

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it
antonino.lorusso@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 96/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE: BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORI: " [REDACTED] "

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C** in data 24/10/2018, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato N. 1).**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni 10 dall'invio della nomina, in data 30/10/2018 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 96/2017 di cui all'epigrafe. **(Allegato N. 2),**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 45 giorni antecedente all'udienza fissata per il giorno 09 Aprile 2019, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti ed intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento

Pagina 1 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati e qui di seguito trascritti.

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 «elenare 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 **19/09/2017** e **trascritto c/o l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare** in data **06/09/2017 al Reg. Gen. n. 16301 Reg. Part. n. 13808**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. CON SEDE IN PIAZZA SAN CARLO N. 156 – 10123 TORINO (TO).** (Allegato N. 3)

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 dagli **avv. Marco PESENTI e Enzo FAGGELLA** in data **24/10/2017**, con certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal **Notaio Roberto MOSCATIELLI** del Collegio Notarile di Bologna.

Dalla certificazione Notarile depositata dal creditore nel fascicolo della procedura immobiliare, ha dimostrando nel ventennio antecedente al pignoramento la provenienza dei seguenti beni di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED], ubicati in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla via Poggio Cavallo:

A) Le unità immobiliare oggetto del pignoramento, fanno parte di un fabbricato con più unità immobiliare, ubicate in agro del Comune di Potenza, alla via Poggio Cavallo civico n. 107, che per l'intero sono pervenuti al [REDACTED] con atto donazione e divisione redatto dal **NOTAIO FRANCESCO BIANCHINI** in data 28/05/2009 che di seguito vengono riportati:

- Locale Magazzino sito in Via Poggio Cavallo n. 107, riportato nel NCEU al **foglio 87, Particella 808 sub. 3 - Piano T**, proprietà 1/1;

✓ La planimetria della "U.I.U" depositata c/o L'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali, (*non corrisponde perfettamente allo stato di fatto*).

B) Appartamento per civile abitazione sito in Via Poggio Cavallo n. 107, riportato nel NCEU al **foglio 87, Particella 808 sub. 4 - Piano 1 - proprietà per 1/1;**

C) Unità Immobiliare riportata nel NCEU del Comune di Potenza (PZ), sita in Via Poggio Cavallo snc adibito a Deposito, riporta nel NCEU al **foglio 87 Particella 729 sub 2- Piano T, proprietà di 1/1;**

Dagli accertamenti in loco si è verificato che i beni sopra descritti oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie delle "U.I.U" depositata c/o L'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali,

Risultano depositati nella procedura gli estratti Catastali Storici.

I beni sopra descritti alla data del pignoramento immobiliare erano di Proprietà per l'intero del [REDACTED]

[REDACTED], corrispondono a quelli esistenti in loco che si identificano sia

nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione di ipoteca a favore dell'Istituto Bancario quale creditore procedente. (vedi Allegato N. 4-5-6-7)

Non risulta depositato nella procedura i certificati di stato civile.

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 all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Successivamente a seguito della comunicazione di primo accesso inviata in data 23/01/2019 dall'Avv. **Angelo Mario ESPOSITO** in qualità di Custode Giudiziario, veniva convocato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, per il **giorno 11/02/2019 alle ore 9,00.** (Allegato N. 8)

Il giorno stabilito, il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario Avv. Angelo ESPOSITO si recavano sul posto in agro del Comune di Potenza alla via Poggio Cavallo, preso gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare.

Giunti sul posto, rinvenivano la presenza di 4 persone tra cui [REDACTED] [REDACTED] che si qualificava come legale rappresentate di [REDACTED], i quali impedirono sia il sottoscritto che il Custode Giudiziario l'accesso agli immobili pignorati che non autorizzando di eseguire le operazioni peritali.

Il custode visto l'impossibilità di eccedere ai luoghi oggetto di pignoramento in tale data sospendeva il sopralluogo. (documentazione allegata nel fascicolo della procedura 96/2017 del R.G.E.). (Allegato N. 9)

Dalle risultanze del primo sopralluogo e della documentazione in possesso al

Pagina 6 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

fine di poter predisporre la perizia di stima, chiedeva una proroga in data 23/02/2019 al G. E. che gli veniva concessa. **(Allegato N. 10)**

All'udienza tenutasi in data 3 dicembre 2019 dal G.E. **Dott.ssa Daniela Di GENNARO** era presente [REDACTED], il quale si dichiarava disponibile di consentire l'accesso bonario c/o gli immobili oggetto di espropriazione. Il G.E. prendeva atto ed autorizzava il Custode ed il C.T.U. all'accesso bonario per eseguire le operazioni di rito, rinviando l'udienza al 22/09/2020. con proroga al CTU di presentare la perizia di stima.

A seguito dell'emergenza Covid-19 tutte le attività di accesso c/o i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare erano sospese, in data 10/08/2020 richiedevo una nuova proroga, il G. E. prese atto e rinviava all'udienza 04/05/21 per consentire il deposito della relazione peritale. **(Allegato N. 11)**

Con il prolungarsi della pandemia, in data 18/03/2021 il sottoscritto CTU richiedeva nuovamente la proroga. **(Allegato N. 12)**

Il G.E. all'udienza del 04/05/2021, prese atto del mancato deposito dell'elaborato peritale da parte del CTU e rinviava l'udienza al 05/11/2021 per depositare la relazione di stima.

