



**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**



**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**



**Numero R.G.E. 36/2024**



**PROMOSSO**

**DA**



...



**CONTRO**



...



**Giudice dell'Esecuzione : Dr. Davide VISCONTI**



**Potenza, li maggio 2025**



**II C.T.U.**

**Ing. Rocco DAMIANO**



Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738

email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761





## INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

COSIDERAZIONI GENERALI

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

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



## APPENDICI

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



## ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI POTENZA'
- H. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- I. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- L. ANNUNCI IMMOBILIARI
- M. COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO





## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Davide Visconti, all'udienza del 14.10.2024 ha conferito al sottoscritto Ing. Rocco Damiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n.36/2024 RG.E. promosso ... in danno di ..., nato a ... il ... C.F. ..., formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento (Appendice A).



---



## CONSIDERAZIONI GENERALI

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



- ha esaminato tutti i documenti in proprio possesso;
- ha effettuato il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti, con redazione del relativo verbale (Appendice B) e documentazione fotografica (Appendice C) e rilievo dello stato di fatto dell'immobile (Allegato F);
- ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) la documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- ha acquisito le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- ha acquisito le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato I);
- ha acquisito presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Potenza, relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegati L);
- ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza l'estratto dell'atto di matrimonio (Allegato H).
- ha richiesto all'amministratore di condominio notizie in merito all'esistenza di eventuali oneri condominiali insoluti (Allegato M);



Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 14.03.2024 rep. n. 113/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 25.03.2024 ai nn. R.G. 4735 e R.P. 4025, la ... ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di ..., nato a ..., il sottoelencato bene così come testualmente riportato nel citato atto :

**" unità immobiliare sita nel Comune di Potenza, identificata in Catasto dei Fabbricati al Foglio 47 Part. 2265 sub 70, Categoria A4 Classe 6, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale : 70mq., Rendita € 237,57, in Via Mantova n.79 primo piano".**



## VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567cod.pro.civ.



3

Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738  
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761



Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La ... in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, Avv. ..., in data 03.07.2018, ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del 14.03.2024 n. rep. 113/2024 trascritto il 25.03.2024 ai nn. R.G. 4735 R.P. 4025 del 25.03.2024;
- Visura storica per immobile riportato in Catasto del Comune di Potenza al Fg. 47 p.la 2265 sub 70;
- Visura storica per immobile riportato in Catasto del Comune di Potenza al Fg. 47 p.la 632 sub 57;
- Ispezione ipotecaria per immobile in Catasto al Fg. 47 p.la 2265 sub 70;
- Ispezione ipotecaria per immobile in Catasto al Fg. 47 p.la 2265 sub 57;
- Ispezione ipotecaria per immobile in Catasto al Fg. 47 p.la 632 sub 57;
- Ispezione ipotecaria per soggetti relativa a ...;
- Ispezione ipotecaria per soggetti relativa a .... nata ...

Dall'esame della suddetta documentazione si evince quanto segue:

- le certificazioni ipotecarie, per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, si estendono per un periodo che va ben oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione risale sino a un atto di acquisto trascritto in data antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- non è stato depositato il certificato di stato civile e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dall'esame della suddetta documentazione, nonchè da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà :

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Coviello Incoronata del 17.12.1996 rep. 13306/5901, trascritto a Potenza il 14.01.1997 al n. 682 Registro generale e n. 661 Registro particolare, il Sig. ... nato ... vendeva alla ..., nata ..., la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

- **Con atto di donazione** a rogito del notaio Coviello Incoronata del 05.08.2008 n. rep. 29404/13915, trascritto a Potenza il 02.09.2008 al n. 16352 Registro generale e n. 10918 Registro particolare, la ... nata ... donava a... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Zotta Domenico Antonio del 22.03.2010 n. rep. 51108/24163, trascritto a Potenza il 23.03.2010 al n. 5099 Registro generale e n. 3829 Registro particolare, il ... vendeva alla Sig.ra ...

