



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO

DA

ADIGE SPV s.r.l.
(oggi GUBER BANCA SPA)

CONTRO

Omissis

Giudice Relatore: Dott.ssa Davide Visconti

Numero R.G.E: 7/2019

Potenza, li 11.11.2025

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DI PACE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	PAG. 2
CONSIDERAZIONI GENERALI	PAG. 2
VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.	PAG. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO	PAG. 4
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI	PAG. 6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 13
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI	PAG. 15
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ	PAG. 15
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	PAG. 16
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	PAG. 18
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI	PAG. 18
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	PAG. 19
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA	PAG. 19
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE	PAG. 19
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	PAG. 20
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA	PAG. 23
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	PAG. 23
15. CONCLUSIONI	PAG. 24
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.	PAG. 25

APPENDICI

- A Verbale di Giuramento
- B Verbali di sopralluogo.
- C Documentazione fotografica.

ALLEGATI

- A. Visure catastali aggiornate;
- B. Planimetria Catastale;
- C. Ispezione ipotecarie aggiornate;
- D. Ortofoto;
- E. Certificato di matrimonio degli esecutati;
- F. Certificato storico di residenza;
- G. Certificato Ufficio Tecnico;
- H. Planimetrie;
- I. Valori OMI;
- J. Annuncio immobiliare;
- K. Consegna relazione alle parti.

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, dott. Davide Visconti, nell'udienza dell' 11 Maggio 2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 7/2019 promosso da **ADIGE SPV s.r.l.** e per essa la mandataria **PRELIOS CREDIT SERVICING SPA** in danno di **Omissis** formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

2

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluoghi a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C).
- effettuare le visure e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del pignoramento (Allegato A-B);
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (Allegato C);
- effettuare ispezioni presso l'ufficio Anagrafe del comune di Potenza (Allegato E e F);
- verificare presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto del presente procedimento ubicato in Potenza al **Vicolo Fratelli Marone n° 12** , identificati al C.F. di detto Comune al Foglio 105 Part. 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8 (Allegato G);
- acquisire presso le agenzie immobiliari, informazioni circa le quotazione immobiliari di beni comparabili con l'immobile oggetto del presente procedimento.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567 cod.pro.civ.

3

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente, ADIGE SPV S.R.L., ha provveduto a depositare la *relazione notarile per notar Onofrio di Caprio*, datata 04.04.2019, ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *relazione notarile si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare* notificato il 22.12.2018 e trascritto in data **04.04.2019** ;
- Per l'immobile censito al C.F. al **Fg. 105 p.lla 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8** (*Appartamento piano terzo_ Cat. A/3_ vani 5*) la certificazione risale sino all'atto di **COMPRAVENDITA per notar Antonio POLOSA** del 27.07.1994, registrato a Potenza il **01.08.1994** ai nn. 10734 RG e n° 9470 RP, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 04.04.2019;

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto in essa riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore dei debitori eseguiti, è garantita la continuità ventennale.

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

In relazione all'identificativo del bene oggetto di pignoramento, si precisa che, così come riportato nella relazione notarile, con l'atto di compravendita del 27.07.1994, il sig. Omissis acquistava: "*Appartamento al terzo piano, con annesso locale ripostiglio al medesimo piano, categoria A/3, piano terzo vani 5, riportato al N.C.E.U. al foglio 105 particella 1012 sub 10 e 1013 sub 8. Aggraffate*", e che in tale data veniva attuata la FUSIONE del 14/10/1985 [in atti dal 22/07/1994 (n. 881.1/1985)] (Allegato A) con la quale, la soppressione della p.lla *particella 1012 sub 10 ha originato l'immobile censito al C.F. al Foglio 105 Particella 1013 Subalterno 8; Foglio 105 Particella 1865 Subalterno 11*, immobile oggetto della presente.

In merito al **certificato di stato civile**, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il suddetto certificato, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio stato civile del Comune di Potenza, il certificato relativi all' *esecutato* (Allegato E), da cui è emerso che:

- che in data **xxxxx** il sig. **Omissis** ha contratto matrimonio con la sig.ra **Omissis** e che gli stessi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto dell'atto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato A) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 27.07.1994 rep. 42396 trascritto a Potenza il 01.08.1994 R.G. 10734 _ R.P. 9470_ Voltura n°5589.1/1994 in atti dal 22.05.1996, relativo all'immobile ubicato in Potenza al Vicolo Fratelli Morone n° 12 più precisamente; *"Appartamento al terzo piano, con annesso locale ripostiglio al medesimo piano, categoria A/3, piano terzo vani 5, riportato al N.C.E.U. al foglio 105 particella 1012 sub 10 e 1013 sub 8. Aggraffate."*

