

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA

- ☐ RELAZIONE TECNICA
- ☐ PIANTA CATASTALE
- ☐ VISURA CATASTALE
- ☐ ATTI DI COMPRAVENDITA
- ☐ CONCESSIONE EDILIZIA
- ☐ PROGETTO DEL COMUNE
- ☐ SPESE DOCUMENTATE
- ☐ PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 43/2004

Indirizzo: Via Zara n.114-116 - Potenza

Potenza
13/02/2025

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n°3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n°1731, è stato nominato esperto per le verifiche sull'immobile con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 06/03/2024, procedimento n. rge. 43/2004 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 8 Marzo 2024 alle ore 11:30, alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo e della Dott.ssa Marcella Luca collaboratrice del Custode Giudiziario Dott. Giovanni Alari.

QUESITO N.1: Verificare la conformità dell'immobile agli strumenti edilizi, urbanistici e catastali.

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito con Licenza per opere edilizie Prat.n.221 prot.n.14282/19883 rilasciata in data 28/10/1975 e successiva variante Prat.n.119 prot.gen.3868/a del 24/07/1978.

Dal progetto originario reperito al Comune di Potenza si evince che l'unità immobiliare non è regolare sotto il profilo urbanistico in quanto presenta alcune difformità edilizie riguardanti la diversa distribuzione interna oltre alle diverse aperture che sul progetto risultano finestre, porte e porte finestre ma in realtà abbiamo delle lunghe vetrate per tutto il prospetto prospiciente il porticato ad uso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il tutto sanabile con Permesso di Costruire in sanatoria. **I costi di tale pratica si aggirano a circa 2.000 €.**

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare non è regolare sotto il profilo catastale poiché presenta alcune difformità in merito alla distribuzione interna. Il tutto sanabile tramite una variazione catastale. **I costi di tale pratica si aggirano a circa 1.000 €.**

Dal valore di vendita dell'unità immobiliare dovranno essere detratti 3.000 €

QUESITO N.2: Verificare l'agibilità dell'immobile.

Al Comune di Potenza, oltre al progetto originario, non è stato reperito alcun certificato di agibilità dell'immobile.

QUESITO N.3: Accertare la proprietà dell'area antistante l'immobile.

Dalle ricerche effettuate, l'unico documento ufficiale ritrovato sono le tabelle millesimali con indicazione delle parti comuni e delle parti di proprietà del condominio, allegate all'atto di compravendita del 07/07/1981 Rep.n.1946/1022 Notaio Antonio Polosa (In allegato), dove si evince che lo spazio antistante l'unità immobiliare è di uso privato (proprietà omissis) e non condominiale.

Potenza lì, 13/02/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo