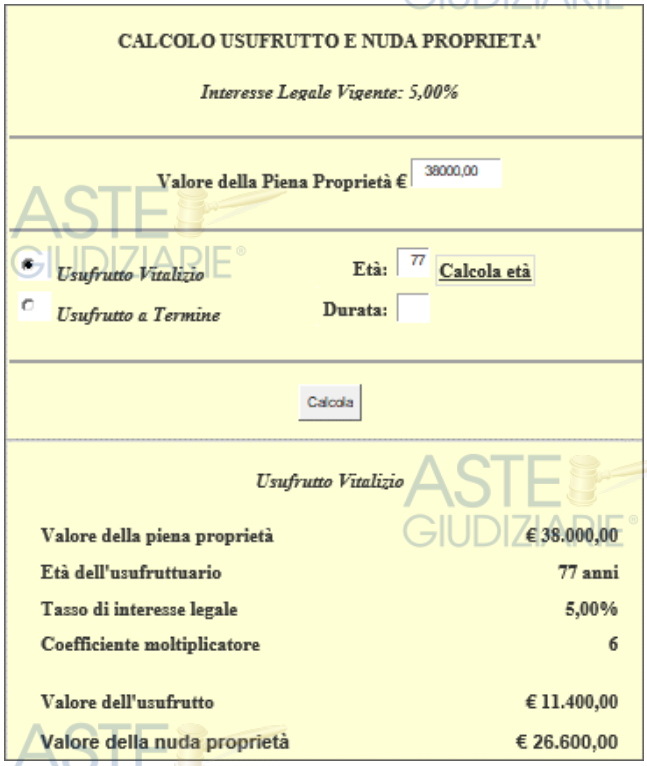
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: [€ 41.310,00*(1-10%)] = € 37.179,00 in cifra tonda

€. 38.000,00

Considerato che per tale LOTTO l'esecutato detiene la NUDA PROPRIETA' e considerato che gli usufruttuari sono il padre dell'esecutato, Labella Francesco, di 81 anni di età e la madre, Pace Maria, di 77 anni di età di seguito si riporta il calcolo dell'usufrutto relativo alla madre (anni 77) e di conseguenza il valore della NUDA PROPRIETA' e precisamente:



CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 5,00%

Valore della Piena Proprietà € 38000,00

Usufrutto Vitalizio — Età: 77 Calcola età

Usufrutto a Termine — Durata:

Calcola

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 38.000,00
Età dell'usufruttuario	77 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 11.400,00
Valore della nuda proprietà	€ 26.600,00

Tutto ciò premesso il più probabile valor di mercato della sola **NUDA PROPRIETA'** del **LOTTO 1** è pari a €. 26.600,00, in cifra tonda pari a

€.27.000,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

Valutazione Economica del LOTTO 2

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Primo Abitazione	mq 53,00	0.70	**mq 37,10**	€ 900,00	€ 33.390,00
Piano Primo Balcone	mq 5,00	0.25	**mq 1,25**	€ 900,00	€ 1.125,00
Piano Secondo Sottotetto	mq 53,00	0.35	**mq 18,55**	€ 900,00	€ 16.695,00
				TOT.	**€ 51.210,00**

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a

€ 51.210,00

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 2: [€ 51.210,00*(1-10%)] = € 46.089,00 in cifra tonda

€. 46.000,00

Tutto ciò premesso il più probabile valor di mercato del **LOTTO 2** in cifra tonda è pari a

€. 46.000,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

Valutazione Economica del LOTTO 3

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno	mq 5.070	€/mq 2,00	€ 10.140,00
		TOT.	**€ 10.140,00**

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

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: [€ 10.140,00*(1-10%)] = € 9.126,00 in cifra tonda

€. 9.000,00

Tutto ciò premesso il più probabile valor di mercato del **LOTTO 3** in cifra tonda è pari a

€. 9.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

I beni oggetto della presente risultano intestati per intero al Sig. **LABELLA Donato,** pertanto il caso di specie **NON** rientra nel caso di beni pignorati *pro quota*.

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, il sottoscritto in primo luogo evidenzia che l'esecutato alla data della trascrizione del sequestro conservativo (**23.03.2021**) e alla data attuale è residente in **Potenza** (Pz) alla via S.Pertini n. 39**,** come desumibile dal certificato di residenza storico (Allegato I).

In secondo luogo si evidenzia che in data in data **11 Luglio 1999** il sig. **Labella Donato** ha contratto matrimonio con la sig. **Sabia Anna** e che gli effetti del matrimonio sono cessati con accordo concluso dinanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Potenza in data 20.09.2022, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile al N. 103 P.II.S.C. Anno 2022, il tutto come desumibile dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio (Allegato G).

.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°25/2021, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- i beni oggetto di sequestro, in considerazione della natura e conformazione degli stessi, ai fini della futura vendita sono stati suddivisi in **TRE LOTTI;**
- per i LOTTI in oggetto **è garantita la continuità ventennale;**
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale dei i LOTTI in oggetto corrispondono a quelli riportati nell'atto di sequestro conservativo;
- sono state riscontrate **difformità urbanistiche** per i quali è stata emessa Ingiunzione di demolizione e messa in pristino e, per il LOTTO 1, le difformità sono state già rimosse ma non è stata corrisposta la sanzione pecuniaria, per il LOTTO 2 è in itinere la richiesta di sanatoria, pertanto prima della futura vendita, si ritiene opportuno verificare che tale sanatoria si sia conclusa con esito favorevole;
- sono state riscontrate **difformità catastali** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali, difformità che saranno sanate contestualmente alla sanatoria edilizia;
- i beni facenti parte del LOTTO 2 e del LOTTO 3 risultano nella **piena disponibilità** dell'esecutato, i beni facenti parte del LOTTO 1 risultano **occupati** dai genitori dell'esecutato legittimamente **in virtù di diritto di usufrutto in accrescimento**.

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, 07/07/2023

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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

16. CALCOLO ONORARIO

Potenza, 13.03.2023

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio –85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

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