Alla luce di quanto sopra riportato si è accertato che i diritti reali in capo all'esecutato sono pari a

- **Omissis :** **Piena Proprietà**

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale ha accertato che i beni oggetto di atto di pignoramento sono i seguenti:

1. APPARTAMENTO sito nel Comune di Potenza in Vicolo Fratelli Marone n° 12 _ Piano Terzo - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 105 P.lla 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8:** Cat. A/3 - Cl. 7 – Cons. 5 vani - Sup.Cat. 88 mq- Tot. escl. aree est. 88 mq - R.C. € 400,25.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

Omissis – nato a xxxxx il xxxxxx - (**PROPRIETÀ 1/1**)

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta l'ortofoto con evidenziato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORTOFOTO FG. 105 p.lla 1865

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **LOTTO UNICO** e precisamente:

LOTTO n. 1: APPARTAMENTO sito in Potenza in Vicolo Fratelli Marone n° 12 - Piano **3**, riportato nel C.F. del comune di Potenza al Fg. **105 P.lla 1835 sub 11** graff. alla **p.lla 1013 sub 8**, composto da un appartamento ubicato al piano terzo di un immobile datato, con accesso da vano scala, privo di ascensore, e da successivo corridoio condominiale comune, costituito da una zona giorno con annessa cucina, due camere da letto oltre ad un locale bagno. L'appartamento confina con un fronte libero a Nord Ovest, con altra proprietà e in piccola parte con fronte libero a Nord-Est, con area condominiale e con altra proprietà a Sud-Est e a Sud-Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obbiettiva possibile dei beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili ubicati in Potenza (PZ) in vico Fratelli Marone, all'interno del centro storico, in zona pedonale e caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

Ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

6

Immobile ubicato in Potenza (PZ) in vico Fratelli Marone n° 12 - Piano 3 - identificato catastalmente al C.F. di detto Comune al Foglio 105 Part. 1865 sub 11 graff. p.lla 1013 sub 8 - Categoria A/3 Classe 7 -

Consistenza 5 vani – Sup. catastale 88 mq.

L'unità immobiliare, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C), è ubicata al terzo piano di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, a 4 piani fuori terra oltre al piano copertura.

Il corpo di fabbrica è ubicato al centro storico, nei pressi del tempietto di San Gerardo ed el palazzo di Città, in area pedonale, ed ha accesso tramite un vicolo ubicato trasversalmente alla viabilità principale

Il portone d'ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato all'interno di una piccola corte comune ad altri accessi.





Il fabbricato risulta edificato in epoca ante 67 con struttura portante in muratura, e da quanto dichiarato dall'attuale proprietario è stato oggetto di intervento di miglioramento statico a seguito del sisma del 1980, mediante interventi di consolidamento con l'ordinanza '80.

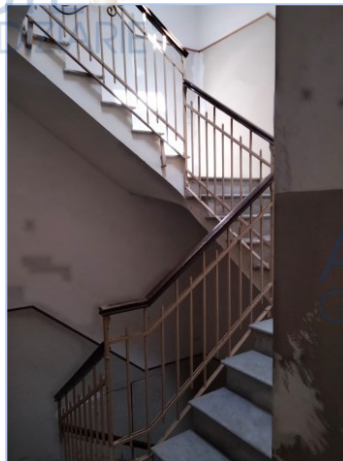
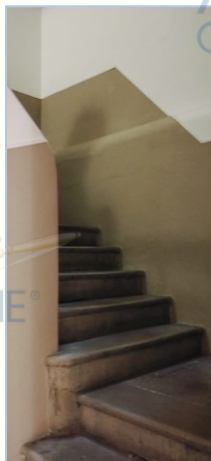
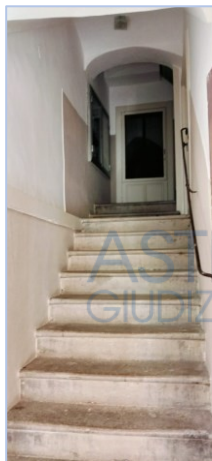
Le facciate esterne risultano realizzate con muratura a vista per i primi piani e intonacate per i piani superiori, e in particolare la parte in muratura si presenta in buono stato mentre la parte intonacata necessita di interventi di manutenzione così come la copertura e i cornicioni.