Il sottoscritto in data 29/09/2021 inoltrava una nuova richiesta di proroga per depositare la relazione di Stima, non avendo ancora potuto effettuare il sopralluogo di primo accesso c/o i beni oggetto di stima. **(Allegato N. 13)**

L'istanza di proroga in data 05/10/2021, veniva rigettata dal G.E. .

Il Custode Giudiziario previo contatto telefonico con il debitore, concordava la data di primo accesso per il **giorno 12/10/2021 alle ore 9,30** c/o gli immobili oggetto di perizia siti in agro del Comune di Potenza (PZ), alla via Poggio Cavallo **(ora Via rifreddo)**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle ore 10,15, in tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza del Custode Giudiziario **Avv. Angelo**

Mario ESPOSITO e del [REDACTED] proprietario esecutato, si è effettuata una verifica complessiva sullo stato dei luoghi e le condizioni di manutenzione generale degli immobili oggetto di espropriazione.

Alla presenza degli intervenuti ha potuto esaminare le condizioni d'uso e la manutenzione generale degli immobili effettuando una visita complessiva dello stato dei luoghi, rilevando internamente tutti gli ambienti e concludendo con un rilievo fotografico delle Unità immobiliari oggetto di stima, che di seguito vengono riportate:

- 1) Magazzino situato al piano Terra, riportate in catasto al Foglio 87 **particella 808 sub 3;**
- 2) Abitazione tipo economico situato al Primo Piano riportato nel NCEU delle U.I.U. al Foglio 87 **particella 808 sub 4**
- 3) Deposito riportate in catasto al Foglio 87 **particella 729 sub 2 P.T.;**

In tale data il C.T.U. si riservava di verificare con opportune indagini presso gli uffici competenti sull'esistenza delle autorizzazioni concesse.

Le operazioni peritali del primo sopralluogo si concludevano **alle ore 11,30 del 12/10/2021. (Allegato N. 14)**

Dalle risultanze del primo sopralluogo e della documentazione in possesso al fine di poter predisporre la perizia di stima si è reso indispensabile eseguire un secondo sopralluogo per verificare alcune misurazioni sui beni oggetto di espropriazione, la visita veniva effettuata in data del 23/10/2021 alle ore 10.45 previo avviso telefonico con il sig. Gerardi Pietro.

Le operazioni peritali relative del secondo sopralluogo terminarono **alle ore**

Pagina 8 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

12,15 del 23/10/2021. (Allegato N. 15)

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati riportati nell'atto di pignoramento, si allega la visure dei fabbricati e lo stralcio della planimetria catastale con ubicazione delle unità immobiliare. (Allegato N. 16-17)

In data 19/03/2021 veniva inoltrata la richiesta di accesso agli atti al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Potenza (PZ), per esaminare la regolarità delle pratiche edilizie riferite agli immobili di cui trattasi ed estraendone copia comprensivi degli elaborati.

Il Responsabile del Procedimento in data 06/04/2021 comunicava che la richiesta non poteva essere evasa per mancanza di informazione. Successivamente a seguito del sopralluogo avvenuto in data 23/10/2021 con la documentazione consegnata dal [REDACTED] avendo reperite le notizie necessarie si è inoltrata nuovamente la richiesta di accesso agli atti per verificare la regolarità edilizia dei beni, spedita tramite PEC in data 28/10/2021. (Allegato N. 18-19-20).

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.***

La proprietà dei beni oggetto di stima risultante dalle visure catastale e trascritte presso la conservatoria immobiliare di proprietà dell'esecutato, sono così distinti:

I diritti reali per l'intero, dei bene riportati nell'atto di pignoramento di proprietà dell'esecutato ██████████ corrispondono a quello trascritto a suo favore, con Atto di donazione e divisione a rogito dal **Notaio FRANCESCO BIANCHINI** in data 28/05/2009 Rep. n. 55.272 e trascritto a suo favore c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza in data 11/06/2009 ai nn. 10366.7903/13367.7904. **(Allegato N. 21)**

📍 Appartamento per civile abitazione sita in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 (ora Via Rifreddo 307/S) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 808 sub. 4 - Piano 1** – Categoria A/3 superficie Catastale mq. 113,00 -Vani 6 -;

📍 Locale Magazzino sito sita in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 (ora Via Rifreddo) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 808 sub. 3 - Piano Terra** – Categoria C/2 superficie Catastale mq. 39,00 - consistenza mq. 31,00-;

📍 Locale Deposito sito in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo snc (ora Via Rifreddo) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 729 sub. 2 - Piano Terra** – Categoria C/2 superficie Catastale mq. 65,00 - consistenza 65,00 mq. -;

L'accesso ai beni è garantito da una servitù di passaggio sottoscritta in data 28/05/2009 ad integrazione all'atto di donazione e divisione a rogito del **Notaio Francesco Bianchino** in data 28/05/2009. **(Allegato N. 22)**

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliare oggetto del

Pagina 10 di 33

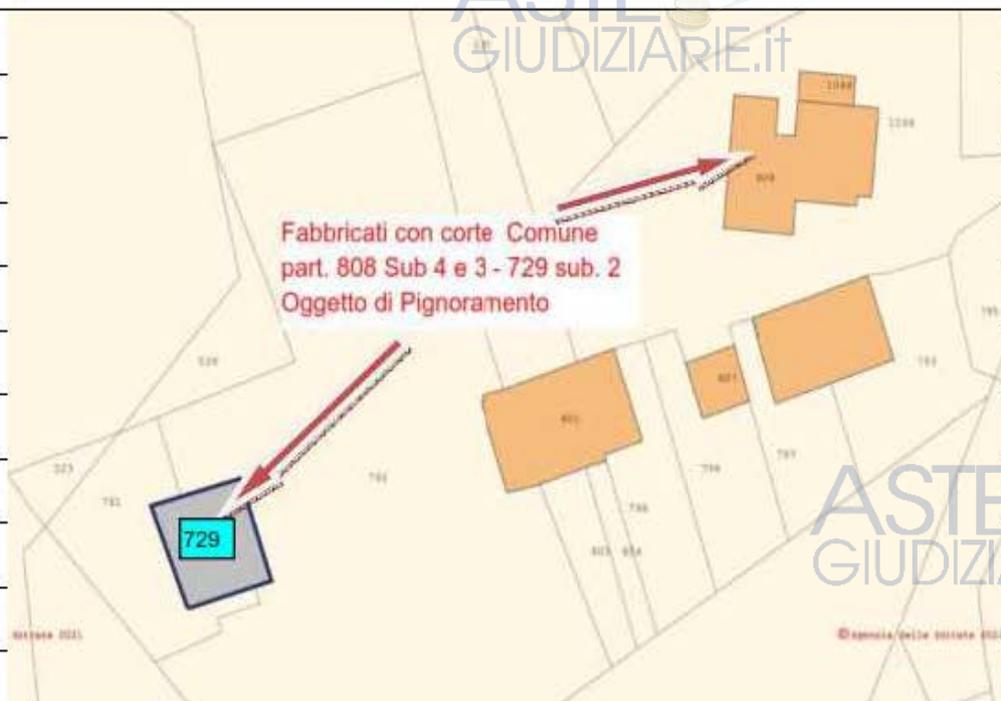
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

pignoramento, si allega planimetria dei luoghi, (Allegato 23-24)

ORTOFOTO COMUNE DI POTENZA (PZ) VIA POGGIO CAVALLO " FABBRICATI"



STRALCIO CATASTALE COMUNE DI POTENZA (PZ) FABBRICATI Foglio 87 Partic. "808-729"



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

I beni oggetto del procedimento espropriativo n. 96/2017, sono ubicati nella zona limitrofa del **Comune di Potenza (PZ) alla via Poggio Cavallo (ora via Rifreddo)**, lo scrivente esaminato gli atti, sulla base delle caratteristiche e posizione dei beni pignorati, di proprietà dell'esecutato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **N. 2 LOTTI** in modo da rendere maggiormente proponibili gli immobili sul mercato..

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia che forma il **Lotto N. 1 e N 2**, si trova in via Poggio Cavallo (ora Via Rifreddo 370/S) in agro del Comune di Potenza (PZ), censito nel N.C.E.U. Lotto n. 1 Foglio **87 particella 808 sub 4 e 3 – Lotto N. 2 foglio 87 particella 729 sub 2.**

Le unità Immobiliari che fanno parte del **Lotto N. 1** la cui costruzione risale agli anni anteriori al 1 gennaio 1967 sono situati al piano Terra e Primo e fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli, in pianta a forma regolare (fabbricato Originario), che negli anni è stato ampliato e modificando, godono delle parti comuni quali muri, copertura e corte comune, privo di ascensore. (*vedi Allegato 21 Atto di donazione a rogito del notaio Francesco BIANCHINI in data 28/05/2009 rep. 55.727*).

Lo stato di manutenzione del fabbricato (originario) nel suo complesso è in discrete condizioni, mentre alcune u.i.u. (*ampliate*) risultano ancora allo stato grezzo, la struttura mista in c.a ed in muratura di blocchi in cls, i prospetti del fabbricato originario si presenta intonacato e tinteggiato, dotato da infissi con avvolgibili e contro infissi in alluminio.

Tutti gli ambienti interni dell'appartamento oggetto della perizia sono intonacati e tinteggiati completi in ogni sua parte, dotati di impianti idro-sanitario, elettrico, termico e gli infissi esterni in legno dotati di avvolgibili.

L'appartamento (**Sub 4**) all'interno necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria con il rifacimento dell'impianto termico ed elettrico per adeguarli alla vigente normativa in materia di impianti, l'altezza utile dei vani all'interno è di circa mt. 2,90.

Il locale con destinazione Magazzino, situato al piano terra (**Sub 3**) si accede direttamente dall'esterno (*allo data odierna risulta ancora al grezzo*).

