



procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

In data 20/02/2024, considerato che a seguito di indisponibilità da parte degli uffici comunali non era stato possibile procedere alla verifica urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 90 (quindici) per il deposito degli elaborati peritali, che veniva accordata in data 20/03/2024, rinviando l'udienza ad oggi fissata per il **9 ottobre 2024 (Allegato 3)**

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

**Quesito N. 1** «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. - *L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;*

**Quesito N. 2** «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - *L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;*

**Quesito N. 3** «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. *L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;*

**Quesito N. 4** «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - *L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per*

*ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;*

**Quesito N. 5** *«procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »*

**Quesito N. 6** *«verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »*

**Quesito N. 7** *«indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;*

**Quesito N. 8** *« specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;*

**Quesito N. 9** *« verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;*

**Quesito N. 10** *«verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;*

**Quesito N. 11** *«fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione*

dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - *L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;*

**Quesito N. 12** *«procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;*

**Quesito N. 13** *«procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;*

**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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;*

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **5/11/2022** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **04/11/2022** al **Reg. Gen. n. 17050** e **Reg. Part. n. 14460**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI (NA) – C.F. 05828330638**.  
(Allegato 4)

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni

pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dall'avv. **MICHELE GALLO** in data **25/11/2022**, con certificazione notarile sostitutiva della DOTT.SSA **GIULIA BARBAGALLO**, Notaio in Palermo, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di **Potenza (PZ)**:

- *Appartamento per civile abitazione*, sito in Potenza (PZ), alla via Dante Alighieri n. 10 (già Via Trieste n.8), Piano 4, *censito al C.F. del Comune di Potenza (PZ) al Foglio 48 particella n. 725, sub 11*, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, Rendita €. 464,81 - Superficie Catastale Totale mq. 140,00.

L'appartamento sopra descritto, alla data del pignoramento, era di proprietà, di ciascuno per i diritti di  $\frac{1}{2}$ , dei sig.ri ~~GIUSEPPE GALLO~~, ~~GIUSEPPE GALLO~~ e ~~GIUSEPPE GALLO~~, pervenuto agli stessi con atto di compravendita, redatto dal notaio ~~GIUSEPPE GALLO~~ in data 12/07/1982.

Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico che i certificati dello stato civile degli esecutati.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANI S.p.A.**, quale creditore procedente. (Allegati 5 e 6)

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

**VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, a seguito della comunicazione di primo accesso inviata in data 10/10/2023, dall'**Avv. DOMENICO PACE**, in qualità di Custode Giudiziario veniva concordato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il giorno **18/10/2023**. (Allegato 7)

La visita veniva effettuata, a seguito di formale richiesta dell'avvocato di parte degli esecutati, successivamente alla convocazione e quindi in data **07/12/2023** alle ore **10,00**, in tale circostanza si è proceduto a prendere visione della unità immobiliare oggetto di perizia, sita nel Comune di Potenza (PZ) alla via Dante Alighieri n. 10.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutata ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ che occupa unitamente al proprio coniuge (debitore esecutato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) gli immobili oggetto del pignoramento e del Custode Giudiziario Avv. Domenico PACE, ha potuto esaminare sia l'esterno che l'interno del fabbricato, visionando nel complesso l'appartamento oggetto di perizia.

Alla presenza degli intervenuti, esaminando l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto alla verifica della corrispondenza Catastale, delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti, terminando con un

Pagina 6 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano  
**concluse alle ore 11:05 del 07/12/2023.**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo  
stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore, risulta rispondente a quanto  
riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. 48 del Comune di  
Potenza (PZ), p.lla 725, sub. 11, in Viale Dante civico n. 10, Piano IV.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di  
pignoramento, si allegano la visura catastale e la planimetria  
dell'appartamento. (Allegati 8 e 9)

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti  
Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la  
costruzione del fabbricato.

Gli accertamenti eseguiti non hanno avuto riscontro, in quanto lo stabile è  
stato costruito in epoca remota (anni 70) e sullo stesso non risultano eseguiti  
interventi di manutenzione, tale condizione ha reso non effettuabile la  
verifica degli archivi digitali del comune di Potenza e, allo stesso modo, non  
è stato possibil reperire alcun riferimento cartaceo su detto immobile.

L'epoca di costruzione dell'edificio e la sua collocazione urbanistica,  
rendono comunque idonea la verifica effettuata e descritta nelle sezioni che  
seguono.

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e  
delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia,  
dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTE AI QUESITI****RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni  
oggetto del pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento di proprietà degli esecutati sig. ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~), a ciascuno per il diritto di 1/2, corrispondono a quelli trascritti in loro favore, con atto di compravendita, redatto in data 12/07/1982 dal notaio ~~XXXXXXXXXX~~; la provenienza della stessa è stata certificata dalla dichiarazione sostitutiva notarile trasmessa dall'avv. MICHELE GALLO a firma del notaio ~~XXXXXXXXXX~~.

L'unità immobiliare riportati nell'atto di pignoramento, è ubicata nel Comune di Potenza (PZ) in viale Dante al Civico 10 così distinta:

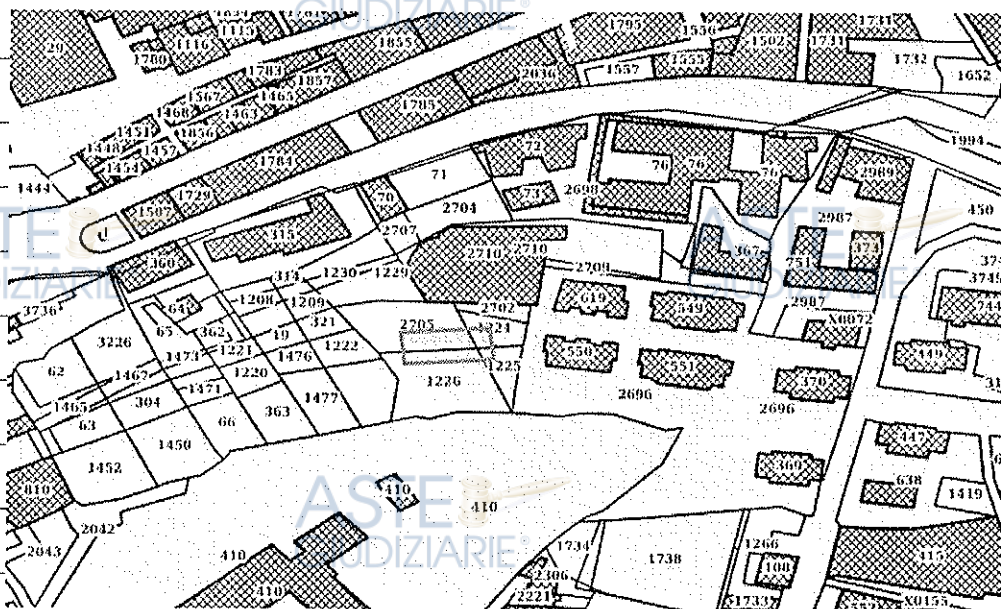
- Appartamento per civile abitazione, censita nel N.C.F. - foglio 48 particella 725, sub. 11, piano quarto e Settimo.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e posizione dei beni pignorati, si conviene procedere nella formazione di un unico lotto, perché in tale forma proponibile sul mercato immobiliare.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si riporta di seguito un estratto planimetrico e stralcio della planimetria catastale allegata, alla presente perizia di stima. **(Allegati 10e 11)**

Pagina 8 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

**ORTOFOTO COMUNE DI POTENZA (PZ) " VIA DANTE ALIGHIERI N. 10"****STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 48 Part. 725**

L'immobile non risulta riportato in mappa per disallineamenti fra il Catasto Fabbricati e il Catasto Terreni. L'area su cui ricade l'immobile in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto d'indagine è quella identificata dalla particella 2705 del C.T. così come altresì riportato nella visura catastale.

Pagina 9 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 93/2022, ubicato alla Via Dante Alighieri n. 10 del Comune di Potenza (PZ), sulla base delle caratteristiche edilizie ed ubicazionali, costituirà un **UNICO LOTTO**, in quanto risultante in tale forma proponibile sul mercato.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;*

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 10 di Viale Dante, nel centro abitato nel Comune di Potenza (PZ) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 48, particella 725, sub 11.

L'appartamento è situato al primo quarto di un fabbricato condominiale con un'unica scala, distinto con l'interno n. 7, si compone di cinque vani utili oltre ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio, bagno e w.c. di servizio, con destinazione d'uso a civile abitazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato non è ottimale ma non necessita di lavori urgenti, lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati.

L'appartamento gode delle parti comuni quali muri, copertura, scale, ingresso, corridoi, tutti i piani sono serviti dall'ascensore condominiale.

Pagina 10 di 34

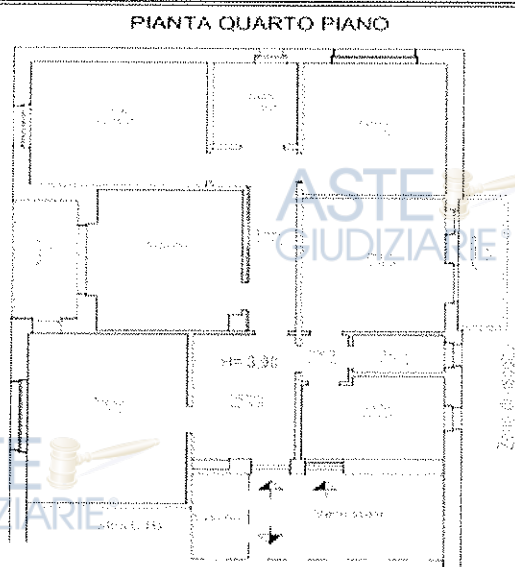
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

Gli ambienti dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimento, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni dotati di avvolgibili, il tutto risulta in uno ordinario stato di manutenzione, l'altezza di tutti degli ambienti è di circa mt. 3,00. L'unità immobiliare di che trattasi, risulta altresì comprensiva di una soffitta contraddistinta dal n. 13 posta al piano sottotetto dell'edificio.

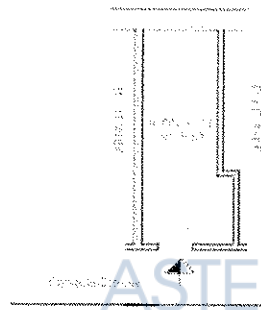
Si rappresenta che l'appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, il sottoscritto potrà provvedere alla sua stesura oltre che al deposito dello stesso nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento (sub. 11) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa non è perfettamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel C.F. al foglio 48 particella 725 sub 11, si rilevano infatti lievi difformità sulla posizione di alcune aperture di porte interne e sulla demolizione di alcuni tramezzi.

Di seguito si illustra il rilievo planimetrico dell'appartamento.



PIANTA SETTIMO PIANO

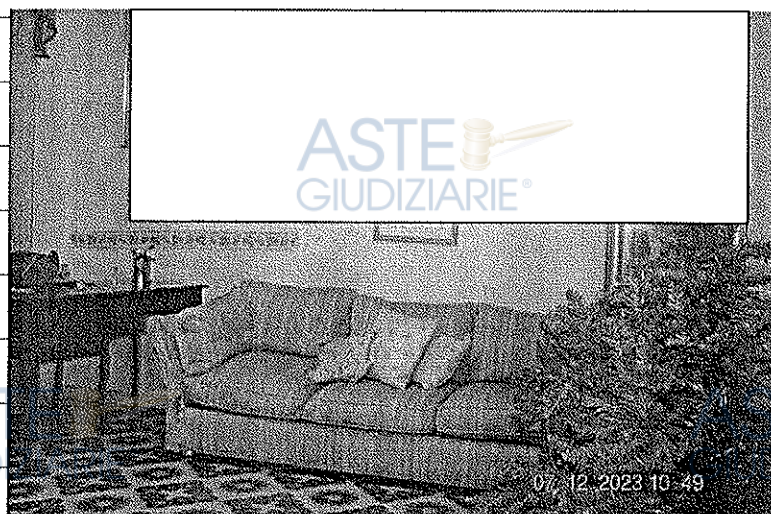
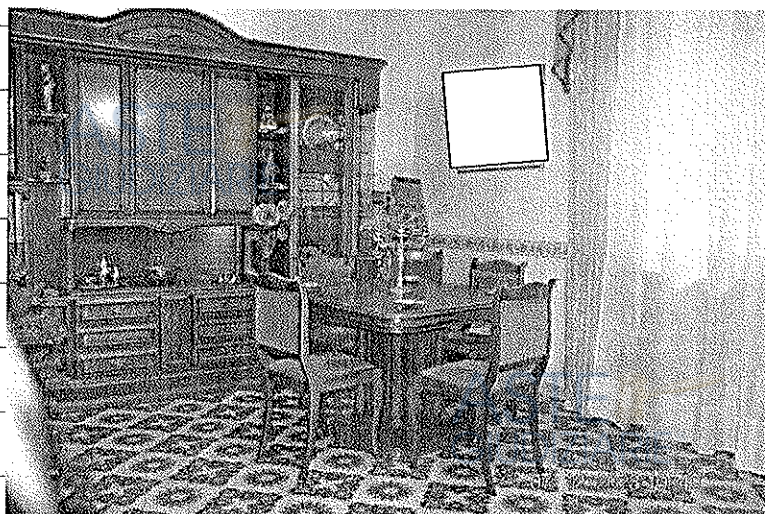


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









«« ... »»

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

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

Il bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, è ricadente nel comune di Potenza in Viale Dante n. 10; per la risposta al quesito formulato si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 12)** e della **planimetria corrispondente all'U.I.U. (Allegato 13)**, "aggiornati all'attualità" da cui risulta che la particella risulta costituita in precedenza all'istituzione dell'impianto cartografico del 30/06/1987, correlata al mappale terreni: *Codice Comune G942 - Foglio 48 - Part. 2705.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 03/12/2015 Pratica n. PZ0153971 in atti dal 03/12/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI (n. 70529.1/2015).

Il tutto come riscontrato dalla Visura T84107 del 13/10/2023 allegata alla presente perizia (Allegato 12).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale per la variazione di alcune aperture, l'eliminazione di un divisorio e

Pagina 16 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

la chiusura dell'accesso secondario dalle scale condominiali.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € 550,00 **omnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima del bene.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, di **appartamento** ubicato in **Potenza (PZ)**, in Viale Dante n. 10, piano quarto, interno 7 (sette); è composto da soggiorno, pranzo, cucina, due camere da letto, corridoio, ripostiglio, bagno e wc; confinante a cielo con interno 9 (nove) - propr. ~~XXXX~~, a terra con interno n. cinque prop. ~~XXXX~~ e ~~XXXX~~, ad est con interno otto - propr. ~~XXXX~~, gabbia ascensore, vano scala, si affaccia su Viale Dante e la parte posteriore su Via A. Vespucci.

L'unità Immobiliare è riportato nel Catasto Il Fabbricato di cui fa parte L'unità Immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel centro abitato del **Comune di Potenza (PZ)** al **foglio 48, part. 725, sub 11**; comprende altresì **una soffitta** contraddistinta con il numero interno 13 (tredici) ubicata al 7° piano; il descritto stato dei luoghi dell'U.I. non corrisponde esattamente alla

Pagina 17 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

consistenza catastale, lo stabile risulta realizzato antecedente agli anni settanta, non è stato reperito il certificato di Agibilità.

**LOTTO UNICO PREZZO BASE euro 141'100,00**

« « ... » »

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, ecc...*

Il bene oggetto di pignoramento è identificati come segue:

I) Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ), Viale Dante n. 10 (già Viale Trieste n. 8) - intestato a ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, Proprietà per ½ e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, Proprietà per ½, al foglio 48 part. 725 sub 11, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano quarto, interno 7 e soffitta al piano settimo, superficie catastale mq. 140, Rendita Catastale €. 464,81.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, a seguito delle indagini esperite, si esplicita quanto segue:

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato negli anni antecedenti agli anni '70 ed alla data dell'introduzione in Catasto dell'impianto meccanografico (30/06/1987) l'unità immobiliare di che trattasi risultava già intestata agli esecutati.

Agli stessi è pervenuta con atto di compravendita a rogito del NOTAIO

Pagina 18 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

~~XXXXXXXXXX~~ del 12.07.1982, Rep. 4822/1851, trascritto a Potenza il 03.08.1982, al numero di registro generale 8666 e al numero di registro particolare 7492, da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ – C.F. ~~XXXXXXXXXXXXXX~~, acquistata per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Al ~~XXXXXXXXXX~~, la proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ~~XXXXXXXXXX~~, del 15 dicembre 1971, Rep. n. 58080/101143, registrato a Potenza in data 22 dicembre 1971, al n. 3151 Mod. I ed Ivi trascritto in data 20 dicembre 1971 ai numeri 26493/24832 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~. Non sono stati reperiti altri titoli antecedenti a quello del 15/12/1971 e riferiti all'unità immobiliare oggetto d'indagine.

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allega altresì copia dell'atto notarile di provenienza (**Allegato 14**) e copia dell'atto notarile riferito alla compravendita precedente del 15/12/1971. (**Allegato 15**)

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Il CTU ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune

di Potenza (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa.

Dalla consultazione degli archivi telematici del Comune di Potenza, non è stato possibile reperire alcun riferimento rispetto alle autorizzazioni riguardanti la realizzazione dello stabile che comunque risulta stato costruito in epoca remota, negli anni precedenti alla data della prima compravendita rinvenuta risalente al 1971.

Successivamente alla data sopra citata, non risulta essere stato mai eseguito nessun intervento manutentivo all'unità immobiliare e pertanto nessuna ulteriore registrazione emerge da detti archivi telematici, ulteriori ricerche hanno comunque restituito esiti infruttuosi proprio in virtù della vetustà dell'immobile stesso che comunque, sotto il profilo urbanistico, è da considerarsi idoneo.

Anche per l'u.i. di che trattasi non sono state reperite pratiche edilizie in quanto la stessa non è stata oggetto di interventi di manutenzione, tranne che per le piccole differenze riscontrate rispetto alla situazione catastale per le quali non risultano essere state mai presentate pratiche edilizie.

Per quanto sopra, pur se non sono state rinvenute pratiche edilizie per il plesso immobiliare di che trattasi, vista la sua epoca di realizzazione e la data relativa all'accatastamento dell'u.i. oggetto di esecuzione **presentata in data 20/02/1961**, si può confermare la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, per l'unità immobiliare di che trattasi, trova invece applicazione l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 e poi modificato dal decreto legge

69/2024, c.d. tolleranze esecutive che possono essere regolarizzate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Per gli adempimenti sopra descritti (art. 34 bis del D.P.R. 380/2001) i costi di esecuzione sono stati stimati in € 900,00, onnicomprensivi, detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene e restano a carico dell'acquirente.

«« ... »»

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

Durante il sopralluogo è risultato che l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta abitato da entrambi i coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ con il proprio nucleo familiare convivente, (dichiarato nel verbale di primo accesso), così come riportato dalle risultanze dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di Potenza (PZ). (Vedi allegato 7 e 24)

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 08/02/2024, l'immobile sito nel Comune di Potenza (PZ), alla viale Dante n. 10, piano quarto, interno 7, riportato in Catasto al foglio 48 part. 725 sub 11, oggetto di espropriazione

immobiliare n. 93/2022, risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegati 5 e 6):

✓ **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto NOTAIO

~~XXXXXXXXXX~~ del 12 novembre 1996, rep. n. 28934 ed iscritta presso

gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 15 novembre 1996

al numero generale 14123 e al numero particolare 984 a favore di Banca

di Credito Cooperativo del Medio Potentino Soc. Coop. a R.L. con

sede in Pignola (PZ) – C.F. 01138600760, per un capitale di £

130.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di £

260.000.000,00, durata 10 anni, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nata a

~~XXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ – C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ – per i diritti di ½

della piena proprietà e ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ –

C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ - per i diritti di ½ della piena proprietà;

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18/10/ 2016 ai nn. 17478/1510 di ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione);

✓ **Ipoteca Giudiziale ruoli** atto S.e.m. Spa di Potenza del 30/08/2002,

repertorio n. 4975 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Potenza in data 10/09/2002 al numero generale 15727 e al numero

particolare 2422 a favore di S.e.m. S.p.a. con sede in Potenza C.F.

00105190763, per capitale di € 83.809,06 oltre ad interessi e spese per una

somma complessiva di € 83.809,06, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato

a ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti

pari a 1/2 di piena proprietà su l'immobile riportato in C.F. al Foglio 48

Particella 725 Subalterno 11 oltre ad altre proprietà estranee alla

procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 21/07/2022 al nn. 11319/837 di ipoteca in rinnovazione ipoteca legale esattoriale art. 77 dpr 602/73;

✓ **Verbale di Pignoramento Immobili** con atto Ufficiale Giudiziario di Potenza del 3/10/2002 repertorio n. 414 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 19/12/2002 al numero generale 20812 e al numero particolare 15491 a favore di Findomestic Banca S.p.a. con sede in Firenze C.F. 03562770481, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725 Subalterno 11 oltre ad altre proprietà estranee alla procedura;

✓ **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** con atto del Tribunale di Potenza del 5/02/2003, repertorio n. 22 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 11/03/2003 al numero generale 7207 e al numero particolare 1290 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) CF. 00148520711, per capitale di € 80.030,79 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ in data ~~XXXXXXXXXX~~ - CF. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ in data ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725 Subalterno 11 oltre ad altre proprietà estranee alla procedura;

Pagina 23 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

✓ **Ipoteca Legale** ruoli atto Sem di Potenza del 16/03/2004 repertorio n.

14939 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in

data 14/09/2004 al numero generale 17160 e al numero particolare 4711 a

favore di S.e.m. Spa con sede in Potenza C.F. 00105190763, per capitale

di € 67.669,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €

135.339,08, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ in data

~~XXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, per i diritti pari a ½ di piena

proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725

Subalterno 11, oltre ad altre proprietà estranee alla procedura;

✓ **Ipoteca in Rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a**

garanzia di mutuo atto NOTAIO ~~XXXXXXXXXX~~ del 12/11/1996

repertorio n. 28934 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare

di Potenza in data 18/10/2016 al numero generale 17478 e al numero

particolare 1510 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG)

C.F. 00148520711, per capitale di € 67.139,40 oltre ad interessi e spese

per una somma complessiva di € 134.278,80 a carico di ~~XXXXXX~~

~~XXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ in data ~~XXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per

i diritti pari a ½ di piena proprietà, ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~

in data ~~XXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di

piena proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725

Subalterno 11;

✓ **Ipoteca in Rinnovazione - ipoteca legale esattoriale art 77 dpr 602/73 atto**

Sem di Potenza del 30/08/2002 repertorio n. 4975/1 ed iscritta presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 21/07/2022 al numero

generale 11319 e al numero particolare 837 a favore di S.e.m. S.p.a. con

Pagina 24 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

sede in Potenza C.F. 0010519063, per capitale di € 83.809,06 oltre ad

interessi e spese per una somma complessiva di € 83.809,06, a carico di

~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ in data ~~XXXXXX~~ - C.F.

~~XXXXXXXXXXXX~~, per i diritti pari a ½ di piena proprietà su

immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725 Subalterno 11, oltre

ad altre proprietà estranee alla procedura

✓ **Verbale di Pignoramento Immobili** - atto Uff. Giud. Unep Presso Corte

di Appello di Potenza del 25/10/2022 repertorio n. 1847 e trascritto presso

gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 4/11/2022 al

numero generale 17050 e al numero particolare 14460 a favore di AMCO-

ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli C.F.

05828330638, a carico di ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ in data

~~XXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena

proprietà in regime di comunione legale dei beni, ~~XXXXXXXXXX~~ nata a

~~XXXXXX~~ in data ~~XXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a

½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su immobile

riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725 Subalterno 11;

✓ **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto

Ingiuntivo con atto del Tribunale di Potenza del 5/02/2003, repertorio n.

22 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data

11/03/2003 al numero generale 7207 e al numero particolare 1290 a

favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) CF.

00148520711, per capitale di € 80.030,79 oltre ad interessi e spese per

una somma complessiva di € 120.000,00, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~

nato a ~~XXXXXX~~ in data ~~XXXXXX~~ - CF. ~~XXXXXXXXXXXX~~ per i

diritti pari a ½ di piena proprietà, ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ in data

~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena

proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725

Subalterno 11 oltre ad altre proprietà estranee alla procedura;

✓ **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Legale Esattoriale art. 77

D.P.R. 602/73 per ruoli atto Sem di Potenza del 16/03/2004 repertorio n.

14939 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in

data 14/09/2004 al numero generale 17160 e al numero particolare 4711 a

favore di S.e.m. Spa con sede in Potenza C.F. 00105190763, per capitale

di € 67.669,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €

135.339,08, a carico di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ in data

~~XXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, per i diritti pari a ½ di piena

proprietà su immobile riportato in C.F. al Foglio 48 Particella 725

Subalterno 11, oltre ad altre proprietà estranee alla procedura.

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della

presente procedura esecutiva, non sono soggetti ad alcun vincolo ed oneri

oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del

pignoramento sulla procedura immobiliare in questione resterà a carico

dell'acquirente.

Nel fascicolo della procedura esecutiva, oltre alle formalità già citate,

risultano depositate n. 2 istanze di ricorso per intervento ex Art. 499 C.P.C.,

promosse da Agenzia Entrata Riscossione, Direzione Regionale di Basilicata,

per il mancato pagamento imposte tasse e tributi vari con relativi accessori,

contro ~~XXXXXXXXXX~~ per l'importo di €. 1385,52 e contro ~~XXXXXX~~

~~XXXXXX~~ per l'importo €. 470.538,89 oltre agli interessi e spese.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;*

Il bene pignorato oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne le formalità esplicitate nella presente perizia tecnico/estimativa.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Potenza.

«« ... »»

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »*

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per l'appartamento oggetto di pignoramento insistente nel Condominio di Via Dante Alighieri n. 10, risulta un debito nei confronti del condominio per la gestione del bilancio

dal 01/11/2016 31/12/2023 pari ad € 3.871,00 per l'esercizio straordinario e ad € 3.669,36 per l'esercizio ordinario.

Così come poi riportato nelle note rilasciate dallo Studio Mitidieri (amministratore del condominio) in data 14/02/2024, riferite all'U.I. oggetto di stima. (Allegato 16)

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.), per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della

commerciabilità degli immobili siti nel Comune di Potenza e precisamente in Viale Dante e dintorni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. (Allegati 17 e 18)

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile oggetto di perizia. (Allegato 19)

Ai fini della valutazione dell'immobile si è tenuto altresì conto dei fattori relativi all'anno di costruzione del fabbricato, alla sua conformazione e collocazione urbanistica, alle sue finiture interne e alla relativa destinazione d'uso, variabili già apprezzate nella su richiamata tabella OMI, che ben differenzia le quotazioni degli immobili sulla base del loro stato conservativo.

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del **Comune di Potenza (PZ)**, che comunque registra una discreta domanda di acquisto di immobili da ristrutturare pur considerando l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. (Allegati 20 e 21)

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

➤ **LOTTO UNICO**

- Appartamento ad uso abitazione, ubicato in Viale Dante, 10 nel **Comune di Potenza (PZ)**, censita nel C.F. al **Foglio 48 particella 725 sub 11** - cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano 4 interno 7 Piano 7 int. 13, superficie catastale mq. 140, Rendita Catastale €. 464,81

$$Vm = \text{Sup.} \times V. \text{ unitario}$$

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad € 1.000,00 (vedi allegato 19)  
da cui

$$Vm = \text{mq. } 142,55 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 142.554,00$$

La valutazione è stata determinata sia dalla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, che dallo stato conservativo della stessa, paragonata a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la vendita della piena proprietà dell'immobile:

**TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO = € 142.554,00**

Al fine della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si è tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche delle unità immobiliari e delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona.

Alla stima complessiva viene decurtata:

A) la somma di euro 550,00, omnicomprensivi importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali riscontrate;

B) L'importo di €. 900,00 per regolarizzare le difformità urbanistiche-edilizie, sanabili con il ricorso a quanto disposto dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 e succ. modd. ed integ. da depositare contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del LOTTO UNICO, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

**€. 141.100,00 – (diconsi euro centoquarantunomilacent0/00)**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

Il bene pignorato per l'intero erano di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, ciascuno per i propri diritti alla data del pignoramento immobiliare

del 05/11/2022, si è proceduto pertanto alla stima del valore per la piena proprietà della u.i., costituente il Lotto UNICO, detraendo le somme determinate dallo scrivente per le attività di aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica descritte in precedenza.

In riferimento inoltre al presente quesito, non si è valutata la circostanza di procedere alla divisione in più unità immobiliari del bene di cui trattasi, considerato che l'immobile è stato pignorato per l'intero e che per la conformazione delle U.I. e per la loro collocazione, non si è considerato attuabile alcuna forma di separazione.

«« ... »»

**RISPOSTA AL 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.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis...*

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Potenza (PZ), la residenza e lo stato civile riferita ai debitori è risultato il seguente:

✦ Il Sig. ~~ROBERTO MARRAS~~, quale debitore esecutato alla data del pignoramento era residente a Potenza (PZ), in Viale Dante n.10 Piano IV dal 12/03/1993. (Allegato 22)

✦ la Sig.ra ~~ROSANNA MARRAS~~, quale debitrice esecutata alla data del pignoramento era residente a Potenza (PZ), in Viale Dante n.10 Piano IV dal 29/09/1982. (Allegato 23)

Dalla certificazione di famiglia, (Allegato 24) e dal certificato di

Pagina 32 di 34

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

matrimonio per estratto rilasciati dal Comune di Potenza (PZ), presso il  
luogo di residenza degli esecutati risulta quanto segue:

- ❖ la Sig.ra ~~ANNA LUCIA~~ ha contratto matrimonio con il sig. ~~GIUSEPPE~~  
~~MARINO~~ in data 10/04/1980, in ordine al regime patrimoniale prescelto  
risulta "nessuna". (Allegato 25).

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla  
documentazione fotografica (Allegato 26), delle planimetrie e delle visure  
catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Istanza di proroga del 20/02/2024;
- 4) Nota di trascrizione RG 17050 - RP 14460 - Pres. n. 1 del 04/11/2022;
- 5) Ispezione Ipotecaria nn. T. 334974-T346395 del 4/09/2024;
- 6) Ispezione Ipotecaria nn. T. 334974-T346395 del 4/09/2024;
- 7) Verbale di primo accesso del 18/09/2023;
- 8) Visura Catastale dell'immobile;
- 9) Estratto della mappa catastale del foglio 48 del C.T.;
- 10) Planimetria ortofoto dei luoghi;
- 11) Planimetria stralcio catastale;
- 12) Visura storica dell'immobile n. T84107 del 13/10/2023;
- 13) Planimetria U.I.U. - Foglio 48, part. 725, sub 11;
- 14) Atto di provenienza dell'immobile;
- 15) Atto di compravendita dell'immobile del 15/12/1971;

- 16) Nota amministratore condominio;
- 17) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;
- 18) Pianta Stato di fatto foglio 48 part. 725 sub 11;
- 19) Quotazione immobiliari OMI;
- 20) Informazioni sulle quotazioni di vendita estratte dal servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 21) Informazione sulla quotazione di vendita desunte dagli annunci immobiliari;
- 22) Certificato di residenza storico ~~Catania~~;
- 23) Certificato di residenza storico ~~Catania~~;
- 24) Certificato integrale dello stato di famiglia;
- 25) Estratto di matrimonio;
- 26) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 34 pagine dattiloscritte, n. 26 allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, li 09 settembre 2024

IL C.T.U.

Geom. Antonino

