

ORIGINALE



OGGETTO: PROCEDIMENTO N. 74/97 R.G.E. - N. 207/07 REG. C.T.U.



RELAZIONE DI STIMA



Genzano di Lucania li; 20.01.2010



Il c.t.u.
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



TRIBUNALE DI POTENZA
25 GEN. 2010
AUT. MIN. GIUSTIZIA

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
PROVINCIA DI POTENZA
Maria Antonia
Centoducati
architetta
493 507



RELAZIONE DI STIMA

PREFAZIONE

A. RISPOSTA AI QUESITI

B. STIMA

C. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

D. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI PER
OPERAZIONI ESEGUITE SU DISPOSIZIONE DELL'AUTORITÀ
GIUDIZIARIA

E. ALLEGATI

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G. RELAZIONE DI STIMA, SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO E
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SU SUPPORTO INFORMATICO

ARCH. MARIA ANTONIA CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
Genzia QUATTORDICI/62
Entrate
00003839 00001662 WOCR001
60210069 25/01/2010 10:14:44
0001-00009 5835A804E3EF2870
IDENTIFICATIVO : 01099876245553

Relazione di Consulenza Tecnica
Proc. n. 229/97 R.G.E. - n. 85/05 REG. C.T.U

PREFAZIONE



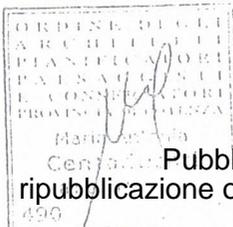
- In data 15.04.1997, con atto di precetto notificato al Sig. _____ domiciliato in S. Angelo le Fratte (PZ) alla via Cupa, dall' Aiut. Uff. Giudiziario addetto all'Ufficio UNEP presso la Corte di Appello di POTENZA, veniva intimato al Sig. _____ debitore, di pagare entro il termine di gg. 10 dalla notifica, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, la somma complessiva di Lire 9.480.855, oltre interessi legali al soddisfo e successive.

- In data 28.04.1997, in Potenza, ad istanza del Sig. _____ elettivamente domiciliato in POTENZA alla Via N. Sauro n. 52 presso lo studio dell'Avv. _____ il che lo rappresenta in virtù di mandato a margine al Ricorso per D.I. del 20.08.1996, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio UNEP presso la Corte di Appello di Potenza, sottoponeva a PIGNORAMENTO la quota di proprietà di pertinenza del Sig. _____, _____ Z) i _____ relativa agli immobili appresso indicati:

- 1) Quota parte del terreno nel Comune di S. ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Macchia in catasto al foglio 10 particelle 680-682 ex partt. 35/b e 35/d di are 3.06, con i diritti di 1/3 sul suolo limitrofo a confine strada Gelsi in Croce in catasto al foglio 10 part. 35 (25/a) nell'intero are 2.48, pervenuto per atto di acquisto Notar _____
- 2) Quota parte dell'appezzamento di terreno nel Comune di S. ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Faito in catasto al foglio 8 particelle 367-174-172 di Ha 1.09.04, pervenuto per atto di acquisto _____

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

2



3) In data 26.05.1997 il verbale di pignoramento immobiliare veniva trascritto presso il Ministero delle Finanze di Potenza, con codice 926; n. 7673 del registro generale e n. 6873 del registro particolare;

- In data 30.06.1997 l'avv. _____, nell'interesse del Sig. _____, rapp.to e difeso in virtù di mandato in atti, presentava istanza di vendita, chiedendo: "che venga disposta la vendita dei beni pignorati, previa fissazione dell'udienza di comparizione parti";

Il fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare veniva depositato presso il Tribunale Civile e Penale di Potenza ed iscritto a ruolo al n. 74/97 Ruolo Gen. Esec.;

- In data 18.01.2008, alla sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati, nata a Genzano di Lucania il 10.01.1966, ed ivi residente al C.so Vittorio Emanuele n. 42, veniva conferito l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni pignorati sopra descritti, che accettava come da verbale di giuramento e si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

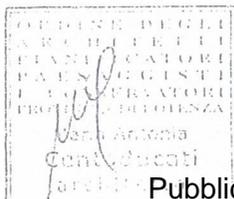
In data 24.01.2009 la sottoscritta si recava, con il collaboratore ed assistente, Arch. Maurizio Mastrangelo, presso i luoghi interessati dal pignoramento, per dare inizio alle operazioni peritali, dandone preventivamente comunicazione a mezzo raccomandata A/R a tutti gli interessati, ovvero:

_____ P O T E N Z A, Sig. _____
d/c _____ Via N. Sauro, 52 85100 P O T E N Z A, Sig. _____
_____ LE FRATTE (PZ), _____ c/o Avv. _____
_____ 221 85100 P O T E N Z A, _____

Ufficio per le Esecuzioni Immobiliari Via Della Tecnica, 18 85100 P O T E N Z A. Al sopralluogo erano presenti il collaboratore ed Assistente Arch. Maurizio Mastrangelo, il Sig. _____ (esecutato) la Sig.ra _____ (moglie dell'esecutato). Come si evince anche dal verbale di sopralluogo (All. n.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

3



22), durante le operazioni peritali, la sottoscritta ha potuto verificare che sul terreno riportato al foglio di mappa n. 10 p.lla 680 (interessato dal pignoramento) è presente un fabbricato in fase di costruzione costituito da un piano seminterrato allo stato rustico destinato provvisoriamente a deposito. Di tale fabbricato sono state scattate delle fotografie che si riportano nella presente relazione di stima ed un prelievo metrico per definirne le dimensioni e le caratteristiche. E' da tener presente che di tale fabbricato in corso di costruzione non si fa riferimento nel pignoramento; esso, come si specificherà più chiaramente in seguito, risulta autorizzato con concessione edilizia pratica n. 47 del 1989 prot. N. 1725/91, ma non risulta accatastato.

A - RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito, tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti, che di seguito vengono riportati

con la stessa numerazione.

Quesito n. 2: i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è completa ed idonea;

I beni pignorati riguardano una quota parte del terreno nel Comune di S.ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Macchia in catasto al foglio 10 particelle 680-682-35 (che da ora in poi verrà denominato lotto n. 1) ed una quota parte dell'appezzamento di terreno nel Comune di S. ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Faito in catasto al foglio 8 particelle 367-174-172 (che da ora in poi verrà denominato lotto n. 2). Per essi la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è completa ed idonea;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

4



ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n. 4: *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

Lotto n. 1: nell'atto di pignoramento il lotto n. 1 è identificato con: Quota parte del terreno nel Comune di S. ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Macchia in catasto al foglio 10 particelle 680-682 ex partt. 35/b e 35/d di are 3.06, con i diritti di 1/3 sul suolo limitrofo a confine strada Gelsi in Croce in catasto al foglio 10 part. 35 (25/a) nell'intero are 2.48, pervenuto per atto di acquisto Notar _____ el

ASTE
GIUDIZIARIE®

La p.lla 680 del foglio 10 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (All. n. 1 e n. 2) ha qualità uliveto classe 1 superficie 02 are e 72 ca reddito dominicale € 1,19 reddito agrario € 0,70, confina con Vico IV Umberto I, con particella 682 di proprietà dell'esecutato, con particella n. 877 di proprietà del Sig. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

La p.lla 682 del foglio 10 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (All. n. 1 e n. 3) ha qualità uliveto classe 1 superficie 00 are e 34 ca reddito dominicale € 0,15 reddito agrario € 0,09, la cui superficie, sommata alla superficie della p.lla 680, da una superficie pari a are 3.06 come riportato nell'atto di pignoramento; confina con Vico IV Umberto I, con p.lla 875 di proprietà _____ e _____ e con particella 877 di proprietà del Sig. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

La p.lla 35 del foglio 10 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (All. n. 1 e n. 4) ha qualità uliveto classe 1 superficie 01 are e 36 ca reddito dominicale € 0,60 reddito agrario € 0,35. Come si può notare, la superficie della p.lla 35, riportata sull'atto di pignoramento è di are 2.48, mentre catastalmente, allo stato attuale, risulta di 1.36 are (All. n. 4). Tale discrepanza è dovuta al fatto che la particella 35, a cui fa riferimento l'atto di pignoramento, è quella derivante dal frazionamento n. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All. n. 5), redatto dal _____ iza,

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

C.so Vittorio Emanuele. 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

5

Stampa notariale con firma e data.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stessa particella riportata nell'atto di compravendita per Notaio _____ ti del
Rep. Registrato a Potenza il _____ n. _____ (Vedasi
documentazione ipocatastale) tra i coniugi _____ a ed i
Sig.ri _____, mentre, allo stato attuale, essa è
stata frazionata, con frazionamento n. 3568 di protocollo del 27.07.1989 (All. n. 6),
in p.lla 35, p.lla 874 e p.lla 875 (la cui somma risulta essere appunto 2.48).
Catastalmente la particella 35 di are 1.36 risulta intestata ai Sig.ri

_____) (All. n. 4), che hanno acquistato dai Sig.ri _____
_____ con atto di compravendita n. _____ Rep. E n. _____
Racc., datato _____ (Vedasi *documentazione ipocatastale*)
(posteriore all'atto di compravendita della stessa particella all'esecutato datato
_____ registrato a Potenza il _____ Poiché nell'atto di
compravendita n. _____ i Rep. e n. _____ di Racc., datato 15 novembre 1989 tra i
Sig.ri _____, e i _____
a, all'art. 2 ACCESSORI - PERTINENZE è specificato: "*la presente*

*vendita ha luogo con ogni accessorio, inerenza e pertinenza, con ogni diritto,
ragione ed azione, con ogni servitù attiva e passiva"*, si evince che, in virtù
dell'atto datato _____ p. Registrato a Potenza il _____ a

l'esecutato ed i Sigg.ri _____ particella 35,
insieme con la p.lla 875 e con la p.lla 874 è di proprietà dell'esecutato
_____ e la _____ za "con i diritti di un terzo (1/3) sul suolo

limitrofo a confine con Nuova strada Gelsi in Croce e con eredi Ostuni; in
catasto al foglio 10 particella 35 (35a) nell'intero di are due e centiare
quarantotto (a. 2.48)". Ricapitolando, il lotto n. 1 è costituito da:

particella 680 del foglio di mappa n. 10 di are 2.72, che risulta intestata
catastalmente (ed in virtù dell'atto di compravendita del _____ n. _____ Rep.
Registrato a Potenza il _____ 32) all'esecutato Sig. _____ e (proprietà
per 1/2) ed alla moglie Sig.ra _____ proprietà per 1/2);

Arch. Maria Antonia CENTODU
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzù

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €14,62
QUATTORDICI/62
Entrate
00003839 00001882 MDCR001
00210070 25/01/2010 10:14:49
0001-00009 0610913916912656
IDENTIFICATIVO : 01090876245342

particella 682 del foglio di mappa n. 10 di are 0.34, che risulta catastalmente (ed in virtù dell'atto di compravendita del _____ n. _____ Rep. Registrato a Potenza il _____) all'esecutato Sig. _____ ale (proprietà per 1/2) ed alla moglie Sig.ra _____ za (proprietà per 1/2);

particella 35 del foglio di mappa n. 10 di are 1.36, che risulta intestata catastalmente ai Sig.ri _____ in virtù dell'atto, (posteriore all'atto di compravendita del _____ Rep. Registrato a Potenza il _____ tra i Sigg.ri _____ le e _____ a ed i Sigg.ri _____ di compravendita n. _____ di Rep. n. _____ di Racc., datato _____ tra i Sig.ri _____).

Pertanto nell'atto di compravendita n. _____ di Rep. n. 1 di Racc., datato 15 novembre 1989 tra i Sig.ri _____ ed i Sigg.ri I _____

il, a parere della sottoscritta, non viene tenuto presente l'atto precedente e non viene chiarito il vincolo già presente sulla p.lla 35 in quanto, sembra, sia stato compravenduto totalmente un bene già compravenduto per un terzo, non tenendo conto, tra l'altro, del frazionamento (precedente alla data dell'atto) del 27.07.1989 approvato il 19.09.1989 col n. 258 mediante il quale la p.lla 35, di are 2.48, veniva frazionata nella p.lla 35 di 1.36 are, nella p.lla 874 di 0.92 are e nella p.lla 875 di are 0.20.

particella 875 del foglio di mappa n. 10 di are 0.20 (All. n. 7), che risulta catastalmente (ed in virtù dell'atto di compravendita del _____ n. _____ Rep. Registrato a Potenza il _____ all'esecutato Sig. _____ (proprietà per 1/6), alla moglie Sig.ra _____ (proprietà per 1/6), al Sig. _____ (proprietà per 4/6) ed alla Sig.ra _____ (proprietà per 4/6).

