



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 89/2020 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbali 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 - Titoli di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Documentazione condominiale

Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 14 - Visura CCIAA;

Allegato 15 - Spese documentate;

Allegato 16 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO

Firmato digitalmente da:

SILEO ROCCO

Firmato il 05/04/2023 11:39

Seriale Certificato: 1692075

Valido dal 23/08/2022 al 23/08/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA





RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 89/2020 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutati: [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
 [REDACTED]
TRIBUNALE DI POTENZA

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 16/11/2022, ha accettato l'incarico il 24/11/2022 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 27/11/2020 Rep. 1458, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 89/2020, trascritta il 29/12/2020 al n. 18839 Reg. Gen. e al n. 14889 Reg. Part., la [REDACTED] con sede Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156, C.F. [REDACTED] ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Dati catastali degli immobili pignorati				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Potenza	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/H	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29	n. 29	n. 29	n. 29
Particella	n. 1405	n. 1405	n. 1405	n. 1405
Sub.	n. 37	n. 38	n. 39	n. 40

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è [REDACTED] con sede in Torino (TO), P.IVA 1 [REDACTED]
- Gli esecutati sono:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per il diritto 1/2 di piena proprietà degli immobili pignorati;
- [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto 1/2 di piena proprietà degli immobili pignorati;

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 03/02/2023 alle ore 11:00.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Anna Arcella, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED].

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Nel primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare censita con il sub. 39 perché occupata e al momento del sopralluogo era chiusa.

Per completare l'ispezione degli immobili, il sottoscritto ha fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 20/02/2023 alle ore 9:30.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Anna Arcella, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED];
- 3) [REDACTED] titolare dello [REDACTED] occupante l'immobile censito al sub. 39.

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 e Abriola (PZ), 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: I beni pignorati sono di proprietà per 1/2 della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED] e per 1/2 della società [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED] C.F. [REDACTED] non sono soggetti 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: Lotto n. 1 - locale commerciale sito a Potenza, Via Sanremo, 75/G (F. 29, part. 1405, sub. 37) Lotto n. 2 - locale commerciale sito a Potenza, Via Sanremo, 75/G (F. 29, part. 1405, sub. 38)	

Lotto n. 3 - locale commerciale sito a Potenza, Via Sanremo, 75/H (F. 29, part. 1405, sub. 39)	
Lotto n. 4 - locale commerciale sito a Potenza, Via Sanremo, 75/G (F. 29, part. 1405, sub. 40)	
Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 6
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.	
Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio n. 29 - Part. n. 1405 - Sub. 37, 38, 39 e 40.	
Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto	
Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 14
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.	
Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 17
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	
Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 20
Quesito n. 6: Verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	
Risposta sintetica: I beni pignorati presentano difformità urbanistiche.	
Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 20
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	
Risposta sintetica: I beni pignorati relativi ai lotti 1, 2 e 4 sono liberi e nella disponibilità della società [REDACTED] mentre il lotto n. 3 è occupato dallo [REDACTED] senza alcun titolo.	
Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 26
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	
Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati.	
È presente la trascrizione di una domanda giudiziale antecedente la data del pignoramento.	
Sono state riscontrate difformità urbanistiche, sanabili, tra lo di fatto e lo stato autorizzato dal Comune di Potenza e difformità catastali tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.)	
Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 27
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	
Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.	
Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 28
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	
Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.	
Risposta analitica al quesito 10	Pag. 28
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. 28
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.	
Risposta sintetica: il prezzo a base d'asta del lotto n. 1 è di € 55.519,00; il prezzo a base d'asta del lotto n. 2 è di € 39.098,00; il prezzo a base d'asta del lotto n. 3 è di € 50.523,00; il prezzo a base d'asta del lotto n. 4 è di € 59.980,00.	
Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 29
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	
Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.	
Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 39
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: La sig.ra [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni e attualmente è residente nel Comune di Potenza, [REDACTED] La [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED] è iscritta alla CCAA di Potenza al numero [REDACTED]	
Risposta analitica al quesito 14	Pag. 40

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 del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) redatta in data 03/02/2021.

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 non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di stato civile dell'esecutata.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria dei beni pignorati, i certificati di stato civile rilasciati dai Comuni Abriola e Potenza della sig.ra [REDACTED] a visura della CCIAA di Basilicata della soc. [REDACTED]

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'esecutata, sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio il 25/01/1964 con [REDACTED] [REDACTED] nato a Potenza il [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data 08/01/2023 risulta che i beni immobili pignorati, corrispondono a quello in titolarità degli esegutati, in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore

I beni pignorati sono i seguenti:

- Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 37;
- Ufficio sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 38;
- Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/H, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 39;
- Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 40;

Tutti i beni pignorati sopra descritti sono intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
- [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED] [REDACTED]

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

Gli atti di provenienza sono specificati in risposta al quesito n. 5 (Pag. 20).

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Si precisa che le unità immobiliari identificate con i subalterni 37, 38 e 40, hanno lo stesso numero civico (Via Sanremo n. 75/G) perché sono stati autorizzati dal Comune di Potenza come unica unità immobiliare e che successivamente al frazionamento hanno conservato lo stesso numero civico, per cui nella presente per i beni si fa riferimento esclusivamente al subalterno catastale e non al numero civico assegnato dal Comune di Potenza.

(Cfr. Risposta al quesito n. 6 – Pag. 20).

I beni oggetto della presente sono riportati sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofoto carta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta. Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di **quattro lotti** così come di seguito descritti:

Tabella della suddivisione in lotti dei beni pignorati	
Lotto 1	Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 37. Confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a est prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 38), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;
Lotto 2	Ufficio sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 38.

	Confina a sud con portico condominiale, a ovest con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a est e a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;
Lotto 3	Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/H, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 39. Confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale, a est con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;
Lotto 4	Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo n. 75/G, censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 40. Confina a sud con portico condominiale, a ovest con il prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 39), a est con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

I beni pignorati sono stati suddivisi in quattro lotti così come riportato nella seguente tabella:

Lotto	Indirizzo	Dati catastali		
		Foglio n.	Part.	Sub.
Lotto n. 1	Potenza Via Sanremo n. 75/G	Foglio n. 29	Part. 1405	Sub. 37
Lotto n. 2	Potenza Via Sanremo n. 75/G	Foglio n. 29	Part. 1405	Sub. 38
Lotto n. 3	Potenza Via Sanremo n. 75/H	Foglio n. 29	Part. 1405	Sub. 39
Lotto n. 4	Potenza Via Sanremo n. 75/G	Foglio n. 29	Part. 1405	Sub. 40

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Descrizione generale e inquadramento territoriale

I beni pignorati sono ubicati nel centro abitato del comune di Potenza alla Via Sanremo, 75 al piano terra di un condominio realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso.

Potenza sorge a 819 m s.l.m. ed è il capoluogo della provincia di Potenza e della Regione Basilicata con il primato di capoluogo di regione più alto d'Italia.

La città domina la valle del fiume Basento. Il suo territorio è delimitato dai comuni di Anzi, Avigliano, Pietragalla, Ruoti, Tito, Picerno, Pignola, Brindisi di Montagna e Vaglio Basilicata.

La città è collegata alle regioni limitrofe dell'autostrada A5, una diramazione di 50 km dall'autostrada A2 e dal nodo ferroviario sulla linea principale che va da Salerno a Taranto, gestita da FS Trenitalia. Dispone inoltre di un collegamento con Altamura e di un proprio piccolo servizio ferroviario metropolitano gestito delle Ferrovie Appulo-Lucane.

La stazione ferroviaria principale è Potenza Centrale.

La città è anche collegata con i centri abitati della regione con un efficiente servizio di pullman. Inoltre un servizio di pullman collega Potenza a Roma. Potenza è dotata di tutti i servizi: supermercati, negozi, scuole di ogni ordine e grado, università ed è sede del più grande ospedale della Regione Basilicata, l'Ospedale S. Carlo.

La zona in cui sono ubicati i beni pignorati è di recente costruzione con strade asfaltate e con parcheggi. Dai beni pignorati sono facilmente accessibili tutti i servizi.

I beni pignorati sono tre locali commerciali e un locale ad uso ufficio privato, identificati catastalmente con i dati riportati nella seguente tabella:

Dati catastali				
Descrizione	Lotto n. 1	Lotto n. 2	Lotto n. 3	Lotto n. 4
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Potenza	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/H	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29	n. 29	n. 29	n. 29
Particella	n. 1405	n. 1405	n. 1405	n. 1405
Sub.	n. 37	n. 38	n. 39	n. 40
Categoria	C/1	A/10	C/1	C/1
Classe	9	4	9	9
Consistenza	mq 78	Vani 3	mq 60	mq 76
R.C.	€ 1.458,27	€ 999,34	€ 1.121,74	€ 1.420,88

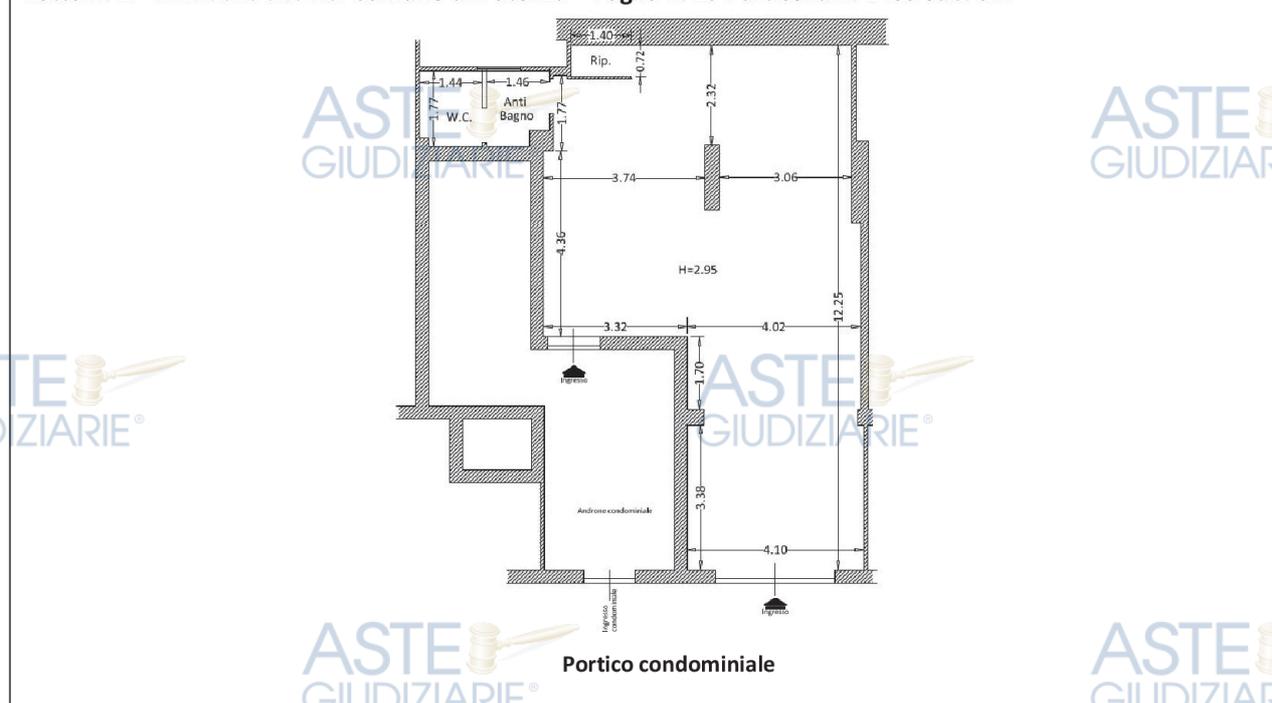
Descrizione Lotto n. 1

Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/G e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 37, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto)

Lotto n. 1 – Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 37.