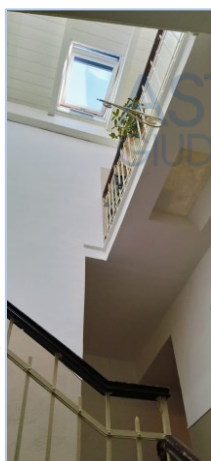
Il vano scala è caratterizzato da un portone d'ingresso antico e da gradinate, risalenti all'anno di costruzione, non regolari, di larghezze variabili e con gradini le cui alzate, in parte, risultano superiori agli standards attuali.

Il suddetto vano scala risulta privo di acensore e privo della possibilità di installarlo.





All'unità immobiliare oggetto della presente si accede tramite un corridoio condominiale che collega il vano scala alle unità abitative (n° 2) poste al piano terzo.



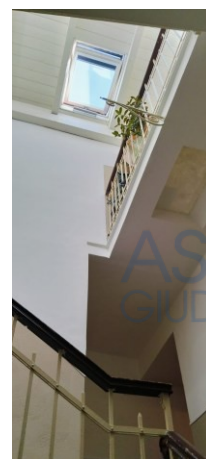
Entrando nel merito della descrizione dell'appartamento, si evidenzia che trattasi di una unità immobiliare ubicato all'interno di un fabbricato storico, con struttura portante in muratura di forma pressochè regolare costituita da due zone (giorno e notte) divise da un muro portante.

L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione interna, da parte dell'esecutato, a fine anni novanta.

In termini di distribuzione interna attualmente l'unità abitativa è composta da una zona giorno, in cui sono ubicati due piccoli armadi a muro, e da cui si accede alla zona cucina, ad camera/studio e ad un piccolo corridoio che da accesso al bagno e alla camera da letto matrimoniale.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno, però è necessariu evidenziare che le aperture collocate nella zona giorno (n° 2 finestre) affacciano su vano scala, originariamente aperto, ma oggi chiuso superiormente, e pertanto tale ambiente **non** gode di illuminazione e areazione diretta.





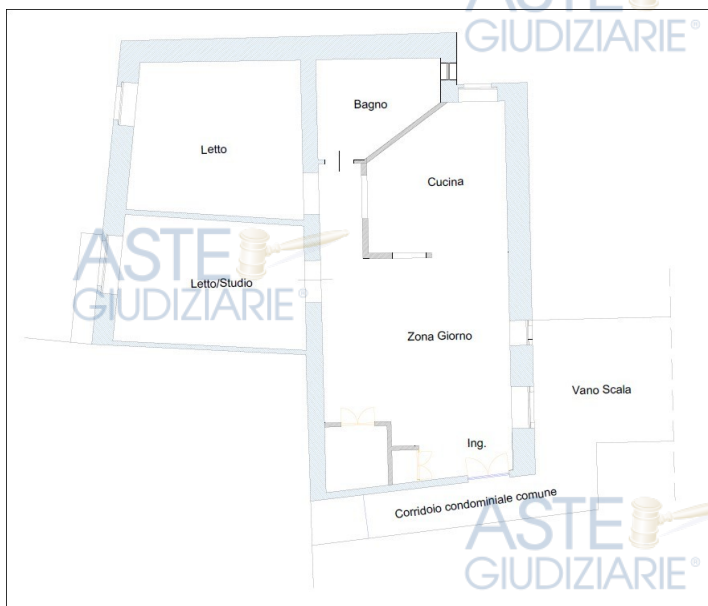
In merito all'attuale distribuzione interna si evidenzia che durante il sopralluogo lo scrivente, oltre a riscontrare una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale, ha rinvenuto, nell'ambiente camera/studio, l'apertura di una botola all'interno del solaio di confinamento con il piano superiore e la presenza di una scala interna in ferro di collegamento. Tali interventi, eseguiti in assenza di titolo, di fatto collegano due unità abitative di cui quella ubicata al piano quarto non risulta intestata all'esecutato e ne oggetto di pignoramento e precisamente l'unità identificata al C.F. al foglio 105 p.lla 1865 sub 13.



Tutto ciò premesso allo stato attuale l'unità immobiliare risulta a due piani, collegati da scala interna, circostanza non legittimata né urbanisticamente e neppure catastalmente.

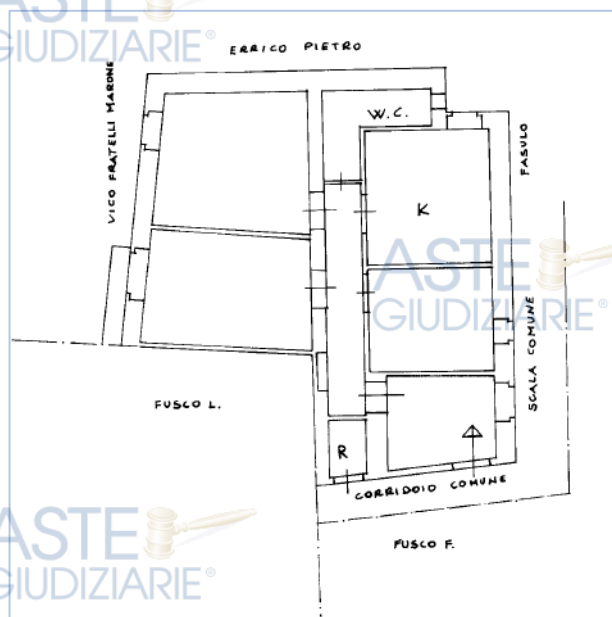
Al fine della presente stima e della futura vendita del solo immobile oggetto di pignoramento (Fg. 105 p.la 1865 sub 11), si ritiene necessario valutare i costi da sostenere, e da detrarre dal più probabile valore di mercato, per ripristinare lo stato dei luoghi e rendere le due unità abitative nuovamente autonome.

In termini planimetrici l'immobile oggetto di stima e oggetto di vendita sarà il seguente:



In merito alla **conformità urbanistica** si fa presente che da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza, non risultano essere stati presentati titoli edilizi per la ristrutturazione eseguita dall'esecutato, successivamente all'acquisto, né tanto meno per l'accorpamento delle due unità abitative. Lo stesso dicasi per la **conformità catastale**, la cui planimetria risulta risalente al 1985.

Per una migliore comprensione dello stato autorizzato si riporta la planimetria catastale e la planimetrie riportanti le difformità (Allegato H) rilevate e le opere da realizzare per rendere le unità abitative autonome precisamente:



Planimetria catastale



Planimetria delle difformità

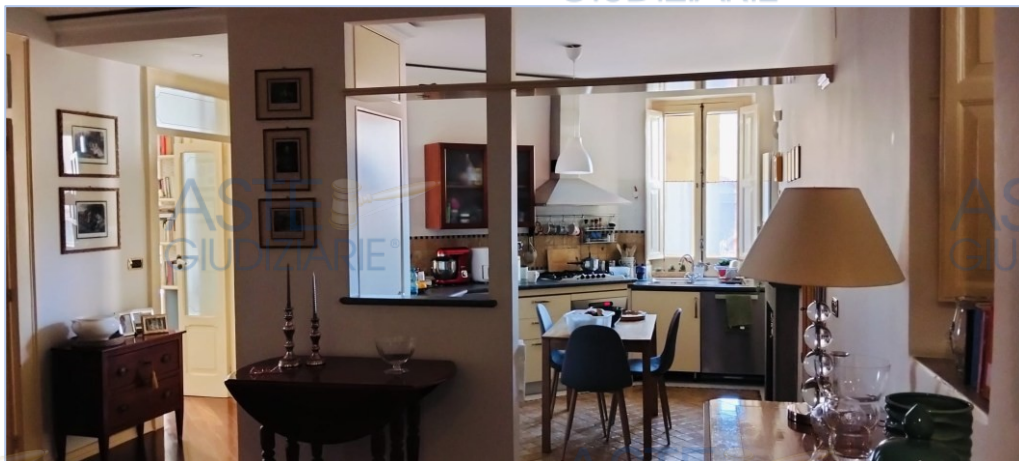
Per quanto riguarda le rifiniture interne dell'unità immobiliare, evidenziando che la stessa è stata oggetto di ristrutturazione nel 1998, così come dichiarato dall'esecutato, si può affermare che complessivamente è in uno stato manutentivo buono, in particolare la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è in parquet, la pavimentazione e i rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica e le bussole interne sono quelle originarie in legno. Discorso a parte va fatto per gli infissi esterni i quali sono quelli originari in legno, con l'aggiunta del vetrocamera, dotati di scuretti interni e persiane esterne tutte in legno, e che necessitano, prevalentemente per la parte esterna di manutenzione straordinaria. L'intera unità risulta intonacata e pitturata.

11

Per una più immediata comprensione di quanto detto si allega uno stralcio della documentazione fotografica



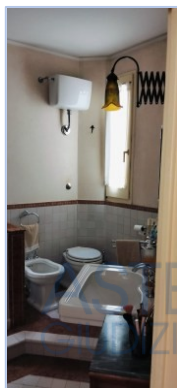
Ingresso



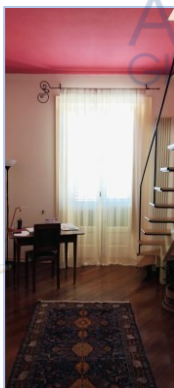
Zona Giorno



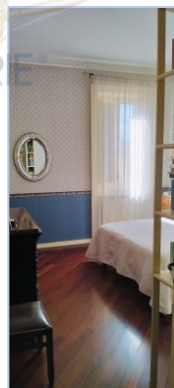
ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Camera/Studio



Camera Matrimoniale

12

ASTE
GIUDIZIARIE®

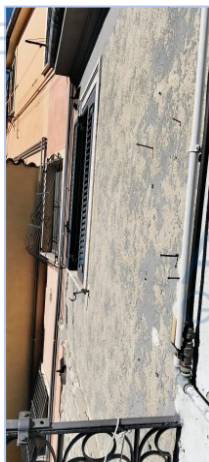


Infissi Esterni

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito agli impianti tecnologici, si fa presente che l'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto termico autonomo con radiatori, impianto idrico e fognario.

In termini di rifiniture esterne, si fa presente che relativamente alla porzione oggetto alla presente lo stato manutentivo risulta essere scadente in quanto l'intonaco risulta ammalorato e la pitturazione assente, pertanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici e alle destinazioni autorizzate e precisamente:

PIANO TERZO – ABITAZIONE – Sup. Lorda;	mq. 88,00
BALCONE	mq. 1.50

13

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato A), e planimetrie catastali (Allegato B), i beni oggetto di sequestro conservativo presentano la seguente identificazione catastale:

APPARTAMENTO sito nel Comune di Potenza in Vicolo Fratelli Marone n° 12 _ Piano Terzo - identificato nel C.F. di detto comune al

- **Fg. 105 P.lla 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8:** Cat. A/3 - Cl. 7 – Cons. 5 vani - Sup.Cat. 88 mq-
Tot. escl. aree est. 88 mq - R.C. € 400,25.

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

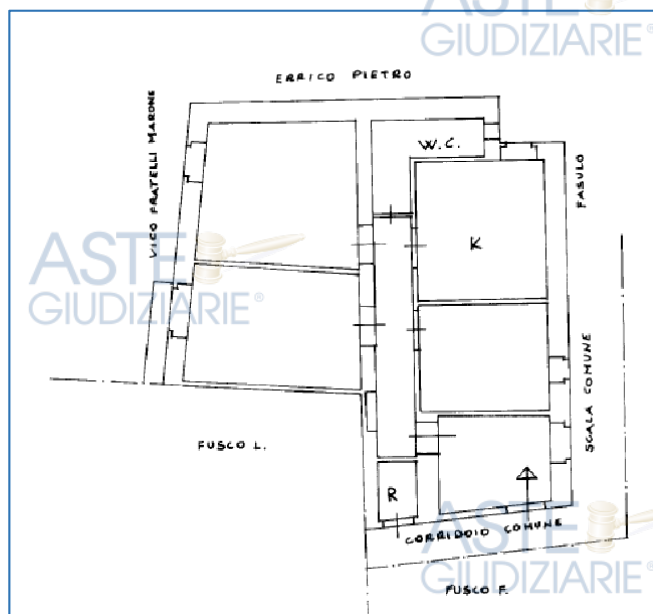
PROPRIETÀ:

Omissis – nato a xxxxxx il xxxxx - (**PROPRIETA 1/1**)

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi **NON** corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato B) in termini di distribuzione interna.

Ciò detto, di seguito si riporta la planimetria catastale, la **planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato H).**



Planimetria catastale



Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità

Alla luce delle difformità riscontrate si precisa che oltre alla regolarizzazione urbanistica in sanatoria delle difformità, sarà necessario effettuare l'aggiornamento catastale mediante la presentazione del modello DOCFA e la relativa planimetria aggiornata, il cui costo, da decurtare dal più probabile valore di mercato, è stimato in **€ 1.000,00**.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO n. 1: PIENA PROPRIETÀ' (1/1) di un **APPARTAMENTO** sito in Potenza in Vico Fratelli Marone n° 12 Piano **3**, è composto da un appartamento ubicato al piano terzo di un immobile residenziale, con accesso da vano scala, privo di ascensore, e da successivo corridoio condominiale comune, costituito da una zona giorno con annessa cucina, due camere da letto oltre ad un locale bagno. L'appartamento confina con un fronte libero a Nord Ovest, con altra proprietà e in piccola parte con fronte libero a Nord-Est, con area condominiale e con altra proprietà a Sud-Est e a Sud-Ovest. Il lotto è riportato nel **C.F.** del comune di Potenza al **Fg. 105 P.lla 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8**, il descritto stato dei luoghi **NON** corrisponde alla consistenza catastale, **NON** vi è titolo edilizio per i lavori eseguiti relativamente alla diversa distribuzione interna e all'accorpamento dell'appartamento con il piano superiore. L'immobile è stato edificato in epoca ante '67 ed è stato oggetto di interventi di consolidamento a seguito del sisma del 1980 (ordinanza '80), ricade in Ambito Urbano - **Zona "A" - Tessuti del Centro Storico** - del vigente P.R.G. del Comune di Potenza.