La particella 874 del foglio di mappa n. 10 di are 0.92 (All. n. 8), risulta catastalmente intestata all'esecutato Sig. _____ (proprietà per 1/6), alla moglie Sig.ra _____ (proprietà per 1/6), al Sig. I _____

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI _____ 7
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



(proprietà per 4/6) ed alla Sig.ra _____ oprietà per 4/6). Ha qualità uliveto classe 1 superficie 00 are e 92 ca reddito dominicale € 0.40 reddito agrario € 0,24.

Sulla particella 680 è stato realizzato un fabbricato (*All. n. 9, n. 10 e n. 18*), allo stato attuale, in corso di costruzione. E' costituito da un solo piano seminterrato con struttura in calcestruzzo cementizio armato. Sono state realizzate le fondazioni, i pilastri al piano seminterrato, il solaio di calpestio del piano rialzato e la scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato, nonché i pilastri al piano rialzato. Risulta realizzata la sola struttura in c.a.o. e sono assenti sia gli impianti che i lavori diOMPagnatura e di rifiniture quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi. E' presente una sola porta in ferro a chiusura di una metà del piano seminterrato. Tutto il fabbricato, compreso il terreno di pertinenza del fabbricato, risultano in stato di abbandono ed in condizioni fatiscenti. Da ricerche effettuate presso il Comune di Sant'Angelo le Fratte e con l'aiuto del Geom. _____ (menzionato nel verbale di sopralluogo) (*All. n. 22*), risulta che il fabbricato presente sulla particella 680 è stato autorizzato con C.E. n. 47/1989 Prot. 1725/91 (*All. n. 11*),. Con tale C.E. doveva essere realizzato un piano terra adibito a garage e portico, un primo piano adibito ad abitazione, ed un secondo piano adibito a sottotetto. Di tale progetto, come si è detto precedentemente, è stato realizzato il solo piano terra (piano seminterrato). Tale fabbricato non risulta accatastato e non è stato menzionato nell'atto di pignoramento pur essendo, all'epoca, già esistente.

Lotto n. 2: nell'atto di pignoramento il lotto n. 2 è identificato con: Quota parte dell'appezzamento di terreno nel Comune di S. ANGELO LE FRATTE (PZ) alla C.da Fauto in catasto al foglio 8 particelle 367-174-172 di Ha 1.09.04 (*All. n. 12*), pervenuto per atto di acquisto Notar _____ (Vedasi documentazione ipocatastale).

La p.lla 367 del foglio 8 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (*All. n. 12 e n. 13*) ha qualità pascolo arboreo classe 1 superficie 29 are e 34 ca reddito

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



dominicale € 4,56 reddito agrario € 3,04, risulta intestata alla Sig.ra
(proprietà per ¼), alla Sig.ra C za (proprietà per ¼), al Sig.
e (proprietà per ¼) ed al Sig. co (proprietà per ¼).

Confina con p.lla 174 di proprietà la,
p.lla 170 di proprietà
e; p.lla 169 di proprietà C

p.lla 167 di proprietà ; p.lla 165 di
proprietà , p.lla 364 di proprietà e
p.lla 176 di proprietà e p.lla 354 di

14)

La p.lla 174 del foglio 8 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (All.
n. 15), ha qualità pascolo classe 2 superficie 36 are e 54 ca reddito dominicale €
1,13 reddito agrario € 0,75, risulta intestata alla Sig.ra (proprietà
per ¼), alla Sig.ra a (proprietà per ¼), al Sig.
(proprietà per ¼) ed al Sig. (proprietà per ¼). Confina con p.lla
367 di proprietà sa,