C.F. ... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

- **Con atto giudiziario** del Tribunale di Potenza del 27.01.2021 n. rep. 77/2021, trascritto a Potenza il 07.10.2022 al n. 15500 Registro generale e n. 1225 il Tribunale di Potenza dichiarava l'inefficacia della compravendita a rogito del notaio Zotta Domenico Antonio del 22.03.2010 n. rep. 51108/24163, trascritto a Potenza il 23.03.2010 al n. 5099 Registro generale e n. 3829 Registro particolare.

- **Con atto di permuta** a rogito del notaio Pace Vito del 03.08.2022 n. rep. 22685/13935, trascritto a Potenza il 05.08.2022 al n. 12388 Registro generale e n. 10481 Registro particolare, la Sig.ra ... cedeva al Sig. ... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 2265 sub 70.

Dalla visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento riportato oggi al Foglio 47 p.la 2265 sub 70 risulta che:

- dal 20.07.2021 Foglio 47 p.la 2265 sub 70
- dal 10.09.2013 al 20.07.2021 Foglio 47 p.la 2265 sub 57
- dal 14.12.1996 al 10.09.2013 Foglio 47 p.la 632 sub 57
- dall'impianto al 14.12.1996 Foglio 47 p.la 632 sub 7

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (25.03.2024) in favore dell'esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Dalle ispezioni ipocatastali (Allegato E), eseguite presso i competenti Uffici, per soggetti e per immobili, emerge che il bene evidenzia i seguenti gravami:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23.03.2010 ai nn. R.G. 5100 e R.P. 872 a favore di BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli (NA) contro .... concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 22.03.2010 Rep. n. 51109/24164 a rogito del Notaio Zotta Domenico Antonio, montante ipotecario totale euro 288.000,00.

Bene oggetto di ipoteca: Abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 in catasto al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

2) **Comunicazione di cancellazione totale** ricevuta il 16.10.2023, pratica n. PZ 42991 del 2023 Registro n.1049 del 17.10.2023 relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione di cui alla iscrizione del 23.03.2010 R.P. n.872 e R.G. n.5100 estinzione del 03.10.2023.

3) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 19.10.2023 n.rep. 270/2023 trascritto il 16.11.2023 ai nn. R.G. 18508 e R.P. 15390, ad istanza della Sig.ra ... contro ...

4) **Con ordinanza** del 31.01.2024 il G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo dichiarava l'inefficacia del pignoramento immobiliare trascritto il 16.11.2023 ai nn. R.G. 18508 e R.P. 15390.

5) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 14.03.2024 n.rep. 113/2024 trascritto il 25.03.2024 ai nn. R.G. 4735 e R.P. 4025, ad istanza della Sig.ra ...contro ...

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** del bene oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso (diritti che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato) risultano i seguenti:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Immobili:** - **Abitazione** sita nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79,  
*identificata nel N.C.E.U. al Fg. 47 p.lla 2265 sub 70 Piano 1, Categoria A4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 70mq. Rendita € 237,57*

**PROPRIETA'** ....., piena proprietà 1/1

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **risultano aggiornati** alle visure catastali attuali e allegate alla presente (Allegato B).

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali dell' immobile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 47 p.la 2265 sub 70, si evidenzia che il bene risulta intestato all'esecutato Sig. ... per la quota 1/1.

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

### LOTTO UNICO

**Abitazione in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79, identificato al N.C.E.U. al Fg.47 p.la 2265 sub 70 Piano 1**

Trattasi di un'abitazione ubicata al primo piano di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il suddetto fabbricato è un edificio in linea cui si accede dalla strada pubblica Via Mantova.



Ortofoto su mappa catastale



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE



Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738  
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761





## 2. DESCRIZIONE DEL LOTTO



Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Notaio Dott.ssa Claudia Maglio, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 04.12.2024.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:



### LOTTO UNICO



#### **Abitazione in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79, identificata al N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 2265 sub 70 Piano 1**

Trattasi di un'abitazione ubicata al primo piano di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il piano terra è destinato a garage e i piani dal primo al quarto destinati ad abitazione. Il suddetto fabbricato è un edificio in linea cui si accede dalla strada pubblica Via Mantova ed è ubicato in una zona prossima al centro storico del Comune di Potenza (PZ).

