



Al Ill.mo Giudice ANGELA ALBORINO

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Via Nazario Sauro, 71

85100 Potenza (PZ)



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari R.G. 76/2024 E.I. tra CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL procuratrice di AMCO SPA e [REDACTED]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Simone Cavallo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. con provvedimento del 29/3/2025, al fine di relazionare in merito ai quesiti inerenti l'esecuzione immobiliare procedimento R.G. 76/2024 E.I. promosso da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL procuratrice di AMCO SPA contro [REDACTED]

Oggetto del procedimento sono gli immobili identificati nel comune di Potenza:



- piena proprietà (quota 1/1) di ufficio in Via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania) Piano terra, al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4;
- piena proprietà (quota 1/1) di garage in Via Isca degli Antichi n.18 Piano primo sottostrada, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;
- piena proprietà (quota 1/1) di deposito in Via Adolfo Consolini n.57 Piano terra, al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63;

Lo scrivente CTU depositava accettazione dell'incarico e giuramento in data 4/1/2025.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, di concerto con il custode, Avv. Laura Giosa, veniva fissato l'accesso agli immobili oggetto del procedimento per il giorno 19.5.2025 alle ore 10:00.



Alle attività di sopralluogo assisteva, oltre allo scrivente CTU ed al custode, il sig. [REDACTED] (esecutato).



CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del Notar Vincenzo Calderini.

La certificazione risale fino all'atto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento per gli immobili in Potenza al NCEU foglio 48 part. 1084 sub 4 e foglio 30 part. 1922 sub 63. **Per l'immobile in Potenza al NCEU foglio 47 part. 2255 sub 72 la relazione notarile risale solo parzialmente fino all'atto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e ricostruisce parzialmente la storia catastale del bene. Il CTU ha provveduto a ricostruire completamente il ventennio e la storia catastale. A riguardo si rimanda alle risposte ai quesiti n.3 e n.5.**

In relazione a quanto sopra enunciato, sono state depositate parzialmente le visure catastali storiche degli immobili pignorati.

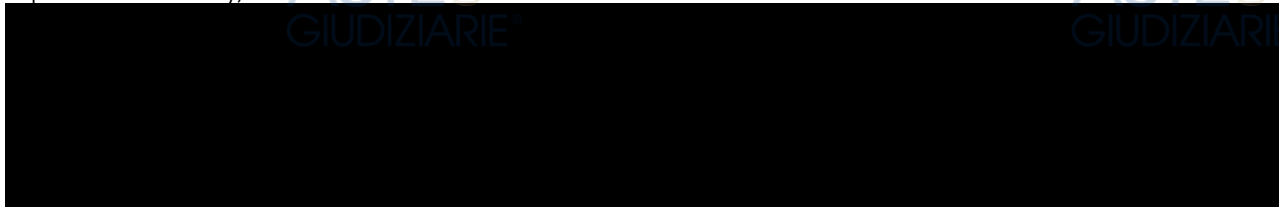
Non è stato depositato il certificato di stato civile.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire le visure storiche e le ispezioni ipotecarie aggiornate, nonché la documentazione mancante dalla quale si evince che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati in Potenza al NCEU foglio 48 part. 1084 sub 4 e foglio 30 part. 1922 sub 63 sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- i dati catastali attuali dell'immobile pignorato in Potenza al NCEU foglio 47 part. 2255 sub 72 sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente, mentre i dati catastali storici sono indicati solo parzialmente (si rimanda alla risposta del quesito n.3 per una ricostruzione completa);
- la relazione notarile depositata identifica l'Ordinanza di Sequestro Conservativo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, rep.245 del 16/9/2004, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 2/10/2004, RP 10672, RG 18223. Iscrizione che non risulta relazionata agli immobili oggetto di pignoramento. (si rimanda alla risposta del quesito n.8);
- la relazione notarile depositata identifica, per l'immobile al NCEU di Potenza foglio 30 part. 1922 sub 63, l'Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo, atto Notaio Ventura Francesco, repertorio 156825/20036 del 10/1/1996, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 9/12/2015, RP 1525, RG 21901. Cancellazione totale eseguita in data 16/4/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993),

successivamente al deposito della relazione notarile. (Si rimanda alla risposta del quesito n.8);

- la quota in titolarità all'esecutato per l'immobile in Potenza al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63 non corrisponde con quanto al diritto pignorato. La quota pignorata e' costituita dalla piena proprietà (quota 1/1) mentre la quota in titolarità all'esecutato e' la proprietà superficiari (quota 1/1). (Si rimanda alla risposta del quesito n.1 e 5);



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale oggetto del pignoramento è:

1. piena proprietà (quota 1/1) di ufficio in Via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), Piano terra, al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4;
2. piena proprietà (quota 1/1) di garage in Via Isca degli Antichi n.18, Piano primo sottostrada, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;
3. piena proprietà (quota 1/1) di deposito in Via Adolfo Consolini n.57 Piano terra, al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63;

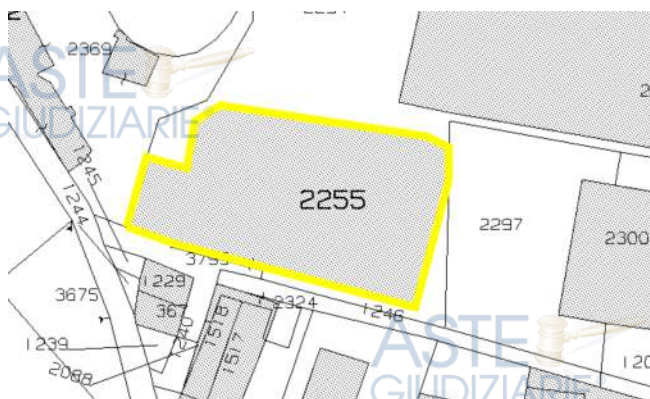
Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio risulta che:

- i diritti pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di diversi atti (vedasi risposta quesito n.5) per gli immobili ai punti 1. e 2.;
- il diritto pignorato (piena proprietà - quota 1/1) non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato (proprietà superficiaria - quota 1/1) in forza dell'atto di compravendita del Notaio Ventura Franco del 11/11/1998 repertorio n. 162359/21724, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 26/11/1998 RP 13475, RG15918, per l'immobile al punto 3. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta del quesito n.5.

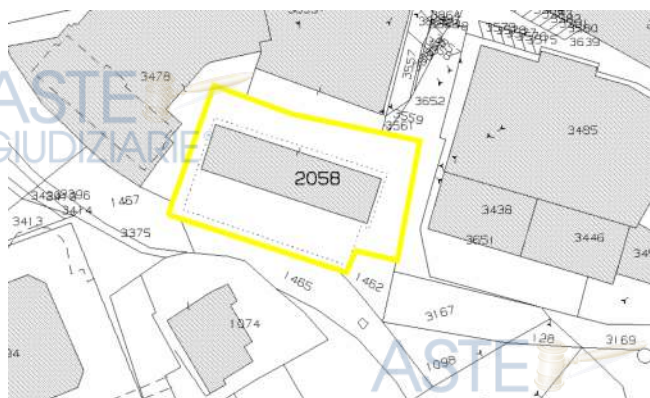
Dalla sovrapposizione della mappa catastale degli immobili in Potenza, NCEU foglio 48, part. 1084, foglio 47, part. 2255 e foglio 30, part. 1922, alle rispettive ortofoto, si evince che i fabbricati sono rappresentati correttamente in mappa. Si precisa che da visure catastali l'immobile al NCEU foglio 30 part. 1922 al Catasto Terreni è censito come foglio 30 part. 2058 (vedasi risposta quesito n. 3).



Sovrapposizione Mappa Cat./Ortofoto - Fonte: Portale RSDI



Sovrapposizione Mappa Cat./Ortofoto - Fonte: Portale RSDI



Sovrapposizione Mappa Cat./Ortofoto - Fonte: Portale RSDI

Esaminate le car
lotti pertinenti a

ASTE GIUDIZIARIE

si riscontra la possibilità di accettabilità sul

Lotto n. 1

- Immobile: unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata nel Comune di Potenza in Via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), Piano terra, censita al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4, confinante:
 - a nord con la particella 3107;
 - ad est con vano scala;
 - a sud con le particelle 1845 e 1851;
 - ad ovest con altra unità immobiliare appartenente allo stesso fabbricato.

Lotto n. 2

- Immobile: unità immobiliare adibita a deposito/garage ubicata nel Comune di Potenza in Via Isca degli Antichi n.18 Piano primo sottostrada, censita al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72, confinante:
 - a nord ed ad ovest con il sub. 2, rampa carrabile di accesso al piano;
 - a sud con il sub. 2, area di manovra ed accesso ai garage;
 - ad est con il sub. 59.

Lotto n. 3

- Immobile 1: unità immobiliare adibita a magazzino ubicata nel Comune di Potenza in Via Adolfo Consolini n.57 Piano terra, censita al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63, confinante:
 - a nord-ovest e sud-ovest con il sub. 8, portico;
 - a nord-est con il sub. 9, passaggio scoperto;
 - sud est con i sub. 1, vano scala, ed il sub. 6, locale tecnico.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto n. 1

- Immobile: unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata nel Comune di Potenza in Via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), Piano terra, censita al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4.

L'unità immobiliare sopra definita fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Potenza in zona centrale a ridosso del centro storico della città ed accessibile da via Caserma Lucana.

Il centro urbano di Potenza in quanto capoluogo di regione è dotato di tutti i principali servizi pubblici ed infrastrutture.

La costruzione composta da struttura intelaiata in cemento armato e tamponature perimetrali, è caratterizzata da volumetria regolare fuori terra di 9 livelli più seminterrato.



Vista del fabbricato e della via XXV Aprile



Vista del parcheggio su via XXV Aprile

Vista dell'ingresso all'ufficio al n. 6

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è delimitato a sud dalle particelle 1845 e 1851, ad est da vano scala, a nord da particella 3107 ed ad ovest da altra unità immobiliare.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla via XXV Aprile sulla quale affacciano due vetrare, una delle quali dotata di portoncino.

Il locale è caratterizzato da una buona distribuzione interna composta da ingresso, ampio disimpegno, sala, ufficio, WC, anti-WC e balcone.

Altezza interna: variabile tra un max. di 3,55m ed un min. di 2,15m.

Esposizione prevalente: nord e sud.

Luminosità: buona.

Impianti: elettrico ed illuminazione, idrico-sanitario con boiler, impianto di riscaldamento con termosifoni, split per aria condizionata.

Infissi: infissi in alluminio con avvolgibile metallico (facciata sud). Infissi in legno con vetrocamera e persiane in PVC (lato nord).

Pavimenti: piastrelle tipo marmo per gli ambienti principali, piastrelle ceramiche per il WC ed il balcone.

Pareti: intonaco e tinteggiatura decorativa per gli ambienti principali. Piastrelle ceramiche tipo monocottura per il bagno.

Il livello di manutenzione può definirsi buono, ad eccezione del WC dove si riscontra l'assenza di vetro per la finestra e notevoli segni di danneggiamento per il vaso-WC.