; p.lla 170 di proprietà

; p.lla 169 di proprietà

S

; p.lla 336 di proprietà la; p.lla 354 di proprietà

p.lla 177 di proprietà

p.lla 172 di proprietà

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

12 e n. 14)

La p.lla 172 del foglio 8 del catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte (All. n. 16) ha qualità seminativo classe 4 superficie 43 are e 30 ca reddito dominicale € 3,35 reddito agrario € 4,47, risulta intestata alla Sig.ra _____ a (proprietà per 1/4), alla Sig.ra _____ za (proprietà per 1/4), al Sig. _____ le (proprietà per 1/4) ed al Sig. _____ (proprietà per 1/4). Confina con p.lla

174 di proprietà _____ ; p.lla 336 di proprietà _____ ; p.lla 354 di proprietà _____ , p.lla _____ ; p.lla 177 di proprietà F _____

proprietà _____ e strada vicinale di Faito. (All. n. 12 e n. 14) p.lla 178 di

Le tre particelle 367, 174 e 172 sono limitrofe ed hanno una superficie totale di 1 ha 09 are e 24 ca leggermente diversa da quella riportata nell'atto di pignoramento, ovvero catastalmente ha una superficie maggiore di 20 ca. La stessa superficie è riportata nell'atto di compravendita, per Notaio Guido _____, datato 05 febbraio 1974 n. _____ del Repertorio, registrato a Potenza il _____ al n. _____ a favore dei coniugi _____ e _____ ed i coniugi L _____ e _____ contro (_____ e _____)

Nell'atto si legge: "Con il citato atto La Signora _____ e _____ OMISSIS..... vendevano, senza riserva alcuna ed in piena proprietà, ai coniugi F _____ e _____, nonché ai coniugi _____

_____ tutti accettanti in parti uguali e per quote pro indiviso: Un appezzamento di terreno, in agro di S. Angelo le Fratte, alla contrada Faito, aOMISSIS..... in catasto al foglio 8 particelle 367-174-172 della estensione di ettari uno are nove e centiare quattro (ha 1.09.04) R.D. lire 62.90 R.A. lire 18.17, giusta frazionamento del geometra Morrone Saverio dell'Albo di Potenza. Il lotto n. 2, come sopra

Arch. Maria Antonia CENTOBUONI
C.so Vittorio Emanuele II, 42 - 85013 C. TRIVUNTO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€ 14,62
QUATTORDICI/62

genzia Entrate

00003339 00001882 WOCR001
60210071 25/01/2010 10:14:54
0001-00009 281620424C318896
01090876245531

25

10

descritto, è pertanto costituito da un appezzamento di terreno che, sia a causa delle condizioni meteorologiche che dell'impraticabilità nonché irraggiungibilità (come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo) non è stato possibile visionare da vicino. Esso è stato comunque fotografato e sommariamente identificato. Il Sig. _____ ha comunque dichiarato (come si legge nel verbale di sopralluogo) che su detto terreno sono presenti poche alberature di castagno, non è coltivato e non è pertanto produttivo.

Quesito n. 5: dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni pignorati inerenti al lotto n. 1, ovvero riportati in catasto terreni al foglio 10 p.lle 680, 682, 35 (ora p.lle 680, 682, 35, 875, 874) hanno il seguente stato di possesso. Come specificato al quesito n. 4 la particella 680 è di proprietà (come risulta sia catastalmente che con atto pubblico d'acquisto) dei Sigg.ri _____

e _____ per ½ ciascuno, su parte di essa è presente un fabbricato, non menzionato nell'atto di pignoramento, autorizzato con C.E. n. 47/89, allo stato attuale in corso di costruzione, e utilizzato dai Sigg.ri _____ e _____

come deposito. La restante parte della p.lla 680 è rappresentata dal terreno circostante il fabbricato, allo stato attuale è incolto ed in stato di abbandono.