#### **Accesso**

L'accesso al fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto ne è parte, avviene dalla strada pubblica Via Mantova.

L'accesso alle varie unità immobiliari si ha attraverso il vano scala che dal piano terra arriva all'ultimo piano. Nel vano scala è presente un impianto ascensore.

#### **Pertinenze**

Non vi sono pertinenze relative all'immobile in oggetto come dichiarato dal ... nel verbale di sopralluogo (Appendice B).

#### **Confini**

L'appartamento, ubicato al primo piano e in catasto al Foglio 47 p.lla 2265 sub 70, confina sul lato Sud-Est con strada pubblica Via Mantova, sul lato Nord- Ovest con appartamento p.lla 2265 sub 8 e sul lato Nord-Est con appartamento p.lla 2265 sub 6.

#### **Struttura e rifiniture esterne**

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono del tipo latero-cemento.

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



Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738

email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Fotografie degli esterni**



**Ingresso fabbricato**



**Prospetto su Via Mantova**



**Prospetto su Via Mantova**



## Descrizione degli interni

L'abitazione è ubicata al primo piano del fabbricato. Ad essa si accede tramite il vano scala comune agli altri immobili del fabbricato; il vano scala è dotato di impianto ascensore. L'abitazione è costituita da un ingresso-corridoio, un vano cucina-pranzo, un bagno, due camere da letto e una veranda.

## Fotografie degli interni



Androne fabbricato



**Porta ingresso abitazione**





**Ingresso-Corridoio**





**Ingresso-Corridoio**





**Cucina - Pranzo**



Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738

email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



W.C.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738  
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
16





Camera 1



Camera 2



**Veranda**





### Rifiniture interne e impianti

#### **Abitazione**

Pavimenti: grès porcellanato  
Rivestimenti: ceramica  
Infissi: - esterni in legno-alluminio  
- interni in legno  
Impianto termico: sia autonomo con caldaia murale a gas e radiatori  
che centralizzato a gas



E' stato realizzato un impianto fotovoltaico condominiale

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



Il Sig. .... in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Non è stato possibile però reperire tale Attestato.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto ne è parte è stato oggetto di CILA SUPERBONUS n. 89811 del 22.10.2021 ID 31778 ai sensi dell'art.119 comma 13 ter del D.L. n.34 del 2020 come modificato dall'art.33 del D.L. n.77 del 2021, cui è allegato il progetto a firma dell'arch. ....



#### Stato manutentivo

L'abitazione presenta un ottimo stato di conservazione.

#### Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale



L'unica differenza, del tutto marginale, tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che l' altezza netta interna nella planimetria catastale è di 2,80m. mentre di fatto è di m.2,76. Tale difformità non comporta una variazione di consistenza e di rendita dell'immobile in oggetto.



Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738

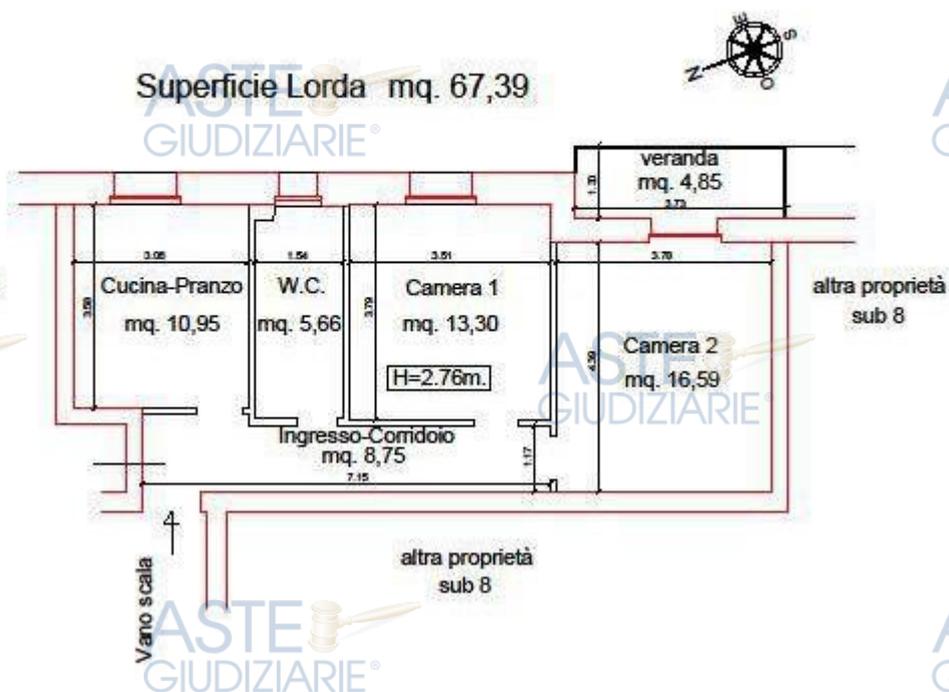
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761



Planimetria di rilievo

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Abitazione in catasto al Fg. 47 p.IIa 2265 sub 70



Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

### Parametri geometrici

Altezza interna utile : m. 2.76

### Superficie netta

#### - appartamento:

- Ingresso-Corridoio	mq.	8.75
- Cucina-Pranzo	mq.	10.95
- W.C.	mq.	5.66
- Camera 1	mq.	13.30
- Camera 2	mq.	16.59
<b>Tot.</b>	<b>mq.</b>	<b>55.25</b>

- veranda mq. 4.85

### Superficie lorda

- appartamento:	mq.	67.39
- veranda	mq.	4,85

### Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- appartamento:	1.00
- veranda	0.60

### Superficie lorda Commerciale

- appartamento	mq. 67.39	x	1.00	= mq. 67.39
- veranda	mq. 4.85	x	0.60	= mq. 2.91
<b>Totale superficie Commerciale Lorda appartamento</b>	<b>MQ.</b>			<b>70.30</b>

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

**COMUNE DI POTENZA (PZ) - Catasto Fabbricati**

**Abitazione**

**Fg. 47 p.lla 2265 sub 70 Piano1, Categoria A4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 70mq. Rendita € 237,57**

INTESTATI ., proprietà per **1000/1000**

Si evidenzia che i dati catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

L'unica differenza, del tutto marginale, tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che l'altezza netta interna nella planimetria catastale è di 2,80m. mentre di fatto è di m.2,76. Tale difformità non comporta una variazione di consistenza e di rendita dell'immobile in oggetto.

#### **4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO**

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

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di:

**Abitazione** ubicata in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79 ; trattasi di un'abitazione ubicata al primo piano di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il piano terra è destinato a garage e i piani dal primo al quarto destinati ad abitazione. Il suddetto fabbricato è un edificio in linea cui si accede dalla strada pubblica Via Mantova ed è ubicato in una zona prossima al centro storico del Comune di Potenza (PZ).

##### **Accesso**

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

L'accesso alle varie unità immobiliari si ha attraverso il vano scala che dal piano terra arriva all'ultimo piano. Nel vano scala è presente un impianto ascensore.

##### **Difformità catastali**

L'unica differenza, del tutto marginale, tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che l'altezza netta interna nella planimetria catastale è di 2,80m. mentre di fatto è di m.2,76. Tale difformità non comporta una variazione di consistenza e di rendita dell'immobile in oggetto.

##### **Urbanistica**

In riferimento alla conformità Urbanistica, da informazioni reperite dal sottoscritto (Allegato G), il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto ne è parte, è stato realizzato, a richiesta del Costruttore Mancusi Salvatore, con Licenza edilizia n.3471/33 del 25.07.1973 e successiva variante n.215/74 prot. n. 20388 del 3-7.1975.

Alla richiesta del sottoscritto, di accesso agli atti relativi alle suddette Licenze Edilizie, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza comunicava che in riferimento alla licenza n.74/1973 non era stato reperito nulla.

Mentre per quanto concerne la Licenza prot. n.20388 del 3.7.1975, nel fascicolo messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico, il sottoscritto reperiva il solo elaborato grafico "Sezioni".

Da ulteriori informazioni, e sempre al fine di verificare la conformità urbanistica del bene de quo, è emerso che il fabbricato è stato oggetto di CILA SUPERBONUS n. 89811 del 22.10.2021 ID 31778, ai sensi dell'art.119 comma 13 ter del D.L. n.34 del 2020 come modificato dall'art.33 del D.L. n.77 del 2021, cui è allegato il progetto a firma dell'arch. Antonio Tancredi. Nella relazione tecnica, allegata alla suddetta CILAS, vi è la Licenza Edilizia n.20388 del 3.7.1975 in variante della licenza edilizia n.3471 del 25.7.1973 senza però alcun elaborato grafico. Inoltre vi è **l'Autorizzazione di Abitabilità** dell'intero fabbricato rilasciata in data 23.12.1976 dal Sindaco di Potenza.

Da ulteriori richieste effettuate al Comune di Potenza è scaturito che l'immobile oggetto della presente perizia è stato oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria del 02.07.2021 relativo alla installazione di una veranda (Prat. Edilizia n.376/21 Id 30226); tale pratica era intestata alla....

Al suddetto Permesso di Costruire è allegata la "***Dichiarazione di legittimità delle preesistenze***" a firma del progettista Architetto Antonio Tancredi.

Per quanto sopra specificato si può ritenere che per l'immobile in **oggetto vi è la conformità urbanistica.**

**PREZZO BASE € 99.400,00**

## **5. PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Coviello Incoronata del 17.12.1996 rep. 13306/5901, trascritto a Potenza il 14.01.1997 al n. 682 Registro generale e n. 661 Registro particolare, il Sig. ... vendeva a... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

- **Con atto di donazione** a rogito del notaio Coviello Incoronata del 05.08.2008 n. rep. 29404/13915, trascritto a Potenza il 02.09.2008 al n. 16352 Registro generale e n. 10918 Registro particolare, la Sig.ra ... donava al ... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.la 632 sub 57.

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Zotta Domenico Antonio del 22.03.2010 n. rep. 51108/24163, trascritto a Potenza il 23.03.2010 al n. 5099 Registro generale e n. 3829 Registro particolare, il ... vendeva a...

23

Rocco DAMIANO Ingegnere  
Via Sanremo 197 Potenza tel.339.6040738  
email: rd.progetti@libero.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.Iva 01899270761

... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.IIa 632 sub 57.

- **Con atto giudiziario** del Tribunale di Potenza del 27.01.2021 n. rep. 77/2021, trascritto a Potenza il 07.10.2022 al n. 15500 Registro generale e n. 1225 il Tribunale di Potenza dichiarava l'inefficacia della compravendita a rogito del notaio Zotta Domenico Antonio del 22.03.2010 n. rep. 51108/24163, trascritto a Potenza il 23.03.2010 al n. 5099 Registro generale e n. 3829 Registro particolare.

- **Con atto di permuta** a rogito del notaio Pace Vito del 03.08.2022 n. rep. 22685/13935, trascritto a Potenza il 05.08.2022 al n. 12388 Registro generale e n. 10481 Registro particolare, ... cedeva al ... la piena proprietà dell'abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 riportata in Catasto fabbricati al Foglio 47 p.IIa 2265 sub 70.

Dalla visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento riportato oggi al Foglio 47 p.IIa 2265 sub 70 risulta che:

- dal 20.07.2021 Foglio 47 p.IIa 2265 sub 70
- dal 10.09.2013 al 20.07.2021 Foglio 47 p.IIa 2265 sub 57
- dal 14.12.1996 al 10.09.2013 Foglio 47 p.IIa 632 sub 57
- dall'impianto al 14.12.1996 Foglio 47 p.IIa 632 sub 7

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (25.03.2024) in favore dell'esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà.

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza (Allegato G) si evince che:

il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto ne è parte, è stato realizzato, a richiesta del Costruttore Mancusi Salvatore, con Licenza edilizia n.3471/33 del 25.07.1973 e successiva variante n.215/74 prot. n. 20388 del 3-7.1975.

Alla richiesta del sottoscritto, di accesso agli atti relativi alle suddette Licenze Edilizie, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Potenza comunicava che in riferimento alla licenza n.74/1973 non era stato reperito nulla.

Mentre per quanto concerne la Licenza prot. n.20388 del 3.7.1975, nel fascicolo messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico, il sottoscritto reperiva il solo elaborato grafico "Sezioni".

Da ulteriori informazioni, e sempre al fine di verificare la conformità urbanistica del bene de quo, è emerso che il fabbricato è stato oggetto di CILA SUPERBONUS n. 89811 del 22.10.2021 ID 31778, ai sensi dell'art.119 comma 13 ter del D.L. n.34 del 2020 come modificato dall'art.33 del D.L. n.77 del 2021, cui è allegato il progetto a firma dell'arch. Antonio Tancredi. Nella relazione tecnica, allegata alla suddetta CILAS, vi è la Licenza Edilizia n.20388 del 3.7.1975 in variante della licenza edilizia n.3471 del 25.7.1973 senza però alcun elaborato grafico. Inoltre vi è **l'Autorizzazione di Abitabilità** dell'intero fabbricato rilasciata in data 23.12.1976 dal Sindaco di Potenza.

Da ulteriori richieste effettuate al Comune di Potenza è scaturito che l'immobile oggetto della presente perizia è stato oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria del 02.07.2021 relativo alla installazione di una veranda (Prat. Edilizia n.376/21 Id 30226); tale pratica era intestata alla....

Al suddetto Permesso di Costruire è allegata la **"Dichiarazione di legittimità delle preesistenze"** a firma del progettista Architetto Antonio Tancredi.

Per quanto sopra specificato si può ritenere che l'immobile in **oggetto è regolare da un punto di vista urbanistico.**

## 7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Come da dichiarazione del Sig. ..., riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l' immobile in oggetto è occupato dal debitore esecutato ... e da sua figlia minore ...

## 8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato E) risulta quanto segue:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23.03.2010 ai nn. R.G. 5100 e R.P. 872 a favore di BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli (NA) contro ... E concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 22.03.2010 Rep. n. 51109/24164 a rogito del Notaio Zotta Domenico Antonio, montante ipotecario totale euro 288.000,00.

Bene oggetto di ipoteca: Abitazione in Potenza alla Via Mantova n.79 in catasto al Foglio 47 p.lla 632 sub 57.

2) **Comunicazione di cancellazione totale** ricevuta il 16.10.2023, pratica n. PZ 42991 del 2023 Registro n.1049 del 17.10.2023 relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione di cui alla iscrizione del 23.03.2010 R.P. n.872 e R.G. n.5100 estinzione del 03.10.2023.

3) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 19.10.2023 n.rep. 270/2023 trascritto il 16.11.2023 ai nn. R.G. 18508 e R.P. 15390, ad istanza ... contro ...

4) **Con ordinanza** del 31.01.2024 il G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo dichiarava l'inefficacia del pignoramento immobiliare trascritto il 16.11.2023 ai nn. R.G. 18508 e R.P. 15390.

5) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 14.03.2024 n.rep. 113/2024 trascritto il 25.03.2024 ai nn. R.G. 4735 e R.P. 4025, ad istanza della...contro ...

## ASTE GIUDIZIARIE® VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo derivante da contratti di locazione. Per quanto riguarda procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto, sia il Sig..., in sede di sopralluogo (Appendice B), che l'Amministratore di condominio Tancredi Pierluigi nella sua comunicazione (Allegato M) hanno affermato che non risultano procedimenti giudiziari.

Non vi sono vincoli storici-artistici.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che **l'immobile in oggetto è regolare da un punto di vista urbanistico.**

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

L'unica differenza, del tutto marginale, tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che l'altezza netta interna nella planimetria catastale è di 2,80m. mentre di fatto è di m.2,76. Tale difformità non comporta una variazione di consistenza e di rendita dell'immobile in oggetto.