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il lotto n. 1 confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale e prop. [redacted] (F. 29, P. 1405, S. 40), a est prop. [redacted] (F. 29, P. 1405, S. 38), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

L'unità immobiliare è composta da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C. con antibagno e, al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata.

L'unità immobiliare ha due accessi, il primo è indipendente e vi si accede direttamente dal portico condominiale aperto e al secondo, invece, si accede dall'androne condominiale. Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta

al portico condominiale. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è fatta con piastrelle, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro, mentre il portoncino di accesso dall'adrone condominiale è in legno. L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo. La porta interna che dà accesso all'antibagno è in legno tamburato. Il bagno è privo della porta di separazione dall'antibagno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati ad esclusione della fornitura idrica. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria perché sono evidenti sui muri tracce di umidità, alcune piastrelle del pavimento sono ammalorate, gli impianti necessitano di revisione e l'unità immobiliare appare disabitata da molto tempo. Manca la documentazione relativa all'impianto termico. Il locale non è dotato di APE che sarà redatto prima della vendita.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 74,58, l'altezza interna è di m 2,95.

La superficie commerciale è di mq 85, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 – Planimetrie catastali e visure)

Lotto n. 1 – Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 37



Foto n. 1 – Ingresso



Foto n. 2 – Interno



Foto n. 3 – Interno



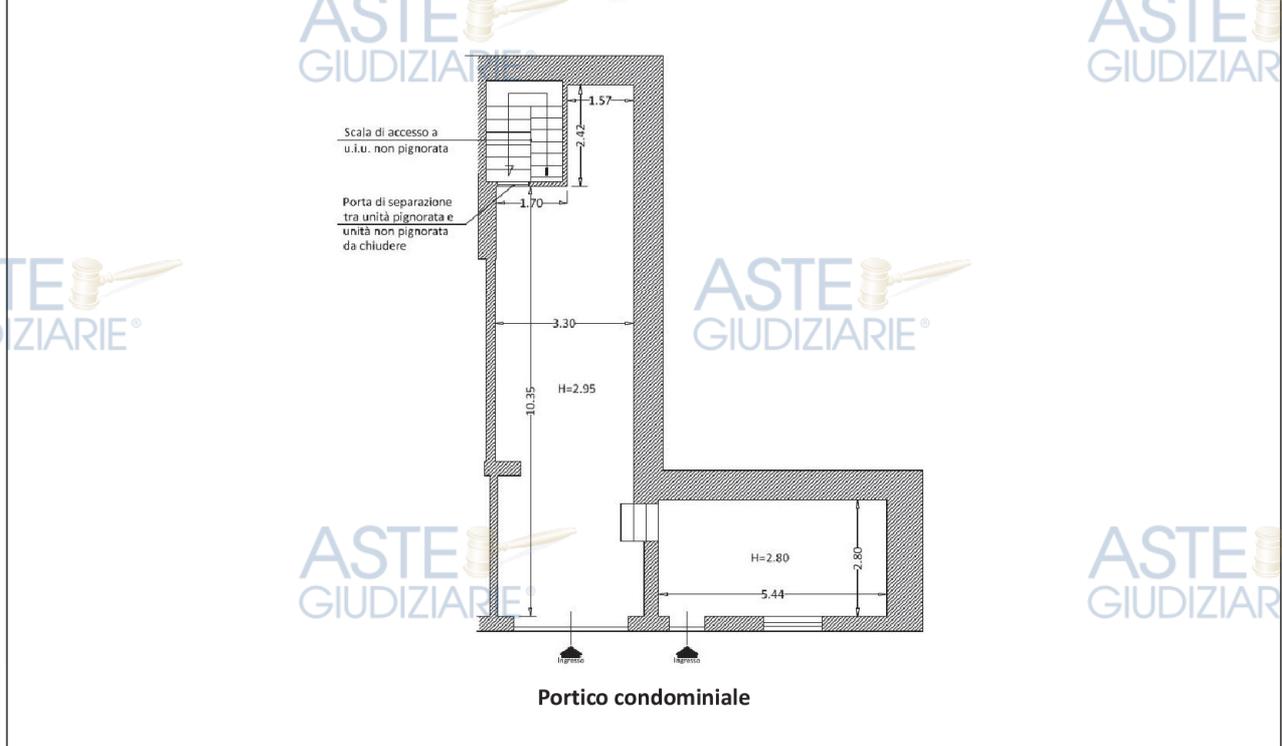
Foto n. 4 – W.C.

Descrizione Lotto n. 2

Ufficio sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/G e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 38, categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)

Lotto n. 2 - Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 38.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il lotto n. 2 confina a sud con portico condominiale, a ovest con prop. [REDACTED]

(F. 29, P. 1405, S. 37), a est e a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

L'unità immobiliare è composta da due vani adibiti a ufficio o studio privato ed è priva di servizi igienici e, al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata.

Nell'unità immobiliare è presente una scala di collegamento che porta ad una unità immobiliare sottostante con annesso bagno ma non oggetto di pignoramento, pertanto la porta di accesso al vano scala deve essere chiusa per isolare il bene pignorato dall'unità immobiliare non pignorata (Cfr. allegato n. 3 – Rilievo dello stato di fatto – Lotto n. 2).

L'unità immobiliare ha due accessi entrambi dal portico condominiale aperto, ciascuno dei due ingressi dà accesso indipendente a ciascuno dei due vani di cui è composto l'unità immobiliare.

Nel vano più piccolo, inoltre, è presente una finestra con affaccio sul portico condominiale aperto, mentre il vano più grande è illuminato e aerato solo dalla porta d'ingresso.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta al portico condominiale. La pavimentazione interna del vano maggiore è fatta con piastrelle mentre nel vano più piccolo è stato sovrapposto un pavimento sintetico, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

Gli accessi esterni sono dotati anche di una grata estensibile in metallo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con pannelli riscaldanti alimentati con energia elettrica. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria perché sul soffitto del vano più piccolo è evidente una cospicua umidità da infiltrazione, gli impianti necessitano di revisione e l'immobile appare disabitato da molto tempo. Manca la documentazione relativa all'impianto termico. Il locale non è dotato di APE che sarà redatto prima della vendita.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 56,60, l'altezza interna del vano maggiore è di m 2,95, quella del vano minore è di m2,80. La superficie commerciale è di mq 76, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Lotto n. 2 - Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza (PZ) – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 38



Foto n. 1 – Ingresso



Foto n. 2 - Interno



Foto n. 3 – interno (particolare vano 2)



Foto n. 4 – Interno (particolare infiltrazione)

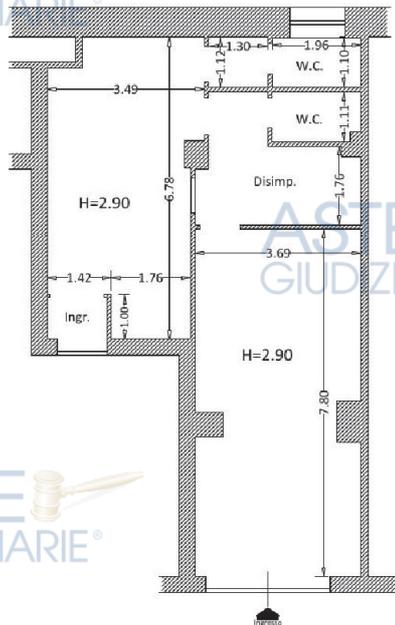
Descrizione Lotto n. 3

Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/H e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 39, categoria catastale C/1 (negoziario e botteghe).

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)

Lotto n. 3 - Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 39.



Portico condominiale

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il lotto n. 3 confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale, a est con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

L'unità immobiliare è censita catastalmente come negozio ma attualmente utilizzata come studio privato ed è composta da due vani principali, un piccolo ingresso, due W.C. uno dei quali dotato di antibagno e un disimpegno che separa i vani principali dai bagni.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare, risulta occupata dallo [REDACTED]

L'unità immobiliare ha due accessi, il primo è indipendente e vi si accede direttamente dal portico condominiale aperto e al secondo, invece, si accede dall'androne condominiale. Essa è visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta al portico condominiale.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

La pavimentazione interna è fatta in parte con piastrelle e in parte con parquet, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro, mentre il portoncino di accesso dall'androne condominiale è in legno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo.

I bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è buono e non necessaria di manutenzione perché, così come dichiarato in sede di sopralluogo, è stato ristrutturato a cura e spese dell'attuale occupante. Manca la documentazione relativa all'impianto termico. Il locale non è dotato di APE che sarà redatto prima della vendita.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 62,99, l'altezza interna è di m 2,90.

La superficie commerciale è di mq 75, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Lotto n. 3 - Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 39



Foto n. 1 – Ingresso



Foto n. 2 - Interno

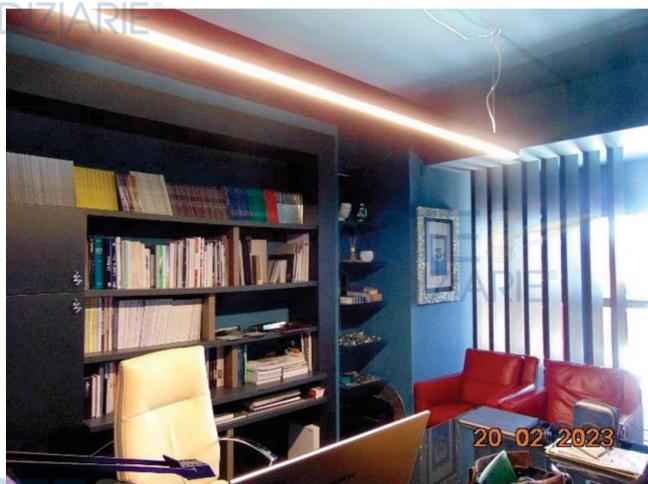


Foto n. 3 - Interno



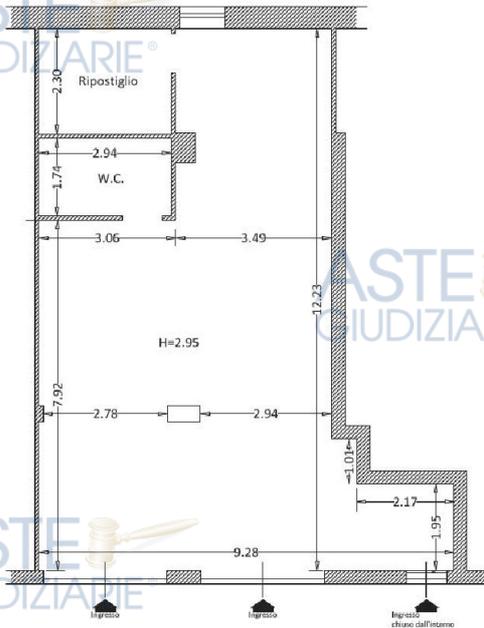
Foto n. 4 – Infissi interni

Descrizione Lotto n. 4

Locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/G censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1405 sub 40, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)

Lotto n. 4 - Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 40.**Portico condominiale**

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il lotto n. 4 confina a sud con portico condominiale, a ovest con il prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 39), a est con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

L'unità immobiliare è composta da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C., al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata.

L'unità immobiliare ha tre accessi tutti dal portico condominiale aperto.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala che dalla via Sanremo porta al portico condominiale.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è fatta in parte con piastrelle e in parte con un laminato, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati ad esclusione della fornitura idrica. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria almeno per il

completamento del pavimento e la tinteggiatura delle murature, gli impianti necessitano di revisione e l'unità immobiliare appare disabitata da molto tempo. Manca la documentazione relativa all'impianto termico. Il locale non è dotato di APE che sarà redatto prima della vendita.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 84,39, l'altezza interna è di m 2,95. La superficie commerciale è di mq 95, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Lotto n. 4 - Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza (PZ) – Foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 40



Foto n. 1 - Ingresso



Foto n. 2 - Interno



Foto n. 3 - Interno



Foto n. 4 - W.C.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Dati catastali	
Intestazione	[redacted] nata a Abriola (PZ) il 20/02/1939 - C.F. [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà [redacted] con sede in Potenza, Via Piani Del Mattino, 2, [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Descrizione	Lotto n. 1	Lotto n. 2	Lotto n. 3	Lotto n. 4
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Potenza	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/H	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29	n. 29	n. 29	n. 29
Particella	n. 1405	n. 1405	n. 1405	n. 1405
Sub.	n. 37	n. 38	n. 39	n. 40

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e negli atti d'acquisto sono conformi e i beni risultano intestati agli esecutati.

Dal confronto delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto sono state riscontrate difformità catastali dei beni pignorati.

Le difformità catastali di ciascun lotto sono indicate nelle planimetrie catastali e messe in evidenza in rosso.

Per ciascun lotto, la descrizione dà conto delle difformità catastali.

Difformità catastali - Lotto n. 1

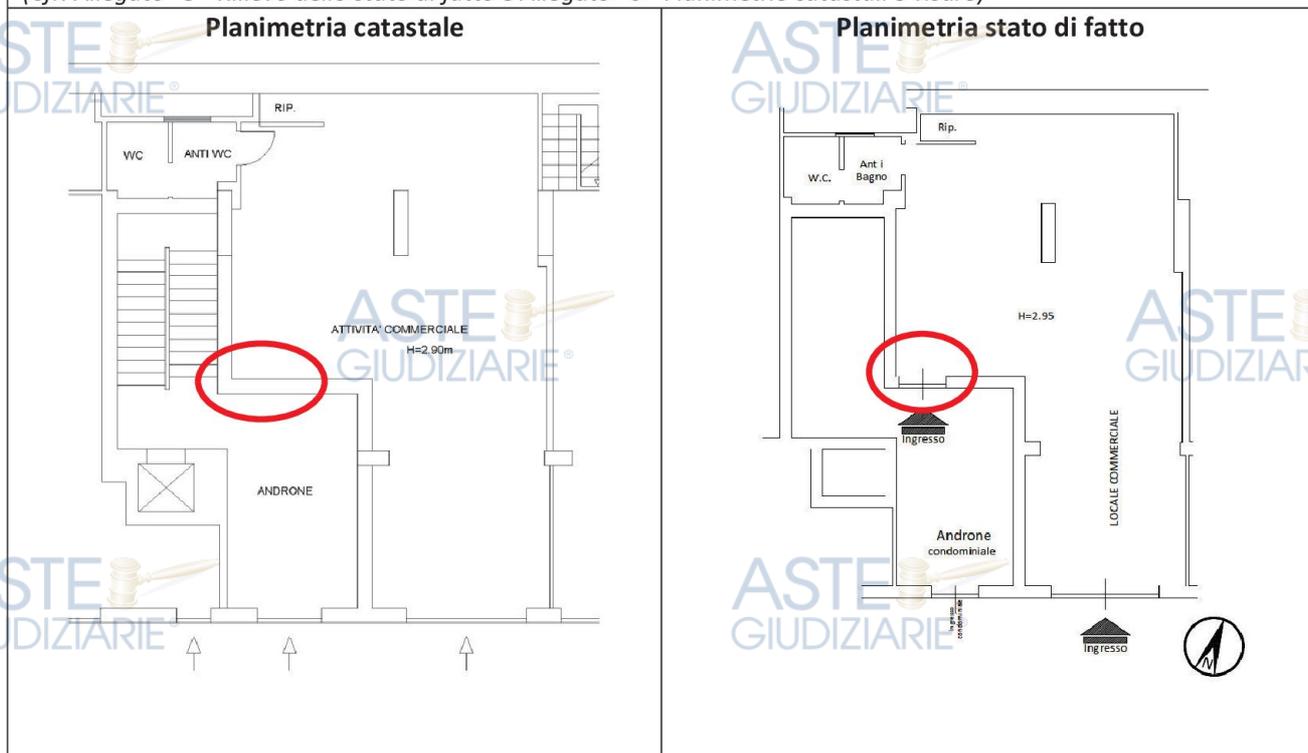
Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 1** è stata rilevata la mancata rappresentazione dell'ingresso dall'androne condominiale, regolarmente autorizzato dal Comune di Potenza.

Lotto n. 1 - Locale commerciale

Comune di Potenza (PZ), foglio 29 part. 1405 sub. 37 – Via Sanremo 75/G

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

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



Difformità catastali - Lotto n. 2

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 2** è stata rilevata la presenza di una scala di collegamento con l'unità immobiliare situata al piano sottostante non oggetto di pignoramento.

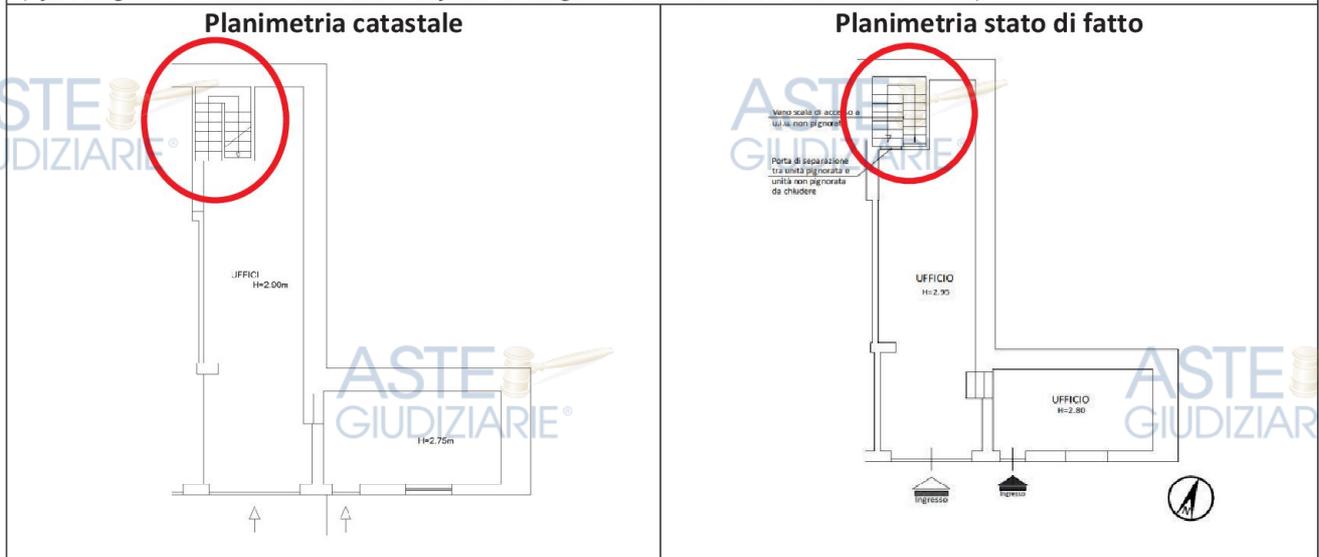
Per correggere tale difformità occorre eliminare dalla planimetria la scala e chiudere la porta di accesso alla scala.

Lotto n. 2 – Ufficio

Comune di Potenza, foglio 29 part. 1405 sub. 38 – Via Sanremo 75/G

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

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

**Difformità catastali - Lotto n. 3**

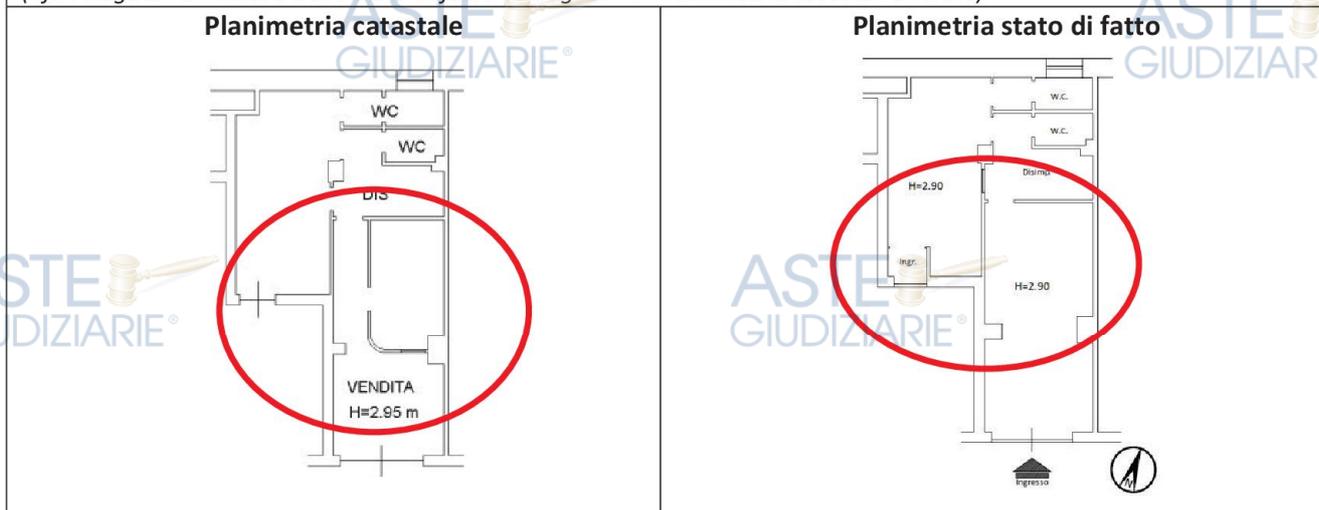
Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 3** è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Lotto n. 3 - Locale commerciale

Comune di Potenza, foglio 29 part. 1405 sub. 39 – Via Sanremo 75/H

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

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



Difficoltà catastali - Lotto n. 4

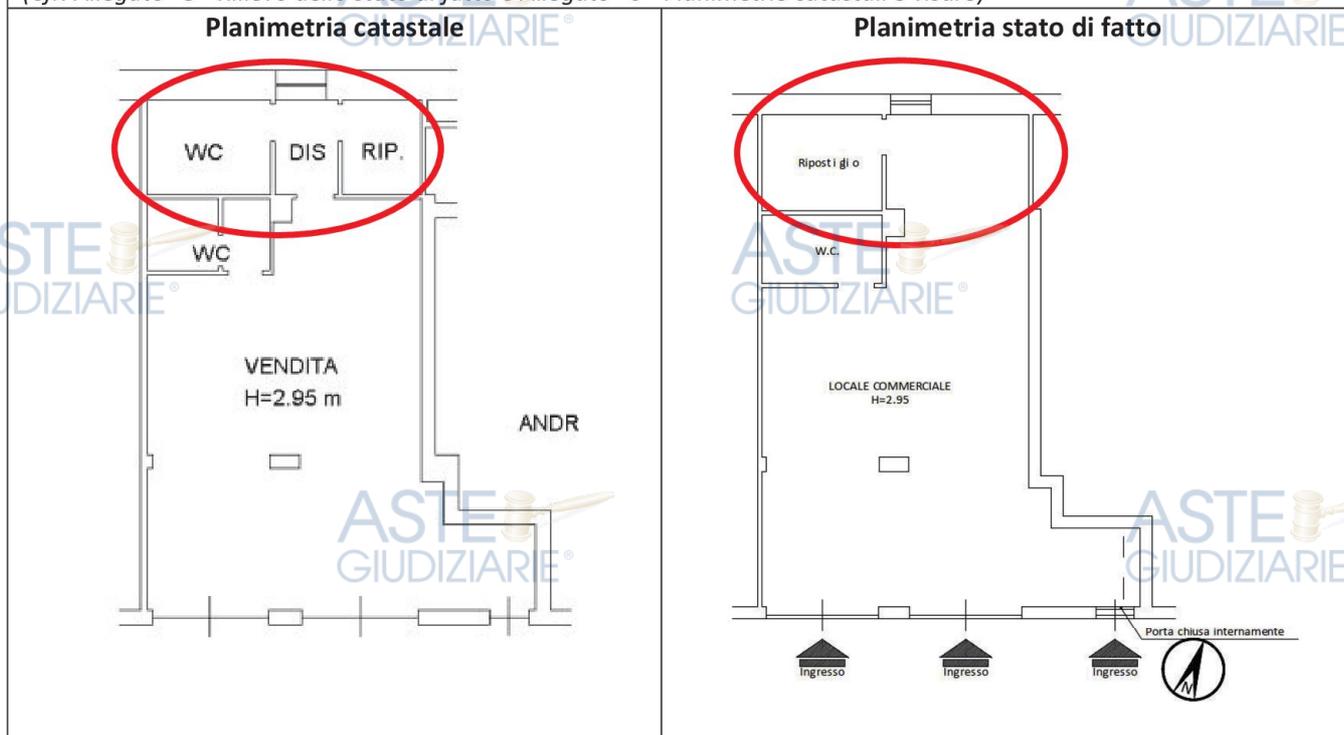
Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 4** è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Lotto n. 4 - Locale commerciale

Comune di Potenza, foglio 29 part. 1405 sub. 40 – Via Sanremo 75/G

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

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

**Costi per eliminare le difficoltà catastali dei beni pignorati**

Le difficoltà catastali possono essere corrette mediante presentazione di variazione catastale di aggiornamento delle planimetrie depositate presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate. I costi per eliminare le difficoltà catastali riscontrate, distinte per lotti, sono:

Lotto	Descrizione della difficoltà catastale da eliminare	Costo
Lotto n. 1	Variazione per apertura porta	€ 500,00
Lotto n. 2	Chiusura del vano scala	€ 500,00
Lotto n. 3	Diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00
Lotto n. 4	Diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00
Totale		€ 2.000,00

Gli importi sono stati detratti dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto.

(Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 29).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Dei lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato il seguente schema sintetico descrittivo dei quattro lotti ipotizzati:

Schema sintetico descrittivo del LOTTO n. 1 - Locale commerciale

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale composto da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C. con antibagno ed è dotato di due accessi, il primo direttamente dal portico condominiale aperto e il secondo, invece, dall'androne condominiale.

Dati urbanistici: l'unità immobiliare è stata edificata giusta Concessione Edilizia Pratica n. 101/76 Prot. Gen. 5428-12546 e 1539/A del 27/01/1978, Concessione Edilizia Pratica 159/82 Prot. Gen. 6412/82 e 2559/83 del 27/01/1986 e Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) Pratica n. 3177 Prot. Gen. 3220 del 16/05/2006 rilasciate dal Comune di Potenza.

Dati catastali: l'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Potenza al piano terra di Via Sanremo n. 75/G ed è censita nel Catasto fabbricati al foglio n. 29, part. n. 1405 sub. 37, categoria catastale C/1, classe 9, consistenza 78 m², rendita catastale pari a € 1.458,27.

Confini: a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a est prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 38), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

Superfici rilevate in sede di sopralluogo:

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 74,58.

La superficie commerciale è di mq 85.

Difformità catastali:

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale perché la consistenza catastale in atti è superiore a quella rilevata di circa mq 3;

Sono state rilevate altre difformità catastali sanabili che non incidono sulla consistenza.

Difformità urbanistiche:

Sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili consistenti in una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 – Locale commerciale è di € 55.519,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 pag. 32)

Schema sintetico descrittivo del LOTTO n. 2 - Ufficio

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'ufficio composto da due vani, privo di servizi igienici. Dotato di due ingressi, entrambi dal portico condominiale aperto. Ciascuno dei due ingressi dà accesso indipendente a ciascuno dei due vani di cui è composto l'unità immobiliare.

Dati urbanistici: l'unità immobiliare è stata edificata giusta Concessione Edilizia Pratica n. 101/76 Prot. Gen. 5428-12546 e 1539/A del 27/01/1978, Concessione Edilizia Pratica 159/82 Prot. Gen. 6412/82 e 2559/83 del 27/01/1986 e Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) Pratica n. 3177 Prot. Gen. 3220 del 16/05/2006 rilasciate dal Comune di Potenza.

Dati catastali: l'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Potenza al piano terra di Via Sanremo n. 75/G ed è censita nel Catasto fabbricati al foglio 29, part. n. 1405 sub. 38, categoria catastale A/10, classe 4, consistenza 3 vani e rendita catastale pari a € 999,34.

Confini: a sud con portico condominiale, a ovest con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a est e a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

Superfici rilevate in sede di sopralluogo:

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 56,60.

La superficie commerciale è di mq 76.

Difformità catastali:

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

Difformità urbanistiche:

Sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili consistenti in una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 – Locale commerciale è di € 39.098,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 34)

Schema sintetico descrittivo del LOTTO n. 3 - Locale commerciale

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale composto da due vani principali, un piccolo ingresso, due W.C. uno dei quali dotato di antibagno e un disimpegno che separa i vani principali da un servizio igienico dotato di due accessi, il primo direttamente dal portico condominiale aperto e il secondo, invece, dall'androne condominiale.

Dati urbanistici: l'unità immobiliare è stata edificata giusta Concessione Edilizia Pratica n. 101/76 Prot. Gen. 5428-12546 e 1539/A del 27/01/1978, Concessione Edilizia Pratica 159/82 Prot. Gen. 6412/82 e 2559/83 del 27/01/1986 e Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) Pratica n. 3177 Prot. Gen. 3220 del 16/05/2006 rilasciate dal Comune di Potenza.

Dati catastali: L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Potenza al piano terra di Via Sanremo n. 75/G ed è censita nel Catasto fabbricati al foglio n. 29, part. n. 1405 sub. 39, categoria catastale C/1, classe 9, consistenza 60 m² e rendita catastale pari a € 1.121,74.

Confini: a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale, a est con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

Superfici rilevate in sede di sopralluogo:

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 62,99.

La superficie commerciale è di mq 75.

Difformità catastali:

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale perché la consistenza catastale in atti è inferiore a quella rilevata di circa mq 3;

Difformità urbanistiche:

Sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili consistenti in una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 3 – Locale commerciale è di € 50.523,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 3 pag. 35)

Schema sintetico descrittivo del LOTTO n. 4 - Locale commerciale

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale composto da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio e un W.C., ed è dotata di tre accessi, tutti direttamente dal portico condominiale.

Dati urbanistici: l'unità immobiliare è stata edificata giusta Concessione Edilizia Pratica n. 101/76 Prot. Gen. 5428-12546 e 1539/A del 27/01/1978, Concessione Edilizia Pratica 159/82 Prot. Gen. 6412/82 e 2559/83 del 27/01/1986 e Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) Pratica n. 3177 Prot. Gen. 3220 del 16/05/2006 rilasciate dal Comune di Potenza.

Dati catastali: l'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Potenza al piano terra di Via Sanremo n. 75/G ed è censita nel Catasto fabbricati al foglio n. 29, part. n. 1405 sub. 40, categoria catastale C/1, classe 9, consistenza 76 m² e rendita catastale pari a € 1.420,88.

Confini: a sud con portico condominiale, a ovest con il prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 39), a est con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri;

Superfici rilevate in sede di sopralluogo:

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è di mq 89,39.

La superficie commerciale è di mq 95.

Difformità catastali:

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale perché la consistenza catastale in atti è inferiore a quella rilevata di circa mq 13;

Difformità urbanistiche:

Sono state rilevate difformità urbanistiche sanabili consistenti in una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 4 – Locale commerciale è di € 59.980,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 4 pag. 38)

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

I passaggi di proprietà dei beni pignorati 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	<p>██████████ nata a Abriola (PZ) il 20/02/1939, C.F. ██████████ Piena proprietà per quota di 1/2.</p>	<p>██████████ con sede in Potenza alla ██████████ P.I.V.A. numero ██████████ Atto per Notaio Antonio Polosa da Potenza, Rep. n. 10493 del 21/11/1983, registrato a Potenza il 02/12/1983 nn. 12955/14737. Acquisto in comunione legale dei beni con il coniuge ██████████ ██████████ nato a Potenza il ██████████ 1941 ██████████</p>
2	<p>██████████ con sede in Potenza, ██████████ C.F. ██████████ Piena proprietà per quota di 1/2.</p>	<p>██████████ nato a Potenza il ██████████ Atto notarile pubblico di conferimento in società per Notaio Adele De Bonis Cristalli da Potenza, Rep. n. 9949 del 30/05/2006 trascritto a Potenza il 01/06/2006 al n. 8022.</p>

Gli atti sono stati acquisiti e allegati 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**

Il fabbricato ove insistono i cespiti pignorati è stato edificato giusta Concessione Edilizia Pratica n. 101/76 Prot. Gen. 5428-12546 e 1539/A del 27/01/1978, Concessione Edilizia Pratica 159/82 Prot. Gen. 6412/82 e 2559/83 del 27/01/1986 e Permesso di costruire in sanatoria (Condono Edilizio) Pratica n. 3177 Prot. Gen. 3220 del 16/05/2006 rilasciate dal Comune di Potenza.

Il condono edilizio ha interessato il cambio di destinazione d'uso da locali destinati a cantinole, locali rifiuti e intercapedine a locali per attività industriale o artigianale. Il cambio di destinazione d'uso è stato notificato con Prot. 16830 del 4/04/2007 a mezzo messo comunale successivamente al rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Per tutte le unità immobiliari non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità.

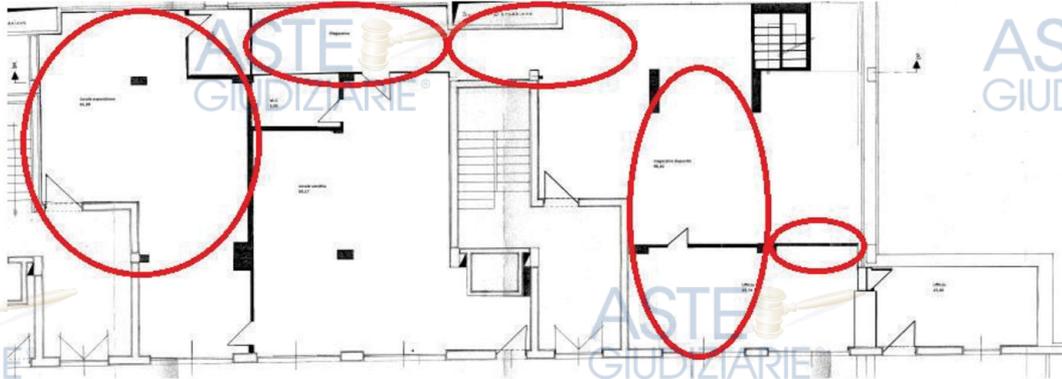
Dal raffronto tra la planimetria autorizzata e le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità:

1. Frazionamento dell'unica unità autorizzata dal Comune di Potenza in quattro unità autonome;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni relativamente a tutti e quattro i lotti;
3. Cambio di destinazione d'uso di tutti e quattro i lotti.

Le difformità urbanistiche riscontrate sono evidenziate in rosso nei grafici di seguito riportati. La planimetria autorizzata rappresenta i locali pignorati fra loro interconnessi, mentre nello stato di fatto i cespiti sono separati e funzionalmente autonomi.

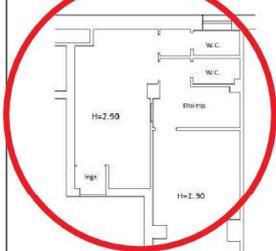
Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo
Comune di Potenza, foglio 29 part. 1405, sub. 37, 38, 39, 40 – Via Sanremo 75/G e 75/H

Planimetria autorizzata



(planimetria autorizzata dal Comune di Potenza da cui, per maggiore leggibilità, sono stati eliminati i retini)

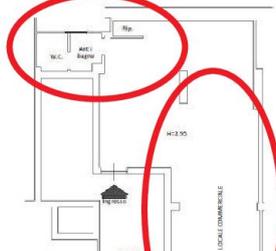
Planimetria stato di fatto
Lotto n. 3



Planimetria stato di fatto
Lotto n. 4



Planimetria stato di fatto
Lotto n. 1



Planimetria stato di fatto
Lotto n. 2



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

Lo stato di fatto è sanabile alle attuali difformità e il frazionamento in quattro unità autonome impone anche l'adeguamento dal punto di vista igienico sanitario perché nel lotto 2 mancano i servizi igienici e il bagno dei lotti 3 e 4 sono privi di antibagno.

Schema della suddivisione della planimetria autorizzata con indicazione della posizione dei lotti e dei lavori di adeguamento igienico-sanitario necessari per la regolarizzazione urbanistica



Pertanto, per la conformità urbanistica di tutti e quattro i lotti, occorre presentare al Comune di Potenza una SCIA in sanatoria per sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo, per renderli conformi allo stato di fatto e contestualmente adeguarli alle norme igienico sanitarie, compreso il superamento delle barriere architettoniche, in quanto trattasi di unità immobiliari destinate ad attività aperte al pubblico.

La SCIA in sanatoria deve prevedere:

- a) il frazionamento in quattro unità autonome dell'unità immobiliare autorizzata come unica;
- b) la divisione degli spazi interni di ciascun lotto per renderlo conforme allo stato di fatto;
- c) il cambio di destinazione d'uso da quella autorizzata a quella riportata negli atti catastali;
- d) l'adeguamento dei lotti 2, 3 e 4 alle norme igienico-sanitarie con la realizzazione di un antibagno nei lotti n. 3 e 4, e di un bagno con antibagno nel lotto n. 2;
- e) l'installazione di un montascale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La sanatoria urbanistica prevede anche il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per il costo di costruzione. Gli importi sono determinati secondo quanto disposto dal Comune di Potenza con DC n. 87 del 31/07/2013.

La tabella allegata alla citata delibera riporta i valori per la regolarizzazione urbanistica dei beni oggetto della presente relazione, come di seguito riportati:

- Oneri di urbanizzazione primaria sono determinati in funzione della superficie netta interna da regolarizzare moltiplicato per il valore unitario di € 21,17;
- Oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in funzione della superficie netta interna da regolarizzare moltiplicato per il valore unitario di € 6,53;
- Contributo per il costo di costruzione pari al 7% dell'importo dei lavori che sono stati eseguiti per la trasformazione realizzata così come rilevata, in fase di sopralluogo.

Tutti gli importi sopra indicati sono raddoppiati, in quanto trattasi di sanatoria per interventi già realizzati.

Oltre agli oneri sopra indicati, per ciascuna pratica occorre prevedere i diritti di segreteria e diritti tecnici che ammontano a € 195,00 e le spese tecniche relative alla redazione degli elaborati grafici a corredo della SCIA in sanatoria, il cui importo è determinato in € 900,00 per ciascun lotto.

Inoltre per l'eliminazione delle barriere architettoniche occorre prevedere almeno un montascale che da via Sanremo porti al portico condominiale.

Il costo per l'installazione di un montascale per il superamento delle barriere architettoniche che da via Sanremo porti al portico condominiale è stimato in € 10.500,00 suddiviso in parti uguali tra tutti e quattro i lotti, quindi € 2.625,00 per ciascun lotto.

Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente i beni pignorati

Regolarizzazione urbanistica del Lotto n. 1 - Locale commerciale (Foglio n. 29, part. 1405, sub. 37)

- A) Oblazione per sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) è di € 1.000,00;
- B) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 3.157,72 così determinati:
Superficie netta interna mq 74,58 x € 21,17 x 2 = € 3.157,72;
- C) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti

per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 974,01 così determinati:

Superficie netta interna mq 74,58 x € 6,53 x 2 = € 974,01;

D) Gli oneri relativi al costo di costruzione sono pari al doppio dell'importo delle opere di trasformazione necessarie per l'adeguato dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

I lavori di trasformazione sono i seguenti:

Rimozione di una porta interna;

demolizione di un tramezzo di mq 10,60;

realizzazione del tramezzo di separazione tra il lotto n. 1 e il lotto n. 2 pari al 50% della superficie complessiva di mq 24,04/2 = mq 12,02;

realizzazione di un bagno con antibagno di mq 4,90;

realizzazione di un tramezzo per la separazione di un ripostiglio di mq 4,20;

opere di finitura e da pittore.

L'importo complessivo stimato dei lavori di trasformazione è di € 7.400,00.

Gli oneri di costruzione in sanatoria ammontano a € 1.036,00 e sono così determinati:

€ 7.400,00 x 7% x 2 = € 1.036,00;

E) Non sono previsti lavori di adeguamento igienico-sanitari;

F) La quota del costo per l'installazione del montascale per il superamento delle barriere architettoniche che da via Sanremo porti al portico condominiale è di € 2.625,00;

G) Gli oneri di costruzione per i lavori relativi al per il superamento delle barriere architettoniche ammontano a € 183,75 e sono così determinati:

€ 2.625,00 x 7% = € 183,75;

H) Diritti e bolli relativi € 195,00;

I) Le spese tecniche per la redazione degli elaborati a corredo della SCIA ammontano a € 900,00.

Regolarizzazione urbanistica del Lotto n. 2 - Locale commerciale (Foglio n. 29, part. 1405, sub. 38)

A) Oblazione per sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) è di € 1.000,00;

B) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 2.269,42 così determinati:

Superficie netta interna mq 53,60 x € 21,17 x 2 = € 2.269,42;

C) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 700,02 così determinati:

Superficie netta interna mq 53,60 x € 6,53 x 2 = € 700,02;

D) Gli oneri relativi al costo di costruzione sono pari al doppio dell'importo delle opere di trasformazione necessarie per l'adeguato dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

I lavori di trasformazione sono i seguenti:

demolizione di un tramezzo di mq 7,95;

realizzazione del tramezzo di separazione tra il lotto n. 1 e il lotto n. 2 pari al 50% della superficie complessiva di mq 24,04/2 = mq 12,02;

opere di finitura e da pittore.

L'importo complessivo stimato dei lavori di trasformazione è di € 1.250,00.

Gli oneri di costruzione in sanatoria ammontano a € 175,00 e sono così determinati:

€ 1.250,00 x 7% x 2 = € 175,00;

E) I costi per l'adeguamento del **lotto n. 2** alle norme igienico sanitarie sono stimati in complessivi **€ 7.850,00** e sono relativi ai lavori per la realizzazione di un bagno con antibagno. La stima è fatta a corpo per lavori da eseguirsi in economia e sulla base delle dotazioni standard di un bagno con antibagno.

I lavori previsti sono:

collegamenti del bagno alla rete fognaria e alla rete idrica comunale;

realizzazione dell'impianto idrico e di scarico del bagno;

messa in opera del sistema di areazione forzata per il bagno senza finestre;

posa in opera di quattro apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet e doccia);

collegamento alla caldaia esistente per il riscaldamento e la produzione di acqua calda;

posa in opera di un radiatore;

realizzazione delle pareti con rivestimento in piastrelle e opere di finitura da pittore;

posa in opera delle porte;

F) La quota del costo per l'installazione del montascale per il superamento delle barriere architettoniche che da via Sanremo porti al portico condominiale è di **€ 2.625,00**;

G) Gli oneri di costruzione per i lavori di adeguamento igienico-sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche ammontano a **€ 733,25** e sono così determinati:

$(€ 7.850,00 + € 2.625,00) \times 7\% = € 733,25$;

H) Diritti e bolli relativi € 195,00;

I) Le spese tecniche per la redazione degli elaborati a corredo della SCIA ammontano a € 900,00.

Regolarizzazione urbanistica del Lotto n. 3 - Locale commerciale (Foglio n. 29, part. 1405, sub. 39)

A) Oblazione per sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) è di **€ 1.000,00**;

B) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a **€ 2.669,54** così determinati:

Superficie netta interna mq 62,99 x € 21,17 x 2 = € 2.669,54;

C) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a **€ 823,43** così determinati:

Superficie netta interna mq 62,99 x € 6,53 x 2 = € 823,43;

D) Gli oneri relativi al costo di costruzione sono pari al doppio dell'importo delle opere di trasformazione necessarie per l'adeguato dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

I lavori di trasformazione sono i seguenti:

rimozione di una porta interna;

chiusura porta di collegamento tra il lotto n. 3 e il lotto n. 4 pari al 50% della superficie complessiva di mq 1,60/2 = mq 0,80;

realizzazione di due bagni di cui uno con antibagno di mq 5,77;

realizzazione di un tramezzo per la separazione dei due vani e del disimpegno di mq 28,15;

opere di finitura e da pittore.

L'importo complessivo stimato dei lavori di trasformazione è di € 11.650,00.

Gli oneri di costruzione in sanatoria ammontano a **€ 1.631,00** e sono così determinati:

$€ 11.650,00 \times 7\% \times 2 = € 1.631,00$;

E) I costi per l'adeguamento del **lotto n. 3** alle norme igienico sanitarie sono stimati in

complessivi € 630,00 per i lavori di realizzazione di un antibagno a completamento del W.C. esistente.

I lavori previsti sono:

realizzazione di una parete di separazione tra bagno e antibagno con rivestimento in piastrelle e opere di finitura da pittore;

posa in opera di una porta di accesso;

messa in opera del sistema di areazione forzata per il bagno senza finestre;

F) La quota del costo per l'installazione di un montascale per il superamento delle barriere architettoniche che da via Sanremo porti al portico condominiale è di € 2.625,00;

G) Gli oneri di costruzione per i lavori di adeguamento igienico-sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche ammontano a € 227,85 e sono così determinati:

$(€ 630,00 + € 2.625,00) \times 7\% = € 227,85$;

H) Diritti e bolli relativi € 195,00;

I) Le spese tecniche per la redazione degli elaborati a corredo della SCIA ammontano a € 900,00.

Regolarizzazione urbanistica del Lotto n. 4 - Locale commerciale (Foglio n. 29, part. 1405, sub. 40)

A) Oblazione per sanare gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) è di € 1.000,00;

B) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 3.784,77 così determinati:
Superficie netta interna mq 89,39 x € 21,17 x 2 = € 3.784,77;

C) L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria in sanatoria sono pari al doppio di quelli dovuti per le trasformazioni ordinarie e ammontano a € 1.167,43 così determinati:
Superficie netta interna mq 89,39 x € 6,53 x 2 = € 1.167,43;

D) Gli oneri relativi al costo di costruzione sono pari al doppio dell'importo delle opere di trasformazione necessarie per l'adeguato dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

I lavori di trasformazione sono i seguenti:

rimozione di una porta interna;

chiusura porta di collegamento tra il lotto n. 3 e il lotto n. 4 pari al 50% della superficie complessiva di mq $1,60/2 =$ mq 0,80;

demolizione di un tramezzo di mq 8,85;

opere di finitura e da pittore.

L'importo complessivo stimato dei lavori di trasformazione è di € 2.200,00.

Gli oneri di costruzione in sanatoria ammontano a € 308,00 e sono così determinati:

$€ 2.200,00 \times 7\% \times 2 = € 308,00$;

E) I costi per l'adeguamento del lotto n. 4 alle norme igienico sanitarie sono stimati in complessivi € 980,00 per i lavori di realizzazione di un antibagno a completamento del W.C. esistente.

La stima è fatta a corpo per lavori da eseguirsi in economia e sulla base delle dotazioni standard di un bagno con antibagno.

I lavori previsti sono:

realizzazione di una parete di separazione tra bagno e antibagno con rivestimento in piastrelle e opere di finitura da pittore;

posa in opera di una porta di accesso;
messa in opera del sistema di areazione forzata per il bagno senza finestre;

- F) La quota del costo per la realizzazione del montascale per il superamento delle barriere architettoniche che da via Sanremo porti al portico condominiale è di **€ 2.625,00**;
- G) Gli oneri di costruzione per i lavori di adeguamento igienico-sanitario e per il superamento delle barriere architettoniche ammontano a **€ 252,35** e sono così determinati:
(€ 980,00 + € 2.625,00) x 7% = € 252,35;
- H) Diritti e bolli relativi € 195,00;
- I) Le spese tecniche per la redazione degli elaborati a corredo della SCIA ammontano a € 900,00.

Riepilogo dei costi per eliminare le difformità urbanistiche di tutti e quattro i lotti

Tabella riepilogativa dei costi per eliminare le difformità urbanistiche					
Rif.	Descrizione	Importo per sanare le difformità urbanistiche suddiviso per ciascun lotto			
		Lotto n. 1 Sub. 37.	Lotto n. 2 sub. 38.	Lotto n. 3 sub. 39.	Lotto n. 4 sub. 40
A	SCIA in sanatoria	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
B	Oneri urb. Primaria in sanatoria	€ 3.157,72	€ 2.269,42	€ 2.669,54	€ 3.784,77
C	Oneri urb. Secondaria in sanatoria	€ 974,01	€ 700,02	€ 823,43	€ 1.167,43
D	Oneri di costruzione in sanatoria	€ 1.036,00	€ 175,00	€ 1.631,00	€ 308,00
E	Opere di adeguamento igienico da realizzare	€ 0,00	€ 7.850,00	€ 630,00	€ 980,00
F	Costo pro quota per l'installazione di un montascale	€ 2.625,00	€ 2.625,00	€ 2.625,00	€ 2.625,00
G	Oneri di costruzione per i lavori di adeguamento	€ 183,75	€ 733,25	€ 227,85	€ 252,35
H	Diritti e bolli	€ 195,00	€ 195,00	€ 195,00	€ 195,00
I	Spese tecniche	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
Totale		€ 10.071,48	€ 16.447,69	€ 10.701,82	€ 11.212,55

Gli importi sono stati detratti dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto.

(Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 29)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati sono intestati agli esecutati:

██████████, C██████████ per il diritto di 1/2 della piena proprietà;

e ██████████ con sede in Potenza, ██████████, 2, ██████████ per il diritto di 1/2 della piena proprietà.

I beni pignorati relativi ai lotti 1, 2 e 4 sono liberi e nella disponibilità della società ██████████ mentre il lotto n. 3 è occupato dallo ██████████ senza alcun titolo.

Il canone di locazione mensile del locale occupato è stato determinato in € 229,50 e il calcolo è riportato in risposta al quesito n. 12 (pag. 37).

Così come dichiarato nel verbale di sopralluogo, il sig. ██████████ ha realizzato i lavori di ristrutturazione del locale occupato e, per tale ragione, non è stato concordato nessun canone di locazione con la società ██████████

I lavori, così come dichiarato, sono stati realizzati nel mese di dicembre 2022.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie).

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 quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non ci sono procedimenti giudiziari civili diversi da quello in narrativa ma sui beni pignorati insiste la seguente trascrizione di domanda giudiziale, antecedente la data del pignoramento:
 - Trascrizione del 30/06/2008, RP 8028, RG 12313, Tribunale Rep. 9316 del 13/06/2008 – Domanda giudiziale - dichiarazione di inefficacia.
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3882 del 25/03/2009;
 - Rettifica a trascrizione del 25/03/2009, RP 3882, RG 5087, Tribunale Rep. 9316 del 04/02/2009
Domanda giudiziale - dichiarazione di inefficacia.
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8028 del 2008;
 - Annotazione del 09/03/2020, RP 252, RG 3579, Tribunale Rep. 18/2020 del 24/12/2019
Annotazione a trascrizione - inefficacia parziale
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8022 del 2006.
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) I cespiti pignorati fanno parte di un condominio amministrato dal [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED];
- f) Il cespite 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.

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:

Sui tutti e quattro i lotti pignorati non insistono iscrizioni ipotecarie oltre quella in narrativa;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati non insistono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quella in narrativa;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I cespiti pignorati presentano difformità urbanistiche, sanabili rispetto ai grafici allegati al titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Potenza. Non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità.

Le difformità urbanistiche sono così sintetizzate:

Frazionamento dell'unica unità autorizzata dal Comune di Potenza in quattro unità autonome;

Diversa distribuzione degli spazi interni;

Cambio di destinazione d'uso di tutti e quattro i lotti con adeguamento alla normativa vigente.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del lotto n. 1 è di € 10.071,48;

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del lotto n. 2 è di € 16.447,69;

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del lotto n. 3 è di € 10.701,82;

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del lotto n. 4 è di € 11.212,55.

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

(Cfr. Risposta al quesito 6 pag. 20, Risposta al quesito 12 pag. 29)

4) **Difformità catastali:**

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei cespiti pignorati con le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

Lotto	Descrizione della difformità catastale da eliminare	Costo
Lotto n. 1	Variatione per inserimento porta di accesso dall'androne condominiale	€ 500,00
Lotto n. 2	Chiusura porta di accesso al vano scala	€ 500,00
Lotto n. 3	Diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00
Lotto n. 4	Diversa distribuzione degli spazi interni	€ 500,00

Il costo per eliminare le difformità catastali di ciascun lotto è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 14, Risposta al quesito 12 pag. 29)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né 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 i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

Gli esecutati hanno, complessivamente, diritto di piena proprietà (proprietà 1/1) sui beni pignorati.

Il diritto non è di natura concessoria, in quanto gli esecutati, ciascuno per la propria parte, hanno acquistato la proprietà dei beni pignorati per atto pubblico.

Gli atti sono indicati in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, 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

I beni pignorati fanno parte di un condominio amministrato dal Geom. [REDACTED]

con sede in Potenza [REDACTED]

Con mail del 13/03/2023 sono state richieste all'Amministratore del condominio, [REDACTED] le spese e il regolamento condominiali.

L'Amministratore, con mail del **03/04/2023** (Cfr. Allegato 12), ha inviato copia del regolamento e l'importo delle spese complessive relative ai quattro lotti.

L'importo delle spese annue per l'anno 2023 e relative ai quattro lotti ammonta a € 975,29.

Le spese relative agli ultimi due anni per tutti e quattro i lotti, scadute ma non ancora approvate dall'assemblea condominiale, ammontano a € 1.025,44.

Successivamente, l'Amministratore del condominio, con mail del 04/04/2023, ha confermato di non poter inviare il riparto spese relative a ciascun lotto perché negli atti allegati al regolamento condominiale è riportata una suddivisione dei locali diversa dallo stato di fatto attuale (Cfr. Allegato 12).

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del valore a base d'asta dei cespiti pignorati.

CRITERIO DI STIMA

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 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.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili 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).

Stima dei beni pignorati siti in Potenza, F. 29, part. 1405, sub. 37, 38, 39, 40

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

Dati catastali				
Descrizione	Lotto n. 1	Lotto n. 2	Lotto n. 3	Lotto n. 4
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Potenza	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/G	Via Sanremo, 75/H	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29	n. 29	n. 29	n. 29
Particella	n. 1405	n. 1405	n. 1405	n. 1405
Sub.	n. 37	n. 38	n. 39	n. 40
Categoria	C/1	A/10	C/1	C/1
Classe	9	4	9	9
Consistenza	mq 78	Vani 3	mq 60	mq 76
R.C.	€ 1.458,27	€ 999,34	€ 1.121,74	€ 1.420,88

I lotti insistono su un'unica particella e fanno parte di un unico fabbricato che non è conforme sia catastalmente sia urbanisticamente. Le difformità catastali sono riportate in risposta al quesito n. 3, le difformità urbanistiche sono riportate in risposta al quesito n. 6.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 14, Risposta al quesito 6 pag. 20)

Indagine di mercato

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 "Borsinonet-Agenti immobiliari 24".

I valori di vendita per metro quadrato di superficie commerciale sono riportati nelle tabelle seguenti:

Valori di mercato per immobili con destinazione Ufficio e studi privati			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 1.300,00	€ 1.450,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 933,00	€ 1.134,00
3	Borsinonet-Agenti immobiliari 24	€ 1.154,00	€ 1.298,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 1.129,00	€ 1.294,00
5	Media del valore di mercato per Uffici e studi privati	€ 1.212,00	

Valori di mercato per immobili con destinazione Negozi e botteghe			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 1.300,00	€ 1.550,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 958,00	€ 1.176,00
3	Borsinonet-Agenti immobiliari 24	€ 1.154,00	€ 1.442,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 1.137,00	€ 1.389,00
5	Media del valore di mercato per Uffici e studi privati	€ 1.263,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

I valori di affitto per metro quadrato di superficie commerciale sono riportati nelle tabelle seguenti:

Valori di mercato per immobili con destinazione Ufficio e studi privati			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 4,30	€ 6,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 3,71	€ 4,55
3	Borsinonet-Agenti immobiliari 24	€ 2,90	€ 5,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 4,00	€ 5,00
5	Media del valore di mercato per Uffici e studi privati	€ 5,00	

Valori di mercato per immobili con destinazione Negozi e botteghe			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 6,40	€ 9,80
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 4,05	€ 4,91
3	Borsinonet-Agenti immobiliari 24	€ 5,00	€ 7,90
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 5,00	€ 8,00
5	Media del valore di mercato per Uffici e studi privati	€ 7,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

I dati disponibili, tuttavia, non tengono in considerazione le caratteristiche negative della microzona in cui sono inseriti i cespiti da stimare. Via Sanremo, infatti, è una via caratterizzata da essere divisa in due parti, la prima è un tratto di strada di passaggio con presenza di molti esercizi commerciali attivi, la seconda, il tratto di strada prospiciente gli immobili da stimare, è interna, a senso unico e del tutto priva di attrattività commerciali.

Inoltre, le unità immobiliari pignorate non hanno accesso carrabile diretto dalla strada ma ad esse si accede soltanto con percorsi pedonali fatti dalle scale e rampe di collegamento che rendono difficoltoso l'accesso del pubblico e il carico e scarico delle merci.

Pertanto la scarsa appetibilità dei locali commerciali determina un deprezzamento compreso tra il 30% e il 45% rispetto alla media dei prezzi della prima zona, quella più appetibile commercialmente. Inoltre, il prezzo di ciascun cespite è condizionato anche dalle sue caratteristiche intrinseche quali lo stato di manutenzione delle murature e degli infissi, l'efficienza degli impianti e la loro rispondenza alle norme igienico-sanitarie e al superamento delle barriere architettoniche.

Queste caratteristiche determinano la scarsa circolazione di beni immobili nella microzona in cui sono ubicati i cespiti pignorati.

La stima è stata fatta per ciascun cespite anche sulla base di indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno confermato la quasi totale assenza di mercato immobiliare nella microzona d'interesse e la riduzione del prezzo determinata dalle caratteristiche negative sopra evidenziate.

Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni pignorati

Caratteristiche estrinseche dei quattro lotti

I beni pignorati sono ubicati nel centro abitato del comune di Potenza in Via Sanremo al piano terra.

Il centro abitato di Potenza sorge a 819 m s.l.m.

Potenza è il capoluogo della provincia di Potenza e della Regione Basilicata ed è il capoluogo di regione più alto d'Italia.

La città domina la valle del fiume Basento. Il suo territorio è delimitato dai comuni di Anzi, Avigliano, Brindisi Montagna, Picerno, Pietragalla, Pignola, Ruoti, Tito e Vaglio Basilicata.

La città è collegata alle regioni limitrofe dell'autostrada RA5, una diramazione di 50 km dall'autostrada A2 e dal nodo ferroviario sulla linea principale da Salerno a Taranto, gestita da FS Trenitalia.

Dispone inoltre di un collegamento con Altamura e di un proprio piccolo servizio ferroviario metropolitano gestito delle Ferrovie Appulo Lucane.

La stazione ferroviaria principale è Potenza Centrale.

La città è anche collegata con i centri abitati della regione con un efficiente servizio di pullman.

Inoltre un servizio di pullman collega Potenza a Roma.

Potenza è dotata di tutti i servizi: supermercati, negozi, scuole di ogni ordine e grado, università ed è sede del più grande ospedale della Regione Basilicata, l'Ospedale S. Carlo.

Tutti i servizi sono facilmente accessibili da dove sono ubicati i beni pignorati.

La zona in cui sono ubicati i beni pignorati è di recente costruzione con strade asfaltate e con parcheggi sia liberi sia di proprietà esclusiva degli abitanti.

Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 1

Caratteristiche intrinseche

Il lotto n. 1 è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/G piano terra.

Dati catastali	
Descrizione	Lotto n. 1
Catasto	Fabbricati
Comune	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29
Particella	n. 1405
Sub.	n. 37
Categoria	C/1 - Negozi e botteghe
Classe	9
Consistenza	mq 78
R.C.	€ 1.458,27

Il **Lotto n. 1** confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale e prop. (F. 29, P. 1405, S. 40), a est prop. (F. 29, P. 1405, S. 38), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C. con antibagno e, al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata. L'unità immobiliare ha due accessi, il primo è indipendente e vi si accede direttamente dal portico condominiale aperto e al secondo, invece, si accede dall'androne condominiale. Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso. L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta al portico condominiale. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è fatta con piastrelle, i muri interni sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro, mentre il portoncino di accesso dall'androne condominiale è in legno. L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo. La porta interna che dà accesso

all'antibagno è in legno tamburato. Il bagno è privo della porta di separazione dall'antibagno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati ad esclusione della fornitura idrica. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria perché sono evidenti sui muri tracce di umidità, alcune piastrelle del pavimento sono ammalorate, gli impianti necessitano di revisione e l'unità immobiliare appare disabitata da molto tempo.

(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 – Planimetrie catastali e visure)

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 1** il prezzo di **€ 860,00/mq.**

Calcolo della superficie netta interna - Lotto n. 1			
Comune di Potenza, Via Sanremo 75/G, Foglio n. 29, part. 1405, sub. 37 - Categoria C/1 - Classe 9			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Vano mq	68,68	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Antibagno mq	2,41	
3	W.C. mq	2,50	
4	Ripostiglio mq	0,99	
5	Totale mq	74,58	Superficie netta interna

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 1				
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie commerciale Lotto n. 1 mq	85,16	1,00	85,16
2	Totale superficie commerciale mq	85,16		85,16

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 1 è di mq 85.

Stima del valore del lotto n. 1 – Comune di Potenza, Foglio n. 29 part. 1405 sub 37 - Categoria C/1 (Negozii e botteghe) Classe 9

Il valore di mercato del locale commerciale è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
N	Lotto n. 1 - Locale commerciale - sito nel Comune di Potenza (PZ), Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 37		
1	Valore di mercato mq	85 X € 860,00	€ 73.100,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	- € 7.310,00
3	Costi per regolarizzazione catastale		- € 500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica		- € 9.771,48
5	Prezzo a base d'asta		€ 55.518,52
6	Prezzo a base d'asta in c.t.		€ 55.519,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili 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 del Lotto n. 1 adibito a locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/G, è di € 55.519,00 dicensi Euro cinquantacinquemilacinquecentodiciannove/00.

Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 2**Caratteristiche intrinseche**

Il lotto n. 2 è costituito da un ufficio ubicato nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/G piano terra.

Dati catastali	
Descrizione	Lotto n. 2
Catasto	Fabbricati
Comune	Potenza
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29
Particella	n. 1405
Sub.	n. 38
Categoria	A/10 - Uffici e studi privati
Classe	4
Consistenza	Vani 3
R.C.	€ 999,34

Il **Lotto n. 2** confina a sud con portico condominiale, a ovest con prop. [REDACTED]

(F. 29, P. 1405, S. 37), a est e a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

L'unità immobiliare è composta da due vani adibiti a ufficio o studio privato ed è priva di servizi igienici e, al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata.

Nell'unità immobiliare è presente una scala di collegamento che porta ad una unità immobiliare sottostante con annesso bagno ma non oggetto di pignoramento, pertanto la porta di accesso al vano scala deve essere chiusa per isolare il bene pignorato dall'unità immobiliare non pignorata.

(Cfr. allegato n. 3 – Rilevo dello stato di fatto – Lotto n. 2).

L'unità immobiliare ha due accessi entrambi dal portico condominiale aperto, ciascuno dei due ingressi dà accesso indipendente a ciascuno dei due vani di cui è composto l'unità immobiliare.

Nel vano più piccolo, inoltre, è presente una finestra con affaccio sul portico condominiale aperto, mentre il vano più grande è illuminato e aerato solo dalla porta d'ingresso.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad essa, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che da via Sanremo porta al portico condominiale.

La pavimentazione interna del vano maggiore è fatta con piastrelle mentre nel vano più piccolo è stato sovrapposto un pavimento sintetico, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

Gli accessi esterni sono dotati anche di una grata estensibile in metallo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con pannelli riscaldanti alimentati con energia elettrica. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria perché nel soffitto del vano più piccolo è evidente una grossa macchia di umidità da infiltrazione, gli impianti necessitano di revisione e l'immobile appare disabitato da molto tempo. Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della

microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 2** il prezzo di **€ 815,00/mq**.

Calcolo della superficie netta interna - Lotto n. 2			
Comune di Potenza, Via Sanremo 75/G, Foglio n. 29, part. 1405, sub. 38 - Categoria A/10 - Classe 4			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Vano 1 mq	15,23	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Vano 2 mq	38,37	
3	Totale mq	53,60	Superficie netta interna

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 2				
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie locale commerciale mq	75,68	1,00	75,68
2	Totale superficie commerciale mq	75,68		75,68

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 2 è di mq 76.

Stima del valore del lotto n. 2 – Comune di Potenza, Foglio n. 29 part. 1405 sub 38 - Categoria A/10 (Uffici e studi privati) Classe 4

Il valore di mercato del locale adibito ad Ufficio è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta		
N	Lotto n. 2 - Ufficio - sito nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 38	
1	Valore di mercato mq 76 X € 815,00	€ 61.940,00
2	Riduzione per vendita forzata 10%	- € 6.194,00
3	Costi per regolarizzazione catastale	- € 500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica	- € 16.147,69
5	Prezzo a base d'asta	€ 39.098,31
6	Prezzo a base d'asta in c.t.	€ 39.098,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili 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 del Lotto n. 2, adibito a ufficio sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/G, è di € 39.098,00 diconsi Euro trentanovemilantotto/00.

Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 3

Caratteristiche intrinseche

Il lotto n. 3 è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/H piano terra.

Dati catastali	
Descrizione	Lotto n. 3
Catasto	Fabbricati
Comune	Potenza (PZ)
Indirizzo	Via Sanremo, 75/H
Foglio	n. 29
Particella	n. 1405
Sub.	n. 39
Categoria	C/1 - Negozi e botteghe
Classe	9
Consistenza	mq 60
R.C.	€ 1.121,74

Il **Lotto n. 3** confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale, a est con prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 40), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

L'unità immobiliare è censita catastalmente come negozio ma attualmente utilizzata come studio privato ed è composta due vani principali, un piccolo ingresso, due W.C. uno dei quali dotato di antibagno e un disimpegno che separa i vani principali dai bagni. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare, risulta occupata, senza titolo, dallo [REDACTED]

L'unità immobiliare ha due accessi, il primo è indipendente e vi si accede direttamente dal portico condominiale aperto e al secondo, invece, si accede dall'androne condominiale.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta al portico condominiale.

La pavimentazione interna è fatta in parte con piastrelle e in parte con parquet, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro, mentre il portoncino di accesso dall'androne condominiale è in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo. I bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è buono e non necessaria di manutenzione perché, così come dichiarato in sede di sopralluogo, è stato ristrutturato a cura e spese dell'attuale occupante.

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 3** il prezzo di **€ 910,00/mq.**

Calcolo della superficie netta interna - Lotto n. 3					
Comune di Potenza, Via Sanremo 75/H, Foglio n. 29, part. 1405, sub. 39 - C/1 - Classe 9					
n.	descrizione		superficie netta	Annotazioni	
1	Vano 1	mq	21,54	<i>Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.</i>	
2	Vano 2	mq	27,94		
3	Disimpegno	mq	7,80		
4	Disimpegno	mq	1,46		
5	W.C.	mq	2,15		
6	W.C.	mq	2,16		
7	Totale	mq	62,99	<i>Superficie netta interna</i>	
Calcolo della superficie commerciale - Lotto 3					
n.	Descrizione		Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie locale commerciale	mq	75,07	1,00	75,07
2	Totale superficie commerciale	mq	75,07		75,07

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 3 è di mq 75.

Stima del valore del lotto n. 3 – Comune di Potenza, Foglio n. 29 part. 1405 sub 39 - Categoria C/1 (Negozzi e botteghe) Classe 9

Il valore di mercato è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta		
N	Lotto n. 3 - Locale commerciale - sito nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 39	
1	Valore di mercato mq 75 X € 910,00	€ 68.250,00
2	Riduzione per vendita forzata 10%	- € 6.825,00
3	Costi per regolarizzazione catastale	- € 500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica	- € 10.401,82
5	Prezzo a base d'asta	€ 50.523,18
6	Prezzo a base d'asta in c.t.	€ 50.523,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili 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 del Lotto n. 3, adibito a locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/H è di € 50.523,00 diconsi Euro cinquantamilacinquecentoventitre/00.

Determinazione del canone di affitto del lotto n. 3

Il Lotto n. 3 è occupato dallo [REDACTED] pertanto si procede anche alla determinazione del canone di locazione del bene pignorato.

Richiamate le considerazioni fatte per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili nella microzona di interesse, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato si può adottare, per il calcolo del canone di affitto mensile, il valore di € 3,40 per metro quadrato di superficie lorda locata.

Il calcolo del canone per il lotto n. 3 è riportato nella seguente tabella:

Lotto n. 3		
Sito nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 39		
Determinazione del canone di locazione		
Superficie lorda commerciale	mq	75
Canone di unitario di locazione mensile	€/mq	3,40
Canone di locazione mensile	€	€ 255,00
Canone di locazione annuale	€	€ 3.060,00
Deprezzamento del canone	10%	€ 306,00
Canone annuale stimato	€	€ 2.754,00
Canone mensile stimato	€	€ 229,50

Il canone di locazione annuo stimato ammonta a € 2.754,00 (diconsi Euro duemilasettecentocinquantaquattro/00) pari a € 229,50 mensili.

Il canone di locazione così determinato è coerente con la redditività annua di immobili simili il cui indice si attesta al 4,5% del valore venale del bene.

Lotto n. 3		
Sito nel Comune di Potenza (PZ), Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 39		
Determinazione del canone di locazione		
Valore stimato del Lotto 3	€	€ 68.250,00
Redditività di locali simili	4,5%	€ 3.071,25
Deprezzamento del canone	10%	€ 307,13
Verifica canone annuale stimato	€	€ 2.764,12
Verifica canone mensile stimato	€	€ 230,34

Lo scarto tra il valore stimato del canone di locazione e la verifica in funzione del valore del bene e della sua redditività è uguale a (230,34 – 229,50) = € 0,84 mensili pari al 0,36%, pertanto, la stima del canone di locazione è coerente.

Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 4

Caratteristiche intrinseche

Il lotto n. 4 è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di Potenza, Via Sanremo, 75/G piano terra

Dati catastali	
Descrizione	Lotto n. 4
Catasto	Fabbricati
Comune	Potenza (PZ)
Indirizzo	Via Sanremo, 75/G
Foglio	n. 29
Particella	n. 1405
Sub.	n. 40
Categoria	C/1 - Negozi e botteghe
Classe	9
Consistenza	mq 76
R.C.	€ 1.420,88

Il **Lotto n. 4** confina a sud con portico condominiale, a ovest con il prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 39), a est con androne condominiale e prop. [REDACTED] (F. 29, P. 1405, S. 37), a nord con F. 29, P. 1961, salvo altri.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C., al momento del sopralluogo, risultata non utilizzata.

L'unità immobiliare ha tre accessi tutti dal portico condominiale aperto.

Il portico condominiale è delimitato da un parapetto basso.

L'unità immobiliare è ben visibile da via Sanremo, tuttavia non ha un accesso carrabile indipendente, ad esso, infatti, si accede per il tramite di una scala e una rampa pedonale che dalla via Sanremo porta al portico condominiale.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è fatta in parte con piastrelle e in parte con un laminato, i muri interni sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

L'accesso esterno è dotato anche di una grata estensibile in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a gas e con acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati ad esclusione della fornitura idrica.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto, tuttavia, è necessaria una manutenzione straordinaria almeno per il completamento del pavimento e la tinteggiatura delle murature, gli impianti necessitano di revisione e l'unità immobiliare appare disabitata da molto tempo.

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 4** il prezzo di **€ 835,00/mq**.

Calcolo della superficie netta interna - Lotto n. 4			
Comune di Potenza, Via Sanremo 75/G, Foglio n. 29, part. 1405, sub. 40 - C/1 - Classe 9			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Vano mq	72,22	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	W.C. mq	5,15	
3	Ripostiglio mq	7,02	
4	Totale mq	€ 84,39	Superficie netta interna

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 4				
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie locale commerciale mq	94,79	1,00	94,79
2	Totale superficie commerciale mq	94,79		94,79

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del Lotto n. 4 è di mq 95.

Stima del valore del lotto n. 4 - Comune di Potenza, Foglio n. 29 part. 1405 sub 40 - Categoria C/1 (Negozi e botteghe) Classe 9

Il valore di mercato del locale commerciale è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta		
N	Lotto n. 4 - Locale commerciale - sito nel Comune di Potenza (PZ), Via Sanremo, 75/G - Foglio n. 29, Part. n. 1405, sub. 40	
1	Valore di mercato mq 95 X € 835,00	€ 79.325,00
2	Riduzione per vendita forzata 10%	- € 7.932,50
3	Costi per regolarizzazione catastale	- € 500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica	- € 10.912,55
5	Prezzo a base d'asta	€ 59.979,95
6	Prezzo a base d'asta in c.t.	€ 59.980,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili 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 del Lotto n. 4, adibito a locale commerciale sito nel Comune di Potenza alla Via Sanremo, 75/G, è di € 59.980,00 diconsi Euro cinquantanovemilanovecentottanta/00.

Il valore complessivo dei cespiti pignorati

Nella tabella che segue il riepilogo dei valori di mercato e a base d'asta dei lotti relativi ai cespiti pignorati

N.	Descrizione	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	Lotto n. 1 - Comune di Potenza F. 29, part. 1405 sub 37 - C/1 (negozi e botteghe)	€ 73.100,00	€ 55.519,00
2	Lotto n. 2 - Comune di Potenza F. 29, part. 1405 sub 38 - A/10 (Uffici e studi privati)	€ 61.940,00	€ 39.098,00
3	Lotto n. 3 - Comune di Potenza F. 29, part. 1405 sub 39 - C/1 (negozi e botteghe)	€ 68.250,00	€ 50.523,00
4	Lotto n. 4 - Comune di Potenza F. 29, part. 1405 sub 40 - C/1 (negozi e botteghe)	€ 79.325,00	€ 59.980,00
	Totale generale	€ 282.615,00	€ 205.120,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota 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 dai Comuni di Abriola in data 28/03/2023 e di Potenza in data 27/03/2023 dai quali risulta che l'esecutata, [REDACTED] nata a [REDACTED] - [REDACTED] è residente a Potenza, [REDACTED] ed ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Abriola		Dal 20/02/1939 al 17/06/1956
2	Potenza	Via Montereale (storico) n. 9	Dal 18/06/1956 al 14/10/1961
3	Potenza	Via Montereale (storico) n. 62	Dal 15/10/1961 al 12/02/1964
4	Potenza	Via Due Torri n. 3	Dal 13/02/1964 al 04/03/1964
5	Potenza	C.da Gallitello n. 66	Dal 05/03/1964 al 01/01/1968
6	Potenza	Via Montereale (storico) n. 65	Dal 02/01/1968 al 23/10/1971
7	Potenza	Via Dei Ligustri n. 32	Dal 24/10/1971 al 31/07/1983
8	Potenza	[REDACTED]	Dal 01/08/1983 al 07/05/2002
9	Potenza	[REDACTED]	Dal 08/05/2002 al 28/03/2004
10	Potenza	[REDACTED]	Dal 29/03/2004 al 20/08/2012
11	Potenza	[REDACTED]	Dal 21/08/2012 ad oggi

La sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio il 25/01/1964 con [REDACTED] nato a Potenza il [REDACTED]. Con atto per notaio Adele De Bonis Cristalli del 30/05/2006 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

È stata acquisita la visura camerale della Società [REDACTED] con sede in Potenza, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] da cui risulta che la società è attiva, con due soci e con capitale sociale di € 85.000,00.

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 o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza, 4/04/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®