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO N. 1**, sono ubicati in agro **del Comune di Potenza (PZ)** in via Rifreddo 370/S, "ex **Via Poggio Cavallo 107**":

- ❖ Appartamento con destinazione a civile abitazione, censito nel **N.C.E.U. al foglio 87 particella 808 sub 4, Piano 1** – civico 370/S, si accede da una gradinata esterna attraverso il balcone chiuso da una veranda in alluminio anodizzato, l'abitazione di tipo economico è composto da ingresso, Soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio avente una superficie utile complessiva di **mq. 95,06**.

Si rappresenta che l'Appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto provvederà a redigerlo ed allegarlo nel fascicolo della presente procedura espropriativa.

- ❖ Locale con destinazione a Magazzino, censito nel **N.C.E.U. al foglio 87 particella 808 sub 3 - Piano T** - civico sn, con una superficie utile di **mq. 30,76 ed un altezza interna di circa mt. 2,65**

Lo stato di manutenzione del locale adibito a magazzino non necessita di

Pagina **13** di **33**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

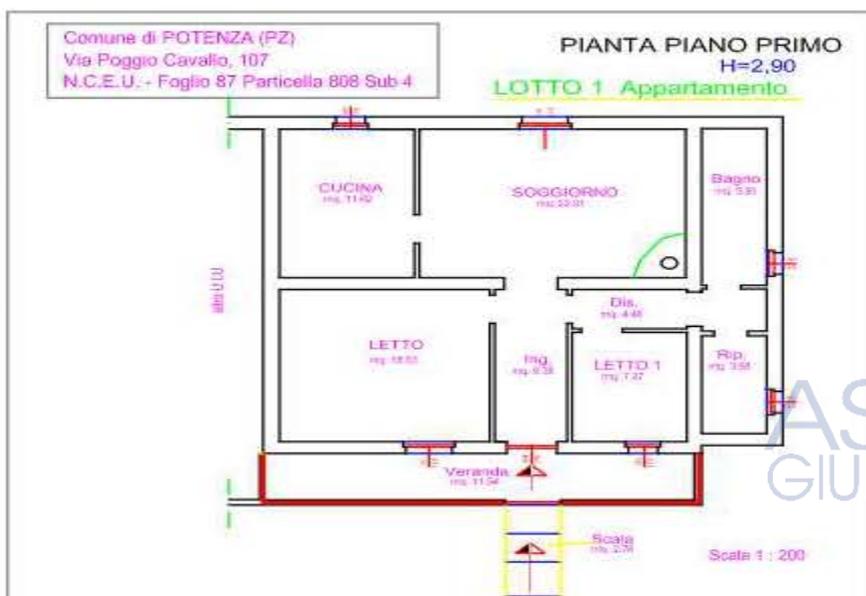
lavori urgenti, ha una struttura in muratura mista in c.a. e in blocchi in cls, l'esterno e l'interno del locale si presentano non intonacato .

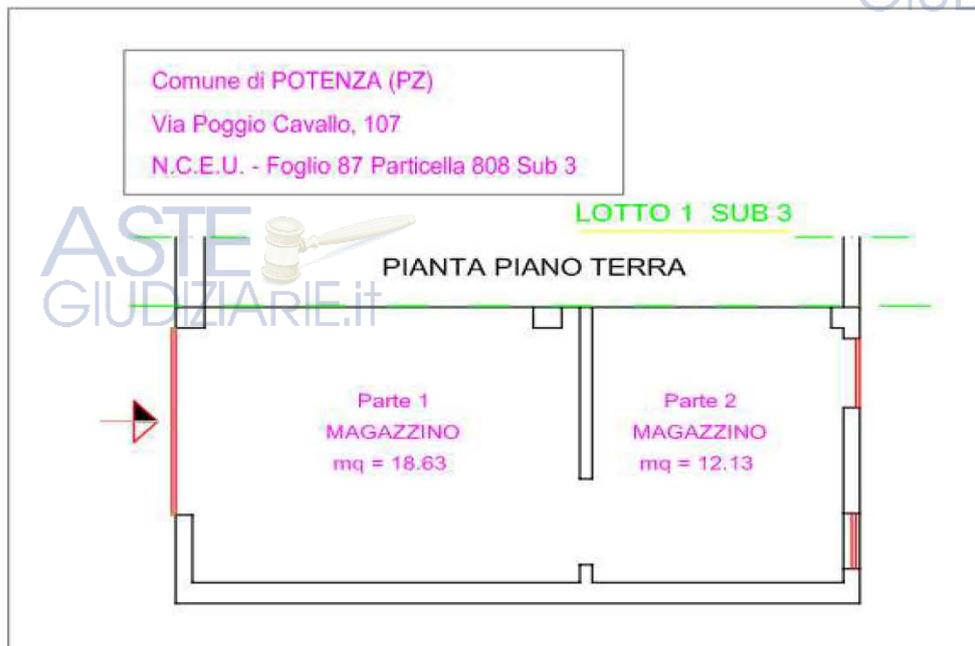
Sia l'interno che l'esterno del locale *allo stato attuale è grezzo, all'interno è essere stato realizzato un muro di divisione in mattoni forati creando una diversa distribuzione interna, non coincide con quanto riportano nella planimetria catastale).*

L'accesso ai beni pignorati sono garantito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nonché dalla scrittura privata della servitù di passaggio sottoscritta e convenuta dalle parti in data in data 28/05/2009 a seguito dell'atto di donazione e divisione n, 55.772 di Rep. a rogito del **Notaio Francesco Bianchini.**

Il locale cui non è previsto l'Attestazione di Prestazione Energetica

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento e della pertinenze, oggetto dell'espropriazione riportate nelle planimetrie U.I.U. del N.C.E.U. al **foglio 87 particella 808 sub 4-3.**





IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1 "Appartamento Particella 808 sub 4"



Foto Prospetto Principale Piano 1° Sub 4



Foto interna Piano 1° - Sub 4



Foto interna Piano 1° - Sub 4



Foto interna Piano 1° - Sub 4

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1 "Magazzino Particella 808 Sub 3"



Foto Prospetto Principale " PT. Sub 3"



Piano T – foto interna Magazzino – Sub 3

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO N. 2**, oggetto del pignoramento è ubicato in agro **del Comune di Potenza (PZ)** alla via Poggio cavallo, "ora **Via Rifreddo snc**".

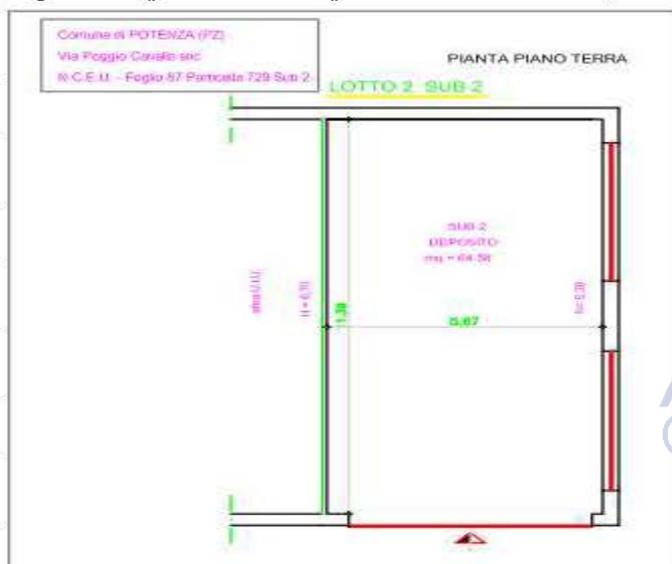
❖ Locale con destinazione deposito, censito nel **N.C.E.U. al foglio 87 particella 729 sub 2 - Piano T** - civico snc, dotato da un unico ambiente, *avente una superficie utile di mq. 64,58.*

Lo stato di manutenzione del fabbricato non necessita di lavori urgenti, ha una struttura e copertura in ferro, mentre le pareti esterne sono in muratura di blocchi in cls, l'esterno e l'interno sono intonacati ed inoltre il fabbricato è dotato di porte e di infissi esterni in ferro.

❖ Fabbricato cui non è previsto l'Attestazione di Prestazione Energetica

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto dell'appartamento e delle pertinenze oggetto dell'espropriazione corrispondente ha quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel N.C.E.U. al **foglio 87 particella 729 sub 2.**

(si evidenzia che il muro che divide il sub 1 e 2 non è stato ancora ultimato coincide con quanto riportano nella planimetria catastale)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2 "DEPOSITO particella 729 Sub 2"



Foto Prospetto Principale " P.T. Sub 2"

Piano T. – foto interna Deposito – Sub 2

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.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia che formano il **LOTTO N. 1 e N. 2**, per i diritti di 1/1 sulla piena proprietà sono del Signor [REDACTED], ubicate in **agro del Comune di Potenza (PZ) alla via rifreddo (ex via Poggio Cavallo)**, corrispondono a quanto indicato negli atti depositati presso gli uffici dell'Agazia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizi Catastali e dalle verifiche effettuate risulta quanto segue:

LOTTO N. 1

❖ Appartamento adibito ad abitazione al **civico 370/S (ex 107)** - censito nel **N.C.E.U. Foglio 87 particella 808 sub 4** - categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale € 291,28 , **Piano 1** - superficie catastale mq 113 - Piano 1 *confina da un lato con il sub 2 proprietà di [REDACTED], dagli altri lati proprietà [REDACTED] salvo altri.*

❖ Locale con destinazione Magazzino al **civico 107 snc** - censito nel **N.C.E.U. al foglio 87 particella 808 sub 3 - Piano T** - categoria C/2, classe 4, rendita catastale € 75,25, superficie catastale mq 39,00 *confina da un lato con il sub 2 proprietà di [REDACTED], dagli altri lati particella 1094 di comproprietà [REDACTED] salvo altri.*

Al riguardo, lo scrivente ha proceduto altresì all'acquisizione degli **estratti catastali storici** aggiornati all'attualità dei beni pignorati, nonché della **planimetrie U.I.U. del sub. 4, corrispondente, non rilevando nessuna difformità con lo stato dei luoghi**, fatto eccezione per quanto riferito per il sub 3 (allo stato grezzo) dove si è rilevato una diversa distribuzione dell'interno, che con l'ultimazione dei lavori si può ripristinare, **(Allegato 25-26-27-28)**

LOTTO N. 2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO N. 2**, oggetto di pignoramento si trovano in **agro del Comune di Potenza (PZ) alla via rifreddo (ex via Poggio Cavallo)**,

❖ Locale adibito a Deposito al **civico sn**, censito nel **N.C.E.U. al foglio 87 particella 729 sub 2 – Piano T** - categoria C/2, classe 3, rendita catastale € 134,28, superficie catastale mq. 73,00 - *confina da un lato con proprietà [REDACTED] dall'altro salvo altri,*

Pagina 19 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

(si evidenzia che la parete di divisione tra il sub 1 e il sub 2, corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastale, ma è stato realizzato solo per un'altezza di circa mt 2,00 necessita di essere ultimato).

Al riguardo, il CTU ha proceduto altresì all'acquisizione degli **estratti catastali storici** aggiornati all'attualità del bene pignorato, nonché delle **planimetrie U.I.U. corrispondente**, non rilevando nessuna difformità con lo stato dei luoghi, fatto eccezione per quanto riferito che necessita di ultimare la parete interna che divide la proprietà. **(Allegato 29-30)**

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:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari del **Lotto N. 1**, oggetto della espropriazione immobiliare è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 con opere realizzate in difformità all'originario provvedimento autorizzato, in data 7 settembre 2006 il Comune di Potenza rilasciava il permesso di costruire in sanatoria Pratica n. 3797/1986, Prot. generale n. 3871, a seguito della domanda di condono Edilizio.

I bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO N. 1**, per i **diritti di 1/1** sulla piena proprietà sono del [REDACTED]

[REDACTED], sono di seguito indicati:

- Appartamento per civile abitazione sita in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 (ora Via Rifreddo 370/S) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 808 sub. 4 - Piano 1** – Categoria A/3

superficie Catastale mq. 113,00 -Vani 6 – rendita €. 134,28;

☒ Locale Magazzino sito in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo n. 107 (ora Via Rifreddo) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 808 sub. 3 - Piano Terra** – Categoria C/2 superficie Catastale mq. 39,00 - consistenza mq. 31,00 – rendita €. 75,25

Lo stato dei luoghi del **LOTTO N. 1** alla data odierna, corrisponde a quanto riportato nella planimetria u.i.u.. depositata c/o L' Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali.

LOTTO N. 1 PREZZO BASE euro 65'000,00

Lotto n. 2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare del **LOTTO N. 2** censito nel catasto urbano al foglio 87 particella 729, è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia rilasciato dal Comune di Potenza in data 9 agosto 2001, Pratica edilizia n. 141 dell'anno 2000 prot. generale n. 141.

I bene oggetto della presente perizia che forma il **LOTTO N. 1**, per i **diritti di 1/1** sulla piena proprietà sono del [REDACTED]

[REDACTED], è di seguito indicati:

☒ Locale Deposito/Magazzino sito in Agro del Comune di Potenza (PZ), alla Via Poggio Cavallo (ora Via Rifreddo) riportato nel NCEU **foglio 87, P.lla 729 sub. 2 - Piano Terra** – Categoria C/2 superficie Catastale mq. 73,00 - consistenza mq. 65,00- rendita €. 134,28;

Lo stato dei luoghi del **LOTTO N. 1** alla data odierna, corrisponde a quanto riportato nella planimetria u.i.u.. depositata c/o L' Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali.

LOTTO N. 2 PREZZO BASE euro 23'000,00

Pagina **21** di **33**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

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...*

I beni oggetto di espropriazione che fanno parte del pignoramento sono di proprietà degli esecutati e si trovano in agro del Comune di Potenza .

- La piena proprietà dell'immobile che fanno parte del **lotto n. 1 e 2** è pervenuta per l'intero all'esecutato [REDACTED], con Atto di donazione accetta e divisione a rogito del Notaio **FRANCESCO BIANCHINI** in data 28/05/2009 Rep. n. 55.272 e trascritto a suo favore c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza in data 11/06/2009 ai nn. 10366.7903/13367.7904

Inoltre negli atti di procedura presentati dal creditore precedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la Certificazione Ipotecaria Notarile, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti all'esecutato per i propri diritti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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 come già relazionato nei quesiti precedenti, non avendo ancora potuto accedere agli atti, per verificare le autorizzazioni rilasciato dal Comune di Potenza sotto il profilo della regolarità edilizio ed urbanistico .

Pagina 22 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

Nell'attesa di poter accedere accesso agli atti c/o il Comune di Potenza per verificare i fascicoli, ed accertare la conformità edilizio ed urbanistico che si riserva di integrare nel fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare n. 96/2017, qualora si riscontra notevole variazione a quanto riportato nella presente Relazione di Stima.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso che:

- il fabbricato che fanno parte i beni oggetto del pignoramento del **Lotto n. 1**, di proprietà dell'esecutato censito al N.C.E.U.- **Foglio 87 p.lla 808 sub 3 e 4** è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre in difformità della concessione edilizia originaria;

Il Comune di Potenza in data 7 settembre 2006 rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria Pratica edilizia n. 3797/1986 Prot. Gen. 3871 per le opere eseguiti in difformità;

- Il bene oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato che fa parte del **Lotto n. 2** è censito al N.C.E.U. al **Foglio 87 particella 729 sub 2**, fa parte di un fabbricato edificato nell'anno 2001 conforme alla concessione edilizia rilasciata in data 09/08/2001 dal Dirigente dell'Unità di Direzione Edilizia del Comune dal Comune di Potenza (Pratica n. 141/2000 Prot. Generale n. 141/2000 (**Allegato N. 31**)).

Dalle ricerche effettuate è risultato che lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento sono conformi a quanto dei sopra menzionati sono conformi a quanto riportato nella planimetria u.i.u.. depositata c/o L'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali.

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

Pagina **23** di **33**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

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

Durante il sopralluogo si è accertato che tutti gli immobili oggetto di pignoramento, siti in agro del Comune di Potenza (PZ) alla via Poggio Cavallo (ora Via Rifreddo), sono occupati e detenuti dall'esecutato. (vedi verbale di accesso allegato n. 14).

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 18/10/2021 gli immobili oggetto di causa risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Iscrizione Ipotecaria Giudiziaria** derivante dalla **Decreto Ingiuntivo**

Sentenza di Condanna contro [REDACTED]

[REDACTED], trascritta in data 30/09/2016 al n. 16483 del R. G. e al n. 1418 del R. P. c/o l'Agenzia dell'Entrata Direzione Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

A favore **dell'Accedo S.p.A.**, con sede in Bologna (BO), alla via dell'Indipendenza n. 2, **per la somma totale di € 28.000,00. (Allegato 32).**

✓ **Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili**, contro [REDACTED]

[REDACTED], trascritto in data 06/09/2017 al n. 16301 del R. G. e al n. 13808 del R. P. c/o l'Agenzia dell'Entrata Direzione Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità

Pagina **24** di **33**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

Immobiliare.

A favore della Banca **INTESA SANPAOLO S.p.A.**, con sede a Torino (TO), in Piazza San Carlo n. 1562, **per la somma totale di € 21.840,80** oltre interessi e spese. (Vedi allegato 3)

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della procedura esecutiva in oggetto, 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 resterà a carico dell'acquirente.

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 se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne l'espropriazione in corso.

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

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni e dagli accertamenti effettuati, si può affermare in riferimento a detto quesito, che gli immobili oggetto del pignoramento, appartenenti al **LOTTO N. 1 e N. 2** ed ubicati in agro del Comune di Potenza (PZ) alla via Poggio Cavallo, non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi, non hanno vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Potenza (PZ) .

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle

Pagina 25 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per tutti gli immobili oggetto di stima non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

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 degli immobili, 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 comparativa effettuata sulla base di 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 (PZ), dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché

dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricati.

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. **(Allegato N. 33-34 - 35-36)**.

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 degli immobile oggetto di perizia. **(Allegato 37)**

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 38)**

Stante le caratteristiche degli immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona extraurbano di Potenza (PZ), che comunque registra una scarsa domanda di acquisto che

contribuisce di diminuire i valori delle vendite, considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 39)**

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

➤ **LOTTO N. 1**

1. Unità Immobiliare censito nel N.C.E.U. sito nel Comune di Potenza - Foglio 87 p.IIa 808 Sub 3 - Piano T. - Sup. Commerciale = mq 17,83

$V_m = \text{Sup. Lorda} \times V. \text{ unitario} \times \text{coefficiente dello } 0,33 \text{ per la solo Struttura}$
da cui

$$V_m = \text{mq. } 35,83 \times \text{€/mq. } 650,00 \times 0,33\% = \text{€ } 7.685,54$$

2. Appartamento censito nel N.C.E.U. sito nel Comune di Potenza (PZ), al Foglio 87 p.IIa 808 sub 4, Piano 1 - Sup. Commerciale = mq 108,26

$V_m = \text{Sup.} \times V. \text{ unitario} \times \text{Coeff. di merito}$
da cui

$$V_m = \text{mq. } 108,26 \times \text{€/mq. } 825,00 \times 35,70\% = \text{€ } 57.429,22$$

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche:

Valore di stima **particella 808 Sub 3** Piano Terra. = € **7.685,54**

Valore di stima **particella 808 Sub 4** Primo Piano = € **57.429,22**

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1 = € 65.114,76

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

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima

Pagina **28** di **33**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

del LOTTO N. 1, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 65.000,00 – (diconsi euro Sessantacinquemila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 15% del prezzo a base d'asta** del lotto, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

➤ **LOTTO N. 2**

Unità Immobiliare censito nel N.C.E.U. sito nel **Comune di Potenza - Foglio 87 - p.lla 729-Sub 2 - Piano Terra - Sup. Commerciale = mq 36,33**

Vm = Sup. Lorda x V. unitario da cui

Vm = mq. 72,66 x €/mq. 350,00 = € 23.977,80

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia per la destinazione d'uso delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche:

Valore di stima particella 729 Sub 2 Piano Terra. = € 23.977,80

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2 = € 23.977,80

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

Alla stima complessiva viene decurtata la somma **di euro 1.000,00, importo** quantificato *a corpo pari al 50%* per ultimare il tramezzo interno che divide le due U.I.U. del fabbricato (*sub. 1 e sub 2*).

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima del **LOTTO N. 2**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 23.000,00 – (diconsi euro Ventitremila/00)

Pagina 29 di 33

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 96/2017

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta** del lotto, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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).

I beni pignorati per l'intero e per i propri diritti erano di esclusiva proprietà dell'esecutato alla data del pignoramento immobiliare del 06/09/2017.

Pertanto si è proceduto alla **stima del valore dell'intero di ogni lotto comprensiva** dell'area di pertinenza (corte, servitù e accessi).

Si è altresì valutata la possibilità di procedere alla divisione in più unità immobiliari dei beni di cui trattasi.

Il sottoscritto stante alle caratteristiche dei beni, non ha ritenuto di dover procedere a considerare di tale eventualità in quanto la conformazione degli ambienti interni, non consente un'agevole divisione degli stessi.

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.

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio del Comune di Potenza (PZ), la residenza e lo stato civile dell'esecutato alla data del pignoramento, risultava come di seguito indicato:

Il [REDACTED], quale debitore esecutato alla data del pignoramento era residente a [REDACTED] (Allegato 40).

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciati dal Comune di Potenza (PZ), c/o il luogo in cui è stato celebrato il matrimonio l'esecutato risultava [REDACTED], in ordine al regime patrimoniale scelto "non risulta l'esistenza di NESSUNA annotazione". (Allegato 41).

Dal certificazione dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di residenza alla data odierna non risultano altri componenti che fanno parte del nucleo di famiglia, residenti alla via Rifreddo, 370/S. (Allegato 42).

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (Allegato 43), compresa delle planimetrie e visure catastali dei beni pignorati, viene presentata anche su supporto informatico CD.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Conferimento incarico;
- 3) Trascrizione Pignoramento del 26/06/2017 n. 16301/13808;
- 4) Ispezione ipotecaria n. PZ 40754/3 del 2021;
- 5) Ispezione ipotecaria n. PZ 40768/3 del 2021
- 6) Ispezione ipotecaria n. PZ 40772/3 del 2021
- 7) Ispezione ipotecaria n. PZ 40763/3 del 2021
- 8) Comunicazione primo accesso;
- 9) Verbale di primo accesso del 19/02/2019;

- | | |
|---|--|
| 10) Richiesta proroga del 22/02/2019; | |
| 11) Richiesta proroga del 10/08/2020; | |
| 12) Richiesta proroga del 18/03/2021; | |
| 13) Richiesta proroga del 29/09/2021; | |
| 14) Verbale di primo accesso del 12-10-2021; | |
| 15) Verbale sopralluogo del 23-10-2021; | |
| 16) Visura catastale Fabbricati "██████████"; | |
| 17) Foglio di mappa n. 87 particella 808- 729; | |
| 18) Richiesta di accesso agli atti in data 19/03/2021; | |
| 19) Comunicazione Responsabile del Procedimento Comune di Potenza; | |
| 20) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Potenza; | |
| 21) Atto di donazione e divisione a favore di "██████████"; | |
| 22) Scrittura privata (<i>servitù di passaggio</i>); | |
| 23) Ortofoto - Mappa catastale Foglio 87 p.Illa 808 -729; | |
| 24) Stralcio Catastale Foglio 87; | |
| 25) Visura catastale storica U.I.U. Foglio 87_p.Illa 808 sub 4 | |
| 26) Planimetrie U.I.U. Foglio 87 _p.Illa 808 sub 4 | |
| 27) Visura catastale storica U.I.U. Foglio 87 _p.Illa 808 sub 3; | |
| 28) Planimetrie U.I.U. Foglio 87 _p.Illa 808 sub 3 | |
| 29) Visura catastale storica U.I.U. Foglio 87 _p.Illa 729 sub 2; | |
| 30) Planimetrie U.I.U. Foglio 87 _p.Illa 729 sub 2 | |
| 31) Concessione edilizia rilasciata in data 09-08-2001 Pratica n. 141/2000; | |
| 32) Iscrizione Ipotecaria del 30/09/2016 – Ispezione n. PZ 40754/5-2021; | |
| 33) Tabella di Sintesi - Computo delle Superficie Lotto 1; | |
| 34) Piante stato dei luoghi Lotto n. 1 - Foglio 87 particella 808 Sub 4-3; | |

35) Tabella di Sintesi - Computo delle Superficie Lotto 2;

36) Pianta stato dei luoghi Lotto n. 2 - Foglio 87 p.lla 729 Sub 2;

37) Quotazione immobiliari OMI;

38) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;

39) Informazione sulla quotazione di vendita;

40) Certificato di residenza storica "██████████";

41) Estratto Atto di matrimonio di "██████████";

42) Certificato Stato di Famiglia "██████████";

43) Documentazione Fotografica.

Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **33 pagine dattiloscritte, n. 43 allegati**, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, lì 9 Novembre 2021

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.
Antonino LORUSSO
LORUSSO ANTONINO
INGEGNERE
1857
POTENZA
BELLA