## 9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, non risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

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

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

## 11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Per quanto concerne le spese di gestione, le spese straordinarie, eventuali spese condominiali scadute e non pagate, da comunicazione (Allegato M) dell'amministratore del Condominio, Dott. Pierluigi Tancredi, si evince che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) è di € 780,72; si tenga presente comunque che l'impianto termico dell'appartamento in oggetto è sia autonomo che centralizzato e pertanto le spese condominiali potrebbero variare in funzione dell'impianto utilizzato.

- ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate;

- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni sono pari a € 3.391,81

Per quanto riguarda procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto, sia il Sig. ... in sede di sopralluogo (Appendice C) che l'Amministratore Tancredi Pierluigi nella sua comunicazione (Allegato M) hanno affermato che non risultano procedimenti giudiziari.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

### Determinazione del più probabile valore di mercato

#### **Descrizione Generale del Lotto**

**Abitazione** ubicata in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79 riportata in catasto fabbricati del Comune di Potenza al *Fg. 47 p.lla 2265 sub 70 Piano I, Categoria A4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 70mq. Rendita € 237,57*; trattasi di un'abitazione ubicata al primo piano di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il piano terra è destinato a garage e i piani dal primo al quarto destinati ad abitazione. Il suddetto fabbricato è un edificio in linea cui si accede dalla strada pubblica Via Mantova ed è ubicato in una zona prossima al centro storico del Comune di Potenza (PZ).

L'accesso alle varie unità immobiliari si ha attraverso il vano scala che dal piano terra arriva all'ultimo piano. Nel vano scala è presente un impianto ascensore.

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

#### **Indagini e ricerche di mercato**

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle **abitazioni**:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato I) del Comune di Potenza, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo ottimo, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 2200,00 e 2550,00 €/mq.

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili ubicati nelle vicinanze e della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.1600,00.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 2375,00 Euro/mq.((2200,00+2550,00)/2), al netto dei coefficienti correttivi che di seguito saranno applicati.

Di seguito si rappresenta, in forma tabellare, la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali degli immobili in oggetto:

Coefficienti correttivi

Coefficiente di età (50 anni) :	0,80
Coefficiente di piano (primo piano)	0,95
Coefficiente per mancanza doppio servizio	0,90

#### Valutazione Economica del LOTTO

**Abitazione in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79, identificato al N.C.E.U. al Fg.47 p.la 2265 sub 70 Piano 1**

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

Destinazione	Sup. lorda	Coefficiente correttivo per età	Coefficiente correttivo di livello di piano	Coefficiente correttivo mancanza doppio servizio	Sup. commerciale totale	Prezzo unitario [€/mq]	Più probabile valore di mercato
Abitazione	70,30	0.80	0.95	0,90	48.08	€ 2375,00	€ 114.202,35

Tot. € 114.202,35

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

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo sarà € 102.782,11.

A tale prezzo vanno detratte le spese condominiali non pagate pari a € 3.391,81 e quindi il valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a € 99.390,30 che in cifra tonda è :

**€ 99.400,00**

### 13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta così intestato:

**Abitazione in Potenza (PZ) alla Via Mantova n.79, identificato al N.C.E.U. al Fg.47 p.lla 2265 sub 70 Piano 1**

**PROPRIETA'**: Proprietà per 1000/1000 ... Pertanto tale bene non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

### 14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, dall'Estratto dell'atto di matrimonio, come risulta da atto : anno 2011 P. II S. A N.12, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) (Allegato H), risulta che esso debitore ha contratto matrimonio in data 26.04.2011 con ... in regime di separazione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati ... conclusa in data 04.11.2020, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio di Stato Civile di Potenza, al n.134 Parte II Serie C, Anno 2020 è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del suddetto matrimonio.

### 15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 36/2024, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, non ha riscontrato sul Lotto in oggetto alcuna difformità se non una marginale difformità catastale come sopra specificato.

**Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito: è garantita la continuità ventennale.**

Il C.T.U.

Ing. Rocco Damiano