La particella 682 è di proprietà (come risulta sia catastalmente che con atto pubblico d'acquisto) dei Sigg.ri _____ per ½

ciascuno, fa parte dell'area di pertinenza del fabbricato sopramenzionato ed allo stato attuale è incolto ed in stato di abbandono. I diritti di 1/3 della particella 35

(ex 35a) sono stata ceduti, con atto di compravendita del 18.02.1982 n. 45 Rep. Registrato a Potenza il 22.02.1982, ai Sigg.ri _____

ai Sigg.ri _____ questi ultimi con atto di compravendita n. 9.434 di Rep. e n. 1015 di Racc., datato 15 novembre 1989 hanno ceduto ai Sigg.ri _____ la particella 35 (ex

35a.... Errata in quanto non più esistente all'epoca dell'atto) senza specificare "con i

diritti di 2/3": Pertanto catastalmente risulta (anche in virtù dell'atto di compravendita n. _____ di Rep. E n. _____ Racc., datato 15 novembre 1989)

intestata ai Sigg.ri _____ e _____ La p.lla 35 allo stato attuale è in parte incolta ed in parte pavimentata e, come specificato nell'atto di compravendita del _____ n. 45 Rep. Registrato a Potenza il _____

"....rimarrà di uso comune per due terzi ai venditori e per un terzo ai coniugi acquirenti, loro eredi successori ed aventi causa a qualunque titolo anche particolare. Quest'ultima area, che non potrà, in nessun caso essere occupata neppure temporaneamente, servirà di accesso ai futuri fabbricati ed a verde privato", non è utilizzata da nessuno se non come verde privato ed accesso ai

fabbricati che prospettano su Vico IV Umberto I. I diritti di 1/3 della particella 875 (quota parte della ex particella 35 (ex 35a) appartengono ai Sigg.ri _____

_____ come risulta sia catastalmente che con atto pubblico d'acquisto e successivo frazionamento). La p.lla 875, limitrofa della p.lla 682 è allo stato attuale non utilizzata ed incolta. I diritti di 1/3 della particella 874,

appartengono ai Sigg.ri _____ (come risulta sia catastalmente che con atto pubblico d'acquisto e successivo frazionamento). Allo stato attuale è occupata dal Vico IV Umberto I.

I beni pignorati inerenti al lotto n. 2, ovvero riportati in catasto terreni al foglio 8 p.lle 367, 174, 172 sono di proprietà del Sig. I _____ (esecutato) per 1/4, della Sig.ra _____ (moglie dell'esecutato) per 1/4, del Sig. _____

_____ per 1/4, e della Sig.ra _____ per 1/4. Allo stato attuale, come lo stesso Sig. _____ ha dichiarato nel verbale di sopralluogo, non sono coltivati e quindi non sono produttivi.

Quesito n. 6: *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Il Sig. _____ (debitore), nato _____ ed _____ ivi residente alla Via _____, come risulta dall'allegato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. n. 17), risulta coniugato con la Sig.ra _____

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

C.so Vittorio Emanuele. 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



deposito, l'eliminazione della rampa che non serve più allo scopo per il quale era stata realizzata, l'eliminazione dei pilastri al piano rialzato, la realizzazione di un isolamento al solaio del piano rialzato, intonaco, massetto e pavimentazione per poter utilizzare i locali come deposito-garage.

La particella 682 del foglio di mappa 10 (All. n. 18), è di proprietà del Sig. _____ (esecutato) e della _____ (moglie dell'esecutato). Nell'atto di compravendita del _____ Registrato a

Potenza il _____ è specificato: "La striscia frontale alla detta area (si intende l'area della p.lla 680), della larghezza costante di metri tre, contraddistinta col numero 682 (35d) non potrà essere edificata; potrà essere soltanto recintata a cura e spese degli acquirenti (_____). Tale vincolo di inedificabilità è comunque sancito anche dallo strumento urbanistico che permette, in tale area soltanto manutenzione straordinaria.

La particella 35 del foglio di mappa 10 (All. n. 18), adesso p.lla 35, p.lla 875 e p.lla 874 è, a parere della sottoscritta, a tutti gli effetti di proprietà per 1/6 del Sig.

_____ e per 1/6 della Sig.ra _____ (moglie dell'esecutato). Su _____ di essa resta il vincolo (imposto con atto di compravendita del _____

Rep. Registrato a Potenza il _____ "...rimarrà di uso comune per due terzi ai venditori e per un terzo ai coniugi acquirenti, loro eredi successori ed aventi causa a qualunque titolo anche particolare. Quest'ultima area, che non potrà, in nessun caso essere occupata neppure temporaneamente, servirà di accesso ai futuri fabbricati ed a verde privato". La p.lla 874 (All. n. 18), inoltre, allo stato attuale, è occupata dalla strada Vico IV Umberto I, mentre la p.lla 875 fa parte del terreno circostante il fabbricato (All. n. 18). Per quanto concerne il lotto n. 2, per esso non vi è alcun vincolo, se non quello previsto dal P.R.G. relativo alla zona "E" Agricola.

Arch. Maria Ai
C.so Vittorio Emanuele

14

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
Agenzia QUATTORDICI/62
Entrate

00003839 00001882 WOCR001
00210072 25/01/2010 10:14:59
0001-00009 45ECE5075912E9E8
IDENTIFICATIVO

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

Quesito n. 9: riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85;

I beni pignorati inerenti al lotto n. 1 (p.lle 680, 682, 875, 874, e 35 del foglio di mappa 10), consistono in un fabbricato in corso di costruzione e del terreno inerente alla sua area di sedime e la corte ad esso annessa. Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica, come già detto in precedenza, il fabbricato è stato costruito in conformità della C.E n. 47/89 (All. n. 11), ma ad un esame più attento, in realtà risulta costruito, in parte su terreno di altra proprietà (All. n. 10 e n. 18) pertanto decade la regolarità edilizia e l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria. Tale domanda potrà essere presentata soltanto dopo che sarà venuto in possesso (con l'acquisto) del terreno inerente la p.lla 877 del foglio di mappa 10 attualmente di proprietà del Sig. _____ con il

permesso in sanatoria, pertanto, si andrà a sanare la difformità inerente alla posizione del fabbricato (costruito in parte su altra proprietà). Non sarà possibile una sopraelevazione in quanto il Piano Regolatore Generale (All. 20), per tale area (zona A1 "centro storico") prevede solo manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente, come si rileva anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 21). Infine, si precisa, che non è stato richiesto il certificato di abitabilità o agibilità.

I beni pignorati inerenti al lotto n. 2 (p.lle 367, 174 e 172 del foglio di mappa 8) consistono in terreni ad uso agricolo, allo stato attuale non coltivati e, quindi, non produttivi. Rientrano in zona E (zona agricola semplice) del vigente Piano Regolatore Generale. Nel certificato di destinazione urbanistica si legge: Le aree

ASTE
GIUDIZIARIE®

nelle zone E sono destinate all'esercizio dell'agricoltura. Sono consentite costruzioni per abitazioni ad esclusivo servizio della conduzione del fondo;(vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato (All. 21).

Quesito n. 10: *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B- STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come si è detto sono stati formati due lotti:

- lotto n. 1 inerente il fabbricato ed i terreni ad esso annessi riportati al catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte alle p.lle 680, 682, 875, 874, e 35 del foglio di mappa 10;
- lotto n. 2 inerente i terreni riportati al catasto terreni del Comune di S. Angelo le Fratte alle p.lle 367, 174 e 172 del foglio di mappa 8.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per ottenere il valore dei beni oggetto del pignoramento, viene utilizzato il "Metodo della quotazione di mercato", che è basato sui valori correnti degli immobili nel Comune di S. Angelo le Fratte, compatibili, per dimensioni, tipologia, ubicazione e destinazione urbanistica, a quello in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele. 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

16



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

lotto n. 1 – per il lotto n. 1 verrà calcolato 1) il costo dei terreni, 2) il costo di costruzione delle fabbricato allo stato attuale 3) i costi aggiuntivi (oneri di progettazione, direzione lavori, calcolo strutture in c.a.o. e pratica sismica, sicurezza cantiere, contributo sugli oneri di urbanizzazione, e contributi sul costo di costruzione). Al valore così ottenuto verranno sottratti 4) i costi inerenti all'acquisto del terreno (sul quale è stato in parte costruito il fabbricato) inerente alla p.lla 877 del foglio di mappa 10, di proprietà aliena, i costi per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie, il valore del terreno inerente alla particella 874 del foglio di mappa 10, che attualmente è occupata dal Vico IV Umberto I:

1. Costo terreni - il valore di vendita nel Comune di S. Angelo le Fratte per terreni simili è di € 10,00/mq. pertanto si ha:

Fg.	P.lla	Sup. mq.	Costo €/mq.	Costo €	Costo della proprietà dell'esecutato (compreso la quota della moglie in comunione legale dei beni) €
10	680	272	10,00	2.720,00	Proprietà per $\frac{1}{11}$ = 2.720,00
10	682	34	10,00	340,00	Proprietà per $\frac{1}{11}$ = 340,00
10	35	136	10,00	1.360,00	Proprietà per $\frac{1}{3}$ = 453,33
10	875	20	10,00	200,00	Proprietà per $\frac{1}{3}$ = 66,67
10	874	92	10,00	920,00	Proprietà per $\frac{1}{3}$ = 306,67
10	877	94	10,00	940,00	Proprietà aliena per $\frac{1}{11}$ = 940,00

Totale costo terreni

€ 4.826,67

2. Costo per la costruzione del fabbricato allo stato attuale - il fabbricato, allo stato attuale, è costituito solo dalla struttura in cemento

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele. 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

17

armato ordinario, pertanto, verrà calcolata, a mq., la sola struttura per impalcati realizzati:

Impalcati	Sup. mq.	Costo €/mq.	Costo €	Costo della proprietà dell'esecutato (compreso la quota della moglie in comunione legale dei beni) €
fondazione	139,00	150,00	20.850,00	Proprietà per 1/1 = 20.850,00
1° impalcato	132,00	100,00	13.200,00	Proprietà per 1/1 = 13.200,00

Totale costo di costruzione del fabbricato € 34,050,00

3. **Costi aggiuntivi** - (oneri di progettazione, direzione lavori, calcolo strutture in c.a.o. e pratica sismica, sicurezza cantiere, contributo sugli oneri di urbanizzazione, e contributi sul costo di costruzione). Per essi si considera un importo globale pari a € 8.500,00

Valore totale del lotto n. 1:

€ 4.826,67 + € 34.050,00 + € 8.500,00 = € 47.376,67

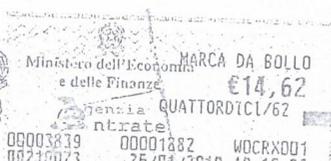
4. **detrazione dei costi inerenti all'acquisto del terreno** (sul quale è stato in parte costruito il fabbricato) relativo alla p.lla 877 del foglio di mappa 10, di proprietà aliena, i costi per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie (istruttoria pratica ed oneri finanziari relativi alla sanatoria), il valore del terreno relativo alla particella 874 del foglio di mappa 10, che attualmente è occupata dal Vico IV Umberto I. Per essi si considera un importo globale pari a € 11.000,00

Valore totale del lotto n. 1 detratti i costi di cui al punto 4.:

€ 47.376,67 - 11.000,00 = € 36.376,67



Arch. Ma
C.so Vittorio Ema



(Pz)

lotto n. 2 - per il lotto n. 2, tenendo conto del mercato, per terreni simili, nel Comune di S. Angelo le Fratte, e dello stato dei luoghi, si considera un prezzo unitario di 0,50 €/mq.. Pertanto il valore del lotto n. 2 viene così calcolato:

Fg.	P.lla	Sup. mq.	Costo €/mq.	Costo €	Costo della proprietà dell'esecutato €
8	172	4330	0,50	2.165,00	Proprietà per 1/2 = 1.082,50
8	174	3654	0,50	1.827,00	Proprietà per 1/2 = 913,50
8	367	2940	0,50	1.470,00	Proprietà per 1/2 = 735,00

Totale costo terreni

€ 2.731,00

Valore totale del lotto n. 2:

€ 2.731,00

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI:

€ 36.376,67 + € 2.731,00 = € 39.107,67 in c.t. € 39.100,00 (diconsi trentanovemilaottocento)

ARCH. MARIA ANTONIA CENTODUCATI

ASTE GIUDIZIARIE®

Maria Antonia Centoducati
.....



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)