

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tulimieri Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2018 del R.G.E.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

contro



ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	10



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	13
Provenienze Ventennali.....	14



Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2018 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.342,98	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra.....	26



All'udienza del 11/11/2021, il sottoscritto Arch. Tulimieri Michele, con studio in Via Tressanti, 81 - 84036 - Sala Consilina (SA), email arch.tulimieri@tiscali.it, PEC michele.tulimieri@architettisalernopec.it, Tel. 0975 520607, Fax 0975 520607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale adibito a Garage/Autorimessa, ubicato al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su due piani (P. Semint. - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile), di proprietà di [REDACTED]. E' sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea (PZ), in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore ed è accessibile direttamente dalla S. S. N. 18.

L'immobile si trova allo stato grezzo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Trattasi di un unico locale adibito ad abitazione, privo di partizioni interne, è ubicato al P. Terra di un fabbricato disposto su due piani (P. Seminterrato - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile) di proprietà di [REDACTED], è sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore.

L'immobile pignorato si trova allo stato grezzo, privo di infissi e impianti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Antonio TROTTA in Pavia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Antonio TROTTA in Pavia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente in data 16/03/2022, che l'esecutato [REDACTED], ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED] con atto avente [REDACTED], di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione: *Con atto in data 12/03/2007 a rogito del notaio Maria*

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio acquisito dallo scrivente in data 16/03/2022, l'esecutato [REDACTED], ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED] con atto avente [REDACTED], di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione: *Con atto in data 12/03/2007 a rogito del notaio Maria*

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare confina:

ad ovest con prospetto su Strada Statale N. 19 Tirrena Inferiore, a sud e ad est con proprietà [REDACTED] (part. 1097) e a nord con proprietà [REDACTED] (part. 493), salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'unità immobiliare confina:

ad ovest con terrazzo pertinenziale e con prospetto su Strada Statale N. 19 Tirrena Inferiore, a sud e ad est con proprietà [REDACTED] (part. 1097) e a nord con proprietà [REDACTED] (part. 493), salvo altri.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage/Autorimessa	114,10 mq	133,10 mq	0,60	79,86 mq	3,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				79,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,86 mq		

Il sottoscritto ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione in un unico lotto, mediante la realizzazione di una scala interna, garantendo il collegamento tra i due livelli dell'edificio (P. Semint. e P. Terra). Al garage/autorimessa è stato assegnato coefficiente 0.60 in virtù dello stato grezzo in cui si trova.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,40 mq	68,68 mq	0,60	41,21 mq	2,93 m	Terra
Terrazza	76,32 mq	77,57 mq	0,10	7,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,97 mq		

Il sottoscritto ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione in un unico lotto, mediante la realizzazione di una scala interna nel garage del P. Semint., garantendo il collegamento tra i due livelli dell'edificio (P. Semint. e P. Terra). All'abitazione è stato assegnato coefficiente 0.6 in virtù dello stato grezzo in cui trovasi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 02/08/2002	[REDACTED] 1/2	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908 Categoria EU Superficie catastale 136 mq Piano T
Dal 02/08/2002 al 27/04/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908 Categoria EU Superficie catastale 136 mq Piano T
Dal 27/04/2007 al 13/06/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 303,68 Piano S1
Dal 13/06/2007 al 05/04/2022	[REDACTED] 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 303,68 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2000 al 02/08/2002	[REDACTED] 1/2	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908 Categoria EU Superficie catastale 136 mq Piano T
Dal 02/08/2002 al 27/04/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908 Categoria EU Superficie catastale 136 mq Piano T
Dal 27/04/2007 al 13/06/2007	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 244,03 Piano T
Dal 13/06/2007 al 05/04/2022	[REDACTED] 1/1	Catasto Fabbricati Fg 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 79 mq

Rendita € 244.03
Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1908	1	2	A3	4	6 vani	131mq	303.68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale presente in atti, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risultano essere realizzate internamente le tramezzature a dividere i vari ambienti rappresentati su di essa, ed anche perchè, la destinazione d'uso dei locali è di tipo abitativo e non di locale unico adibito a Garage/Autorimessa così come autorizzato con C.E. Prot. n. 6061 Reg. costruz. n. 10 del 10/02/1992 e succ. variante in c.o. Prot. n. 2143 Reg. costruz. n. 69 del 20/11/1992.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1908	2	2	A3	6	3.5 vani	79mq	244.03 €	Terra	

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale presente in atti, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risultano essere realizzate internamente le tramezzature a dividere i vari ambienti rappresentati su di essa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata da certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stato richiesto al Comune di Milano aderente al progetto ANPR il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di [REDACTED] e l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, dal quale è emerso che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] con atto avente N. [REDACTED] di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione:

Con atto in data 12/03/2007 a rogito del notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI del distretto notarile di Napoli-Torre Annunziata-Nola gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata da certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stato richiesto al Comune di Milano aderente al progetto ANPR il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di [REDACTED] e l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, dal quale è emerso che l'esecutato [REDACTED] ha contratto

[REDACTED]
Con atto in data 12/03/2007 a rogito del notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI del distretto notarile di Napoli-Torre Annunziata-Nola gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED] zio dell'esecutato [REDACTED].

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo incompleto e non occupato; dalle indagini effettuate non sono risultati inoltre contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare ubicata al P. Semint., risulta ad oggi allo stato grezzo e non ultimata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'unità immobiliare ubicata al P. Semint., risulta ad oggi allo stato grezzo e non ultimata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare pignorata anche se, ha parti in comune con altra u. imm. presente nel fabbricato (copertura a terrazzo, ecc.) attualmente appartengono ad un'unica proprietà, quella dell'esecutato della presente procedura, sig. [REDACTED].

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'unità immobiliare pignorata anche se, ha parti in comune con altra u. imm. presente nel fabbricato (copertura a terrazzo, ecc.) attualmente appartengono ad un'unica proprietà, quella dell'esecutato della presente procedura, [REDACTED].

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato dove è ubicata l'unità imm. pignorata, ha le strutture in elevazione in c.a. con montanti e traversi che realizzano telai portanti lungo le due direzioni ortogonali, poggianti su fondazioni in c.a. a

travi rovesce. Le pareti del P. Semint. sono costituite da setti portanti in c.a. per l'intero perimetro esterno a contenere il terrapieno circostante, ad eccezione del lato ovest dove è consentito l'ingresso, il cui prospetto affaccia sulla Strada Statale n. 18 Tirrena Inferiore.

I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è costituita in parte: piana e da terrazza praticabile. L'u. i. interessata si estende su una superf. utile totale di circa mq. 114,10, si presenta allo stato attuale non ultimato, al grezzo e privo di rifiniture sia interne che esterne in un pessimo stato manutentivo. Risulta costituito da un unico vano con pavimento in battuto di cls., utilizzato come magazzino/deposito di diversi oggetti, quali parti di mobili, porte, masserizie, ecc. ammassate uno sull'altro. Ha un'altezza utile di circa ml. 3,40 è accessibile da due aperture esterne, di cui una è costituita da una porta a serranda avvolgibile in alluminio larga circa ml. 2,90, prospiciente su S. S. N. 18 mediante piccola rampa di accesso, mentre l'altra, da una porta in metallo larga circa ml. 1,00. Sullo stesso lato è posta anche una finestra in metallo obsoleta larga circa ml. 1,80 alta dal piano di calpestio circa ml. 1,60.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità imm. pignorata, ha la struttura in elevazione in muratura portante con blocchi in laterizio tipo "Poroton" dello spessore di cm. 30. I solai sono del tipo misto in laterocemento con travetti prefabbricati armati e laterizi di alleggerimento con soprastante soletta collaborante di cm. 4 in cls., ancorati in cordoli di cls. dello spessore pari al muro sottostante e per un'altezza di circa 25 cm. La copertura non risulta realizzata. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione il terrazzo, di superf. utile di circa 80,64 mq., antistante alla stessa con affaccio ad ovest sulla Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore. Si estende su una superf. utile di circa mq. 58,40, si presenta allo stato attuale non ultimato, grezzo, privo di tramezzature interne, privo di rifiniture sia interne che esterne (intonaco), pavimentazioni, infissi esterni, impianti, versa in un pessimo stato manutentivo. Risulta costituito da un unico vano, utilizzato come deposito di diversi oggetti, quali parti di mobili, porte, tavoli, sedie, masserizie, ecc. disposte lungo il perimetro della muratura interna. Ha un'altezza utile di circa ml. 2,93 è accessibile da due aperture esterne prive di infissi, sul lato ovest prospiciente su S. S. N. 18 Tirrena Inferiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo 03/03/2022, fatto congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Andrea SALOMONE, occupato a titolo gratuito dal sig. ██████████ zio dell'esecutato ██████████.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo 03/03/2022, fatto congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Andrea SALOMONE, libero, risulta ancora allo stato grezzo e dunque non è attualmente occupato, nè immediatamente occupabile senza l'esecuzione delle necessarie opere civili ed impiantistiche di completamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2007 al 07/04/2022	[REDACTED] io del diritto di proprietà per [REDACTED]	Compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Valentina PUCA GIUSTI	13/06/2007	520	411
		Trascrizions			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.
		Ufficio Provinciale di POTENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/2007	14677	8398
		Registrazione			
Presso	Data	Reg N°	Vol N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento riguardanti l'immobile pignorato.

Alla presente perizia viene allegato la trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di POTENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, mediante servizio di consultazione telematica-aggiornata alla data de 07/04/2022.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2007 al 07/04/2007	[REDACTED] io del diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/PIVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI	13/06/2017	520	411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.

		Ufficio Provinciale di POTENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/2007	14677	8398
Registrazione					
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento riguardanti l'immobile pignorato.

Alla presente perizia viene allegato la trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di POTENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, mediante servizio di consultazione telematica-aggiornata alla data de 07/04/2022.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Potenza il 22/06/2007
 Reg. gen. 14678 - Reg. part. 4313
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 Importo: € 600.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 400.000,00
 Interessi: € 200.000,00
 Rogante: Notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI
 Data: 13/06/2007
 N° repertorio: 521
 N° raccolta: 412

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Potenza il 11/03/2009

Reg. gen. 4151 - Reg. part. 383

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 72.352,86

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.176,43

Rogante: Equitalia Polis S.p.A.

Data: 11/03/2009

N° repertorio: 108158

N° raccolta: 71

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Potenza il 04/07/2018

Reg. gen. 10876 - Reg. part. 8793

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 07/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Potenza il 22/06/2007

Reg. gen. 14678 - Reg. part. 4313

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 200.000,00

Rogante: Notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 521

N° raccolta: 412



• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Potenza il 11/03/2009

Reg. gen. 4151 - Reg. part. 383

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 72.352,86

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.176,43

Rogante: Equitalia Polis S.p.A.

Data: 11/03/2009

N° repertorio: 108158

N° raccolta: 71

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Potenza il 04/07/2018

Reg. gen. 10876 - Reg. part. 8793

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

L'area in cui ricade l'immobile ricade in zona agricola, come da Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente, dal Ministero dei Lavori Pubblici-Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Basilicata-Potenza in data 30/09/1971, e succ. Variante con Nulla Osta del 12/03/1984.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

L'area in cui ricade l'immobile ricade in zona agricola, come da Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente, dal Ministero dei Lavori Pubblici-Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Basilicata-Potenza in data 30/09/1971, e succ. Variante con Nulla Osta del 12/03/1984.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area su cui sorge l'immobile ricade in zona di interesse pubblico ai sensi della L. 29/06/1939 n. 1497 e succ. mod. ed integr., D. M. 24/05/1966 ed è quindi sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, necessitando del parere/nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Potenza. In data 10/02/1992 è stata rilasciata giusta Concessione edilizia gratuita Reg. costr. n. 10 Prot. n. 6061, e relativo Nulla Osta ambientale dell'Uff. Urbanistica e Ambiente della Regione Basilicata N. 1683/91 U45

del terreno con la realizzazione di muri di contenimento in cls. armato a sostegno del terreno circostante. Successivamente in data 20/11/1992 è stata rilasciata la Conc. Edil. gratuita Reg. costr. n. 69 prot. n. 2143 del 20/11/1992 per Variante in corso d'opera con relativo Nulla Osta ambientale della Regione Basilicata Uff. BB.AA. di Potenza N. 599/92 U45 del 06/10/1992, consistente nella realizzazione di garage/autorimessa (ai sensi della L. 122/89).

