



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 9/2020 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: L'Amco Asset Management Company S.p.A.

Esecutata:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Angela ALBORINO

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

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

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 9/2020 R.G.E.
Creditore procedente: **L'Amco Asset Management Company S.P.A.**
Esecutata: **XXXXXXXXXX**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Angela Alborino
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in **qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio** nella causa a margine indicata, iscritto **al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici** di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 08/07/2022, ha **accettato l'incarico** il 15/07/2022 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

| Quesito | Descrizione |
|------------------------------|--|
| Controllo preliminare | Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. |
| Quesito n. 1 | Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento |
| Quesito n. 2 | Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto |
| Quesito n. 3 | Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato |
| Quesito n. 4 | Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto |
| Quesito n. 5 | Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato |
| Quesito n. 6 | Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico |
| Quesito n. 7 | Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile |
| Quesito n. 8 | Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene |
| Quesito n. 9 | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale |
| Quesito n. 10 | Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo |
| Quesito n. 11 | Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso |
| Quesito n. 12 | Procedere alla valutazione dei beni |
| Quesito n. 13 | Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota |
| Quesito n. 14 | Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio |

Premesso che con atto notificato il 30/12/2019 Rep. 2477, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 9/2020, trascritta il 5/02/2020 al n. 1871 Reg. Gen. e al n. 1550 Reg. Part., la **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** con sede in Siena (C.F. 00884060526), ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:



| Identificativi catastali del bene pignorato | | | | | | |
|---|--------------|-----------------------|------------|--------|------------|------|
| N. | Comune | Indirizzo | Catasto | Foglio | Particella | Sub. |
| 1 | Potenza (PZ) | Via Dei Molinari - S1 | Fabbricati | 29 | 1738 | 9 |

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è **L'AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. mandataria della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**;
- L'esecutata è [REDACTED] per il diritto di piena ed intera proprietà (1/1) dell'immobile pignorato.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziario, per il giorno 25/10/2022 alle ore 10,30.

Al primo appuntamento era presente il custode giudiziario Avv. Carmelo Mancusi ma non era **presente l'esecutata e, pertanto, non è stato possibile accedere all'immobile pignorato.**

Il sottoscritto ha fissato un secondo sopralluogo per il giorno 28/11/2022 alle ore 10,30.

Al secondo appuntamento era presente il custode giudiziario Avv. Carmelo Mancusi ma non era **presente l'esecutata e, pertanto, non è stato possibile accedere all'immobile pignorato.**

Il sottoscritto ha fissato il terzo sopralluogo per il giorno 19/12/2022 alle ore 10,00.

Al terzo appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Carmelo Mancusi, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED]

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

In via preliminare, il sottoscritto ha **proceduto all'individuazione e ispezione, interna ed esterna, e al rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato.**

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

Tanto premesso, dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, dalla documentazione ipotecaria e catastale, dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Potenza, dalla documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo, espone **il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.**

| INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI | |
|---|---------------|
| Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare | Pag. 4 |
| Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: Il diritto reale dell'esecutata sul bene pignorato (Abitazione in sita in Potenza al catasto F. 29 P.IIa 1738 sub 9) è la piena ed intera proprietà (1/1) e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1 | Pag. 4 |
| Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Risposta sintetica: Abitazione nel comune di Potenza alla Via Dei Molinari, 120 - S1; Risposta analitica al quesito n. 2 | Pag. 6 |

| | | |
|---|---|-----------------------|
| <p>Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio 29, Part. 1738, Sub. 9. Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 3</p> | <p>Pag. 10</p> |
| <p>Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 4</p> | <p>Pag. 11</p> |
| <p>Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 5</p> | <p>Pag. 12</p> |
| <p>Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato è regolare sotto il profilo urbanistico.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 6</p> | <p>Pag. 13</p> |
| <p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è posseduto e occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 7</p> | <p>Pag. 13</p> |
| <p>Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati. Sono state riscontrate difformità sanabili tra lo stato di fatto e i documenti depositati presso l'Ufficio del Territorio della provincia di Potenza dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali (Catasto Fabbricati)</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 8</p> | <p>Pag. 13</p> |
| <p>Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 9</p> | <p>Pag. 15</p> |
| <p>Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato è libero da censo, livello o uso civico.</p> | <p>Risposta analitica al quesito 10</p> | <p>Pag. 15</p> |
| <p>Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 11</p> | <p>Pag. 15</p> |
| <p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Prezzo a base d'asta del bene pignorato è € 123.730,00;</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 12</p> | <p>Pag. 15</p> |



| | | |
|--|---|-----------------------|
| <p>Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p> | <p>Risposta analitica al quesito n. 13</p> | <p>Pag. 19</p> |
| <p>Quesito n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. Risposta sintetica: L'executata è coniugata in regime di separazione dei beni, [REDACTED]</p> | <p>Risposta analitica al quesito 14</p> | <p>Pag. 19</p> |

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 17/02/2020 sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott.ssa Maria Concetta Tredici Notaio in Termini Imerese.

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

Dagli atti si rileva che:

Il creditore procedente non ha depositato:

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

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale storico dall'ufficio del territorio della provincia di Potenza dell'Agenzia delle Entrate e i certificati di residenza e stato civile dell'executata e il certificato di morte della [REDACTED] che sono stati rilasciati dal Comune di Potenza.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- L'executata, [REDACTED], ha contratto matrimonio a Potenza, in regime di separazione dei beni, [REDACTED].

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dalla consultazione della documentazione acquisita dall'ufficio del territorio, alla data del 12/10/2022 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale della piena e intera proprietà (1/1) corrisponde a quello in titolarità dell'executata, in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

Il bene è pervenuto all'executata per acquisto della nuda proprietà da [REDACTED] con atto del 29/10/1999 per Notaio Antonio Di Lizia da Potenza, Rep. n. 45259 e trascritto a Potenza il 02/11/1999 ai nn. 15835/12484 e per successivo consolidamento di usufrutto per la morte di [REDACTED]

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali non corrispondono alla situazione attuale perché non è stata depositata la voltura catastale per il consolidamento dell'usufrutto.

Il bene pignorato è il seguente:

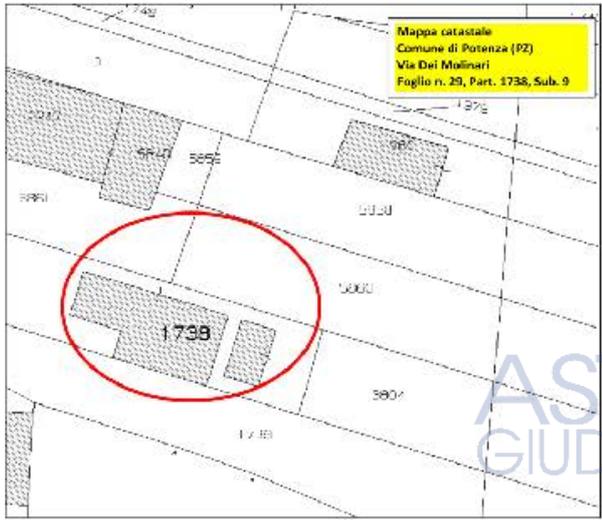
Abitazione sita nel Comune di Potenza, Via Dei Molinari n. 120 - S1 censito nel Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1738 sub 9, intestata a [REDACTED], piena e intera proprietà (1/1).

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure - Allegato 8 - Certificati anagrafici)

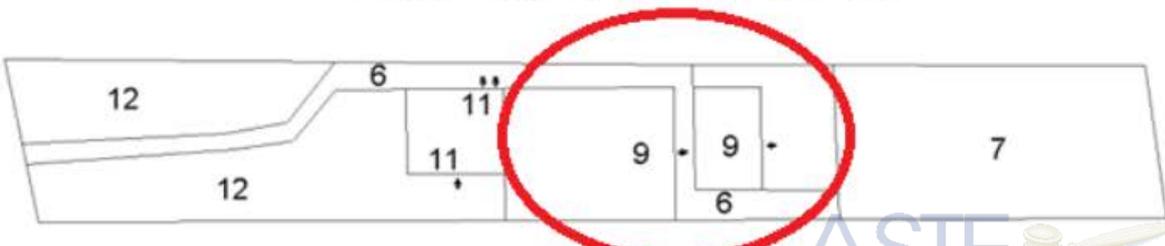
Il bene oggetto della presente è riportato sulla mappa catastale del comune di Potenza e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.
Comune di Potenza - Foglio n. 29 - Particella n. 1738 - Sub. 9
(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

| Planimetria catastale | Ortofotocarta |
|--|---|
|  <p>Mappe catastale Comune di Potenza (PZ) Via Dei Molinari Foglio n. 29, Part. 1738, Sub. 9</p> |  <p>Ortofotocarta Comune di Potenza (PZ) Via Dei Molinari Foglio n. 29, Part. 1738, Sub. 9</p> |

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



Individuazione del bene pignorato (sub. 9) - Abitazione e sottostante cantina con area di pertinenza

Il bene pignorato non è soggetto a esproprio per pubblica utilità.

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

I confini del bene pignorato sono: a nord con proprietà [REDACTED] a est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED] salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

Il bene pignorato costituisce un lotto unico.

Abitazione civile sita nel Comune di Potenza.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

L'abitazione è ubicata nel centro abitato del comune di Potenza, in Via Dei Molinari n. 120 al piano S1. Il centro abitato di Potenza sorge a 819 m s.l.m. Potenza è il capoluogo della provincia di Potenza e della Regione Basilicata ed è il capoluogo di regione più alto d'Italia. La città domina la valle del fiume Basento. Il suo territorio è delimitato dai comuni di Anzi, Avigliano, Pietragalla, Ruoti, Tito, Picerno, Pignola, Brindisi Montagna e Vaglio Basilicata. La città è collegata alle regioni limitrofe dell'autostrada RA5, una diramazione di 50 km dall'autostrada A2 e dal nodo ferroviario sulla linea principale da Salerno a Taranto, gestita da FS Trenitalia. Dispone inoltre di un collegamento con Altamura e di un proprio piccolo servizio ferroviario metropolitano gestito delle Ferrovie Appulo Lucane. La stazione ferroviaria principale è Potenza Centrale. La città è anche collegata con i centri abitati della regione con un efficiente servizio di pullman. Inoltre un servizio di pullman collega Potenza a Roma. Potenza è dotata di tutti i servizi: supermercati, negozi, scuole di ogni ordine e grado, università ed è sede del più grande ospedale della Regione Basilicata, l'Ospedale S. Carlo.

La zona in cui è ubicato il bene pignorato è di recente costruzione con strade asfaltate e con parcheggi sia liberi sia di proprietà esclusiva degli abitanti. Dal bene pignorato tutti i servizi sono facilmente accessibili.

Il bene pignorato è un'abitazione con annessa cantina e aree pertinenziali ad uso esclusivo, i dati catastali che lo identificano sono riportati nella seguente tabella:

| Dati catastali | |
|----------------------|--------------------|
| Catasto | Fabbricati |
| Comune censuario | Potenza |
| Foglio | 29 |
| Particella | 1738 |
| Subalterno | 9 |
| Categoria | A/2 |
| Classe | 4 |
| Consistenza | 6 vani |
| Superficie catastale | 112 m ² |
| Rendita Catastale | € 371,85 |

L'abitazione è inserita in un fabbricato edificato dopo il 1980, così come dichiarato in sede di sopralluogo, ed è realizzato con struttura portante in cemento armato.

L'abitazione non ha accesso carrabile e ad essa si accede da un camminamento e da una scala esterna ad uso non esclusivo. **E'** posta al piano S1 ed è costituita da un ampio soggiorno/pranzo, un retro cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio/lavanderia e un disimpegno. Essa si presenta in un buono stato di manutenzione con infissi di legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura con pareti tinteggiate, mentre le pareti dei servizi sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica. **L'altezza interna** è di 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico fognario, di impianto termico autonomo con caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria e non è



dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Il sottoscritto non ha provveduto alla stesura dell'attestato di prestazione energetica (APE) perché non è stato consegnato il libretto dell'impianto termico. La superficie netta interna dell'abitazione è di 86,43 m². L'abitazione ha anche una pertinenza esclusiva al piano sottostante utilizzata come cantina. Il solaio di copertura della cantina è piano e costituisce area pertinenziale scoperta esclusiva dell'abitazione con una superficie di 40,50 m² e utilizzata come terrazza.

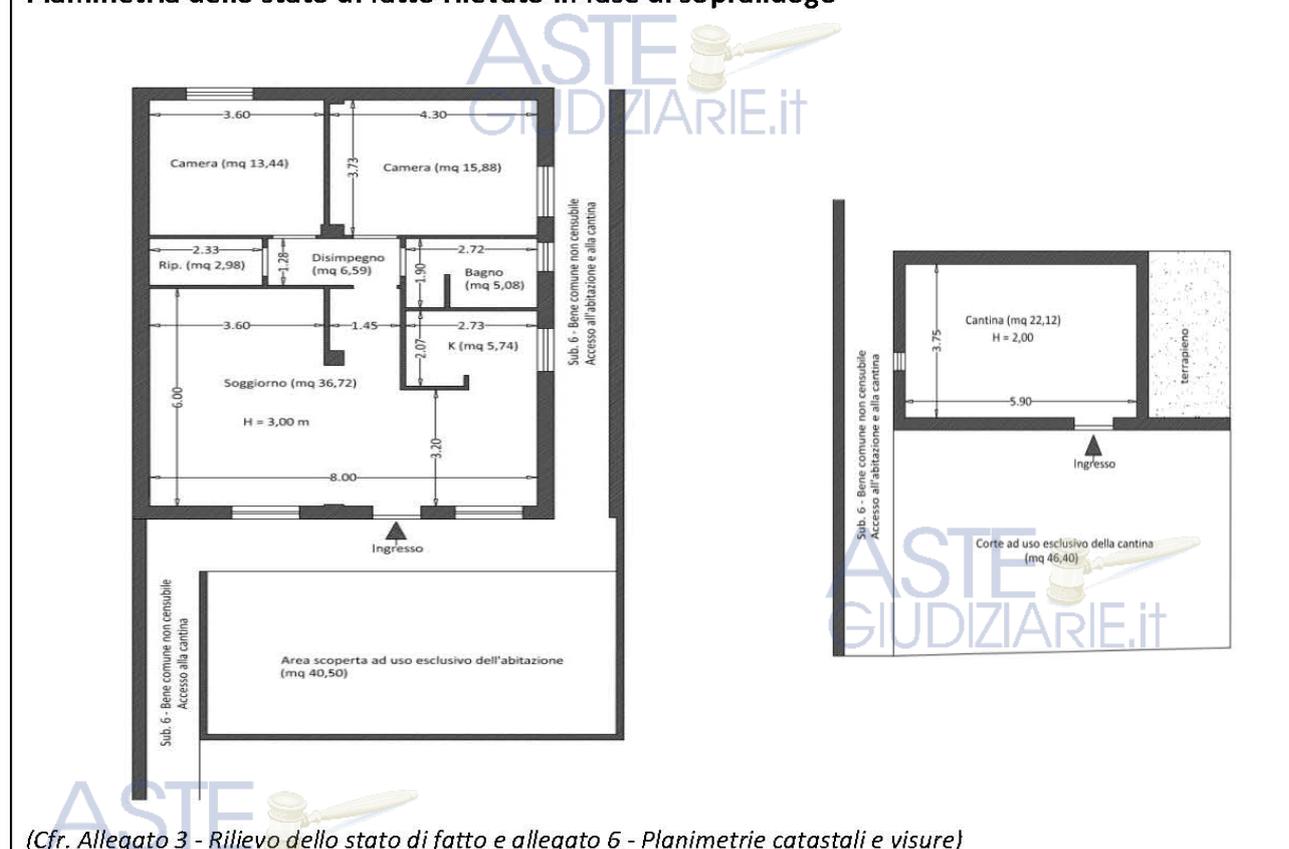
La cantina è completamente interrata da due lati, il terzo lato è sottostrada e sul quarto lato si apre la porta d'ingresso. L'accesso alla cantina è solo pedonale e avviene attraverso un camminamento in pendenza. Lo stato di manutenzione della cantina è pessimo con presenza di umidità e infiltrazioni di acqua piovana. La porta d'ingresso è in ferro, il soffitto è in latero-cemento non intonacato. Le pareti sono intonacate e imbiancate, mentre il pavimento è in battuto di cemento. La piccola finestra di areazione è posta su una parete parzialmente interrata. L'altezza interna della cantina è di 2,00 m. La superficie netta interna della cantina è di 22,12 m². La superficie lorda della cantina è di 28,27 m². La cantina è dotata di una corte esclusiva (area scoperta) di 46,40 m² di terreno incolto con piccoli arbusti. Al momento del sopralluogo risulta priva di impianti.

All'interno della cantina sono stati rinvenuti due manufatti in eternit che è necessario smaltire per un costo stimato di € 1.000,00, detratti dal prezzo a base d'asta.

L'immobile pignorato ha diritto sulla pertinenza condominiale censita in Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1738 sub. 6 costituito dal camminamento pedonale che va dalla strada pubblica fino alla all'area di pertinenza della cantina (corte), attraverso quest'ultima avviene l'accesso alla cantina.

La superficie commerciale dell'abitazione, compreso la cantina e le superfici scoperte ad uso esclusivo, è 116 m² arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98. Nel calcolo è stata opportunamente ridotta superficie della cantina per tenere conto della sua altezza interna.

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo



Documentazione fotografica



Ingresso (particolare: cancello esterno)



Ingresso - particolare scala



Ingresso abitazione - Visto dall'esterno



Ingresso abitazione - Visto dall'interno



Soggiorno



Cucina





Bagno



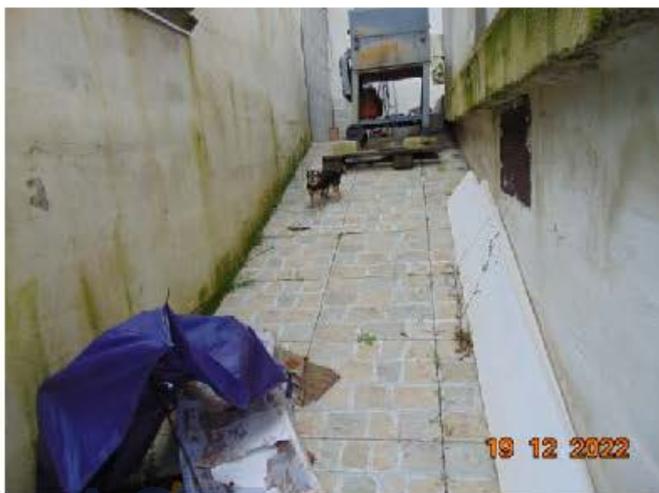
Disimpegno



Camera da letto



Camera da letto (matrimoniale)



Camminamento ingresso cantina



Ingresso cantina - Visto dall'esterno





Interno cantina



Interno cantina (manufatti in eternit)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

Identificazione dei cespiti pignorati

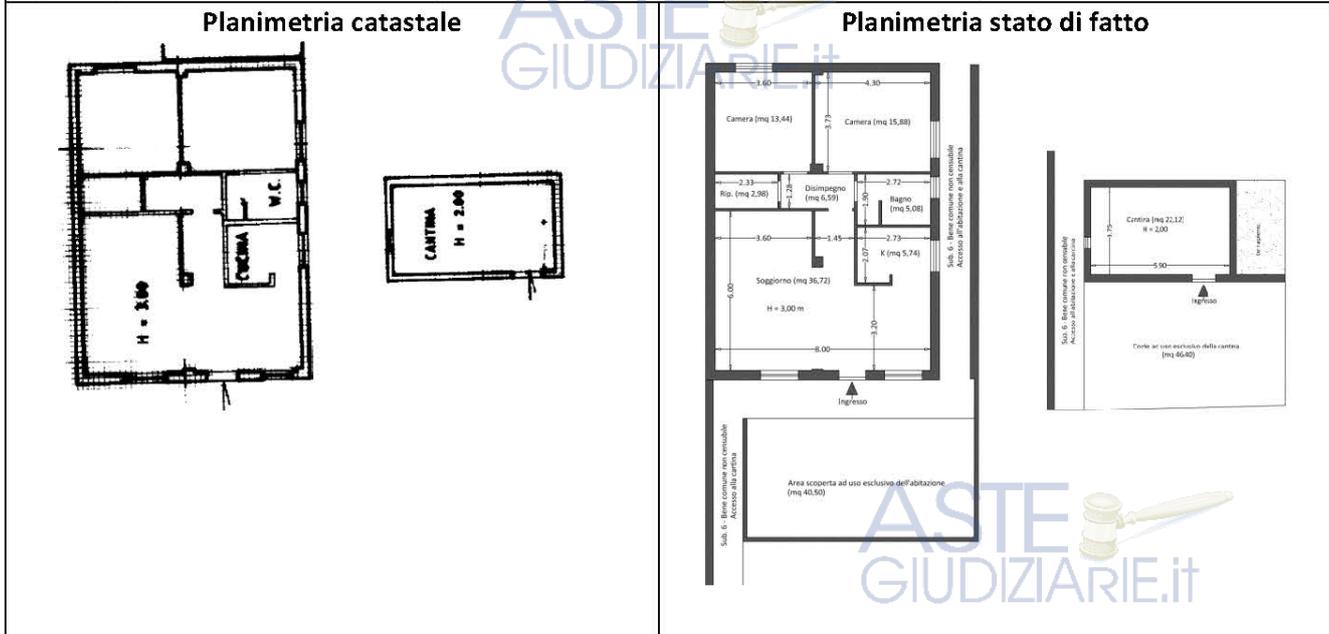
| N | Comune | Indirizzo | Catasto | Foglio | Particella | Subalterno |
|---|---------|---------------------|------------|--------|------------|------------|
| 1 | Potenza | Via Dei Molinari S1 | Fabbricati | 29 | 1738 | 9 |

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Abitazione - Comune di Potenza - Foglio 29 - Part. 1738 - Sub 9

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

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



(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure - Allegato 8 - Certificati anagrafici)

Si precisa che non vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con i dati di intestazione catastale perché non è stata depositata la voltura catastale per il consolidamento dell'usufrutto.

Infatti, il bene risulta catastalmente intestato all'esecutata, [REDACTED], per la sola nuda proprietà 1/1. Tuttavia l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà il 20/04/2019 per la morte dell'usufruttuaria [REDACTED].

La difformità dell'intestazione catastale può essere corretta mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate della **voltura catastale per il consolidamento dell'usufrutto**.

Il costo per eliminare la difformità di intestazione della ditta catastale è di € 100,00 ed è stato **detratto dal prezzo a base d'asta**.

Inoltre, dall'esame delle **planimetrie catastali** e del relativo elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata identificazione della corte esclusiva al sub. 9 **sia a servizio dell'abitazione sia a servizio della cantina**.

Il costo per eliminare tale difformità catastale è di € 450,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Lo schema sintetico descrittivo del cespite pignorato è il seguente:

Piena e intera proprietà (1/1) **dell'abitazione** sita nel Comune di Potenza, Via Dei Molinari n. 120, piano 51, composta da un ampio soggiorno/pranzo, un retrocucina, un bagno, un ripostiglio lavanderia, un disimpegno, due camere da letto e area pertinenziale esterna. Essa si presenta in un buono stato di manutenzione con infissi di legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura con pareti tinteggiate, mentre le pareti dei servizi sono parzialmente **rivestite con piastrelle di ceramica**. **L'altezza interna è di 3,00 m**. **L'abitazione è inserita** in un fabbricato edificato dopo il 1980, così come dichiarato in sede di sopralluogo, ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e non ha accesso carrabile e vi si accede da una scala e da un camminamento esterno ad uso non esclusivo.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico fognario e termico con caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie netta **interna dell'abitazione è di 86,43 m²**. **L'abitazione ha anche una pertinenza esclusiva al piano sottostante utilizzata come cantina**. Il solaio di copertura della cantina è piano e costituisce area di pertinenza **esclusiva dell'abitazione con una superficie di 40,50 m²** (terrazza).

La cantina è completamente interrata da due lati, il terzo lato è sottostrada e sul quarto lato si apre la **porta d'ingresso**.

Anche **l'accesso alla cantina è solo pedonale e avviene attraverso un camminamento in pendenza**.

Lo stato di manutenzione della cantina è pessimo con presenza di umidità e infiltrazioni di acqua piovana e priva di alcun impianto.

La porta d'ingresso è in ferro, il soffitto è in latero-cemento non intonacato.

Le pareti sono intonacate e imbiancate, mentre il pavimento è in battuto di cemento.

La piccola finestra di areazione è posta sulla parete parzialmente interrata.

L'altezza interna della cantina è di 2,00 m.

La superficie netta interna della cantina è di 22,12 m², mentre la superficie lorda è di 28,27 m².