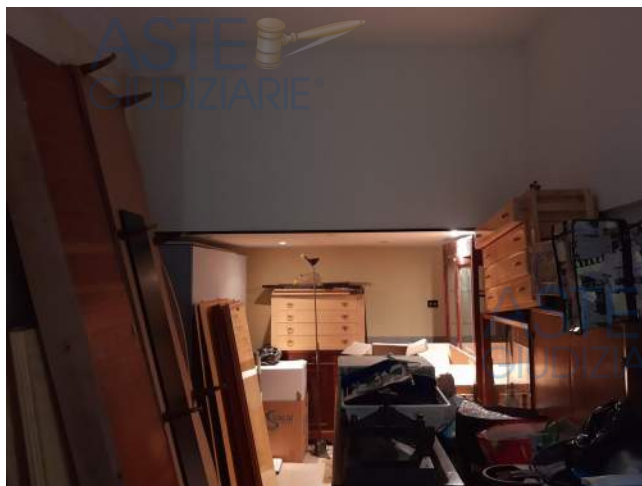
Vista della zona d'ingresso



Vista della zona d'ingresso



Vista della sala



Vista della sala



Vista del passaggio tra le sale



Vista dell'ambiente di disimpegno (sistema aria condizionata)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'ambiente di disimpegno



Vista dell'ambiente di disimpegno



Vista del WC



Vista del WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'ufficio principale



Vista dell'ufficio principale



Vista del balcone

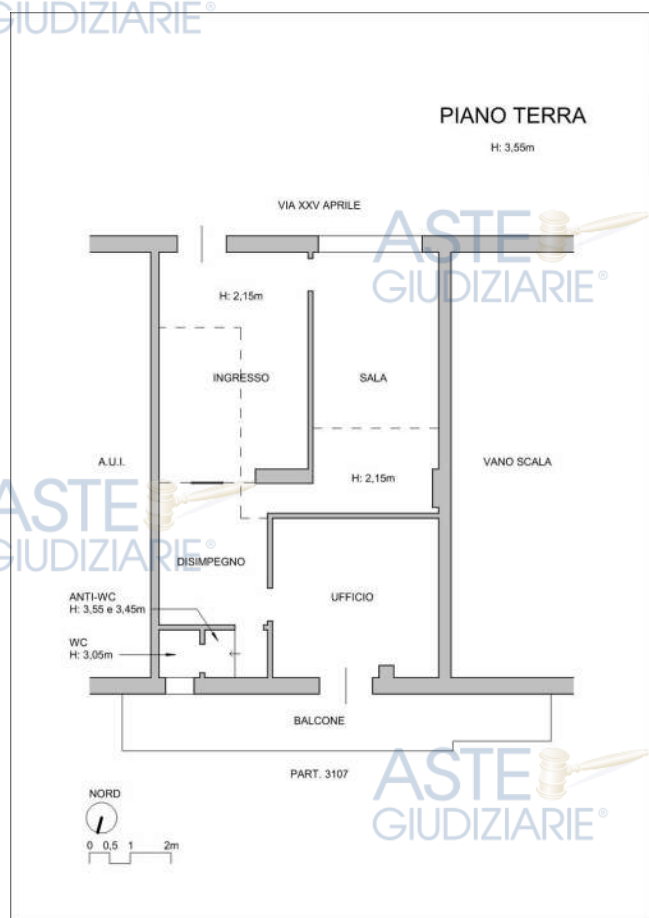


Vista del sistema AC sul balcone



Dettaglio finestra WC

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale del locale.



Planimetria - Piano terra

Lotto n. 2

- Immobile: unita' immobiliare adibita a deposito/garage ubicata nel Comune di Potenza Via Isca degli Antichi n.18, Piano primo sottostrada, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;

L'unita' immobiliare sopra definita fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Potenza in zona periferica facilmente accessibile dal raccordo autostradale Sicignano-Potenza, in prossimita' della rotonda di Viale dell'UNICEF ed alle spalle del Centro Commerciale Galassia.

Il centro urbano di Potenza in quanto capoluogo di regione e' dotato di tutti i principali servizi pubblici ed infrastrutture.

Il fabbricato su cui ricade l'unita' immobiliare, affaccia a sud e a nord su Via Isca degli Antichi, ad est su una particella occupata da altra palazzina ed ad ovest su alcune

particelle occupate da piazzali e piccole costruzioni. La costruzione composta da struttura intelaiata in cemento armato e tamponature perimetrali, è caratterizzata da volumetria variabile fuori terra di 5 livelli più interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano sottostrada ed è accessibile da via Isca degli Antichi tramite piazzale a cielo aperto e passo carrabile con cancellata metallica ad apertura meccanizzata dalla quale si sviluppa la rampa che permette la discesa al piano sottostrada.



Vista della strada di accesso, del fabbricato e del piazzale di accesso ai garage



Accesso ai garage dal piazzale



Vista della cancellata di accesso

Il bene oggetto di pignoramento è delimitato su due lati da rampa di accesso al livello sottostrada, sul lato principale da zona di manovra ed accesso ai garage, mentre sull'ultimo lato è delimitato da parete in comune con altro garage.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano adibito a garage accessibile dalle zone comuni di circolazione precedentemente descritte tramite serranda basculante
Altezza interna: 2.90m.

Esposizione prevalente: locale interrato

Luminosità: scarsa.

Impianti: elettrico/illuminazione, illuminazione.

Infissi: Porta basculante metallica.

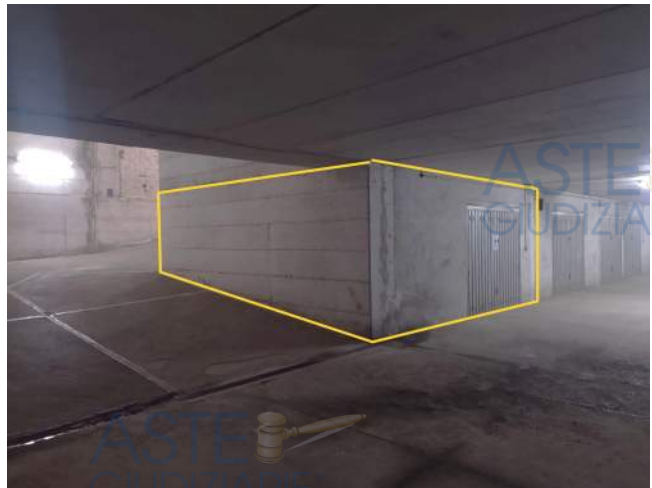
Pavimenti: cemento liscio tipo industriale.

Pareti: intonaco su tamponatura e murature in cemento armato.

Nel complesso il livello di manutenzione può definirsi normale. Non si rileva presenza diffusa di umidità.



Vista della rampa d'accesso



Vista della rampa d'accesso



Vista interna



Vista interna



Visto interno



Dettaglio della porta basculante

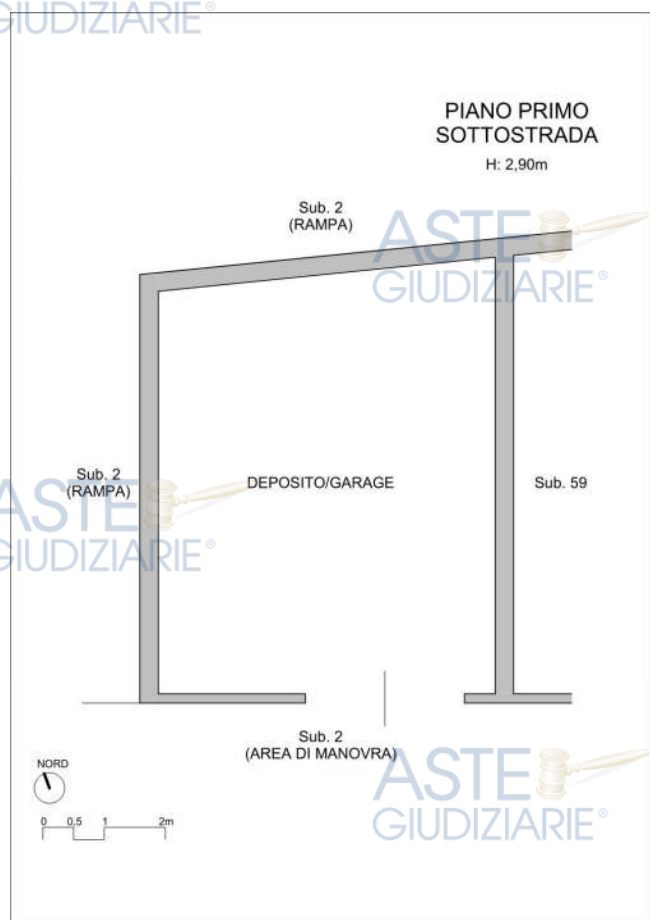


Dettaglio impianto idrico



Dettaglio impianto elettrico

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale del garage.



Planimetria - Piano primo sottostrada

Lotto n. 3

- Immobile: unità immobiliare adibita a deposito/magazzino ubicata nel Comune di Potenza in Via Adolfo Consolini n.57 Piano terra, censita al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63;

L'unità immobiliare sopra definita fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel comune di Potenza in zona periferica facilmente accessibile dal raccordo autostradale Sicignano-Potenza, in prossimità dell'Ospedale S. Carlo.

Il centro urbano di Potenza in quanto capoluogo di regione è dotato di tutti i principali servizi pubblici ed infrastrutture.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare, affaccia a sud su scarpata a verde, ad ovest su alcune particelle occupate da piazzali e piccole costruzioni, ad ovest su altra palazzina, a nord su strada pubblica ed edificio adibito a supermercato, ed ad est su via

Consolini. La costruzione composta da struttura intelaiata in cemento armato e tamponature, è caratterizzata da volumetria regolare fuori terra di 7 livelli più interrato.



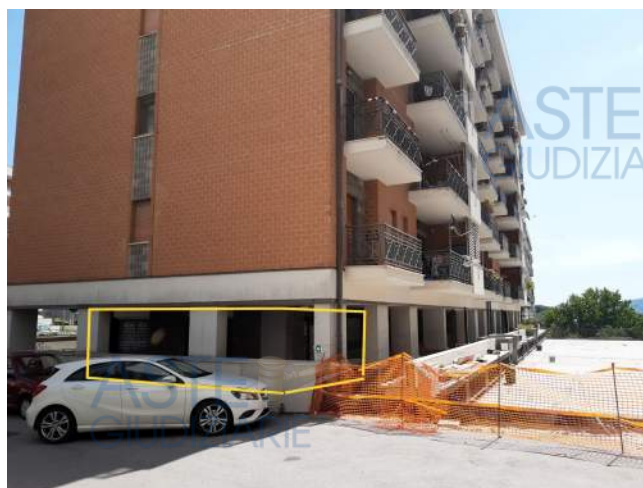
Vista del fabbricato da via Consolini



Vista del fabbricato da Nord



Vista del passaggio sul lato Nord



Vista del fabbricato da Sud-Ovest



Vista del portico sul lato sud

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è delimitato sui lati nord-ovest e sud-est da portico comune, sul lato nord-est da passaggio scoperto e sull'ultimo lato da vano scala e locale tecnico.

All'unità immobiliare si accede da portico, direttamente accessibile da via pubblica, sul quale affaccia il portoncino d'accesso e n. 4 vetrine.

Il locale e' caratterizzata da una buona distribuzione interna composta da un ambiente principale in forma di "L" con anti-WC e WC.

Altezza interna: 3,00m.

Esposizione prevalente: sud-ovest e nord-ovest.

Luminosità: ottima (superfici aeroilluminanti ben superiori ai min. richiesti per legge).

Impianti: elettrico ed illuminazione, idrico-sanitario, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gas.

Infissi: Infissi in alluminio con persiana metallica avvolgibile del tipo commerciale per vetrine negozi.

Pavimenti: piastrelle in vetroceramica.

Pareti: intonaco e tinteggiatura standard per l'ambiente principale. Piastrelle ceramiche per anti-WC e WC.

Il livello di manutenzione può definirsi buono. Non sono presenti particolari segni di degrado dovuti all'uso o alla vetustà del locale.



Vista dell'ingresso dal portico



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista del Bagno



Dettaglio del bagno e della caldaia

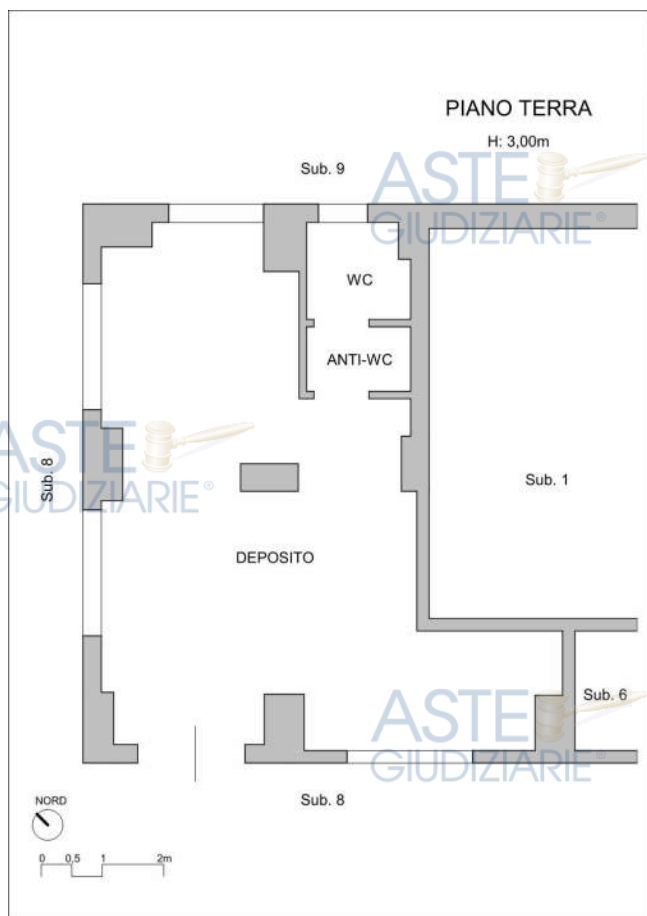


Dettaglio impianto elettrico



Dettaglio impianto riscaldamento

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dell'abitazione.



Planimetria - Piano terra

Per le unità immobiliari appartenenti ai tre lotti precedentemente descritti non è stato possibile verificare la presenza di attestato di prestazione energetica. Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso agli atti presso i competenti Uffici

Regionali prot. 91216 del 11/4/2025 senza ricevere riscontro. Il CTU si impegna ad integrare la presente perizia qualora dovesse ricevere comunicazioni dai competenti uffici.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati con provvedimento "verbale di pignoramento immobili", Pubblico Ufficiale UNEP Potenza, repertorio 134 del 14/2/2024, trascrizione del 12/3/2024, registro particolare 3435, registro generale 4017, sono:

- Ufficio ubicato alla via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), piano terra, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 48 particella 1084 sub 4; con categoria A/10 classe 3 consistenza 3 vani; superficie catastale di 79m²; Totale escluse aree scoperte 79m²; rendita €852,15;
- Garage ubicato alla via Isca degli Antichi n.18, piano primo sottostrada, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 47 particella 2255 sub 72; con categoria C/6 classe 6 consistenza 34 m²; superficie catastale di 38 m²; rendita €101,85;
- Deposito ubicato alla via Adolfo Consolini n.57, piano terra, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 30 particella 1922 sub 63; con categoria C/2 classe 7 consistenza 42 m²; superficie catastale di 56 m²; rendita €162,68.

Storia catastale dei beni - Lotto n.1:

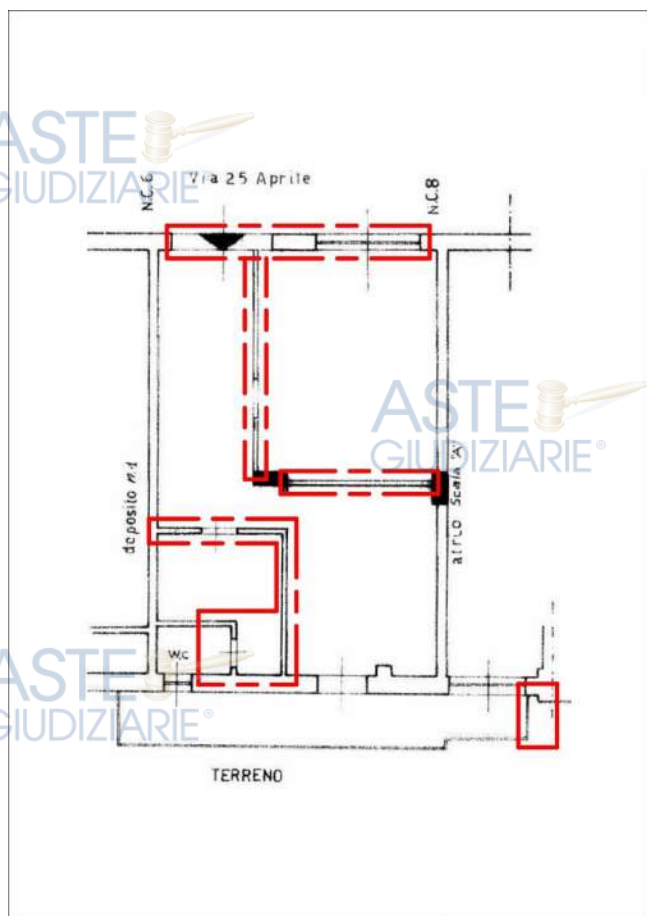
Ufficio ubicato alla via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), piano terra, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 48 particella 1084 sub 4; con categoria A/10 classe 3 consistenza 3 vani; superficie catastale di 79m²; Totale escluse aree scoperte 79m²; rendita €852,15;

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, Totale: 79m²;
- Variazione del quadro tariffario del 1/1/1992, rendita aggiornata ad €852,15 - Lire 1.650.000;
- Variazione della destinazione del 28/02/1986 in atti dal 09/08/1995 (n. 421.1/1986) con la quale veniva variato il classamento in categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, rendita Lire 3.129;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 stessi identificativi, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 71m²; Rendita Lire 1.597; Via Caserma Lucania n. B-C Piano Terra.

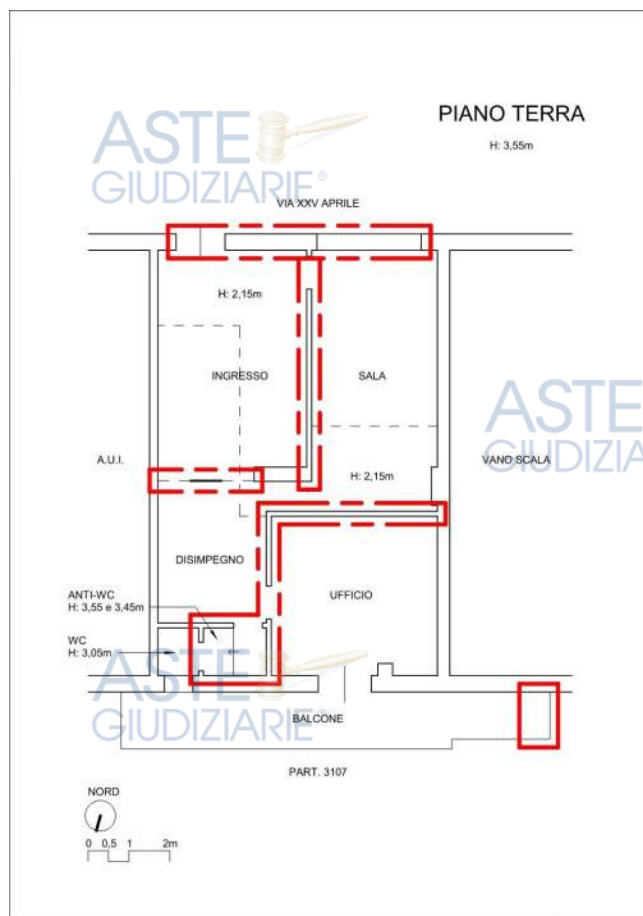
Al Catasto Terreni Foglio 48 particella 1084, Ente urbano di 602m² costituito con Tipo Mappale del 12/10/2009 prot. n. PZ0261616 con il quale veniva variata la già part. 1084 derivante dalla precedente part. 2651.

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e negli atti sono conformi e i beni risultano intestati all'esecutato.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (differmità evidenziate in rosso).



Piano Piano Terra - Plan. Catastale



Piano Piano Terra - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare in Potenza Foglio 48 particella 1084 sub 4, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi e del balcone;
- Difformità (conformazione/ubicazione) delle aperture su strada;
- Difformità dovute a diverse altezze libere interne;
- Incongruenza dell'indirizzo definito in planimetria e visura;

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in:

- € 650,00 Aggiornamento NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) per variazione della planimetria e correzione toponomastica;

Storia catastale dei beni - Lotto n.2:

Deposito/Garage ubicato alla via Isca degli Antichi n.18, piano primo sottostrada, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 47 particella 2255 sub 72; con categoria C/6 classe 6 consistenza 34 m²; superficie catastale di 38m²; rendita €101,85;

- Variazione toponomastica del 27/08/2019 prot. n. PZ0064927, con la quale veniva attribuito l'indirizzo attuale, via Isca degli Antichi n.18, piano S1;
- Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015, Totale: 38m²;
- Variazione del classamento del 29/10/2009 prot. n. PZ0283516, con la quale veniva confermato il classamento e la rendita proposti con la variazione del 2008. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- Fusione del 29/10/2008 prot. n. PZ0294096, con la quale venivano soppressi i sub. 60 e 61 e veniva costituito l'attuale sub. 72 con categoria C/6, classe 6, consistenza 34m² e rendita €101,85; via Nicola Vaccaro snc piano S1;

Precedentemente al NCEU al Foglio 47 particella 2255 sub 60 e 61:

- Costituzione del 19/06/1996 (n. A01634.1/1996) con la quale si costituivano:
 - Sub 60 con categoria C/6, classe 8, consistenza 19m² e rendita €78,50; via Nicola Vaccaro sn piano S1;
 - Sub 61 con categoria C/6, classe 8, consistenza 17m² e rendita €70,24; via Nicola Vaccaro sn piano S1;

Al Catasto Terreni Foglio 47 particella 2255, Ente urbano di 1.403m² costituito con Tipo Mappale del 22/12/1995 in atti dal 27/12/1995 (n. 5360.1/1995) con il quale veniva soppressa la particella al catasto terreni 1204.

- La particella 1204, Ente urbano di 8.406m² variata con Variazione Geometrica del 22/12/1995 in atti dal 27/12/1995 (n. 5360.1/1995) con il quale venivano unite alla già part. 1204 le particelle 1234, 1243, 1247, 1248, 2233, 2236, 2270 e 2271. Precedentemente:
 - La particella 1204, Seminativo, classe 2 di 1.325 m² costituita con il Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677F05/1985);
 - La particella 1234, Fabbricato promiscuo di 105 m² costituita con il Frazionamento del 21/7/1977 in atti dal 20/10/1987 SCARDACCIONE (n. 567785);

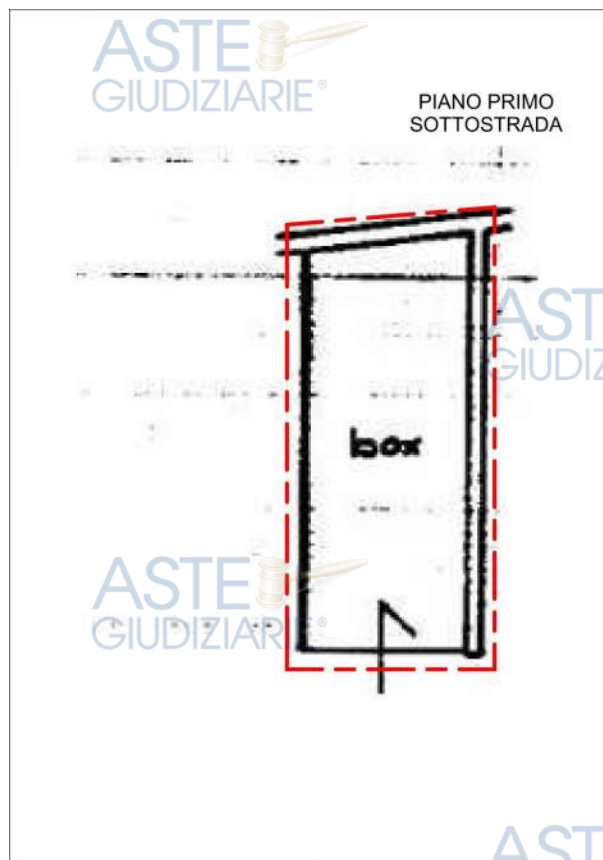
- La particella 1243, Vigneto, classe 3 di 14m² variata con Frazionamento del 01/12/1995 in atti dal 01/12/1995 T.M.69922/90 (n. 1135.4/1995) già particella 1243 costituita con Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985);
- La particella 1247, Vigneto, classe 3 di 1.833m² variata con Frazionamento del 01/12/1995 in atti dal 01/12/1995 T.M.1135 (n. 1135.3/1995) già particella 1247 costituita con Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985) e più volte variata;
- La particella 1248, Vigneto, classe 3 di 3.780m² costituita con il Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985);
- La particella 2233, Seminativo, classe 2 di 932 m² costituita con il Frazionamento del 18/04/1995 in atti dal 18/04/1995 (n. 1507.1/1995) e derivante dall'originaria particella 735 variata con Frazionamento FRAZIONAMENTO del 11/10/1989 già particella 735 da impianto meccanografico del 25/11/1978;
- La particella 2236, Seminativo, classe 2 di 288 m² costituita con il Frazionamento del 18/04/1995 in atti dal 18/04/1995 (n. 1507.2/1995) e derivante dalla particella 1205;
- La particella 2270, Orto irriguo, classe 1 di 14 m² costituita con Variazione d'ufficio del 19/12/1995 in atti dal 20/12/1995 T. F. 5265/95 (n. 1235.2/1995) che sostituiva la precedente part. 1241 costituita con Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985) e più volte variata.
- La particella 2271, Orto irriguo, classe 1 di 11 m² costituita con Variazione d'ufficio del 19/12/1995 in atti dal 20/12/1995 T. F. 5265/95 che sostituiva la precedente part. 1735 costituita con Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985) e derivata dall'originaria particella 1247 costituita con Frazionamento in atti dal 12/02/1991 (n. 5677.F03/1985) e più volte variata.

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e negli atti sono conformi e i beni risultano intestati all'esecutato.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (diffformità evidenziate in rosso).



Piano Primo Sottotrada - Plan. Catastale (parte 1)



Piano Primo Sottotrada - Plan. Catastale (parte 2)



Piano Primo Sottotrada - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare in Potenza Foglio 47 particella 2255 sub 72, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Planimetria in atti composta da due planimetrie probabilmente derivanti dai precedenti sub 60 e 61;
- Diversa destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato dai competenti uffici comunali (deposito attrezzi);

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in:

- € 650,00 Aggiornamento NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) per variazione della planimetria;

Storia catastale dei beni - Lotto n.3:

Deposito ubicato alla via Adolfo Consolini n.57, piano terra, del Comune di Potenza e censito al NCEU al Foglio 30 particella 1922 sub 63; con categoria C/2 classe 7 consistenza 42 m²; superficie catastale di 56m²; rendita €162,68:

- Variazione toponomastica del 25/09/2019 prot. n. PZ0075877 con la quale veniva attribuito l'indirizzo attuale, via Adolfo Consolini n.57, PT;
- Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015, Totale: 56m²;
- Variazione toponomastica del 25/05/2015 prot. n. PZ0054165 con la quale veniva attribuito l'indirizzo via Adolfo Consolini snc, PT;
- Variazione del classamento del 17/11/2015 prot. n. PZ0143867 con la quale veniva confermato il classamento e la rendita proposti con la variazione del 2014. Annotazioni: classamento e rendita validati;
- Variazione toponomastica del 11/12/2014 prot. n. PZ0191142 derivante da aggiornamento ANSC, con la quale veniva attribuito l'indirizzo via Oscar Romero snc, PT;
- Variazione della destinazione del 19/11/2014 prot. n. PZ0128994 NEGOZIO-DEPOSITO con la quale veniva soppresso il sub. 23 e veniva costituito l'attuale sub. 63 con categoria C/2, classe 7, consistenza 42m² e rendita €162,68; Contrada Macchia Romana snc, piano ST;

Precedentemente al NCEU al Foglio 30 particella 1922 sub 23:

- Costituzione del 28/10/1996 (n. A03140.1/1996) con la quale si attribuiva il classamento categoria C/1, classe 12, consistenza 42m² e rendita €1.238,57; Contrada Macchia Romana snc, piano S1; Contrada Macchia Romana snc, piano S1, lotto 19, scala A, PT;

- Variazione del 28/10/1996 U.I.U. Soppresse per errore commesso in sede di accatastamento (istanza prot.20784/96). Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C;
- Costituzione del 07/06/1996 (IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A01475.1/1996) con la quale si costituiva il sub 23 con categoria F/3; Contrada Macchia Romana snc, PT;

Al Catasto Terreni Foglio 30 particella 2058, Ente urbano di 2.015m² costituito con Tipo Mappale del 04/06/1996 in atti dal 05/06/1996 (n. 24371/1996) con il quale veniva soppressa la particella 1922, già ente urbano, costituito con Frazionamento/Tipo Mappale del 27/07/1995 (n. 2836.1/1995) con il quale veniva soppressa l'originaria particella del catasto terreni 1461.

L'attuale part. 2058 è caratterizzata dall'annotazione di immobile: Al N.C.E.U. corrisponde al num. 1922. Annotazione inserita con variazione d'ufficio del 15/06/1996 in atti dal 06/07/1996 T. M. 14186/96.

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e negli atti sono conformi e i beni risultano intestati all'esecutato, a riguardo si rimanda alle risposte ai quesiti n. 1 e 5 per incongruenze inerenti la titolarità.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).



Piano Terra - Plan. Catastale



Piano Terra - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare in Potenza Foglio 30 particella 1922 sub 63, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Lieve variazione dimensionale della parete esterna dell'angolo nord;
- Diversa destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato dai competenti uffici comunali (attività commerciale).

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in:

- € 650,00 Aggiornamento NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) per variazione della planimetria;

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di ufficio ubicato in Potenza alla via XXV Aprile n.6 (in Catasto Via Caserma Lucania), piano terra e riportata nel **C.F. del Comune di Potenza al foglio 48 particella 1084 sub 4;**

Composto da ingresso, ampio disimpegno, sala, ufficio, WC, anti-WC e balcone. Confina a nord con la particella 3107, ad est con vano scala, a sud con le particelle 1845 e 1851, ad ovest con altra unità immobiliare appartenente allo stesso fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi, del balcone e delle altezze interne, conformazione/ubicazione delle aperture su strada ed a causa dell'incongruenza dell'indirizzo definito in planimetria e visura.

L'immobile cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito con Autorizzazione n.13841/66 del 6/8/1966.

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria con contestuale realizzazione di interventi edilizi di ripristino. Titolo da richiedere congiuntamente alle unità immobiliari vicine e del piano. E' presente presso i competenti uffici comunali Autorizzazione di Abitabilità n.16244 del 24/3/1975.

PREZZO BASE € 90.100,00

LOTTO n. 2

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di deposito/garage ubicata in Potenza alla Via Isca degli Antichi n.18 piano primo sottostrada e riportata nel **C.F. del Comune di Potenza al foglio 47 particella 2255 sub 72;**

Composto da un unico vano confinante a nord ed ad ovest con il sub. 2 (rampa carrabile di accesso al piano), a sud con il sub. 2 (area di manovra ed accesso al garage) ed ad est con il sub. 59.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di una planimetria in atti composta da due planimetrie probabilmente derivanti dai precedenti sub 60 e 61 e da una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato dai competenti uffici comunali (deposito attrezzi e non garage).

L'immobile cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia n.239 del 1992 a cui hanno fatto seguito: Concessione Edilizia n.349 del 1993 Prot. 17384 (Concessione annullata con provvedimento del Sindaco Prot. 16698 del 2/8/1995), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46/2015 del 19/7/2016 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2015 del 28/3/2018.

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria.

Per l'immobile in oggetto non risulta agli atti dell'amministrazione comunale la documentazione inerente il certificato di agibilità anche in relazione al mancato reperimento della pratica n.239 del 1992 come si evince dal riscontro rilasciato dal comune di Potenza Prot. 37110/2025.

PREZZO BASE € 24.600,00

LOTTO n. 3

proprietà superficiaria (quota 1/1) di deposito ubicato in Potenza alla Via Adolfo Consolini n.57, piano terra e riportata nel **C.F. del Comune di Potenza al foglio 30 particella 1922 sub 63;**

Composto da un vano principale, anti-WC e WC.

Confina a nord-ovest e sud-ovest con il sub. 8 (portico), a nord-est con il sub. 9, (passaggio scoperto) ed a sud est con i sub. 1 (vano scala) ed il sub. 6 (locale tecnico).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa di una lieve variazione dimensionale della parete esterna dell'angolo nord ed ad una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato dai competenti uffici comunali (attività commerciale e non deposito). La particella del Catasto Fabbricati in Potenza foglio 30 part. 1922 corrisponde al Catasto Terreni al foglio 30 part. 2058.

L'immobile cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia n.243 del 1992 Prot. Gen. 18228 a cui ha fatto seguito la variante in corso d'opera autorizzata con Concessione Edilizia n.293 del 1996 Prot. Gen. 293-13090.

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria. Non risulta agli atti certificato o dichiarazione di agibilità.

PREZZO BASE € 47.350,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Potenza ed identificati al NCEU, Foglio 48 particella 1084 sub 4 e Foglio 47 particella 2255 sub 72 sono intestati per la quota (1/1) piena proprietà al sig. [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Potenza ed identificato Foglio 30 particella 1922 sub 63 sono intestati per la quota (1/1) di proprietà superficaria al sig. [REDACTED]

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura, a seguito delle indagini presso i competenti uffici si esplicita quanto segue.

Lotto n°1 - Comune di Potenza al NCEU, Foglio 48 particella 1084 sub 4

- Ante ventennio, già di piena ed intera proprietà (quota 1/1) della parte esecutata, pervenuto allo stesso per atto di compravendita del Notaio Libero De Bellis del 29/12/1995 repertorio n. 18510/22408, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 19/1/1996 registro particolare 736, registro generale 809. Pervenuto da [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà e da [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà.

Lotto n°2 - Comune di Potenza al NCEU, Foglio 47 particella 2255 sub 72

Il subalterno 72 deriva dai subalterni 60 e 61 in ragione dell'atto di aggiornamento catastale prot. n. PZ0294096 Fusione del 29/10/2008, e precedentemente dall'immobile al Catasto Terreni Foglio 47 particella 2255 derivante dalla part. 1204 (vedasi risposta al quesito n°3 e visure allegate).

Sub 60 e 61:

- Piena ed intera proprietà della parte esecutata (quota 1/1), pervenuti allo stesso per atto di compravendita del Notaio Racioppi Annamaria del 16/8/2008 repertorio n. 3156/1678, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 16/5/2008 registro particolare 5203, registro generale 8587;
- Precedentemente piena ed intera proprietà (quota 1/1) della [REDACTED] pervenuti alla società per atto di compravendita del Notaio Racioppi Annamaria del 7/5/2007 repertorio n. 2471/1227, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 22/5/2007 registro particolare 7024, registro generale 11491;

Ante ventennio Immobili al catasto terreni:

Particelle 1204, 1234, 1243, 1248, 2270 (precedentemente part. 1241) e 2271 (precedentemente part. 1735 ed ancora prima part. 1247):

- Piena ed intera proprietà (quota 1/1) della [redacted] pervenuti per atto di conferimento in società del Notaio Di Lizia, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 19/2/1992 registro particolare 2801, registro generale 3042. Pervenuto da [redacted] per i diritti di 1/4 di piena proprietà, la spara [redacted] er i diritti di 1/4 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/4 di piena proprietà e [redacted] nato a [redacted] er i diritti di 1/4 di piena proprietà.

Particella 2233, precedentemente part. 735:

- Piena ed intera proprietà (quota 1/1) della [redacted] on sede a Potenza, pervenuta per atto di compravendita del Notaio Antonio Di Lizia del 28/7/1992 repertorio n. 6412/1108, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza registro particolare 9120, registro generale 10431, nota presentata il 17/8/1992 e variata il 22/11/2002. Pervenuto da [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] ciascuno per i propri diritti e tutti per l'intero.

Particella 2236:

- Piena ed intera proprietà (quota 1/1) della [redacted] pervenuta per atto di permuta del Notaio Antonio Di Lizia del 8/8/1995 repertorio n. 21987/3060, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza registro particolare 9075, registro generale 10457, nota presentata il 21/8/1995 e variata il 23/10/2002. Pervenuto da [redacted] per i diritti di di piena ed intera proprietà.

Lotto n°3 - Comune di Potenza al NCEU, Foglio 30 particella 1922 sub 63

- Ante ventennio, già di proprietà superficiaria (quota 1/1) della parte esecutata, pervenuto allo stesso per atto di compravendita del Notaio Ventura Franco del 11/11/1998 repertorio n. 162359/21724, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di

Pubblicità immobiliare di Potenza il 26/11/1998 registro particolare 13475, registro generale 15918. Pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di piena proprietà superficiaria. A riguardo si specifica che la nota di trascrizione individua il trasferimento del diritto di proprietà (quota 1/1) mentre l'atto sopra menzionato, all'art. 1 identifica come diritto trasferito la proprietà superficiaria (quota 1/1). La stessa società Canto Nuovo era concessionaria da parte del Comune di Potenza del diritto di superficie per la durata di anni 99, rinnovabile per ulteriori anni 99. Diritto acquisito con atto di convenzione del Notaio D.A. Zotta del 8/4/1993 rep.29646/13921 trascritto a Potenza il 20/4/1993 al n.3981 (vedasi premessa atto notaio Ventura).

Gli atti pubblici precedentemente menzionati sono stati acquisiti e vengono allegati alla perizia.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO n. 1

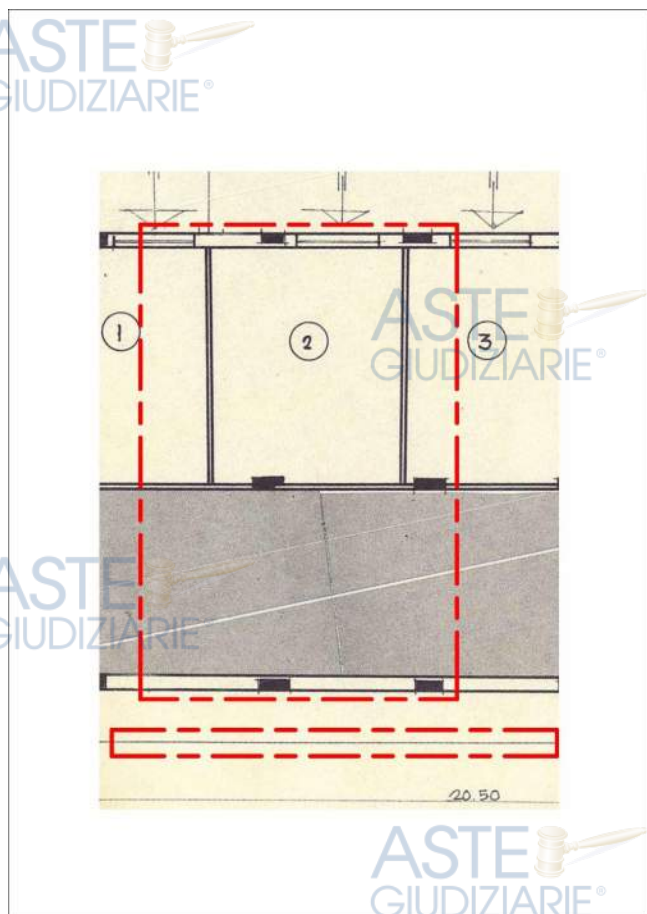
Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Potenza e' emerso che per il fabbricato sito in Via XXV Aprile i competenti uffici comunali hanno rilasciato l' Autorizzazione n.13841/66 del 6/8/1966.

Successivamente è stata presentata CILA-Superbonus Prot. 96768 del 10/11/2021 che non ha interessato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

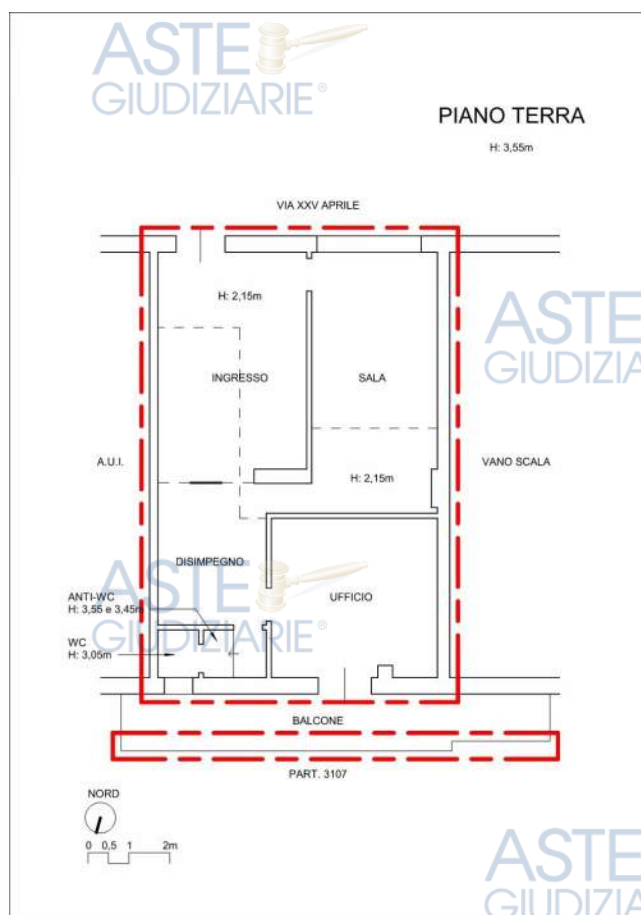
I competenti uffici comunali rilasciano Autorizzazione di Abitabilità n.16244 del 24/3/1975 (per le unità immobiliari dal piano secondo sottostada al piano sesto) e successivamente ulteriore Autorizzazione di Abitabilità n.17131/A del 2/4/1977 (per le unità immobiliari ai piani settimo ed ottavo).

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie allegate all'Autorizzazione n.13841/66 e lo stato reale (diffformità evidenziate in rosso).

Lotto n.1 - In catasto Foglio 48 particella 1084 sub 4



Pianta piano terra - Autorizzazione n.13841/66



Piano Terra - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione delle planimetrie allegate all'ultima variazione con lo stato di fatto degli immobili sono state rilevate le seguenti difformità:

- Difformità planimetriche riferibili a diversa posizione delle tramezzature che delimitano l'unità immobiliare e contestuale diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità inerenti la destinazione d'uso. Solo parte dell'attuale unità immobiliare risulta veniva autorizzata come garage-servizio mentre la restante parte (zona in grigio) risulta autorizzata come zona comune/spazio di circolazione;
- Difformità prospettiche dovute alla diversa configurazione delle aperture;
- Difformità relativa alla lunghezza ed alla profondità del balcone;
- Difformità in riferimento alle altezze minime stabilite dalle normative igienico/sanitarie.

Per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio, nonché per l'allineamento alle normative igienico/sanitarie, delle sopra citate irregolarità si rende

necessaria la presentazione di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale realizzazione di interventi edilizi di ripristino. Titolo da richiedere congiuntamente alle unità immobiliari vicine e del piano.

Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di spese tecniche, bolli, diritti tecnici e di segreteria, oneri comunali, obblazioni ed interventi edilizi di ripristino ammonta ad € 9.000,00.

Lotto n.2

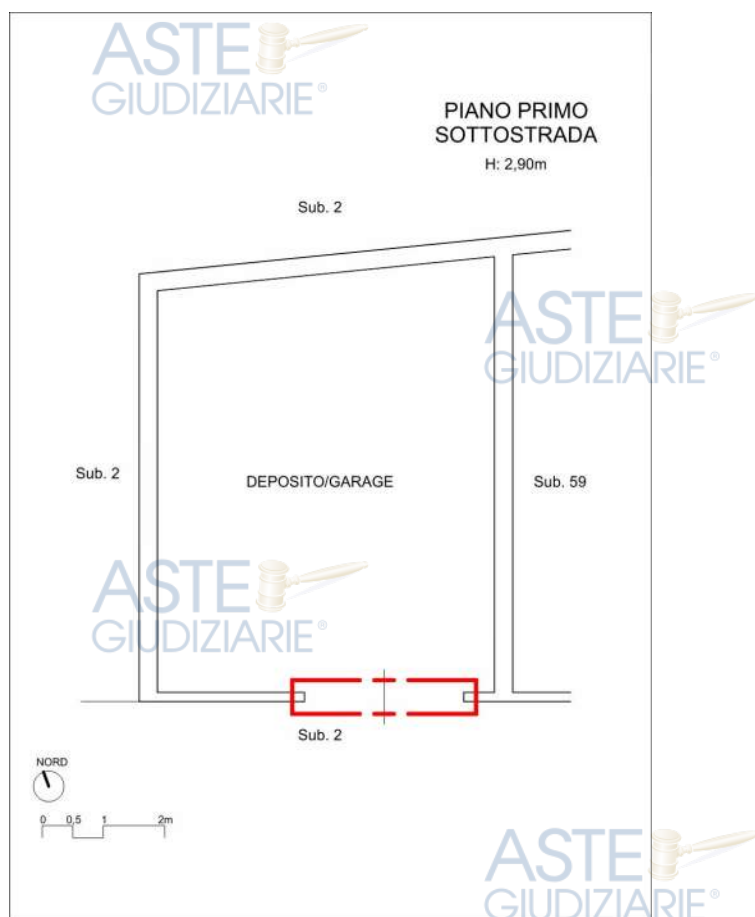
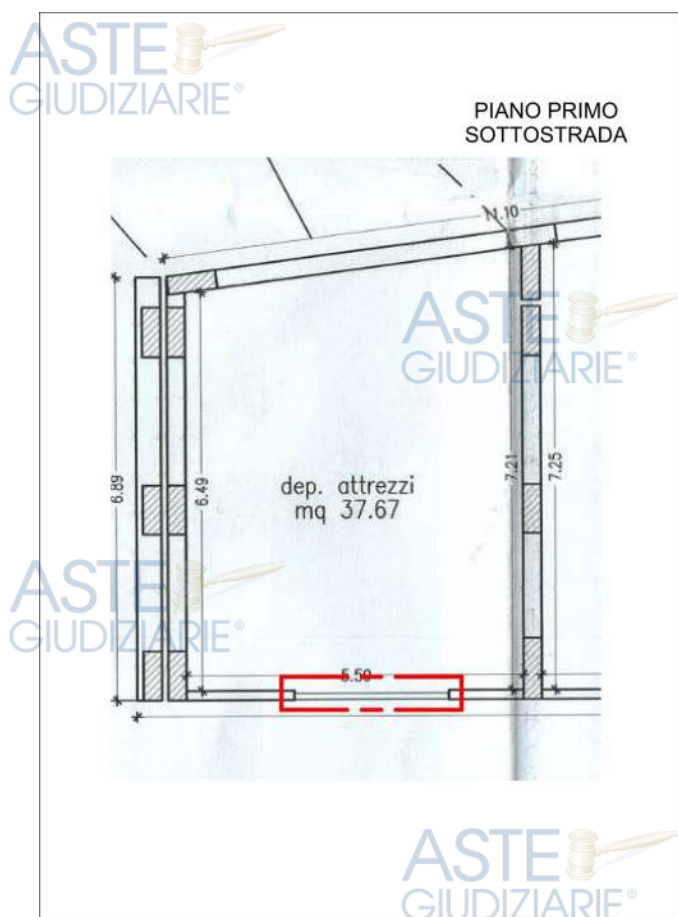
Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Potenza è emerso che per il fabbricato sito in Isca degli Antichi n.18 i competenti uffici comunali hanno rilasciato il Concessione Edilizia n.239 del 1992 a cui hanno fatto seguito:

- Concessione Edilizia n.349 del 1993 Prot. 17384, Concessione annullata con provvedimento del Sindaco Prot. 16698 del 2/8/1995;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46/2015 del 19/7/2016;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2015 del 28/3/2018 che non ha interessato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- CILA-Superbonus Prot 73648 del 9/9/2021 che non ha mai avuto seguito in quanto i lavori non sono mai stati eseguiti.

Per l'immobile in oggetto non risulta agli atti dell'amministrazione comunale la documentazione inerente il certificato di agibilità anche in relazione al mancato reperimento della pratica n.239 del 1992 come si evince dal riscontro rilasciato dal comune di Potenza Prot. 37110/2025.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie allegate alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46/2015 (ultima variante che ha interessato l'unità pignorata) e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).

Lotto n.2 - In catasto Foglio 47 particella 2255 sub 72



Piano primo sottotrada - P.d.C. in Sanatoria n. 46/2015

Piano primo sottotrada

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione delle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio con lo stato di fatto degli immobili sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa ubicazione dell'accesso.

Per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio si rende necessaria la richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di spese tecniche, bolli, diritti tecnici e di segreteria, oneri comunali ed oblazioni ammonta ad € 1.000,00.

Lotto n.3

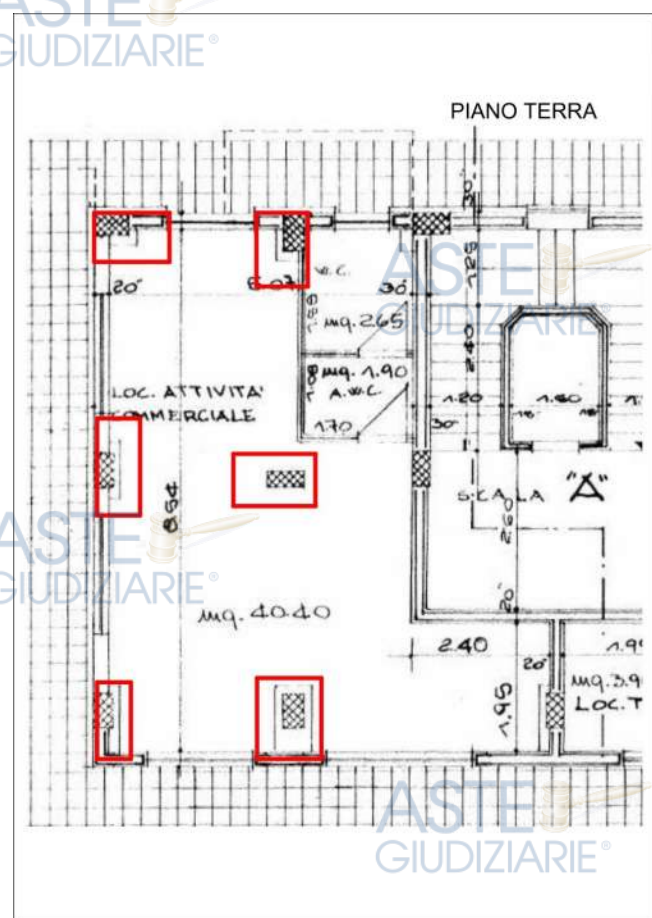
Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Potenza e' emerso che per il fabbricato sito in Via Adolfo Consolini n.57 i competenti uffici comunali hanno rilasciato la Concessione Edilizia n.243 del 1992 Prot. Gen. 18228 a cui ha fatto seguito la variante in corso d'opera autorizzata con Concessione Edilizia n.293 del 1996 Prot. Gen. 293-13090.

Nel 2024 è stata presentata CILA per i lavori di manutenzione del piazzale condominiale. I lavori non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto del procedimento.

Per il fabbricato in oggetto non risulta agli atti dell'amministrazione comunale la documentazione inerente il certificato di agibilità. L'amministratore di Condominio ha comunicato verbalmente che sono stati conferiti gli incarichi e sono in itinere gli adempimenti tecnici per il rilascio dell'agibilità.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n.293 del 1996 (ultima variante) e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).

Lotto n.3 - In catasto Foglio 30 particella 1922 sub 63



Pianta piano terra - Concessione Edilizia n.293 del 1996



Piano Terra - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione delle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio con lo stato di fatto degli immobili sono state rilevate le seguenti difformità:

- diverse dimensioni e spessori delle murature di intradosso lungo le colonne portanti e le pareti perimetrali.

Per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio si rende necessaria la richiesta di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di spese tecniche, bolli, diritti tecnici e di segreteria, oneri comunali ed oblazioni ammonta ad € 1.000,00.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Durante il sopralluogo si è accertato, anche sulla base delle dichiarazioni acquisite, che:

- l'unità immobiliare al lotto n. 1 in via XXV Aprile n. 6 risulta occupata, in assenza di contratto di locazione, dalla [REDACTED] L'esecutato, in fase di sopralluogo, ha dichiarato di voler versare alla procedura un'indennità di occupazione al fine di rimanere in possesso del bene.
- le unità immobiliari ai Lotti n. 2 e 3 risultano libere e nella disponibilità dell'esecutato.

Valutazione indennità di occupazione - Immobile al lotto n. 1

Il canone di locazione dell'unità immobiliare in oggetto viene determinato a partire dall'indagine di mercato meglio dettagliata in risposta al quesito n. 12.

Per determinare il più probabile canone di locazione di mercato dell'immobile, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i valori (desunti dagli archivi OMI e dal Borsino Immobiliare) con i quali mediamente sono locati gli immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare nella zona:

CANONE LOCAZIONE DI MERCATO			
IMMOBILE	Superficie commerciale (m2)	Canone unitario €/m2	Canone €/mese
UFFICIO in Potenza al Foglio 48 Part. 1084 Sub 4	83,70	4,72	€ 394,65
CANONE LOCAZIONE (arrotondato)			€ 395,00

Il più probabile canone di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €395,00 (Euro trecentonovantacinque/00).

Al fine di determinare l'indennità di occupazione, tenendo conto dei fattori che possano determinare la richiesta di una indennità ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, lo scrivente CTU, ritiene di apportare le seguenti riduzioni:

- -10% per la scarsa utilizzabilità del servizio igienico dovuta alla rottura del vetro della finestra e de vaso WC;
- -20% in considerazione della durata ridotta/precaria dell'occupazione, della necessità di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc.

UFFICIO in Potenza al Foglio 48 Part. 1084 Sub 4	
Canone di locazione - €/mese	€ 395,00
Rivalutazione per determinazione indennità occupazione - %	-30,00%
Indennità occupazione - €/mese	€ 276,50
INDENNITA' OCCUPAZIONE (arrotondata)	€ 275,00

Ne consegue che la più probabile indennità di occupazione per l'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €275,00 (Euro duecentosettantacinque/00).

Il più probabile canone di locazione e la più probabile indennità di occupazione sono da intendersi oltre oneri di legge qualora dovuti.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla verifica della documentazione ipocatastale acquisita presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto del procedimento sono risultate le seguenti formalità:

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Potenza, repertorio 1235 del 6/6/2024, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 18/7/2024, registro particolare 9978, registro generale 11443, a favore della società AMCO Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] gravante su tutti gli immobili per i diritti di piena piena ed intera proprietà.
Pignoramento trascritto per euro [REDACTED] oltre interessi e spese fino al soddisfo;
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario di Potenza, repertorio 903 del 11/5/2011, trascrizione del 25/5/2011, registro particolare 5821, registro generale 7546, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sull'immobile al lotto n.1 (NCEU Potenza Foglio 48 part. 1084 sub 4) per il diritto di piena piena ed intera proprietà;
- Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a., repertorio 609/9216 del 10/2/2016, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 10/2/2016, registro particolare 176, registro generale 2243, a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma C.F.:11210661002, domicilio ipotecario eletto in Viale del Basento 128, Potenza, per il

capitale di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sugli immobili al lotto n. 2 e 3 (NCEU Potenza Foglio 47 part. 2255 sub 72 e Foglio 30 part. 1922 sub 63) per i diritti di piena ed intera proprietà.

- Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, repertorio 1893/9218 del 6/12/2018, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 6/12/2018, registro particolare 1989, registro generale 19246, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma C.F.:13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale del Basento 128, Potenza, per il capitale di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sugli immobili al lotto n. 2 e 3 (NCEU Potenza Foglio 47 part. 2255 sub 72 e Foglio 30 part. 1922 sub 63) per i diritti di piena ed intera proprietà.

La certificazione notarile a firma del Notar Vincenzo Calderini depositata nel fascicolo telematico sono indicate, oltre a quanto precedentemente identificato, anche le seguenti formalità:

- Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo, atto Notaio Ventura Francesco, repertorio 156825/20036 del 10/1/1996, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 9/12/2015, registro particolare 1525, registro generale 21901, a favore di Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli C.F.:04485191219, per il capitale di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [REDACTED] a carico di [REDACTED], gravante sull'immobile al lotto n.3 (NCEU Potenza Foglio 30 part. 1922 sub 63) per il diritto 1/1 di piena proprietà superficiaria.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 219 del 28/2/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/2/2025.
Cancellazione parziale non eseguibile.
2. Comunicazione n. 328 del 2/4/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/2/2025.
Cancellazione totale non eseguibile.
3. Comunicazione n. 378 del 16/4/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/2/2025.

Cancellazione totale eseguita in data 16/4/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- Ordinanza di Sequestro Conservativo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, repertorio 245 del 16/9/2004, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 2/10/2004, registro particolare 10672, registro generale 18223, a favore della Società Nazionale di Mutuo Soccorso Cesare Pozzo con sede in Milano, C.F.:80074030158 a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili al NCEU Potenza Foglio 47 part. 2256 subalterni 108, 131, 136, 137, 138 e 148 per i diritti di piena ed intera proprietà.

A margine della suddetta trascrizione sussistono le seguenti annotazioni:

- In data 9/10/2007 ai nn.21908/3316 di annotazione a trascrizione annotazione di conferma;
- In data 22/2/2023 al n.515 di restrizioni di beni.

Risulta evidente come l'iscrizione sopra menzionata non faccia riferimento a nessuno degli immobili oggetto del provvedimento.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) All'Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario di Potenza, repertorio 903 del 11/5/2011, trascrizione del 25/5/2011, R.P. 5821, R.G. 7546, corrisponde il Proc. immobiliare n.96/2011 R.G. con annotazione definitiva per Inefficacia ex artt. 497 e 562 C.P.C., il 22/11/2011 (vedasi attestazione del Tribunale di Potenza - Sezione Civile - Esecuzioni del 31/1/2015);
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali o procedimenti giudiziali civili relative ai medesimi immobili pignorati;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dall'analisi della documentazione analizzata risultano i seguenti vincoli Storico-urbanistici:
 - i) Lotto n.2 - Piano Paesaggistico Regionale, Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c (sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici); Vallone Verderuolo.



- e) gli immobili oggetto del procedimento fanno parte di condominio ed i regolamenti condominiali non risultano trascritti (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta del quesito n.11).
- f) I cespiti pignorati non sono gravati da servitù e su di essi non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Iscrizioni ipotecarie
 - Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a., repertorio 609/9216 del 10/2/2016, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 10/2/2016, RP 176, RG 2243, gravante sugli immobili al lotto n. 2 e 3;
 - Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, repertorio 1893/9218 del 6/12/2018, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 6/12/2018, RP 1989, RG 19246; gravante sugli immobili al lotto n. 2 e 3;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Potenza, repertorio 1235 del 6/6/2024, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 18/7/2024, registro particolare 9978, registro generale 11443, gravante su tutti gli immobili;
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario di Potenza, repertorio 903 del 11/5/2011, trascrizione del 25/5/2011, RP 5821, RG 7546, gravante sull'immobile al lotto n.1, Proc. immobiliare n.96/2011 R.G. con annotazione definitiva per Inefficacia ex artt. 497 e 562 C.P.C., il 22/11/2011;

- **Difformità Urbanistico-edilizio:**

- Lotto n.1: Il bene presenta difformità sanabili, congiuntamente alla realizzazione di interventi edilizi, rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 9.000,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
- Lotto n.2: Il bene presenta difformità sanabili rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 1.000,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
- Lotto n.3: Il bene presenta difformità sanabili rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 1.000,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

- **Difformità catastali:**

- Lotto n.1: Il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 650,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
- Lotto n.2: Il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU e la mappa Catasto Terreni. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 650,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
- Lotto n.3: Il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 650,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione acquisita, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Lotto n.1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata in Potenza, Via XXV Aprile n.6, Piano terra, al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4, fa parte del condominio [REDACTED] sede in [REDACTED] con amministratore Dott. [REDACTED], il quale, alla data del 25/6/2025, ha attestato quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie ammontano a 200,00€/anno;
- le spese straordinarie deliberate e non ancora scadute ammontano a 340,00€;
- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano a 400,00€;
- è stato emesso Decreto Ingiuntivo a favore del condominio e contro l'esecutato per un importo di 1.600,00€ oltre spese.

Successivamente, il 30/6/2025, l'assemblea condominiale ha approvato ulteriori spese straordinarie pari a 1.400€ oltre cassa al 5% per le spese tecniche inerenti la realizzazione dei nuovi garage e di un massimale di 3.470€ per gli interventi di manutenzione delle zone di accesso. Di tali spese l'amministratore non ha provveduto a fornire dettagli sulla ripartizione tra condomini.

Si allega documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio alla quale si rimanda per maggiori dettagli: attestazione, codice fiscale, copia del regolamento condominiale e verbale assemblea 30/6/2025.

Lotto n.2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata in Potenza, Via Isca degli Antichi n.12/18, Piano primo sottostrada, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72, fa parte del condominio [REDACTED] con amministratrice [REDACTED], quale, alla data del 19/9/2025, ha attestato quanto segue:

- le spese condominiali ammontano a 87,90€/anno;
- Il debito maturato alla data ammonta a 2.268,48€ suddiviso in:
 - spese per attività ordinaria 1.149,75€;
 - spese per attività personali 591,52€;

- spese per attività personali 527,21€.

L'amministratore precisa che tutte le spese sopra indicate sono state approvate con delibere assembleari.

- non risultano provvedimenti giudiziari in corso tra l'esecutata ed il condominio.

Si allega documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio alla quale si rimanda per maggiori dettagli: copia del regolamento condominiale ed attestato.

Lotto n.3

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata in Potenza, Via Adolfo Consolini n.57, Piano terra, al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63, fa parte del condominio [REDACTED]

[REDACTED], con amministratrice [REDACTED], la quale ha comunicato quanto segue:

- le spese condominiali (2024) ammontano a 36,00€/bimestrali;
- le spese straordinarie deliberate e non ancora scadute ammontano a 1.051,40€ (spese tecniche SCA);
- le spese condominiali scadute e non pagate ammontano alla data 31/12/2024 a 3.748,29€ (saldo esercizi precedenti e 2024) a cui vanno aggiunte le spese straordinarie di manutenzione del piazzale 2.616,92€;
- non risultano provvedimenti giudiziari in corso tra l'esecutata ed il condominio.

Si allega documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio alla quale si rimanda per maggiori dettagli: codice fiscale, copia del regolamento condominiale, situazione versamenti e quadro riassuntivo spese tecniche trasmessa dall'amministratore.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodo di stima

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima adottata per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati è il metodo sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare tale metodologia sono:

- esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;

- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

$$V = S.C. \times Vu$$

Dove:

V - Più probabile valore di mercato dell'immobile (espresso in €)

S.C. - Superficie commerciale (espresso in m²)

Vu - Valore medio di mercato (espresso in €/m²)

Per l'immobile al lotto n.3, visto l'orizzonte temporale della convenzione di 99 anni, rinnovabile per ulteriori 99 anni, si ritiene opportuno far coincidere il valore di mercato della proprietà superficiaria con il valore di mercato dell'intera proprietà. Un opportuno coefficiente di ribasso verrà considerato nella definizione del prezzo a base d'asta.

Determinazione delle superfici

Per la definizione dei valori economici, si rende necessario in primo luogo l'individuazione della S.C. (superficie commerciale) determinata sulla base dei rilievi plano-altimetrici effettuati in fase di sopralluogo. La determinazione della S.C. si ottiene applicando alle superfici rilevate opportuni coefficienti di ragguaglio che tengano conto dell'importanza commerciale assunta dalle stesse, secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

CUADRO SUPERFICI - UFFICIO - Foglio 48 particella 1084 sub 4				
	Tipologia ambiente	Superficie (m2)	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (m2)
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	79,50	1,00	79,50
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	14,00	0,30	4,20
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - UFFICIO (m2)				83,70
CUADRO SUPERFICI - DEPOSITO/GARAGE - Foglio 47 particella 2255 sub 72				
	Tipologia ambiente	Superficie (m2)	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (m2)
A-1	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6	41,00	1,00	41,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - DEPOSITO/GARAGE (m2)				41,00
CUADRO SUPERFICI - MAGAZZINO/DEPOSITO - Foglio 30 particella 1922 sub 63				
	Tipologia ambiente	Superficie (m2)	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (m2)
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	56,00	1,00	56,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - MAGAZZINO/DEPOSITO (m2)				56,00
NOTE:				

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Analisi del mercato immobiliare

L'indagine di mercato è stata sviluppata sulla base delle informazioni e delle relative pubblicazioni messe a disposizione dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate" e dal "Borsino Immobiliare".

OMI-Agenzia delle Entrate

Le zone OMI di appartenenza per gli immobili oggetto di valutazione e le relative quotazioni al 2° semestre 2024 erano le seguenti:

- Zona B1-Centrale per l'immobile in Via XXV Aprile n.6, al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4;



Posizione del fabbricati nella zona OMI - Fonte: Agenzia delle entrate.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE - VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBOLDI

Codice di zona: B1

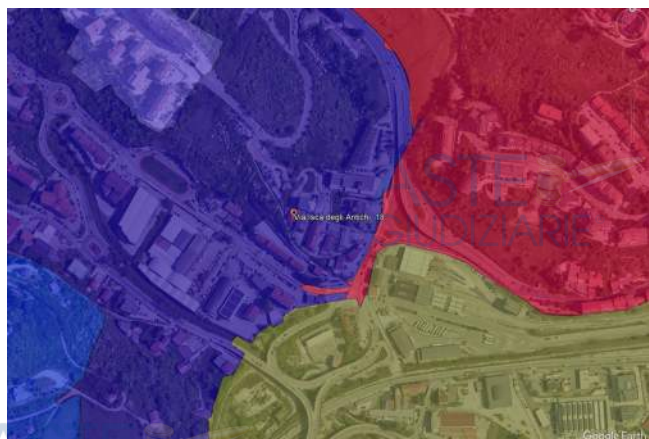
Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1250	1450	L	4	5,8	L

- Zona D7-Periferica per l'immobile in Via Isca degli Antichi n.18, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;



Posizione del fabbricati nella zona OMI - Fonte: Agenzia delle entrate.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE

Codice di zona: D7

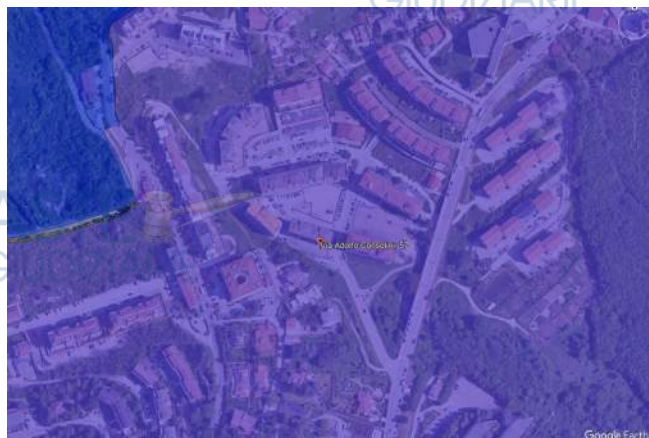
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450	L	3,4	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2550	L	4,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	890	L	2,3	3	L
Box	NORMALE	750	920	L	2,7	3,4	L

- Zona D8-Periferica per l'immobile in Via Adolfo Consolini n.57, al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63;



Posizione del fabbricati nella zona OMI - Fonte: Agenzia delle entrate.

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA -- VIA IONIO

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

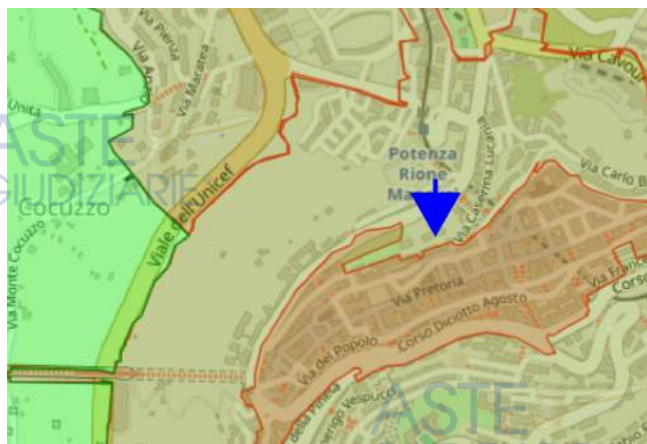
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	1200	1500	L	4,5	6,5	L
Magazzini	OTTIMO	750	1000	L	2,5	3,5	L
Negozi	NORMALE	1300	1550	L	3,8	9,6	L
Negozi	Ottimo	1900	2400	L	9	12,8	L

Borsino Immobiliare

La zona appartenenza per gli immobili oggetto di valutazione e le relative quotazioni al sono le seguenti:

- Centro per l'immobile in Via XXV Aprile n.6, al NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4;



Posizione del fabbricato - Fonte: Borsino Immobiliare

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 1.172	Valore medio Euro 1.302	Valore massimo Euro 1.431	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 1.075	Valore medio Euro 1.308	Valore massimo Euro 1.541	Valuta questo immobile

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 4,07	Valore medio Euro 4,53	Valore massimo Euro 4,99	Valuta subito questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 6,23	Valore medio Euro 7,61	Valore massimo Euro 8,98	Valuta subito questo immobile

- Semiperiferica per l'immobile in Via Isca degli Antichi n.18, al NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;



Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 524	Valore medio Euro 590	Valore massimo Euro 656	Valuta questo immobile
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 297	Valore medio Euro 358	Valore massimo Euro 420	Valuta questo immobile

Posizione del fabbricato - Fonte: Borsino Immobiliare

- Semiperiferica per l'immobile in Via Adolfo Consolini n.57, al NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63;

Il borsino immobiliare non ha a disposizione quotazioni inerenti la tipologia Magazzino/Deposito di carattere terziario alla quale appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

Stima del valore di mercato del fabbricato

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i prezzi (desunti dagli archivi OMI e dal Borsino Immobiliare) con i quali mediamente sono compravenduti immobili nella zona:

VALORI MEDI €/m2			
TIPOLOGIA IMMOBILE	Valore min	Valore medio	Valore max
Uffici - OMI	€ 1.250,00		€ 1.450,00
Uffici - Borsino Imm.	€ 1.172,00		€ 1.431,00
Uffici - Valori medi della zona	€ 1.211,00	€ 1.325,75	€ 1.440,50
Garage - OMI	€ 750,00		€ 920,00
Garage - Borsino Imm.	€ 524,00		€ 656,00
Garage - Valori medi della zona	€ 637,00	€ 712,50	€ 788,00
Magazzini - OMI	€ 750,00		€ 1.000,00
Magazzini - Borsino Imm.	Non disponibili		
Magazzini - Valori medi della zona	€ 750,00	€ 875,00	€ 1.000,00

Tenendo poi presenti i fattori posizionali, le dimensioni in termini di superficie commerciale, le pertinenze e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che fanno lievitare o decrescere gli stessi. A conclusione di tutte le indagini e ricerche, si ritiene equo e giusto considerare che il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di indagine sia di:

- **1.325,00€/m2** per l'unità immobiliare in NCEU Foglio 48 particella 1084 sub 4;
- **712,00€/m2** per l'unità immobiliare in NCEU Foglio 47 particella 2255 sub 72;
- **1.000,00€/m2** per l'unità immobiliare in NCEU Foglio 30 particella 1922 sub 63. Su tale valore incide in modo particolare la presenza di servizio igienico e la flessibilità d'uso con la potenzialità di essere trasformato in attività commerciale (come autorizzato dai Competenti Uffici Comunali) che costituisce un valore aggiunto rispetto all'attuale destinazione d'uso catastale. in precedenza l'immobile era già censito come C1-negozio.

Di seguito si riporta lo schema di calcolo dei valori di mercato:

VALORE DI MERCATO			
IMMOBILE	Superficie commerciale (m2)	Valore unitario €/m2	Valore €
UFFICIO in Potenza al Foglio 48 Part. 1084 Sub 4	83,70	1.325,00	€ 110.902,50
DEPOSITO/GARAGE in Potenza al Foglio 47 Part. 2255 sub 72	41,00	712,00	€ 29.192,00
MAGAZZINO/DEPOSITO in Potenza al Foglio 30 Part. 1922 sub 63	56,00	1.000,00	€ 56.000,00

Determinazione del prezzo a base d'asta

Sulla scorta dei più probabili valori di mercato sopra determinati, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno un ribasso pari al 10% (lotti n.1 e n.2) ed al 12,5% (lotto n.3) rispetto al più probabile valore di mercato dei lotti al fine di rendere l'acquisto degli stessi il più possibile competitivo in sede di espropriazione forzata.

LOTTO n.1		Valore €
UFFICIO in Potenza al Foglio 48 Part. 1084 Sub 4		€ 110.902,50
VALORE MERCATO - LOTTO		€ 110.902,50
Riduzione per vendita forzata	10%	€ 11.090,25
Costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica		€ 9.000,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 650,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 90.162,25
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 90.100,00

Il prezzo a base d'asta proposto per la piena ed intera proprietà del lotto n.1 è pari ad €90.100,00 (Euro novantamila cento/00).

LOTTO n.2		Valore €
DEPOSITO/GARAGE in Potenza al Foglio 47 Part. 2255 sub 72		€ 29.192,00
VALORE MERCATO - LOTTO		€ 29.192,00
Riduzione per vendita forzata	10%	€ 2.919,20
Costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica		€ 1.000,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 650,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 24.622,80
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 24.600,00

Il prezzo a base d'asta proposto per la piena ed intera proprietà del lotto n.2 è pari ad €24.600,00 (Euro ventiquattromila seicento/00).

LOTTO n.3		Valore €
MAGAZZINO/DEPOSITO in Potenza al Foglio 30 Part. 1922 sub 63		€ 56.000,00
VALORE MERCATO - LOTTO		€ 56.000,00
Riduzione per vendita forzata	12,5%	€ 7.000,00
Costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica		€ 1.000,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 650,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 47.350,00
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 47.350,00

Il prezzo a base d'asta proposto per l'intera proprietà superficiaria del lotto n.3 è pari ad €47.350,00 (Euro quarantasettemila trecentocinquanta/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili ai lotti n.1 e n.2 sono stati pignorati per l'intera quota di piena proprietà e non vi sono quote indivise da valutare.

L'immobile al lotto n.3 e' in titolarità dell'esecutato per la sola proprietà superficiaria. In considerazione dell'orizzonte temporale della convenzione di 99 anni, rinnovabile per ulteriori 99 anni, si ritiene opportuno far coincidere il valore di mercato della proprietà superficiaria con il valore di mercato dell'intera proprietà. Un opportuno coefficiente di ribasso verrà considerato nella definizione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisito il certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di [redacted] in data 10/4/2025, l'esecutato [redacted] risulta residente in [redacted]

La residenza ha subito le seguenti variazioni:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

L'esecutato risulta aver contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con [redacted]

Con atto in data [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di [redacted]

all'atto di matrimonio controscritto si sono separati.

Copia della presente relazione congiuntamente agli allegati e' stata inviata alle parti.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti in merito alla presente relazione.

Savoia di Lucania PZ, 29/9/2025

Il C.T.U. Arch. Simone Cavallo
(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale operazioni di sopralluogo
2. Atti notarili
 - a. Compravendita Notar Libero De Bellis rep.18510/22408 del 29/12/1995
 - b. Compravendita Notar Franco Ventura rep.162359/21724 del 11/11/1998
 - c. Compravendita Notar Annamaria Racioppi rep.3156/1678 del 16/4/2008
 - d. Compravendita Notar Annamaria Racioppi rep.2471/1227 del 7/5/2007
 - e. Atto di conferimento in società Notar Antonio Di Lizia rep.2364/659 del 12/11/1991
 - f. Compravendita Notar Antonio Di Lizia rep. 6412/1108 del 28/7/1992
 - g. Permuta Notar Antonio Di Lizia rep.21987/3060 del 8/8/1995
3. Certificati anagrafici - [REDACTED]
4. Estratto di mappa e sovrapposizioni ortofoto
5. Planimetrie stato reale
6. Confronto planimetrie con lo stato reale
7. Documentazione fotografica - Lotto n.1
8. Documentazione fotografica - Lotto n.2
9. Documentazione fotografica - Lotto n.3
10. Schema sintetico-descrittivo del lotto n.1
11. Schema sintetico-descrittivo del lotto n.2
12. Schema sintetico-descrittivo del lotto n.3
13. Visure catastali
 - a. Visure catastali Foglio 48 Particella 1084 Sub 4
 - b. Visure catastali Foglio 47 Particella 2255 Sub 72 e precedenti
 - c. Visure catastali Foglio 30 Particella 1922 Sub 63 e precedenti
14. Ispezioni ipotecarie
 - a. Ispezioni ipotecarie Foglio 48 Particella 1084 Sub 4 e note
 - b. Ispezioni ipotecarie Foglio 47 Particella 2255 Sub 72, precedenti e note
 - c. Ispezioni ipotecarie Foglio 30 Particella 1922 Sub 63 e note
 - d. Nota trascrizione Ordinanza di Sequestro Conservativo
15. Documentazione Ufficio Edilizia Potenza
 - a. Fabbricato via XXV Aprile (Foglio 48 Part.1084)
 - b. Fabbricato via Isca degli Antichi (Foglio 47 Part. 2255)
 - c. Fabbricato via Adolfo Consolini (Foglio 30 Part. 1922)
16. Riferimenti quotazioni immobiliari
17. Documentazione condominio
 - a. Condominio [REDACTED]

b. Condominio [REDACTED]

c. Condominio [REDACTED]

18. Richiesta attestato prestazione energetica - Regione Basilicata

19. Certificato Tribunale di Potenza

20. Visura storica camerale [REDACTED]

21. Ricevute invio copia alle parti