Si allegano: - copia delle Concess. Edilizie e Variante in corso d'opera: Reg. costruz. n. 10/1992 e n. 69/2002;

- copia dei Nulla Osta della Soprintendenza BB.AA di Potenza;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area su cui sorge l'immobile ricade in zona di interesse pubblico ai sensi della L. 29/06/1939 n. 1497 e succ. mod. ed integr., D. M. 24/05/1966 ed è quindi sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, necessitando del parere/nula osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Potenza. In data 26/03/2002 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 156/S.E. N. progr. 245 Pratica N. 2021 di prot. del 28/02/1995, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, con relativo Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Potenza Prot. N. 09551 del 27/06/2001, riguardante la realizzazione di un piccolo fabbricato totalmente abusivo destinato a civile abitazione ubicato al P. Terra con annessa terrazza.

Si allegano: - copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 156/2002;
- copia del Nulla Osta della Soprintendenza BBAA di Potenza;

Risulta depositato presso la Regione Basilicata Settore Prov.le del Genio Civile - Servizio Difesa del Suolo di Lagonegro (PZ) in data 11/02/2002, Certificato di Idoneità Sismica redatto dal Geom. Biagio DI MINGO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche perchè le u. imm., interessate dal presente pignoramento, appartengono ad un'unica proprietà, quella dell'esecutato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche perchè le u. imm., interessate dal presente pignoramento, appartengono ad un'unica proprietà, quella dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1 - Garage** ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato

Trattasi di un locale adibito a Garage/Autorimessa, ubicato al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su due piani (P. Semint. - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile), di proprietà di [REDACTED]. E' sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea (PZ), in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore ed è accessibile direttamente dalla S. S. N. 18. L'immobile si trova allo stato grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.346,48

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 668,00/mq è stato attribuito, sia facendo riferimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Potenza 2° Semestre 2021, Comune di Maratea identificata come zona R2 - zona Extraurbana/FASCIA RURALE URBANIZZATA A RIDOSSO ZONA COSTIERA CENTRALE - destinazione Autorimesse - immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 740,00 €/mq e i 930,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, ecc. su esso ha inoltre inciso lo stato grezzo in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto unico che abbisognano di ingenti lavori di completamento e di dotazione impiantistica per essere resi fruibili e agibili. Considerando il valore medio di 835,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato del 20% circa. Pertanto ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a 668,00 €/mq. di cui il valore di stima del bene è pari a € 53.346,48.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra

Trattasi di un unico locale adibito ad abitazione, privo di partizioni interne, è ubicato al P. Terra di un fabbricato disposto su due piani (P. Seminterrato - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile) di proprietà di ██████████, è sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore. L'immobile pignorato si trova allo stato grezzo, privo di infissi e impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.954,10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 530,00/mq è stato attribuito, sia facendo riferimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Potenza 2° Semestre 2021, Comune di Maratea identificata come zona R2 - zona Extraurbana/FASCIA RURALE URBANIZZATA A RIDOSSO ZONA COSTIERA CENTRALE - destinazione Autorimesse - immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 1.250,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, ecc. su esso ha inoltre inciso lo stato grezzo in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto unico che abbisognano di ingenti lavori di completamento e di dotazione impiantistica per essere resi fruibili e agibili. Considerando il valore medio di 1.325,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato del 60% circa. Pertanto ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a 530,00 €/mq. di cui il valore di stima del bene è pari a € 25.954,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato	79,86 mq	668,00 €/mq	€ 53.346,48	100,00%	€ 53.346,48
Bene N° 2 - Appartamento Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra	48,97 mq	530,00 €/mq	€ 25.954,10	100,00%	€ 25.954,10
Valore di stima:					€ 79.300,58

Valore di stima: € 79.300,58

Deprezamenti

Tipolo gli deprezzamento	Valore	Tipo
Realizzazione di scala interna nel garage al P. Sem., per consentire l'accesso dell' u. imm. al P. Terra (abitazione): costi, oneri burocratici, ecc.	12.000,00	€
Redazione con variaz. catast. al CEU di nuova planimetria riportante le due u. imm. di cui quella del garage come pertinenza dell'abitazione: costi necessari	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 66.300,58

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sala Consilina, li 09/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tulimieri Michele

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Storico di Residenza (Aggiornamento al 03/04/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concess. Edil. gratuita Reg. costruz. n. 10 del 10/02/92 (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Variante in c. d'opera Reg. costruz n. 69 del 20/11/1992 (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concess. Edil. in Sanatoria n. 156 S.E. del 26/03/02 (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 7 Altri Allegati - Nulla Osta BB. AA. di Potenza (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica F. 31 mapp. 1908 (Aggiornamento al 17/03/2022)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica F. 31 mapp. 1908 subb. 1 e 2 (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali F. 31 mapp. 1908 subb. 1 e 2 (Aggiornamento al 12/12/2021)
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Stralcio catastale F. 31 mapp.le 1908 (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 12 Ortofoto - Ortofoto particolare Comune di Maratea (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Grafici/Piante delle unità immobiliari (Aggiornamento al 01/03/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di Idoneità Sismica (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 07/04/2022)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato

Trattasi di un locale adibito a Garage/Autorimessa, ubicato al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su due piani (P. Semint. - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile), di proprietà di [REDACTED]. E' sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea (PZ), in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore ed è accessibile direttamente dalla S. S. N. 18. L'immobile si trova allo stato grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile ricade in zona agricola, come da Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente, dal Ministero dei Lavori Pubblici-Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Basilicata-Potenza in data 30/09/1971, e succ. Variante con Nulla Osta del 12/03/1984.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra

Trattasi di un unico locale adibito ad abitazione, privo di partizioni interne, è ubicato al P. Terra di un fabbricato disposto su due piani (P. Seminterrato - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile) di proprietà di [REDACTED], è sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore. L'immobile pignorato si trova allo stato grezzo, privo di infissi e impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile ricade in zona agricola, come da Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente, dal Ministero dei Lavori Pubblici-Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Basilicata-Potenza in data 30/09/1971, e succ. Variante con Nulla Osta del 12/03/1984.

Prezzo base d'asta: € 66.300,58



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.300,58

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	79,86 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ubicata al P. Semint., risulta ad oggi allo stato grezzo e non ultimata.		
Descrizione:	Trattasi di un locale adibito a Garage/Autorimessa, ubicato al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su due piani (P. Semint. - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile), di proprietà di [REDACTED]. È sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea (PZ), in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore ed è accessibile direttamente dalla S. S. N. 18. L'immobile si trova allo stato grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	49,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ubicata al P. Semint., risulta ad oggi allo stato grezzo e non ultimata.		
Descrizione:	Trattasi di un unico locale adibito ad abitazione, privo di partizioni interne, è ubicato al P. Terra di un fabbricato disposto su due piani (P. Seminterrato - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile) di proprietà di [REDACTED] è sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore. L'immobile pignorato si trova allo stato grezzo, privo di infissi e impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MARATEA (PZ) - LOC. ONDAVO - S. S. N. 18 TIRRENA
INFERIORE, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Potenza il 22/06/2007

Reg. gen. 14678 - Reg. part. 4313

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 200.000,00

Rogante: Notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 521

N° raccolta: 412

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Potenza il 11/03/2009

Reg. gen. 4151 - Reg. part. 383

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 72.352,86

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.176,43

Rogante: [REDACTED]

Data: 11/03/2009

N° repertorio: 108158

N° raccolta: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Potenza il 04/07/2018

Reg. gen. 10876 - Reg. part. 8793

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Potenza il 22/06/2007

Reg. gen. 14678 - Reg. part. 4313

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 200.000,00

Rogante: Notaio Maria Valentina PUCA GIUSTI

Data: 13/06/2007

N° repertorio: 521

N° raccolta: 412

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal

d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Potenza il 11/03/2009

Reg. gen. 4151 - Reg. part. 383

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 72.352,86

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.176,43

Rogante: Equitalia Polis S.p.A.

Data: 11/03/2009

N° repertorio: 108158

N° raccolta: 71

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Potenza il 04/07/2018

Reg. gen. 10876 - Reg. part. 8793

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura