



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 87/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Davide VISCONTI**

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio
Allegato 1 - Nomina e quesiti;
Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;
Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;
Allegato 4 - Documentazione fotografica;
Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;
Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;
Allegato 7 - Titolo di provenienza;
Allegato 8 - Certificati anagrafici;
Allegato 9 - Documentazione urbanistica;
Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;
Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;
Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;
Allegato 13 - Spese condominiali;
Allegato 14 - Spese documentate;
Allegato 15 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO



ROCCO SILEO

30/10/2025 19:17:31 UTC+0100



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 87/2024 R.G.E.Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Potenza
Dott. Davide VISCONTI

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 24/12/2024, ha accettato l'incarico il 2/01/2025 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
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

Premesso che

- con atto notificato il 5/08/2024 Rep. 1758, da cui è derivata la procedura esecutiva in narrativa, trascritto il 6/08/2024 al n. 12612 Reg. Gen. e al n. 10813 Reg. Part. [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

Dati identificativi	
Comune	Potenza
Indirizzo	Via Isca Degli Antichi n. 12 (Ex Via Nicola Vaccaro)
Foglio	47
Particella	2255
Subalterno	63

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente [REDACTED]

- L'esecutato dell'immobile pignorato è:

[REDACTED] per il diritto di
1/1 della piena proprietà;

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale del bene pignorato, il sottoscritto ha fissato i seguenti sopralluoghi:

Al primo appuntamento, del giorno 20/03/2025 alle ore 15:40 oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Antonio CASULLI, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

Al secondo appuntamento, del giorno 9/04/2024 alle ore 11:05, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Antonio CASULLI, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna, e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Potenza, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	
Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	
Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio n. 47 Part. n. 2255 Sub. 63, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	
Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	
Risposta sintetica: L'unico lotto è costituito dall'abitazione ubicata nel comune di Potenza, alla Via Isca Degli Antichi n. 12.	
Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5

Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 47 Part. 2255 Sub. 63. Sono state riscontrate difformità catastali.	Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche, in parte non sanabili.	Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 10
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è occupato dal [REDACTED], giusta accordi di separazione con l'esecutato.	Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 11
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche, non regolarizzate nel contesto della procedura.	Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 11
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.	Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 12
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore non è di natura concessoria.	Risposta analitica al quesito 10	Pag. 12
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 13
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dell'unico lotto del bene pignorato è di € 128.900,00.	Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 13
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato, per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.	Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 15
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. Risposta sintetica: [REDACTED]	Risposta analitica al quesito 14	Pag. 15

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.*

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott. FRANCESCA ROMANA GIORDANO, Notaio in Milano redatta in data 25/09/2024.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico, ma non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Potenza.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

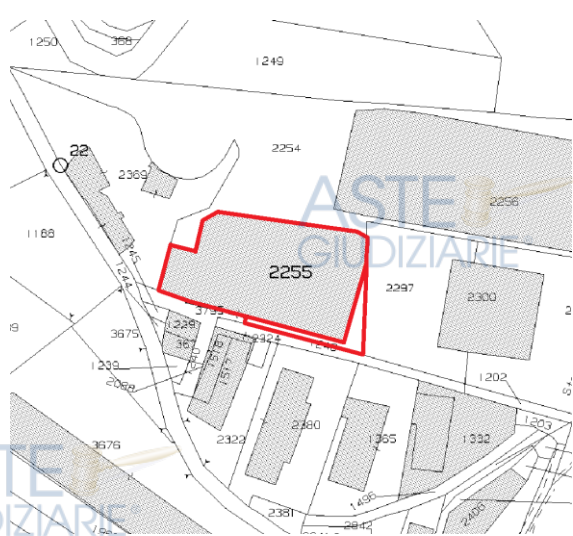
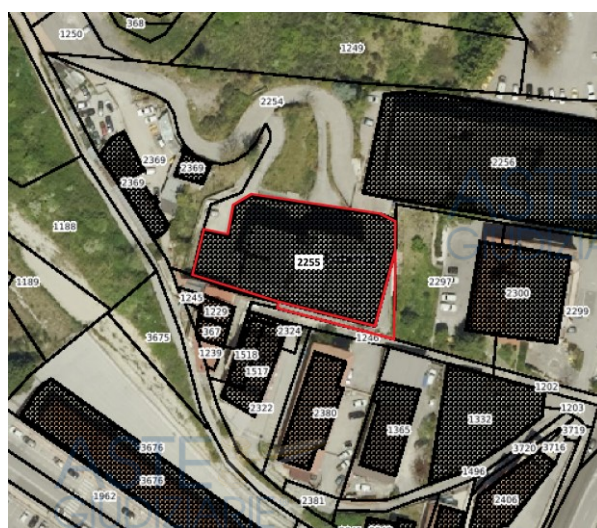
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- l'esecutato ha contratto matrimonio, dopo l'atto di acquisto dell'immobile della presente procedura, [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Inoltre, nelle annotazioni in calce del certificato [REDACTED]

[REDACTED] è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di proprietà, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Il bene pignorato è riportato sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofotocarta. Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.**Comune di Potenza – Foglio 47 Particella 2255 sub. 63****Planimetria catastale****Ortofotocarta**

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 27/02/2025 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Tali diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella 2255 sub 63.

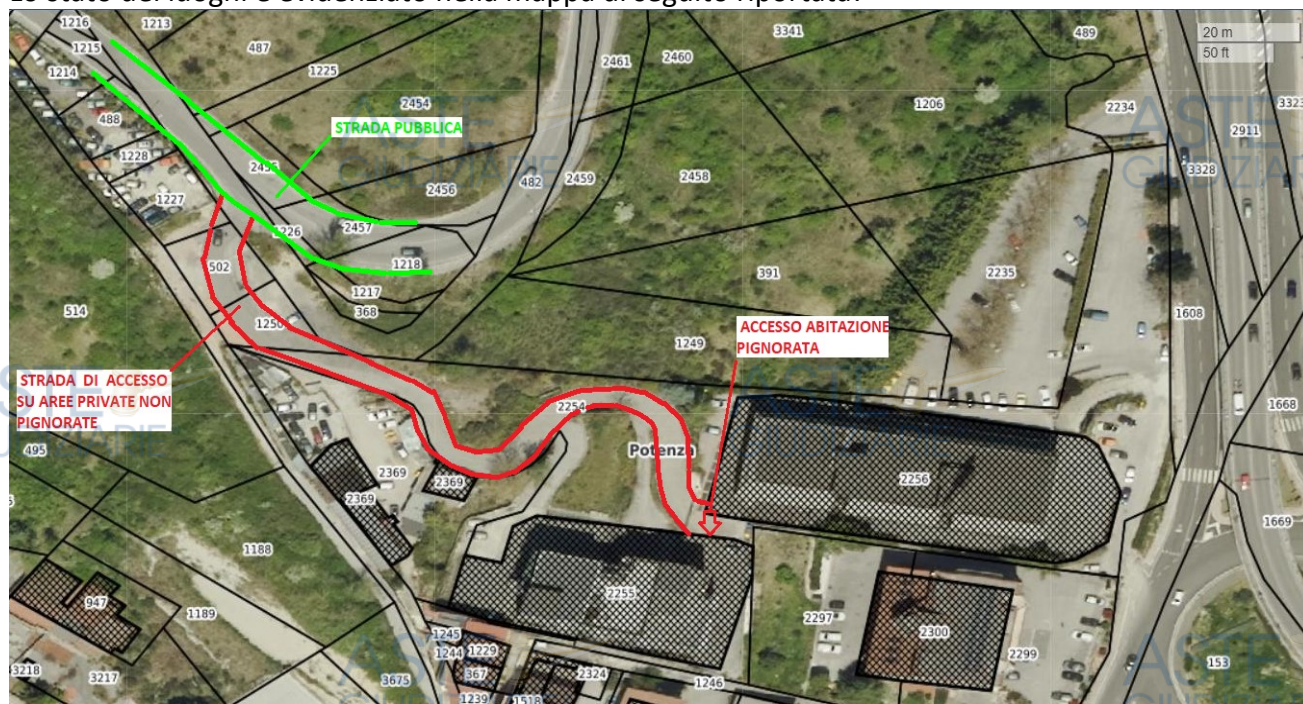
Il bene staggito non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dell'immobile della presente procedura, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il bene pignorato forma un lotto unico.

Confina da due lati con prospetto esterno, vano scala condominiale, con proprietà Pergola/Gerbasio, salvo altri.

Si precisa che l'abitazione pignorata non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad essa si accede attraverso le particelle nn. 1227, 502, 1250 e 2254 del foglio 47; le prime tre particelle appartengono a soggetti terzi e non sono pignorate, per cui l'immobile della presente procedura risulta intercluso giacché l'accesso sia a piedi sia con mezzi meccanici deve attraversare esclusivamente dette particelle; mentre solo la particella 2254 è una corte del fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile pignorato.

Lo stato dei luoghi è evidenziato nella mappa di seguito riportata:



(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene pignorato costituisce un lotto unico e i dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	2255	63	A/2	8	Vani 5	mq. 108	€ 593,93

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

L'abitazione è sita nel comune di Potenza, capoluogo della Regione Basilicata, che è ben collegato sia con i centri abitati della regione sia con le altre città attraverso le reti ferroviarie di ferrovie dello Stato e Ferrovie "Appulo-Lucane", sia attraverso la rete viaria che ha come arteria principale la Basentana. Nelle immediate vicinanze sono presenti le stazioni ferroviarie "Potenza Inferiore" delle Ferrovie dello Stato e quella delle ferrovie Appulo Lucane.

A Potenza sono presenti tutte le scuole di ogni ordine e grado, l'università, il tribunale, l'ospedale "San Carlo", poliambulatori sia pubblici sia privati, il carcere, molti centri commerciali e tutti gli altri servizi.

L'abitazione pignorata fa parte di un condominio dal quale è facilmente raggiungibile il centro storico della città e tutti i servizi essenziali.

L'abitazione pignorata è sita alla via Isca degli Antichi n.12 di un fabbricato condominiale e vi si accede da un piccolo disimpegno adiacente il vano scala comune (b.c.n.c.).

A quest'ultimo si accede dalla corte del fabbricato, individuata in una porzione dell'area di pertinenza individuata con la particella 2249 del foglio 47 e destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Si precisa che il lotto è intercluso, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata, in quanto l'abitazione non è accessibile direttamente dalla strada pubblica ma solo attraverso le particelle nn. 1227, 502, 1250 del foglio 47, tali aree, su cui insiste la strada di accesso, non sono state pignorate e sono di proprietà di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso all'immobile pignorato attraverso il fondo servente. La superficie di tale fondo (non pignorato) necessario per l'accesso al cespite pignorato è di circa 140 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 1.500,00.

L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 15)

L'abitazione pignorata è ubicata al quinto piano di un fabbricato composto un piano interrato e da sette piani fuori terra ed è dotata di un balcone e un terrazzo di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1996 con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

L'intero edificio versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è costituita da un soggiorno/pranzo con piccolo cucinino, un disimpegno, un bagno e due camere, di cui una con w.c., una veranda, un balcone e un terrazzo.

Essa si presenta in un buono stato di manutenzione. La pavimentazione è costituita prevalentemente da listelli in legno con pareti tinteggiate, mentre i servizi igienici sono pavimentati e pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in PVC con vetro camera e avvolgibili, tranne la veranda che è priva di tapparelle. Le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario e impianto termico con caldaia autonoma, all'interno di apposito vano, posta sul balcone esterno.

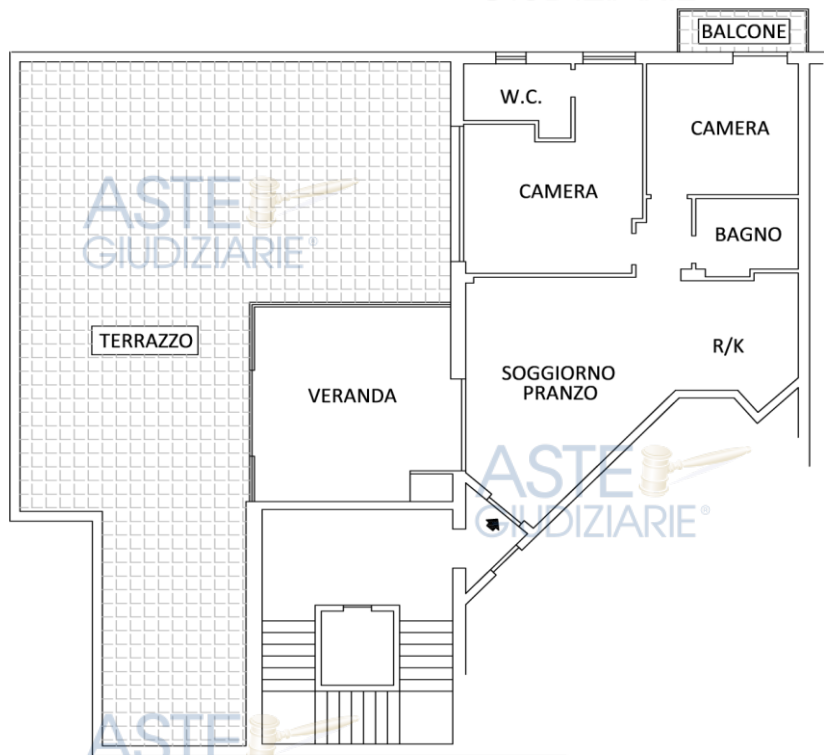
L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione. L'APE, infatti, priva di documentazione e/o manutenzione ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione e il suo compenso è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'immobile è di mq 90,22, con altezza utile pari a mt. 2,70.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 121,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Lo stato di fatto del bene pignorato è rappresentato nella planimetria di seguito riportata:

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo



Di seguito la documentazione fotografica:

Documentazione fotografica



Soggiorno/pranzo



Cucina



Camera matrimoniale



Camera

RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il lotto unico è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Potenza	47	2255	63	A/2	8	Vani 5	mq. 108	€ 593,93
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)								

Il bene pignorato non è stato interessato da variazioni catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento, pertanto, si precisa l'esatta rispondenza degli attuali dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto e tale bene risulta intestato all'esecutato, per i diritti della piena e intera proprietà (1/1).

Di seguito la ricostruzione della storia catastale del bene pignorato:

Abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 47 Part. 2255 sub 63 del Comune di Potenza

- a) Variazione toponomastica del 08/01/2020 (pratica n. PZ0000961) in atti dal 08/01/2020;
- b) Variazione toponomastica del 27/08/2019 (pratica n. PZ 0064918) in atti dal 27/08/2019;
- c) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- d) Frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni - Variazione (Pratica n. B00943.1/1998) del 16/04/1998 – Soppresso il Sub. 37 e costituito il Sub. 63;
- e) Costituzione del Sub. 37 in atti dal 19/06/1996 (Pratica n. A01634.1/1996);
- f) Variazione d'ufficio per sostituzione in mappa del n. 2253 del 03/10/1996 (n. 142.1/1996)
- g) Tipo mappale del del 22/12/1995 (Pratica n. 5360.1/1995) in atti dal 27/12/1995 – Soppressa la part. 1204 e costituita la part. Part. 2255 (*Ente urbano*);
- h) Variazione geometrica del 22/12/1995 (n. 5360.1/1995) in atti dal 27/12/1995 – Costituzione della part. 1204 (*Ente urbano*) che comprende le p.lle 1234, 1243, 1247, 1248, 2233, 2236, 2263, 2270, 2271;
- i) Frazionamento (n. 5677.F05/1985) in atti dal 12/02/1991 - Soppressa la part. 344 e costituita la part. Part. 1204;
- j) Frazionamento (Pratica n. 620.1/1981) in atti dal 04/11/1994 – Costituzione della part. 344;
- k) Impianto meccanografico dal 25/11/1978 della part. 344.

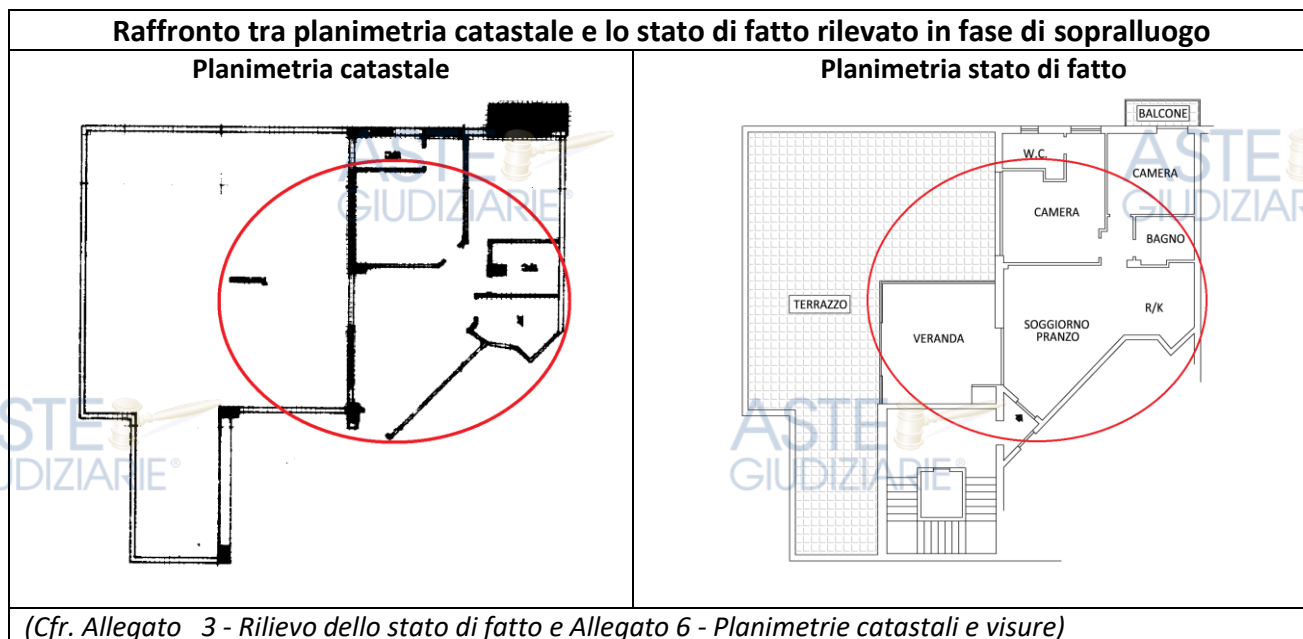
Difformità catastali rilevate

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato reale dei luoghi, l'abitazione ha subito variazioni nella distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie abitabile dovuto alla trasformazione di una parte del terrazzo in veranda comunicante con il soggiorno/pranzo.

Le difformità catastali possono essere corrette mediante presentazione di atto di aggiornamento al catasto fabbricati (*procedure Docfa*) consistente nella presentazione della nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare che tenga conto delle difformità accertate con correzioni coerenti con l'adeguamento urbanistico.

Inoltre, dalla consultazione degli atti catastali, l'u.i.u. della presente procedura deriva dalla soppressione del sub. 37, che nella rappresentazione grafica della dimostrazione dei subalterni comprende le unità immobiliari identificate con i sub. 62 e 63 e il disimpegno che consente l'accesso ad entrambe le u.i.u. (sub. 62 e 63), pertanto la porzione di tale unità è un b.c.n.c. ai sub 62 e 63, mai costituito e l'elaborato planimetrico di quest'ultima variazione non è stato depositato negli atti.

Entrambi le variazioni catastali sono sanabili e il costo per correggere tali difformità è stimato in complessivi € 1.000,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta - (Cfr. Risposta al quesito 12 pag. 15) Il raffronto è di seguito riportato:



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione ubicata in Potenza alla Via Isca Degli Antichi n. 12, piano quinto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 part. 2255 Sub 63. Tale immobile non è accessibile direttamente dalla strada pubblica, ma attraverso proprietà di terzi, pertanto risulta intercluso.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo con piccolo cucinino, un disimpegno, un bagno, due camere, di cui una con w.c., una veranda, un balcone e un terrazzo.

L'abitazione confina da due lati con prospetto esterno, vano scala condominiale, con proprietà [redacted], salvo altri.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato non è conforme alla consistenza catastale per la trasformazione di una porzione di terrazzo in veranda che ha comportato un aumento di superficie residenziale, e il costo per la regolarizzazione di tale difformità catastale è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

La costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è avvenuta con C.E. n. 239, prot. gen. 17906-22859 del 19/03/1993, successiva variante C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 1/08/1994 e ulteriori Permessi a costruire in sanatoria n. 46/2015 con Prot. 49791 e n. 47/2015 con Prot. 4980. Dai grafici allegati a quest'ultimo titolo autorizzativo, si evince che l'immobile pignorato, attualmente un'abitazione, non ha aderito al cambio d'uso in residenziale pertanto l'u.i.u. conserva la destinazione originaria autorizzata, ovvero quella di ufficio.

Lo stato dei luoghi presenta difformità urbanistiche dovute alla trasformazione di una porzione di terrazzo in veranda, per una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso dell'intera u.i.u. da ufficio ad abitazione. Quest'ultima è sanabile, mentre la veranda va rimossa per ripristinare lo stato originario e i costi per la regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta dell'Abitazione è pari a € 128.900,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Periodo di riferimento: dal 13/05/1999 alla data attuale	
	Esecutato [REDACTED] (piena e intera proprietà - 1/1)	[REDACTED] (piena e intera proprietà - 1/1) Atto di compravendita per Notaio Antonio DI LIZIA del 13/05/1999, [REDACTED]

L'atto di compravendita per Notaio Antonio DI LIZIA del 13/05/1999 [REDACTED]

[REDACTED] è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

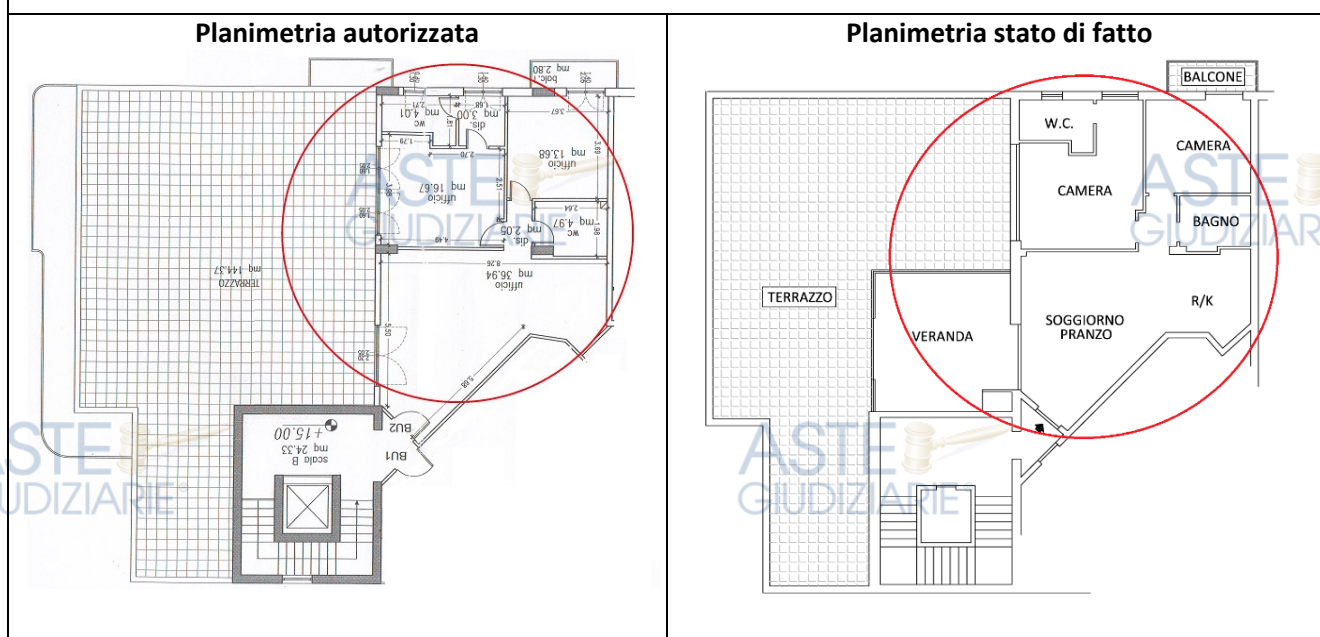
RISPOSTA AL QUESITO n. 6**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

La costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è avvenuta con C.E. n. 239, prot. gen. 17906-22859 del 19/03/1993, variante con C.E. n. 349, prot. gen. 17384 del 1/08/1994 (queste ultime non reperite – Cfr. Attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Potenza con Prot. 103607 del 30/10/2025) e ulteriori Permessi a costruire in sanatoria n. 46/2015 con Prot. 49791 e n. 47/2015 con Prot. 4980. Dai grafici allegati a quest'ultimo titolo autorizzativo, si evince che l'immobile pignorato, attualmente un'abitazione è stato incluso nel progetto di cambio d'uso, ma non ha aderito alla modifica della destinazione in residenziale pertanto l'u.i.u. conserva la destinazione originaria autorizzata, ovvero quella di ufficio.

Il raffronto tra la planimetria dello stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è rappresentato nella tabella che segue e le difformità urbanistiche rilevate sono evidenziate in rosso.

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Comune di Potenza, foglio 47 part. 2255 sub. 63



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione e non ufficio;
- 2) E' stato demolito il muro di separazione tra il vano interno e il bagno con l'eliminazione del disimpegno;
- 3) Parte del terrazzo è stato trasformato in veranda, con conseguente aumento di superficie residenziale;

La difformità urbanistica di cui al punto 1 è sanabile mediante presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 (introdotta dal Decreto Salva Casa - Legge 105/2024) che consente di sanare il cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitazione, con la doppia conformità semplificata. Le difformità di cui ai punti 2 e 3 non sono sanabili, per cui va ripristinato il disimpegno per garantire l'accesso al servizio igienico attraverso una zona filtro (disimpegno) e va rimossa la veranda abusiva.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche e rimettere in pristino le irregolarità non sanabili ammonta a € 26.500,00 comprensivo di sanzioni, oneri concessori, lavori di adeguamento e spese tecniche.

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta a pag. 15)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, era occupato dalla [REDACTED] in virtù dell'accordo di separazione con l'ex marito (esecutato).

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene immobile pignorato si rileva che:

- a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul bene pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il bene pignorato fa parte di un condominio con regolamento condominiale, e di quest'ultimo non è stata comunicata nessuna trascrizione;
- f) Il bene pignorato non è gravato da servitù e su di esso non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sul bene pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

Sono state riscontrate difformità urbanistiche, non sanate nel contesto della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione pari a € 26.500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12- pag. 15).

4) Difformità catastali:

Sono state riscontrate difformità catastali, non sanate nel contesto della procedura, per cui il costo per la regolarizzazione pari a € 1.000,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 15).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 6/08/2025 Prot. 185436, si precisa che il bene pignorato ricade sul suolo da ritenersi estraneo al demanio civico comunale. Non vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

L'esecutato ha il diritto di piena e intera proprietà (1/1) sul bene pignorato, e tale diritto non è di natura concessoria, in quanto l'esecutato ha acquistato la proprietà del cespite per atto pubblico.

L'atto è indicato in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il cespite pignorato fa parte del condominio "Palazzo Ciuffreda" sito in Potenza, Via Isca Degli Antichi 12/18 ed è amministrato dalla Dott.ssa ACAMPORA Maria Grazia, con sede in Potenza alla Via Anzio n. 27, la quale ha comunicato le seguenti informazioni:

- 1) l'importo annuo delle spese ordinarie (anno 2025 e 2026), secondo ultimo previsionale approvato ammonta a € 808,26;
- 2) non sono state deliberate spese straordinarie e non ancora scadute;
- 3) le spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate ammontano a € 10.976,57;
- 4) in fase di sopralluogo non è stato comunicato nessun procedimento giudiziario in corso sul bene pignorato.

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo e Allegato 13 – Spese condominiali)

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati. Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) ed è riportato nella seguente tabella:

Calcolo della superficie netta interna dell'Abitazione					
N	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Soggiorno - pranzo	mq 26,80	1,00	26,80	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	R/Cucina	mq 8,30	1,00	8,30	
3	Disimpegno	mq 2,57	1,00	2,57	
4	Camera	mq 18,60	1,00	18,60	
5	Camera	mq 12,63	1,00	12,63	
6	Bagno	mq 4,80	1,00	4,80	
7	W.C.	mq 4,25	1,00	4,25	
8	Veranda	mq 24,55	0,50	12,27	
9	Totale sup. interna mq	102,50		90,22	
Calcolo della superficie commerciale					
N	Descrizione	Superficie	Coff.	Superficie commerciale	
1	Abitazione	mq 90,22	1,00	90,22	
2	Veranda	mq 25,50	0,50	12,75	
3	Balcone	mq 3,30	0,30	0,99	
4	Terrazzo $(25,00*0,30 + 92,80*0,10) = 16,78$	mq 117,80	0,14	16,78	
5	Totale	mq 235,90		119,82	
Superficie commerciale arrotondata				= mq 120,74	

La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione è di mq 121,00.

Determinazione del valore di mercato del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Potenza pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 1.200,00	€ 1.450,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 1.053,00	€ 1.232,00
3	ReQuot (in funzione della zona)	€ 1.135,00	€ 1.400,00
4	Valori medi degli immobili della zona	€ 1.129,00	€ 1.361,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 1.450,00/mq.**

Determinazione valore di mercato e del prezzo a base d'asta del bene pignorato

Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
N	Abitazione - Comune di Potenza, Via Isca Degli Antichi - Foglio 47, Part. 2255, sub. 63		
1	Valore di mercato	mq 121 X € 1.450,00	€ 175.450,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	€ -17.545,00
3	Costi per servitù di passaggio		€ -1.500,00
4	Costi per regolarizzazione catastale		€ -1.000,00
5	Costi per regolarizzazione urbanistica		€ -26.500,00
5	Prezzo a base d'asta		€ 128.905,00
	Prezzo a base d'asta in c.t.		€ 128.900,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta dell'Abitazione sita nel Comune di Potenza, alla Via Isca Degli Antichi, 12 è di € 128.900,00 (diconsi Euro centoventottomilanovecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota della piena proprietà e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati il Comune di Potenza, dai quali risulta che:

l'esecutato, alla data del 7/02/2025 è residente [REDACTED] e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si evince che [REDACTED]

Inoltre, nelle annotazioni in calce del certificato, si riporta che con [REDACTED]

[REDACTED], è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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

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

Potenza lì, 30/10/2025

Il C.T.U.

Geom. SILEO Rocco