La cantina è dotata di una corte esclusiva (area scoperta) di 46,40 m² di terreno incolto con piccoli arbusti, e al suo interno sono stati rinvenuti due manufatti in eternit che è necessario smaltire per un **costo stimato di € 1.000,00, detratti dal prezzo a base d'asta**.

L'immobile pignorato ha diritti sulla pertinenza condominiale censita in Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1738 sub. 6 costituito dal camminamento pedonale che va dalla strada pubblica fino all'area di pertinenza della cantina (corte), attraverso quest'ultima avviene l'accesso alla cantina.

La superficie commerciale dell'abitazione, compreso la cantina e le superfici scoperte ad uso esclusivo, è mq 116 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Nel calcolo è stata opportunamente ridotta superficie della cantina per tenere conto della sua altezza interna.

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

| Dati catastali | |
|----------------------|--------------------|
| Catasto | Fabbricati |
| Comune censuario | Potenza |
| Foglio | 29 |
| Particella | 1738 |
| Subalterno | 9 |
| Categoria | A/2 |
| Classe | 4 |
| Consistenza | 6 vani |
| Superficie catastale | 112 m ² |
| Rendita Catastale | € 371,85 |

Il bene pignorato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e regolarizzato con Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2091/1986 prot. gen. 2114 rilasciata il 07/07/1987 dal Comune di Potenza.

Non sono state rilevate difformità urbanistiche.

Sono state, invece, rilevate difformità catastali.

PREZZO BASE D'ASTA è € 123.730,00.

(Cfr. *Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 18*)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

| N. | Acquirente e quota di proprietà | Atto e controparte |
|----|---------------------------------|---|
| 1 | | Acquisto della nuda proprietà con atto di compravendita Rep. n. 45259 del 29/10/1999 per Notaio Antonio Di Lizia da Potenza, trascritto a Potenza il 02/11/1999 ai nn. 15825/12484. Consolidamento di usufrutto per la morte della usufruttuaria La voltura catastale non è stata presentata all'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza |

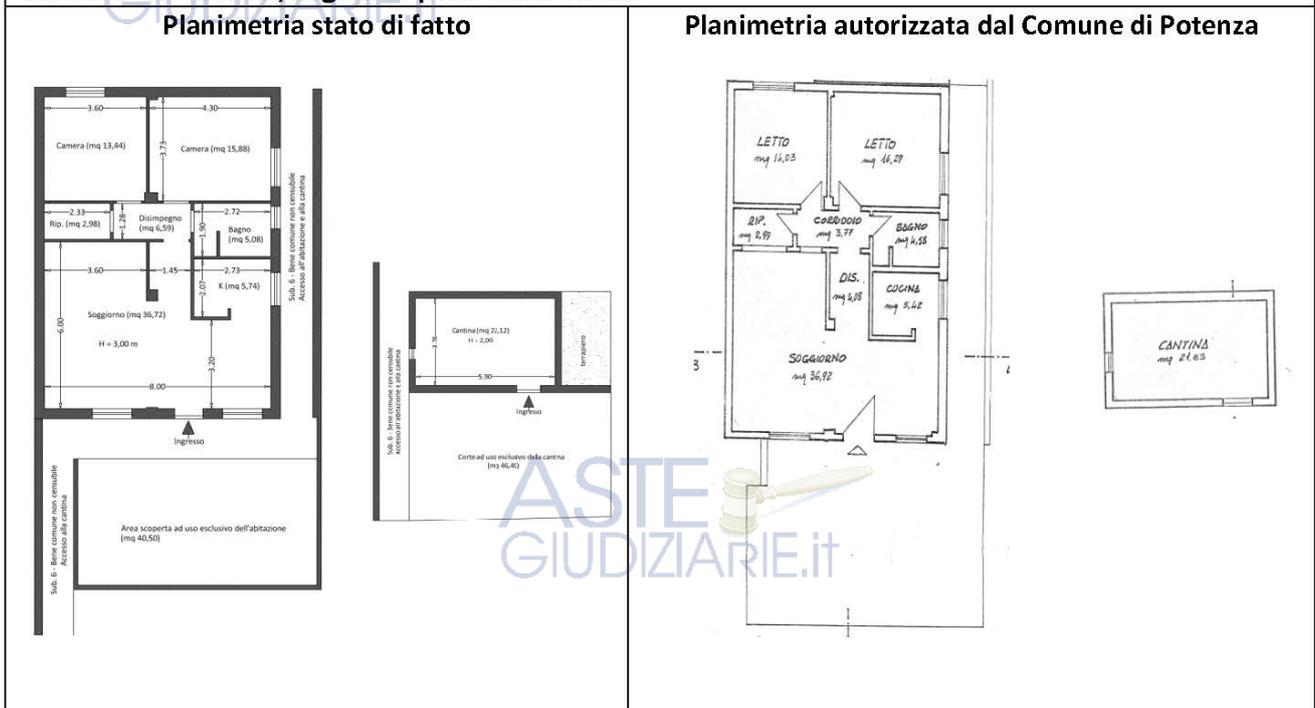
L'atto di acquisto è allegato alla presente.

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

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

Il bene pignorato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e regolarizzato con Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2091/1986 prot. gen. 2114 rilasciata il 07/07/1987 dal Comune di Potenza, e sono stati dichiarati regolari sotto il profilo urbanistico così come risulta dal "Certificato di abitabilità/agibilità a seguito di sanatoria" con Prot. n. 17311 del 01/10/1999 rilasciato dal Comune di Potenza.

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche tra le planimetrie autorizzate dal Comune di Potenza e lo stato di fatto, così come si evince dal raffronto di seguito riportato.

Difformità urbanistiche - Abitazione (Comune di Potenza, foglio 29 part. 1738 sub. 9)**Raffronto tra la planimetria autorizzata dal Comune di Potenza e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo****Comune di Potenza, foglio 29 part. 1738 sub. 9**

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

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

Il bene pignorato è posseduto e occupato dall'esecutata, [REDACTED]

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 8**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;

- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili diversi da quello in narrativa;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge. **L'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni;**
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza regolamento condominiale;
- f) Il cespite pignorato non è gravato da servitù e su di esso non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della **casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso** (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli **a carico dell'acquirente**.
(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Sul cespite pignorato non insistono iscrizioni ipotecarie oltre quella in narrativa;
- 2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Sul cespite pignorato non insistono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quella in narrativa;
- 3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**
Il cespite pignorato risulta conforme ai grafici allegati al titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Potenza, e per lo stesso è stato rilasciato anche il certificato di agibilità.
(Cfr. Risposta al quesito 6 pag. 13)
- 4) **Difformità catastali:**
Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto del cespite pignorato con le planimetrie catastali e le visure nella banca dati del catasto sono state riscontrate le seguenti difformità:
 - difformità della ditta catastale per mancata voltura a seguito del consolidamento **dell'usufrutto;**
 - **mancata indicazione dell'area** di pertinenza esclusiva alla cantina.

Il costo per eliminare le difformità catastali ammontano a complessivi € 550,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 10)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.
(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che il bene pignorato è libero da censo, livello o uso civico.

L'esecutata ha diritto di piena e intera proprietà (1/1) sul bene pignorato a seguito del consolidamento dell'usufrutto avvenuto in data 20/04/2019 per la morte dell'usufruttuaria [REDACTED], quindi, il diritto non è di natura concessoria.

L'esecutata ha acquistato la nuda proprietà del bene pignorato con atto *inter vivos* Rep. n. 45259 del 29/10/1999 per Notaio Antonio Di Lizia da Potenza, trascritto a Potenza il 02/11/1999 ai nn. 15825/12484 e la piena proprietà per consolidamento di usufrutto per la morte di [REDACTED]

(Cfr. Risposta al quesito 5 pag. 12, Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata, Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie e Allegato 8 - Certificati anagrafici)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, il cespite pignorato:

- fa parte di un condominio senza amministratore;
- **le spese condominiali annue ammontano a € 1.000,00;**
- non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate e non pagate;
- non ci sono spese condominiali degli ultimi due anni scadute e non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Stima del seguente bene immobile:

| Comune | Indirizzo | Catasto | Foglio | Particella | Sub. | Ubicazione |
|---------|-------------------------|------------|--------|------------|------|------------|
| Potenza | Via Dei Molinari n. 120 | Fabbricati | 29 | 1738 | 9 | Piano S1 |

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

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

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

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

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

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 C.P.C., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

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

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Stima dell'abitazione sita in Potenza - F. 29 - Part. 1738 - Sub. 9

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione:

Il cespite pignorato è un'abitazione sita nel Comune di Potenza, alla Via Dei Molinari n. 120 piano S1, composta un ampio soggiorno/pranzo, un retrocucina, un bagno, un ripostiglio lavanderia, un disimpegno e due camere da letto.

Il cespite si presenta in un buono stato di manutenzione con infissi di legno con vetro semplice e tapparelle in PVC. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura con pareti tinteggiate, mentre le pareti dei servizi sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Il cespite non ha accesso carrabile dalla strada pubblica. Al momento del sopralluogo risulta dotato di impianto elettrico, idrico fognario e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria.

A servizio dell'abitazione vi è una cantina posta al piano sottostante in pessime condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza interna di m 2,00 che la rende scarsamente utilizzabile. La porta di accesso alla cantina è in metallo. Due pareti della cantina sono contro terra, una è parzialmente interrata e la quarta è libera.

L'accesso alla cantina avviene attraverso un camminamento pedonale in pendenza.

L'immobile pignorato ha diritti esclusivi su un'area scoperta (terrazza) a servizio dell'abitazione di 40,50 m² e sulla corte a servizio della cantina di 46,40 m².

L'unità immobiliare ha diritti, non esclusivi, sulla pertinenza condominiale censita in Catasto fabbricati al foglio n. 29 particella 1738 sub. 6 (bene comune non censibile) costituito dal camminamento pedonale che va dalla strada pubblica fino all'ingresso della cantina.

All'interno della cantina sono stati rinvenuti due manufatti in eternit che è necessario smaltire per un costo stimato di € 1.000,00, detratti dal prezzo a base d'asta.

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

| Dati catastali | |
|----------------------|--------------------|
| Catasto | Fabbricati |
| Comune censuario | Potenza |
| Foglio | 29 |
| Particella | 1738 |
| Subalterno | 9 |
| Categoria | A/2 |
| Classe | 4 |
| Consistenza | 6 vani |
| Superficie catastale | 112 m ² |
| Rendita Catastale | € 371,85 |

Il fabbricato è conforme urbanisticamente.

Sono state riscontrate difformità catastali.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 10 e risposta al quesito 6 pag. 13)

Calcolo della superficie commerciale del bene pignorato

| Calcolo della superficie netta interna | | | |
|--|---|------------------|--|
| n. | descrizione | Superficie netta | Annotazioni |
| 1 | Soggiorno/pranzo | mq 36,72 | Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto. |
| 2 | Retrocucina (RK) | mq 5,74 | |
| 3 | Bagno | mq 5,08 | |
| 4 | Disimpegno | mq 6,59 | |
| 5 | Ripostiglio lavanderia | mq 2,98 | |
| 6 | Camera | mq 13,44 | |
| 7 | Camera | mq 15,88 | |
| 8 | Terrazza (Area scoperta abitazione) ¹ mq 40,50 | mq 4,60 | |
| 9 | Superficie netta dell'abitazione | mq 90,95 | |
| 10 | Cantina | mq 22,12 | |
| 11 | Corte (Area scoperta cantina) mq 46,40 | mq 4,64 | |
| 12 | Totale superficie netta interna | mq 117,71 | |

| Calcolo della superficie commerciale | | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------|------------------|-------|------------------------|
| n. | descrizione | | Superficie Lorda | Coff. | Superficie commerciale |
| 1 | Superficie commerciale abitazione | mq | 101,48 | 1,00 | 101,48 |
| | Terrazza (Area scoperta abitazione) ¹ | mq | 40,50 | | 4,60 |
| 2 | Superficie commerciale cantina ² | mq | 28,27 | 0,20 | 5,65 |
| | Corte (Area esclusiva della cantina) | mq | 46,40 | 0,10 | 4,64 |
| 3 | Totale superficie commerciale | mq | 216,65 | | 116,37 |

1 - 15% per i primi 25 mq e 5% per l'eccedenza.
2 - la superficie della cantina è stata diminuita di un ulteriore 5% per tenere conto della ridotta altezza interna.
(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione è di mq 116.

Determinazione del valore di mercato dell'abitazione.

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

I valori sono riportati nella tabella seguente:

| N. | Banca dati consultata | Valore minimo | Valore massimo |
|----|--|---------------|----------------|
| 1 | Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate | € 1.100,00 | € 1.250,00 |
| 2 | Borsino immobiliare (in funzione della zona) | € 852,00 | € 996,00 |
| 3 | ReQuot | € 1.500,00 | € 1.725,00 |
| 4 | Valori medi degli immobili della zona | € 1.150,67 | € 1.323,67 |

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dei locali pignorati, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore di riferimento il prezzo di € 1.200,00/mq.

Il valore di mercato dell'abitazione sita nel Comune di Potenza, Via Dei Molinari n. 120 piano S1, Foglio 29, part. 1738, sub. 9 è determinato come di seguito riportato.

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato

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

| N | Descrizione | Abitazione sito nel Comune di Potenza alla Via Dei Molinari n. 120 - Foglio 29 - Part. 1738 - Sub. 9 |
|---|--|--|
| 1 | Valore di mercato 116 m ² x 1.200,00 €/m ² | € 139.200,00 |
| 2 | Riduzione per vendita forzata 10% | - € 13.920,00 |
| 3 | Importo rimozione manufatti in eternit | - € 1000,00 |
| 4 | Voltura catastale | - € 100,00 |
| 5 | Aggiornamento planimetria catastale | - € 450,00 |
| 6 | Prezzo a base d'asta | € 123.730,00 |

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

Il valore a base d'asta dell'abitazione sita nel Comune di Potenza, Via Dei Molinari n. 120 piano S1, è di € 123.730,00 diconsi Euro centoventitremilasettecentotrenta/00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

L'immobile è stato pignorato **per l'intera quota** (1/1) e quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

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

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Potenza in data 06/12/2022 **dai quali risulta che l'esecutata,** [REDACTED]

[REDACTED] è residente a Potenza in Via Dei Molinari n. 120, e ha subito le seguenti variazioni:

| N. | Comune | Indirizzo | Periodo |
|----|---------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Potenza | Rampa G. Pascoli, 14 | Dal 15/11/1977 al 22/04/1983 |
| 2 | Potenza | Via Adriatico, 15 | Dal 23/04/1983 al 17/10/1986 |
| 3 | Potenza | C.da Bucaletto P.Scan-Case, 51 | Dal 18/10/1986 al 05/11/1987 |
| 4 | Potenza | Via Tommaso Stigliani, 56 | Dal 06/11/1987 al 12/06/2012 |
| 5 | Potenza | C.da Malvaccaro n. 43 | Dal 13/06/2012 al 08/11/2021 |
| 6 | Potenza | Via Dei Molinari n. 120 (P.T.) | Dal 09/11/2021 a tutt'oggi |

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

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

Potenza, 1/03/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