PREZZO BASE: euro 70.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni in oggetto intervenuti fra la trascrizione dell'atto di pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso, si riporta quanto segue:

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data **04 Aprile 2019** i beni oggetto del pignoramento, distinti in catasto nel **C.F.** del comune di Potenza al **Fg. 105 P.lla 1865, sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8** risultavano di proprietà di. **Omissis** nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, per i diritti di **1/1**, con il seguente atto:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 10734 R.G. e 9470 R.P. in data **01 Agosto 1994**, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonio POLOSA con sede in Potenza (PZ) del 27 Luglio 1994, numero di repertorio 42396, a favore di omissis nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx, Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto l'immobile di certificazione.

Il tutto come riscontrabile dalla relazione notarile dalle visure catastali storiche allegate alla presente.



6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito alla verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che dagli accertamenti condotti è risultato quanto segue:

LOTTO n. 1: APPARTAMENTO sito in Potenza al Vicolo Fratelli MORONE n° 12 - Piano 3

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in epoca ANTE'67 ed è stato oggetto di interventi di consolidamento a seguito del sisma del 1980 (ordinanza'80).

Successivamente all'acquisto l'esecutato ha eseguito interventi di ristrutturazione riguardanti una diversa distribuzione interna e successivamente l'accorpamento dell'unità immobiliare oggetto della presente con l'unità soprastante, quest'ultimi hanno comportato l'apertura del solaio e la realizzazione di una scala interna.

Dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza i lavori sopra descritti sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi, il tutto come comprovato dalla dichiarazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Potenza (Allegato G).

In sede di sopralluogo il sottoscritto, in assenza di elaborati di concessione, ha potuto effettuare la verifica la conformità dello stato di fatto unicamente rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati disponibili, dalle quali è emerso la **mancata corrispondenza** tra quanto riportato nelle stesse e lo stato attuale dei luoghi.

In riferimento all'accorpamento delle due unità abitative, realizzato in assenza di titolo, si precisa che ai fini della presente sono stati valutati i costi necessari per ripristinare lo stato originario, ossia per rendere le due unità nuovamente indipendenti, in quanto trattasi di unità immobiliari dotate di proprio identificativo catastale di cui l'unità posta al piano terzo è oggetto di espropriazione ed intestata all'esecutato, mentre l'unità abitativa posta al piano quarto non è oggetto di espropriazione ed è intestata a persone diverse dall'esecutato. Di seguito si riportano i costi stimati e divisi per categorie di lavori, e precisamente:

1. **Rimozione e smaltimento della scala interna:**

Per tale voce si prevedono i costi necessari per lo smontaggio dell'intera scala e dei singoli gradini, al fine di consentire un più agevole trasporto al piano terra, viste le dimensioni del vano scala, oltre a i costi per il carico e il trasporto a discarica autorizzata.

Tenuto conto dell'entità del lavoro, delle condizioni in cui operare, all'interno di un appartamento abitato ubicato nel centro storico in edificio senza ascensore con vano scala ristretto, da indagini di mercato compite, il costo è stato valutato a corpo e non a misura e pertanto si stima un costo complessivo pari a :

€. 500,00

2. **Chiusura Botola**

Per tale voce si prevedono i costi necessari per fornitura e posa di una struttura in acciaio costituita da un cordolo perimetrale, travi trasversali e lamiera superiore di adeguato spessore.

Tenuto conto dell' entità del lavoro, delle condizioni in cui operare, all'interno di un appartamento abitato ubicato nel centro storico in edificio senza ascensore con vano scala ristretto, da indagini di mercato compite, il costo è stato valutato a corpo e non a misura e pertanto si stima un costo complessivo pari a :

€. 1.500,00

3. **Rispristino finiture interne**

Per tale voce si prevedono i costi necessari per ripristinare le finiture interne intese come fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione all'interno dell'unità ubicata al piano quarto, realizzazione di controsoffitto a chiusura della struttura in acciaio realizzata, pitturazione del solaio e delle pareti adiacenti la scala, all'interno dell'unità ubicata al piano terzo.

Tenuto conto dell' entità del lavoro, delle condizioni in cui operare, all'interno di un appartamento abitato ubicato nel centro storico in edificio senza ascensore con vano scala ristretto, da indagini di mercato compite, il costo è stato valutato a corpo e non a misura e pertanto si stima un costo complessivo pari a :

€. 1.000,00

Tutto ciò premesso il costo complessivo stimato per eliminare il collegamento tra le due unità abitative e di conseguenza ripristinare lo stato originario è stato stimato in **€. 3.000,00**.

In relazione all'intervento edilizio realizzato in assenza di titolo, consistente nella diversa distribuzione interna dell'unità abitativa p.lla 1865 sub 11 graff alla p.lla 1013 sub 8, si precisa che lo stesso è **sanabile** mediante la presentazione del titolo edilizio " CILA POSTUMA". Tale procedura prevede:

- ✓ la redazione di un progetto completo di elaborati grafici, di relazione descrittiva e di documentazione amministrativa e successiva presentazione della documentazione sul portale SUDE del comune di Potenza, per un costo complessivo stimato in **€ 1.000,00**;
- ✓ pagamento di una sanzione pecuniaria pari a **€. 1.000,00**.

Tutto ciò premesso, il costo complessivo stimato per sanare la diversa distribuzione interna è stimato in **€. 2.000,00**.

Un definitiva per sanare le difformità urbanistiche presenti si prevede un costo complessivo pari a **€ 5.000,00**, costo che verrà detratto dal più probabile valore di mercato dell'immobile

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto della presente si evidenzia quanto segue:

- il **LOTTO** oggetto della presente, come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, risulta essere **occupato dal 1999 dal proprio nucleo familiare**, composto dall'esecutato, dalla moglie e dalla figlia minorenni.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che sul LOTTO non insiste alcun onere o vincolo di natura storico-artistici, ambientale mentre esistono degli *oneri di natura condominiale*.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sul LOTTO, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **04.11.2005** (Allegato C), sull'immobile oggetto di pignoramento (fg 105 p.lla 1013 sub 8 e sulla p.lla 1865 sub 11) si è rilevato che sono intervenute nuove iscrizioni rispetto a quanto riportato nella relazione Notarile per Notar Onofrio di Caprio del **04 Aprile 2019** e precisamente alla data dell'ispezione sull'immobile sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 769 Registro Generale 3814

Pubblico ufficiale SEM Repertorio 13442 del 04/02/2004

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1153 del 14/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 14/05/2008 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 8350

Pubblico ufficiale POLOSA ANTONIO Repertorio 58062/14859 del

12/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

a) Comunicazione n. 216 del 27/02/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2024.

Cancellazione totale eseguita in data 28/02/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2 E-mail: romissa@libero.it; PEC roberto.missanelli@ingpec.eu



1. **TRASCRIZIONE del 04/04/2019** - Registro Particolare 3932 Registro Generale 5024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 2552 del
22/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si precisa che dagli accertamenti condotti lo stato attuale risulta essere stato realizzato in assenza di titoli e pertanto si prevede il ripristino dello stato autorizzato, in relazione all'accoppiamento con altra unità non oggetto della presente, e la sanatoria in relazione alla diversa distribuzione interna.

In merito alle **difformità catastali**, si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale sono state rilevate alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione interna.

19

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto il LOTTO **NON** insiste su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il LOTTO **NON** è gravato da altri oneri tipo "censo, livello o uso civico".

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il LOTTO **E'** gravato da spesa fissa di gestione (spese generali condominiali) pari a circa **€. 300,00 annui**.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi, gli accertamenti e i riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili a verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso le agenzie immobiliari del luogo, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima dei beni oggetto della presente perizia si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

In base agli elementi raccolti, la seguente relazione tecnico economica è stata così articolata:

- *Un prima parte concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, i dati metrici di consistenza dello stesso*
- *Una seconda parte riferita alle indagini di mercato effettuate ed alla valutazione.*

Immobile ubicato nel Comune di Potenza (PZ) in vico Fratelli Marone n° 12

registrato al Catasto Urbano al Foglio 105 p.lla 1865 sub 11 graff. alla p.lla 1013 sub 8 - Piano Terzo

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L' immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza (PZ) e precisamente in vico Fratelli Marone, all'interno del centro storico, in zona pedonale e caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dell'immobile si rimanda al paragrafi precedenti.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l' immobile sito in Vico Fratelli Marone ricade nella Zona "A" _ Tessuti del centro storico _ del vigente P.R.G.

DESTINAZIONE: **Abitazione**

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

SUPERFICIE RESIDENZIALE: Superficie Lorda abitazione **mq. 88.00**

SUPERFICIE PERTINENZE: Superficie Balcone **mq. 1.50**

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle ABITAZIONI - zona centrale

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2025" (Allegato I), del Comune di Potenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella fascia Centrale zona Via Pretoria- Via del Popolo ... per metro quadrato di superficie per *Abitazioni civili* in uno stato conservativo di tipo **NORMALE** le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **1.050,00 / 1.450,00 Euro/mq;**

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari (Allegato J), riferito ad un appartamento situato nelle immediate vicinanze, ubicato in edificio privo di ascensore, con accesso da via pubblica transitabile con autovetture e non unicamente pedonale, come la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente, il valore , tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, è stato valutato in **1.000,00 Euro/mq.**

Tutto ciò premesso, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **1.450,00 €/mq.**

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficiente di età, qualità e stato di conservazione

(edificio ante'67 ristrutturato nel 1998, stato di conservazione buono) **0.80**

Coefficienti di piano:

(terzo piano senza ascensore) **0.80**

Coefficienti pertinenze _ Balcone _:

(balcone scoperto) **0.25**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al LOTTO e precisamente:

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Abitazione Piano Terzo	mq 88,00	0.64	mq 57.00	€ 1.450,00	€ 82.650,00
Balcone Piano Terzo	mq 1.50	0.25	mq 0.40	€ 1.450,00	€ 580,00
TOT.					€ 83.230,00

22

Il valore così determinato, pari a circa **1.000,00 €/mq**, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi (Allegato J)

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a € 83.230,00, a cui vanno decurtate le somme pari a:

- ✓ **€ 1.000,00** quale importo per la regolarizzazione catastale;
- ✓ **€ 2.000,00** quale importo per la regolarizzazione urbanistica della diversa distribuzione interna;
- ✓ **€ 3.000,00** quale importo per la rimozione della scala interna, chiusura della botola e ripristino delle finiture interne;

Ciò premesso il più probabile valore di mercato è pari a (€ 83.230,00 - € 6.000,00) = **€ 77.230,00**

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

LOTTO 1: [€ 77.230,00*(1-10%)] = € 69.507,00 in cifra tonda

€ 70.000,00



13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Il bene oggetto della presente risulta intestato per intero all' esecutato OMISSIS , pertanto non rientra nell'ipotesi di divisione pro quota.



14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

23

In riferimento al presente quesito, e in particolare alla residenza degli esecutati, il sottoscritto evidenzia che quanto segue:

- **OMISSIS** alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare (**04.04.2019**) e alla data attuale è residente in **Potenza (Pz)** in Vico Fratelli Morone, come desumibile dal certificato di residenza storico (Allegato F).

In riferimento al regime patrimoniale il sottoscritto evidenzia quanto segue:

- che in data **25 Luglio 1999** l'esecutato Omissis ha contratto matrimonio con la sig.ra Omissis e che gli stessi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** (Allegato E)



Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare **R.G.E n° 7/2019**, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato il sopralluogo, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- il bene oggetto di pignoramento immobiliare, in considerazione della natura e conformazione dello stesso, ai fini della futura vendita costituisce un **LOTTO UNICO**;
- per il LOTTO in oggetto è **garantita la continuità ventennale**;
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale del LOTTO in oggetto corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- In merito alla **conformità urbanistica** si evidenzia che il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare è stato edificato in epoca ANTE'67 ed è stato oggetto di interventi di consolidamento a seguito del sisma del 1980 (ordinanza '80), successivamente sono stati eseguiti interventi volti ad una diversa distribuzione interna e al collegamento interno con altra unità abitativa non oggetto del presente procedimento ed intestata a persone diverse dall'esecutato, mediante apertura di botola all'interno del solaio e posizionamento di scala interna, entrambi gli interventi sono stati realizzati in assenza di titolo. Per tali difformità sono stati valutati i costi da detrarre al più probabile valore di mercato necessari per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino dello stato originario.
- In merito alla **conformità catastale** SONO state riscontrate **difformità catastali** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Per tali difformità sono stati valutati i costi da detrarre al più probabile valore di mercato.
- il bene facente parte del **LOTTO** risultano nella **piena disponibilità** dell'esecutato, e risulta **occupato** dallo stesso con il proprio nucleo familiare.

24

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 11.11.2025

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI