

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: PROCEDIMENTO N. 145/1995 R.G.E.
A. Vs

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 13.04.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



A. RELAZIONE DI STIMA

PREFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



PREFAZIONE

[REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., difesa dall'avv. [REDACTED] e rappresentata dall'Avv. [REDACTED] giusta mandato a margine dell'atto di precetto ed elettivamente domiciliata in Potenza presso lo studio dei procuratori alla via N. Sole n. 73; successivamente subentrò [REDACTED]. Nel 2017 nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione [REDACTED] è divenuta titolare di un portafogli di crediti pecuniari derivanti da finanziamenti di varia tipologia, classificati in "sofferenza" secondo le prescrizioni della Banca d'Italia. Contestualmente, la Società ha conferito a [REDACTED] (denominazione assunta da [REDACTED]), l'incarico di svolgere l'attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero dei crediti.

PREMESSO

1. che in data 19.04.1995 venivano notificati ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] entrambi residenti in Potenza alla Via Cirillo n. 5 e n. 2 atti di precetto rispettivamente il primo per complessive £ 460.302.165 (€ 237.726,23) oltre interessi e spese aggiuntive e il secondo per £ 7.970.000 (€ 4.116,16) oltre interessi e spese successive; (All. n. 1);
2. che decorreva inutilmente il termine di dieci giorni senza che i debitori provvedevano al pagamento di quanto dovuto;

TANTO PREMESSO

La [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t., come in epigrafe rappresentata e difesa avendo l'intenzione di procedere esecutivamente sui beni immobili di proprietà dei debitori,



CHIEDEVA

di eseguire il pignoramento immobiliare nei confronti dei Sig. [REDACTED] e [REDACTED] entrambi residenti in Potenza alla via Cirillo n. 5, ed indicava come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti, dei quali forniva la descrizione:

- 1) terreno in Potenza, C.da Poggio Cavallo di are 40.74, foglio 76, P.lla 284;
- 2) locale negozio in Potenza, via Francesco Baracca n. 14 - 16, di mq. 45 foglio 48, p.lla 977/7 di mq. 16 e 977/25 di vani 1.50;
- 3) i diritti di comproprietà del fabbricato al piano terra in via Fiume n. 10 di vani 3,5, in catasto al Fg. 48, P.lla 642/49;
- 4) i diritti di comproprietà di vani n. 4 in via Moroni n. 64, piano 11, in catasto al Fg. 48 P.lla 719/4, salvo più precisati confini e dati catastali.

L'Ufficiale Giudiziario il giorno 11 luglio 1995 notificava l'atto di pignoramento ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] e li invitava ad astenersi da qualunque atto che potesse sottrarre alla garanzia del credito la proprietà dei beni immobili sopra descritti.

Successivamente il giudice nominava C.T.U. il Geometra [REDACTED] il quale redigeva perizia.

In data 26 Gennaio 2015 l'avv. Anna Catale, nella sua qualità di custode e delegata alla vendita, evidenziava il fatto che nell'ambito della procedura due erano i beni potenzialmente vendibili. (All. n. 3)

Il primo sito in Potenza al Foglio 76 particella 1215 di are 39,10 su cui insiste fabbricato alle particelle 1216 sub 1 e sub 2;

Il secondo sito in Potenza foglio 48 particelle 977 sub 7 e sub 25 (ora sub 39).

Nell'Udienza del 15 Ottobre 2020 il Giudice Esecutivo preso atto dell'assenza del C.T.U. Geom. [REDACTED] nominava in sostituzione del predetto, quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia Centoducati. (All. n. 2)

Il giorno 15 Marzo 2021 la sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati accettava di redigere la suddetta perizia.

- In data 29.03.2021 la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, si recava in Potenza, alla via Francesco Baracca n. 14-16 (presso i beni interessati dal pignoramento), congiuntamente all'Ing. [REDACTED] (in qualità di collaboratore) e alla custode giudiziaria Avv. CATALE Anna, per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo, il Custode Giudiziario dato il relativo preavviso di accesso agli esecutari;

All'interno del compendio pignorato la sottoscritta rinveniva la presenza del sig. [REDACTED]

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.

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 1) che, per i beni pignorati al **punto 1)**, risale ad un atto trascritto in data (Potenza 01 Ottobre 1975 n. 9421) e per i beni pignorati al **punto 2)**, risale ad un atto trascritto in data (Potenza 02 Febbraio 1968 al n. 32981) **entrambi** antecedenti di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento (trascritto in data 25/07/1995 al n. 8325 R.P e rinnovato in data 16/07/2015 R.P. 10160) (All. n. 1.2), ovvero:



STORIA DELLA PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Oltre il ventennio la **particella 284 del foglio 76** (beni pignorati al **punto 1**) che ha dato origine alle particelle 1215 (terreno) e 1216 sub 1 e sub 2 (fabbricato) era di proprietà di [REDACTED] in virtù dell'atto per nota [REDACTED] del 15 Settembre 1975, trascritto a Potenza il 1° Ottobre 1975 al n. 9421 di formalità.

In virtù di atto per nota [REDACTED] del 26 Marzo 1981, trascritto a Potenza il 3 Aprile 1981 al n. 2545 di formalità la particella in esame è stata acquistata da [REDACTED]

Oltre il ventennio gli immobili sopra descritti al n. 2) erano di proprietà di [REDACTED] o noto [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita per nota [REDACTED] del 5 Gennaio 1968 trascritto a Potenza il 2 Febbraio 1968 al n. 32981 di formalità.

In virtù di atto per nota [REDACTED] del 14 Marzo 1983 [REDACTED] avanti generalizzato ha acquistato da [REDACTED] gli immobili in esame;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui al n. 1) risulta riportato in catasto come segue:

partita 31455 in ditta [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/2, codice fiscale [REDACTED] o nato a [REDACTED], proprietario per 1/2, codice fiscale [REDACTED] foglio 76 particella 1215 di are 39,10, seminativo 4^, R.D. 7.820 - R.A. 9.775;

partita 1017935 in ditta [REDACTED] o nato [REDACTED], proprietario per 1/2, codice fiscale [REDACTED] foglio 76 particelle:

1216 subalterno 1, Contrada Poggio Cavallo, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 6 rendita lire 660.000;

1216 subalterno 2, Contrada Poggio Cavallo, piano 1° categoria A/3, classe 5, vani 3,5, rendita lire 385.000.

Si precisa che gli immobili sopra riportati scaturiscono dalla redazione del tipo mappale della particella 284 del foglio 76 oggetto di pignoramento, ed infatti su detto terreno risulta accatastato un fabbricato e pertanto la superficie della particella 1215 (ex 284) risulta di are 39,10 in quanto decurtata dell'area di sedime del fabbricato.

L'immobile di cui al n. 2) risulta riportato in catasto come segue:

partita 13017 in diretta [redacted] nato a Potenza il [redacted]
proprietario per [redacted] [redacted] maritata [redacted] nata [redacted]
[redacted] proprietaria per 500/1000, foglio 48 particelle:

977 subalterno 7, Via F. BARACCA n. 14, piano T, categoria C/6, classe, mq. 16, rendita lire 92.800;

977 subalterno 25, Via F. BARACCA n. 16, piano t, interno 2, categoria a/10, classe 1, vani 1,5, rendita lire 600.000.

Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

DIRITTI REALI

L'immobile di cui al n. 1) risulta riportato in catasto come segue:

partita 31455 in ditta [redacted] nata a [redacted]
proprietaria per 1/2, codice fiscale [redacted]
[redacted] nato [redacted] 4, proprietario per 1/2, codice fiscale [redacted]
[redacted] foglio 76 particella 1215 di are 39,10, seminativo 4^a, R.D.
7.820 - R.A. 9.775;

partita 1017935 in ditta [redatto] nato a [redatto]
[redatto] proprietario per 1/2, codice fiscale [redatto], foglio 76
particelle:

1216 subalterno 1, Contrada Poggio Cavallo, piano T, categoria A/3, classe 5, vani
6 rendita lire 660.000;

1216 subalterno 2, Contrada Poggio Cavallo, piano 1° categoria A/3, classe 5, vani
3,5, rendita lire 385.000.

Si precisa che gli immobili sopra riportati scaturiscono dalla redazione del tipo
mappale della particella 284 del foglio 76 oggetto di pignoramento, ed infatti su
detto terreno risulta accatastato un fabbricato e pertanto la superficie della particella
1215 (ex 284) risulta di are 39,10 in quanto decurtata dell'area di sedime del
fabbricato.

La particella 284 del foglio 76 che ha dato origine alle particelle 1215 (terreno) e
1216 sub 1 e 2 (fabbricato) in virtù di atto per nota [redatto] del [redatto]
trascritto a Potenza il 3 Aprile 1981 al n. 2545 R.P. al n. 3150 R.G. è stata
acquistata da [redatto] (All. n. 1), (All. n. 4.1)

L'immobile di cui al n. 2) risulta riportato in catasto come segue:

partita 13017 in diretta [redatto] nato [redatto]
proprietario per 500/1000 [redatto] maritata [redatto] nata a [redatto]
[redatto] proprietaria per 500/1000, foglio 48 particelle:

977 subalterno 7, Via F. BARACCA n. 14, piano T, categoria C/6, classe, mq. 16,
rendita lire 92.800;

977 subalterno 25, Via F. BARACCA n. 16, piano T, interno 2, categoria A/10,
classe 1, vani 1,5, rendita lire 600.000.

Le particelle **977 sub. 7 e 977 sub. 25** (ora subalterno 39) al foglio 48 in virtù di
atto per nota [redatto] del 14 Marzo 1983, trascritto a Potenza il 6 Aprile 1983 al n.
3934 R.P. al n. 4460 R.G. sono state acquistate da [redatto] in regime
di comunione legale dei beni;

- **Nell'atto di pignoramento** (All. n. 1) trascritto in data 25/07/1995 al R. G. n. 9551, R. P. n. 8325 il diritto reale è la **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni all'unità negoziale n. 1 che raggruppa i beni al n. 1) e al n. 2), così suddivisa:
- **Per la quota di 1/2 contro** [redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
- **Per la quota di 1/2 contro** [redacted], nata [redacted] c.f. [redacted]

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita sopra menzionato.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (All. n. 1.1), (All. n. 1.2) (All. n. 6.1), (All. n. 6.2), (All. n. 6.3), (All. n. 6.4), (All. n. 6.5).

Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

I beni oggetto di pignoramento verranno raggruppati in **tre lotti distinti e separati** costituiti da:

- 1) **Lotto n° 1** - Un **LOCALE NEGOZIO**, sito alla Via Baracca n. 14 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 7** categoria C/6, classe 6, piano T, consistenza mq. 16 - Rendita € 47,93;
- 2) **Lotto n° 2** - Un **LOCALE NEGOZIO**, sito alla Via Baracca n. 16 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 39 (ex 25)** categoria C/1, classe 13, piano T, consistenza mq. 24 mq - Rendita € 824,27;
- 3) **Lotto n° 3** - **TERRENO** in Contrada Poggio Cavallo nel Comune di Potenza (PZ) censito al Catasto terreni con i seguenti dati catastali: al **foglio 76 p.lla 1215 (ex 284)** Seminativo, Classe 4, Superficie 3.910,00 mq, R.D. 4,04 €, R.A. 5,05 €.

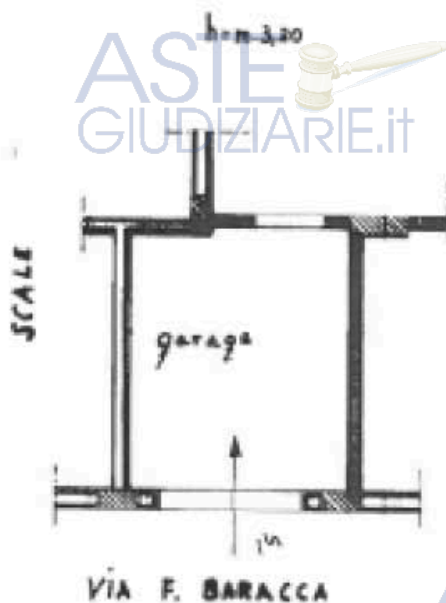


ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 1 categoria A/3, classe 5, piano T, consistenza 6 vani, 120 mq - Rendita € 340,86;

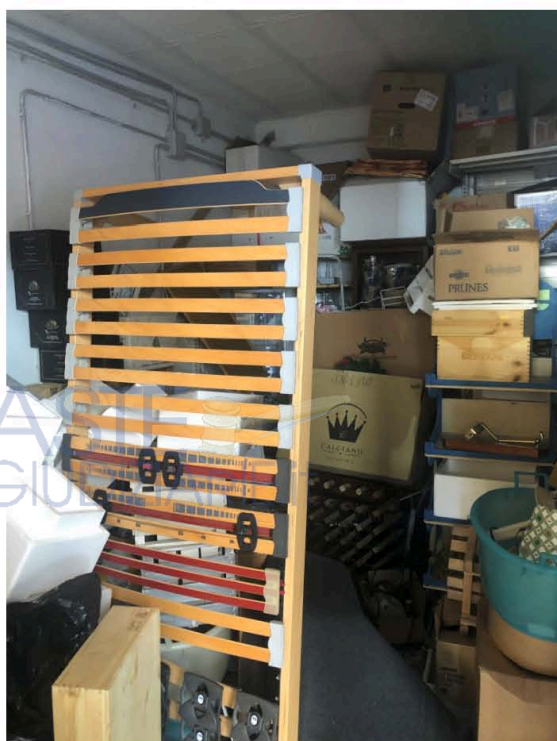
ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 2 categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, 69 mq - Rendita € 198,84;

LOTTO N. 1

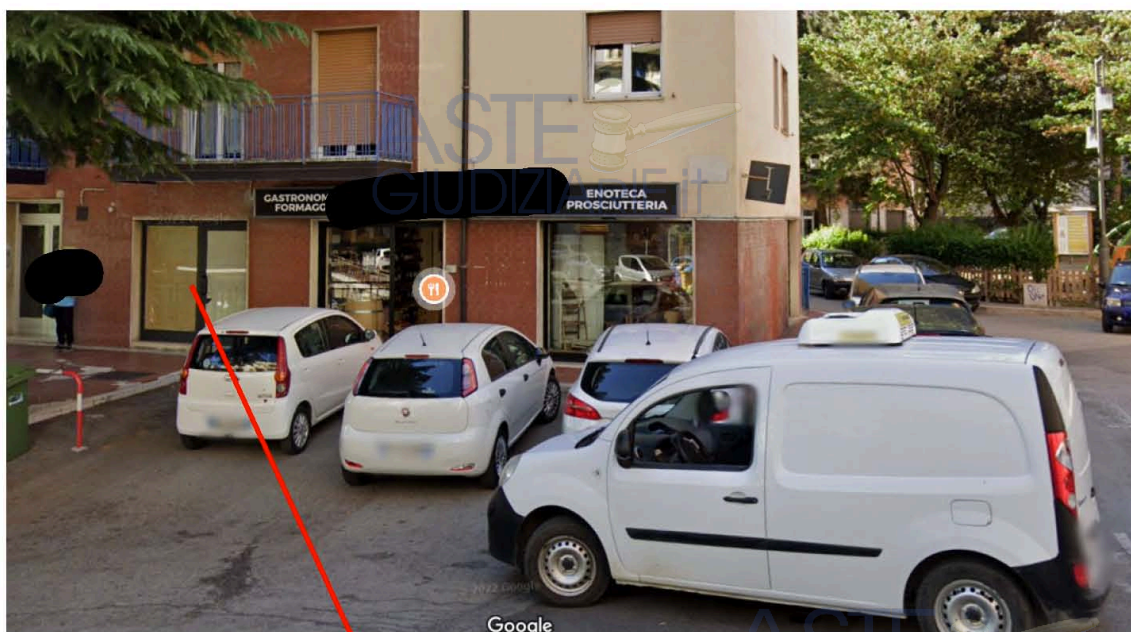
Per quanto riguarda il lotto n. 1 esso è costituito da un unico locale a cui si accede da Via Baracca n. 14 attraverso un'ampia vetrata. Attualmente è utilizzato come deposito del negozio di alimentari ad esso adiacente, dell' [REDACTED] dell' [REDACTED] [REDACTED] figlia degli esecutari. Il pavimento è in gres porcellanato, l'intonaco rustico e presenta una controsoffittatura con pannelli in polistirolo. La vetrata è in alluminio con vetrocamera. L'impianto elettrico è del tipo superficiale con le canaline.



All. n. 7



Locale negozio Via Baracca 14

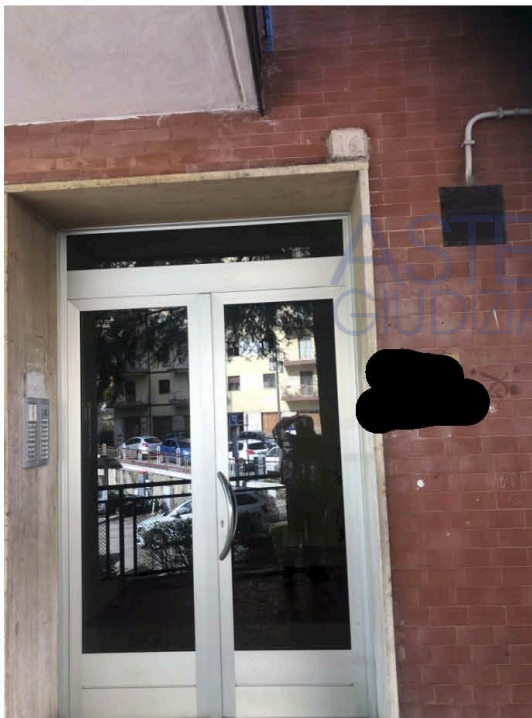


Locale negozio Via Baracca 14



LOTTO N. 2

Per quanto riguarda il **lotto n. 2** esso è costituito catastalmente da un unico locale con bagno e antibagno a cui si accede da Via Baracca n. 16; ossia il portone condominiale da cui si accede agli appartamenti del palazzo in cui è ubicato. Attualmente il locale è parte integrante del negozio di alimentari della [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED] figlia degli esecutati. Praticamente sono stati demoliti i tramezzi che lo separavano dal locale adiacente di altra proprietà e fa parte integrante del negozio di alimentari. Il pavimento è in gres porcellanato, l'intonaco per civile abitazione. Nel bagno sono presenti un vaso e una vaschetta lava panni. Il pavimento è in gres porcellanato ha mentre il rivestimento è in monocottura. La finestra è in PVC mentre l'accesso ai servizi igienici è assicurato da una porta a soffietto.



Portone condominiale Via Baracca 16



Caposcala di accesso al sub 39 (ex 25)





Locale negozio sub 39 (ex 25) inglobato nel negozio di alimentari



Locale negozio sub 39 (ex 25) inglobato nel negozio di alimentari





Locale negozio sub 39 (ex 25) Bagno



Locale negozio sub 39 (ex 25) Bagno





sub 39 (ex 25)



sub 39 (ex 25)

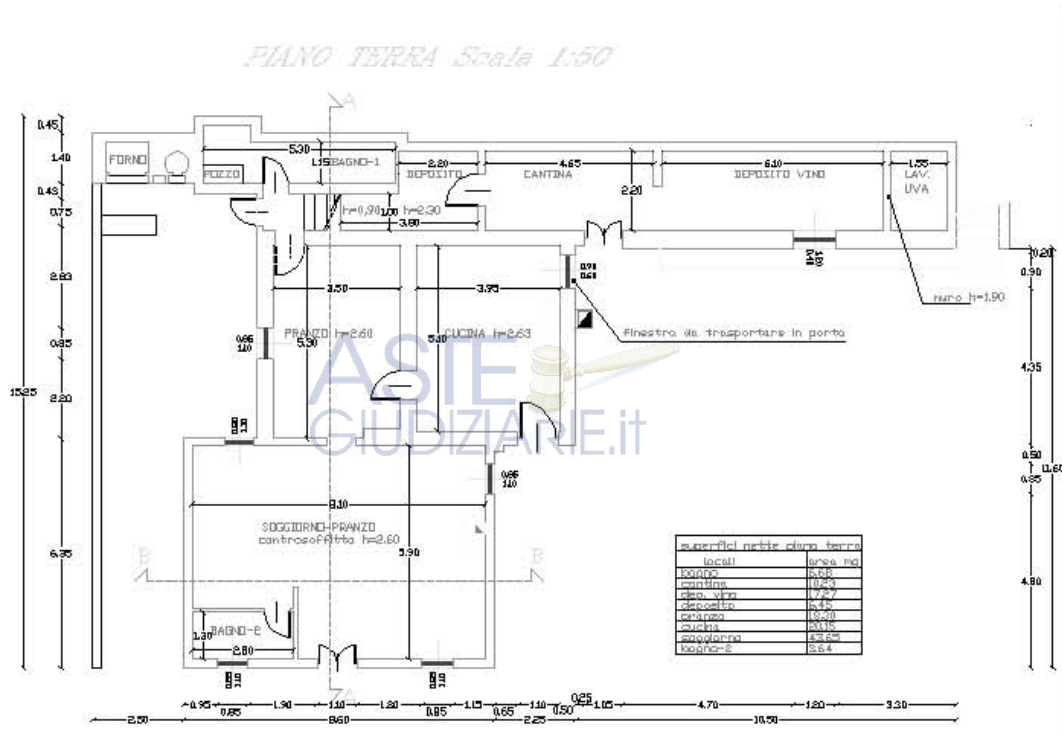


All. n. 8

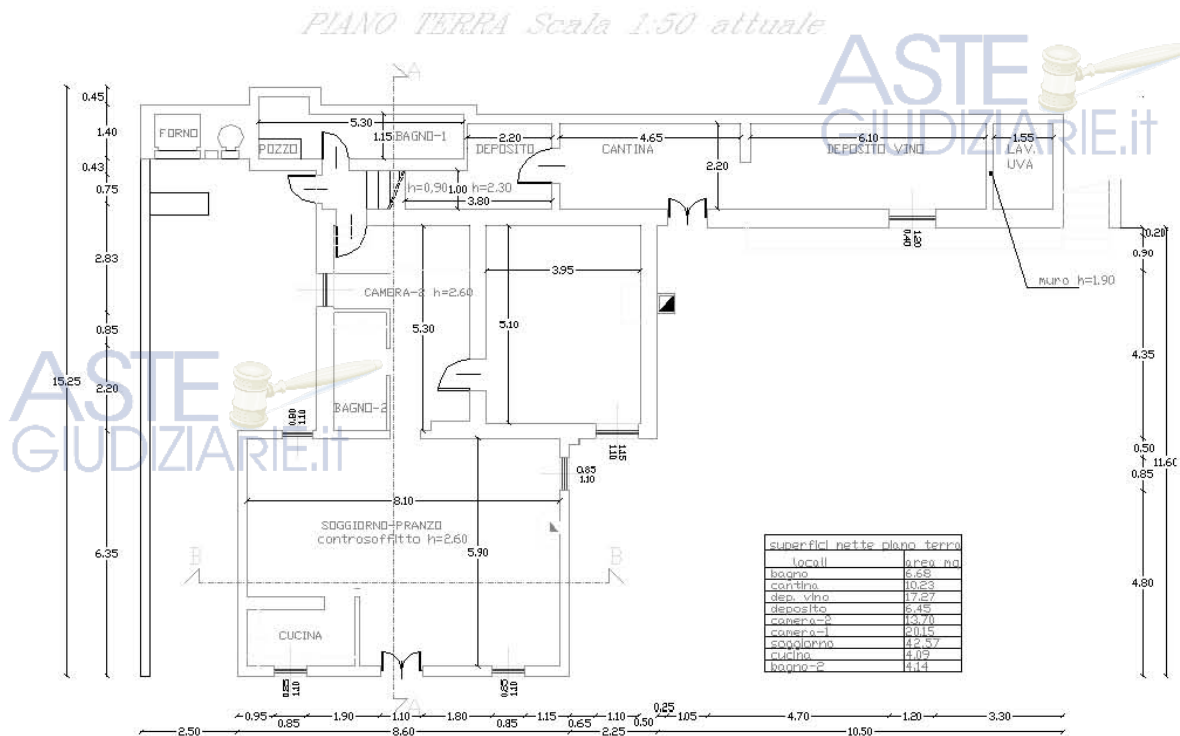


LOTTO N. 3

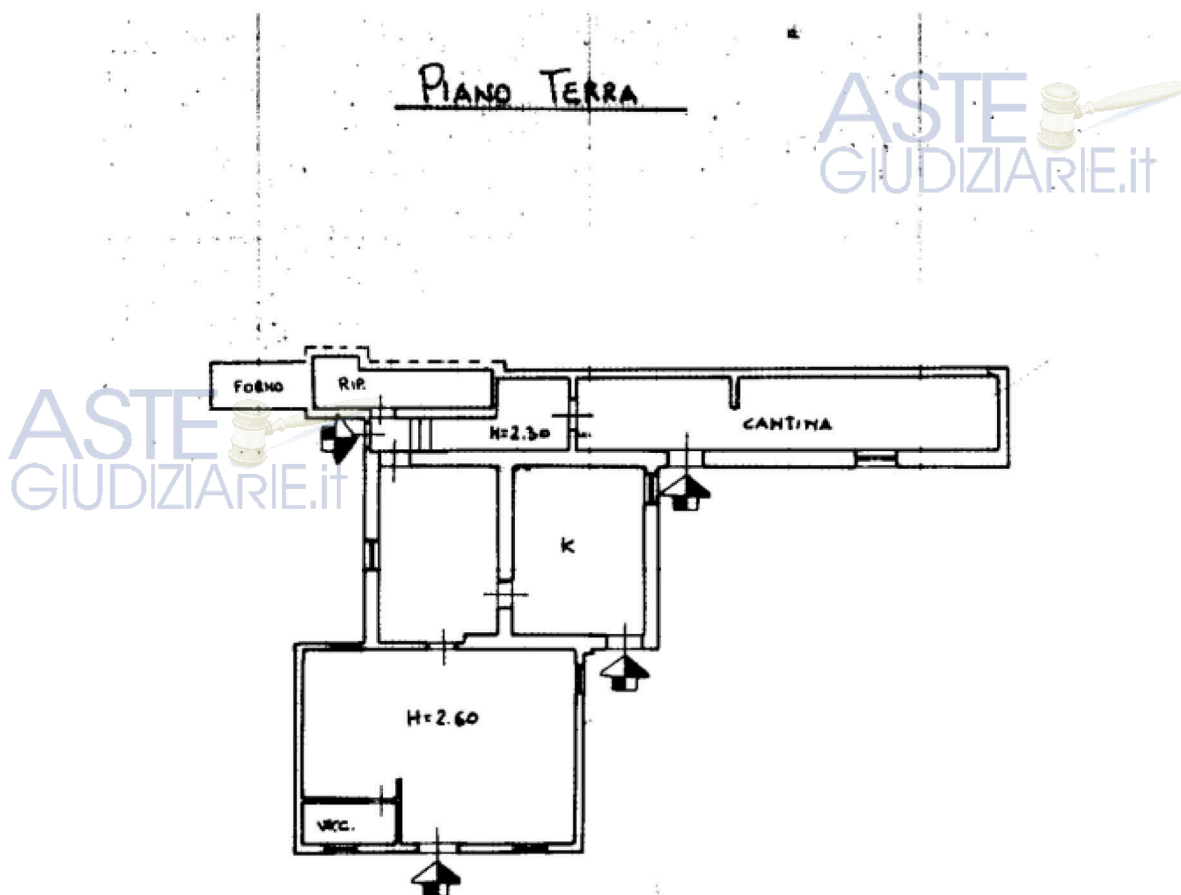
Per quanto riguarda il **lotto n. 3** trattasi di un terreno in forte pendenza da est ad ovest che, nella sua parte alta, diventa pressoché pianeggiante. attualmente è in totale stato di abbandono, ha un estensione pari a 3910 mq.. Ad esso si accede da una stradina che si dirama dalla SS 92 Appennino Meridionale, in una zona sufficientemente edificata. Al suo interno si trova un fabbricato che si articola su due livelli. La parte più datata del fabbricato (risale al periodo immediatamente successivo al terremoto del 1980) ha una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato. Successivamente è stato ampliato posteriormente realizzando anche un secondo accesso alla quota del primo piano.



All. n. 9 Pianta piano terra consegnata per la sanatoria presentata presso il Comune di Potenza



All. n. 9.1 Pianta piano terra attuale



All. n. 11 - Planimetria catastale piano terra



Parte prefabbricata



Parte realizzata in muratura

Il piano terra risulta ristrutturato internamente da poco con materiali commerciali.

All'immobile si accede entrando direttamente nel soggiorno - pranzo.

A sinistra entrando dove prima c'era il bagno è stata realizzata una cucina aperta e collegata direttamente con il soggiorno - pranzo.

Dal soggiorno - pranzo si accede direttamente nella sala pranzo (adibita a camera da letto) dove è stato ricavato un bagno senza una finestra.

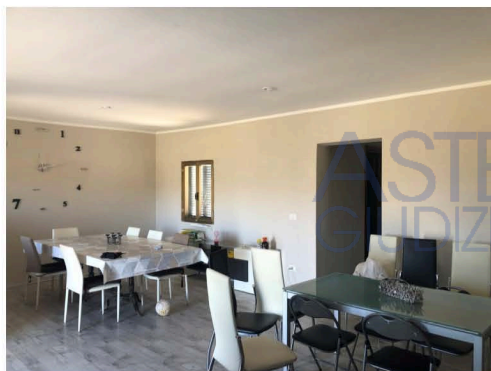
Da quest'ultima stanza si accede direttamente alla cucina adibita anch'essa a camera da letto.



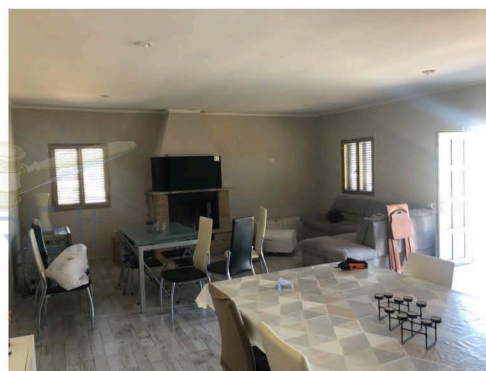
Porta di accesso all'immobile



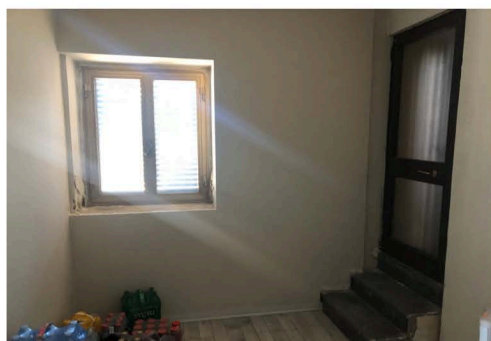
Cucina



Soggiorno - pranzo



Soggiorno - pranzo

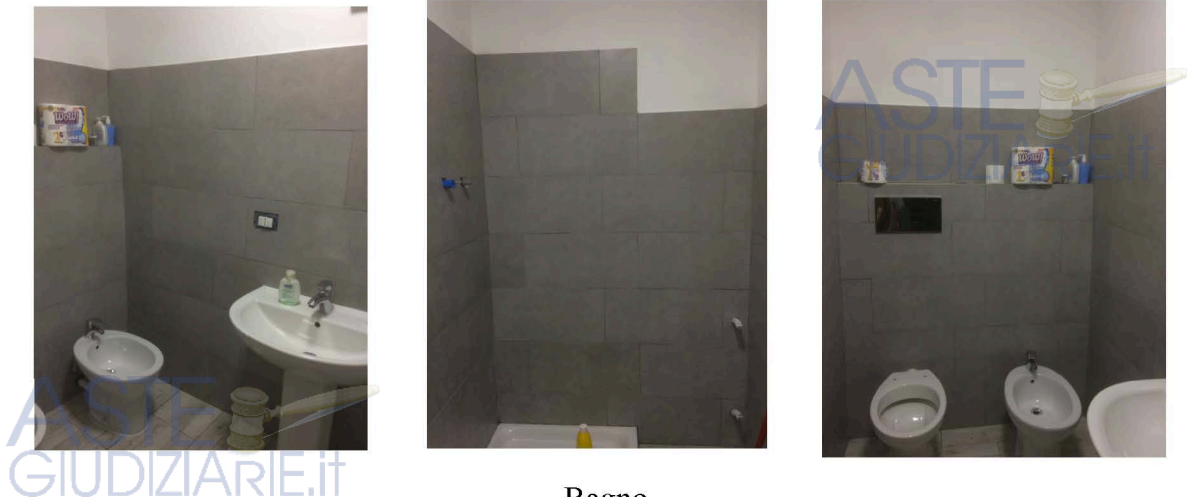


Camera da letto (Pranzo)



Camera da letto (Pranzo)



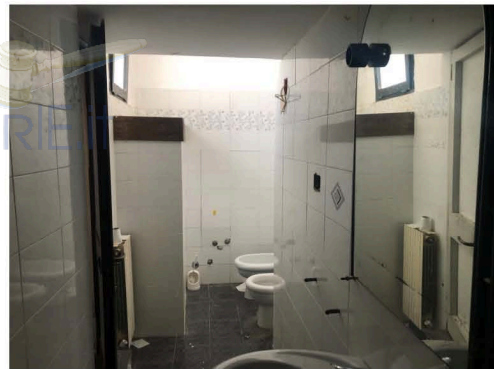


Bagno

Nella cucina adibita a camera da letto la porta presente (che permetteva l'accesso dall'esterno) è stata trasformata in finestra e la finestra presente è stata murata. Dalla sala pranzo si accede al corridoio ed alla gradinata che collega il primo piano. Ai piedi della gradinata è presente un altro bagno con rivestimento e pavimento in monocottura. E' fornito di un piatto doccia, un bidet, vaso e lavello.



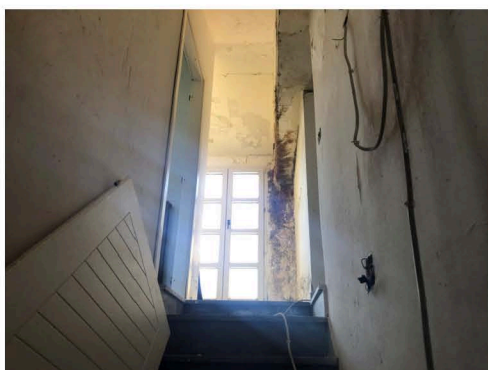
Camera da letto (Pranzo)



Camera da letto (Pranzo)

La gradinata è in pessime condizioni, ha gli intonaci ammalorati e presenta infiltrazioni di acqua piovana in maniera diffusa.





Corpo scala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

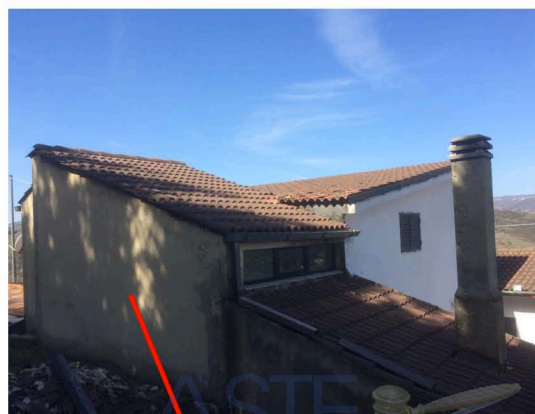


Infiltrazioni dal solaio corpo scala

Al piano superiore si accede anche dall'esterno da un portone di ingresso alla stessa quota del piano stesso.



Portone di ingresso dal piano superiore



Corpo scala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



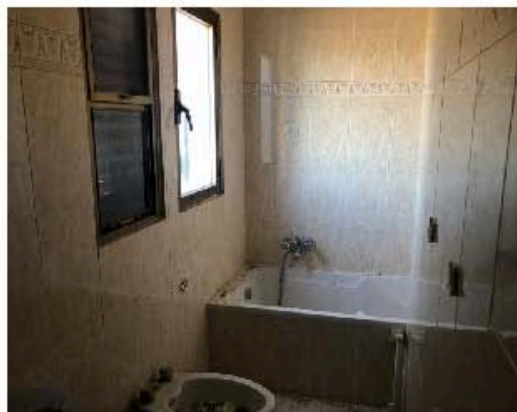


ASTE
GIUDIZIARIE.it

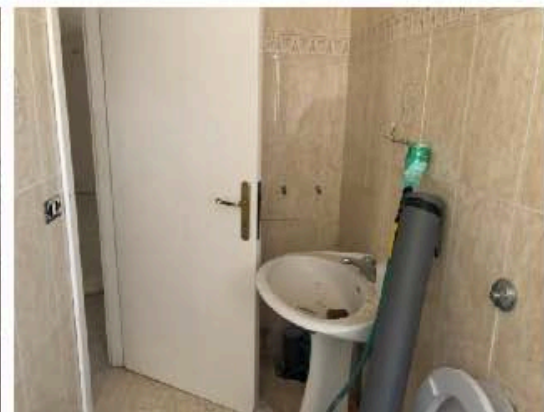
Corridoio



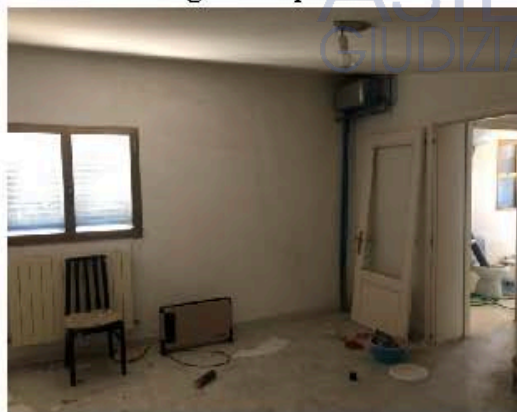
Stanza sulla gradinata



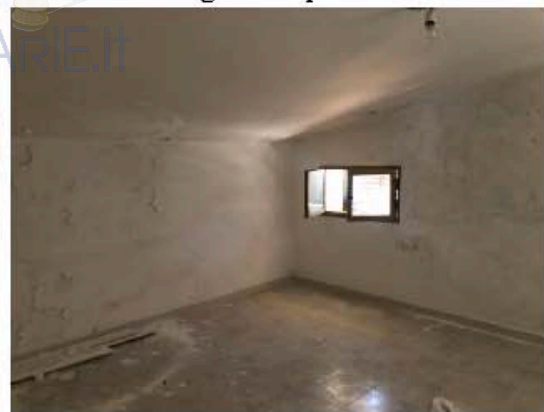
Bagno al I piano



Bagno al I piano



Camera da letto 1



Camera da letto 1

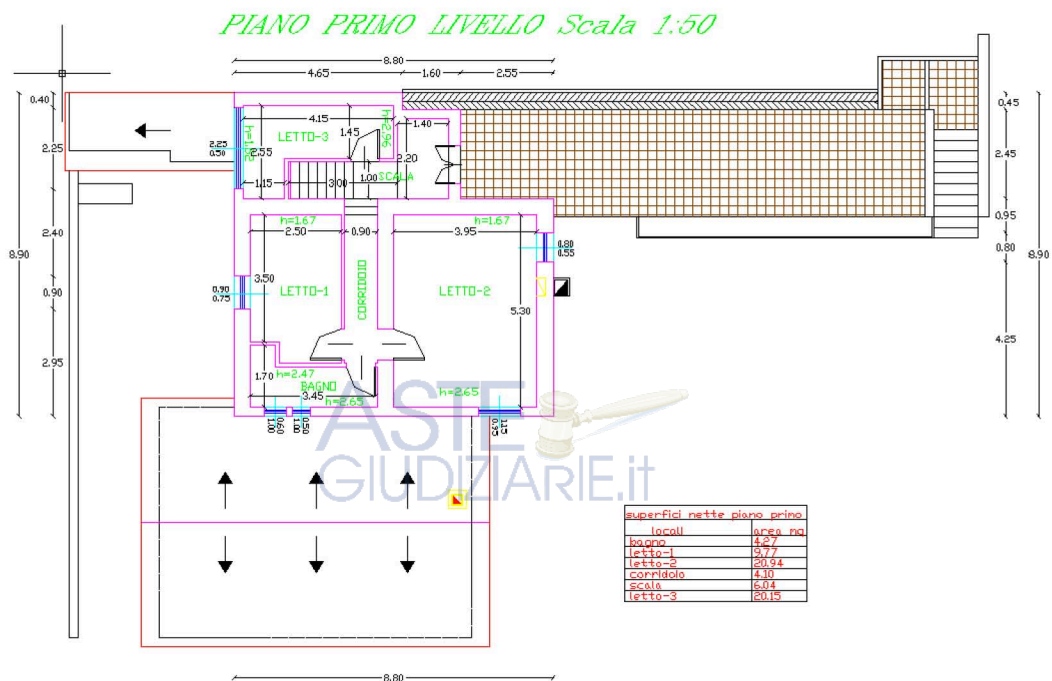




Camera da letto 2



Camera da letto 2



All. n. 10 Pianta piano primo consegnata per la sanatoria presentata presso il Comune di Potenza

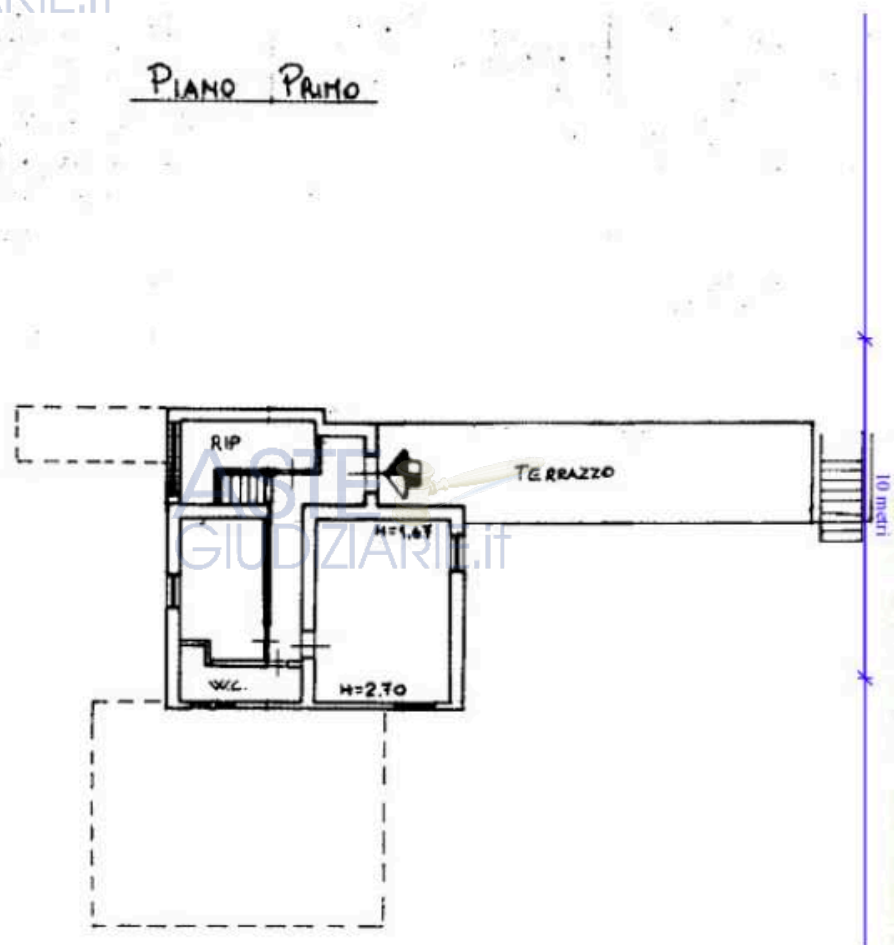
Il primo piano è costituito da tre camere da letto un corridoio ed un bagno.

E' in pessime condizioni, presenta infiltrazioni dal tetto e distacco di intonaci un pò dappertutto.

Gli infissi ai due piani sono in alluminio anodizzato con persiane in ferro verniciato. I portoni esterni di ingresso ai due piani sono in pvc.

Nel complesso la struttura è in totale stato di abbandono ad eccezione del piano terra del prefabbricato in cui sono stati realizzati dei lavori consistenti nella sostituzione dei pavimenti, la tinteggiatura delle stanze e la realizzazione del bagno nella camera.

Alle spalle di tutto il fabbricato è presente una costruzione ad un piano, in muratura di tufo controterra con solaio in laterocemento. Inizialmente era nato per essere adibito a cantina e magazzino, attualmente ci sono rifiuti dappertutto, infiltrazioni diffuse e distacco d'intonaco dal tetto. Inoltre il muro controterra è caratterizzato da cedimenti diffusi e pertanto il locale è inutilizzabile.



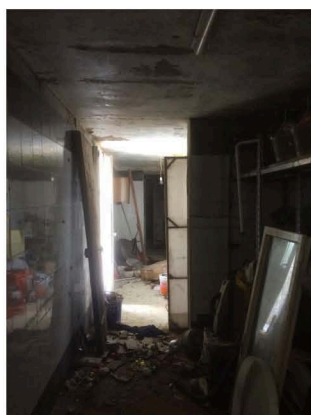
All. n. 12 - Planimetria catastale piano primo



Cantina



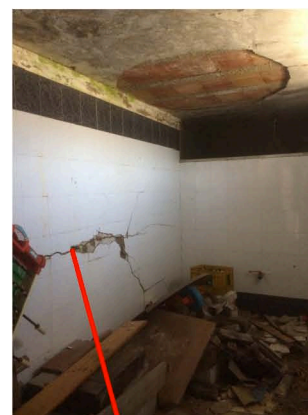
Solaio cantina



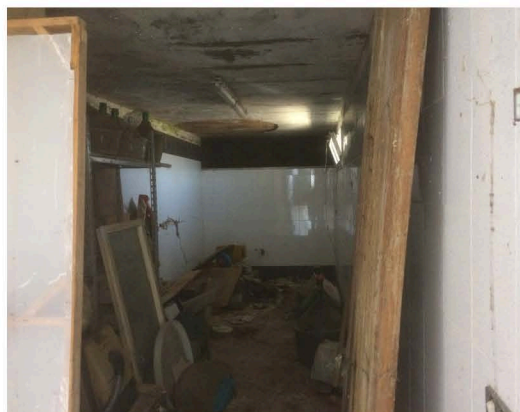
Vista interno cantina



Vista interno cantina



Cedimento muro
controterra



Vista interno cantina



Prospetto principale cantina-magazzino

Quesito n. 3: proceda alla identificazione catastale del bene pignorato.

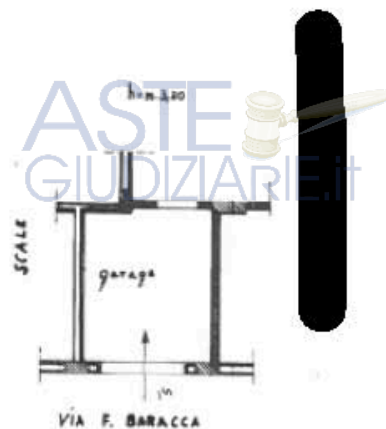
Nell'atto di pignoramento (All. n. 1) i beni di cui al lotto 1 e 2 sono così descritti:

- 1) Locale negozio in Potenza, alla Via Francesco Baracca nr. 14-16, di mq. 45, Fg. 48, P.lla 977 sub. 7 di mq. 16 e P.lla 977 sub. 25 di vani 1,50;

Nella nota di trascrizione della rinnovazione verbale pignoramento immobili (All. n. 1,2) R.G. n. 11718 ed R.P. n. 10160, Presentazione n. 4 del 16/07/2015 i dati catastali sono i seguenti:

Il bene di cui al lotto 1 è censito al catasto fabbricati al Fg. 48 P.lla 977 sub 7 categoria C/6, classe 6, piano T, consistenza mq. 16 - Rendita € 47,93; (All. n. 6.4)

La situazione riportata nella planimetria catastale (All. n. 7) relativa alle p.lla sopra riportata corrisponde allo stato dei luoghi;



All. n. 7

Il bene di cui al lotto 2 è censito al catasto fabbricati al Fg. 48 P.lla 977 sub 39 categoria C/1, classe 13, piano T, consistenza mq. 24 mq - Rendita € 824,27, ma identificato nella formalità precedente con il sub 25; la consistenza catastale non è variata, è variata invece la destinazione d'uso passando da A/10 (Uffici e studi privati) a C/1 (negozi e

botteghe) con la VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2008 Pratica n. PZ0323310 in atti dal 20/11/2008 GARAGE-NEGOZIO (n. 14547.1/2008; (All. n. 6.5)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



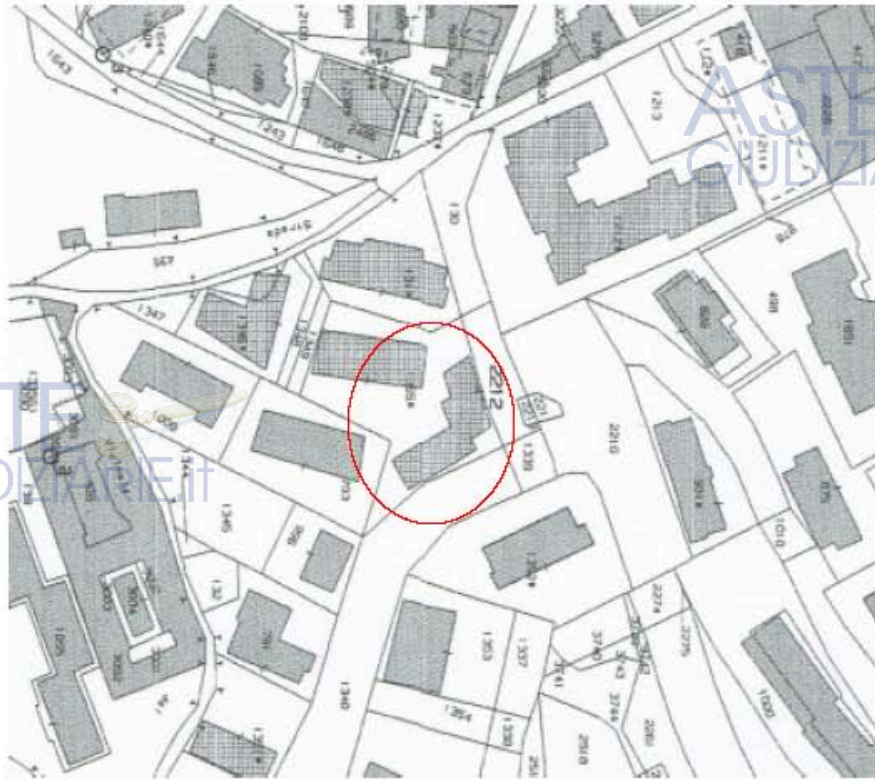
All. n. 8

Il fabbricato di cui alla particella 977 del Fg. di mappa 48 insiste su terreno riportato al catasto terreno al Fg. 48 P.lla 1355 come si evince dalla visura storica (All. n. 6.6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



All. n. 18

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) il bene di cui al lotto 3 è così descritto: Terreno in Potenza, C.da Poggio Cavallo di are 40,74, Foglio 76, P.IIa 284;

In realtà all'interno del terreno è presente un fabbricato su due livelli;

Nella nota di trascrizione della rinnovazione verbale pignoramento immobili (*All. n. 1.2*) R.G. n. 11718 ed R.P. n. 10160, Presentazione n. 4 del 16/07/2015 i dati catastali sono i seguenti:

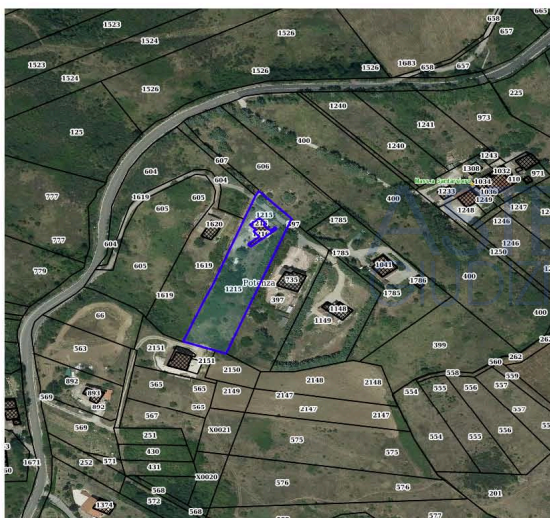
- Terreno in Potenza al **Fg. 76, P.IIa 1215**, Consistenza 39 are 10 centiare. Immobile identificato nella formalità precedente al **Fg. 76, P.IIa 284**;
- Fabbricato al Catasto Fabbricati al **Fg. 76 P.IIa 1216 Sub. 1, A/3** Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, 120 mq - Rendita € 340,86; Immobile identificato nella formalità precedente al **Fg. 76, P.IIa 284**;

- Fabbricato al Catasto Fabbricati al **Fg. 76 P.IIa 1216 Sub. 2**, A/3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, 69 mq - Rendita € 198,84; Immobile identificato nella formalità precedente al **Fg. 76, P.IIa 284**;

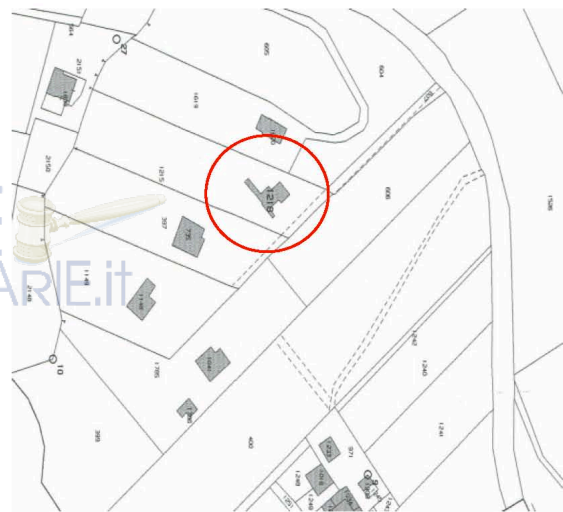
Gli immobili sopra riportati scaturiscono dalla redazione del tipo mappale della particella 284 del foglio 76 oggetto di pignoramento. Infatti su detto terreno risulta accatastato un fabbricato e pertanto la superficie della particella 1215 (ex 284) risulta di are 39,10 in quanto decurtata dell'area di sedime del fabbricato.

Il TIPO MAPPALE è del 17/02/1998 in atti dal 18/02/1998 (n. 451.1/1998) con cui è stata soppressa la particella al Fg. 76 P.IIa 284 e generata la particella al Fg. 76 P.IIa 1216.

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 14*) relativa alle p.IIa 1215 corrisponde allo stato dei luoghi;

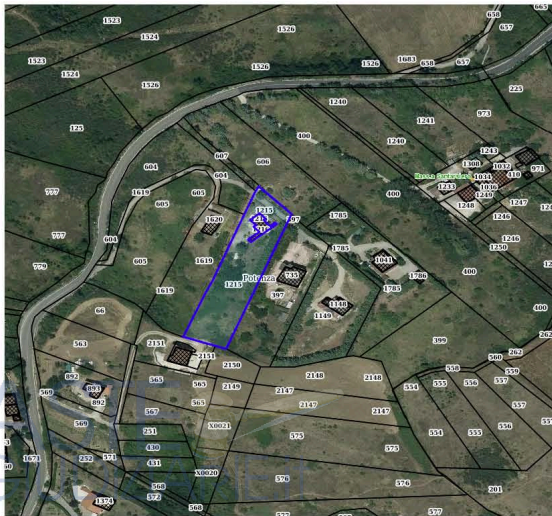


Stralcio RSDI basilicata

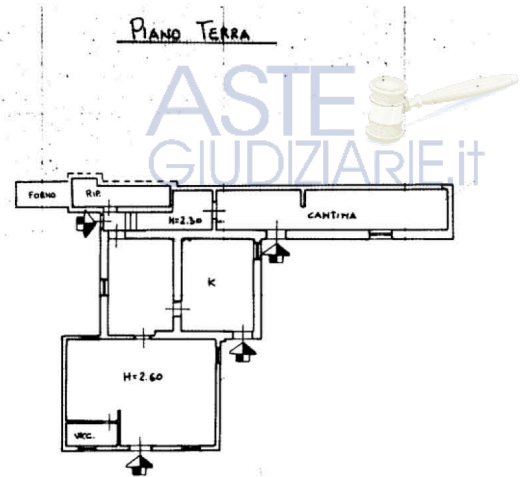


Stralcio foglio di mappa (*All. n. 15*)

La planimetria catastale relativa alla particella 1216 sub 1 piano terra del fabbricato (*All. n. 16*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma non alla divisione interna.

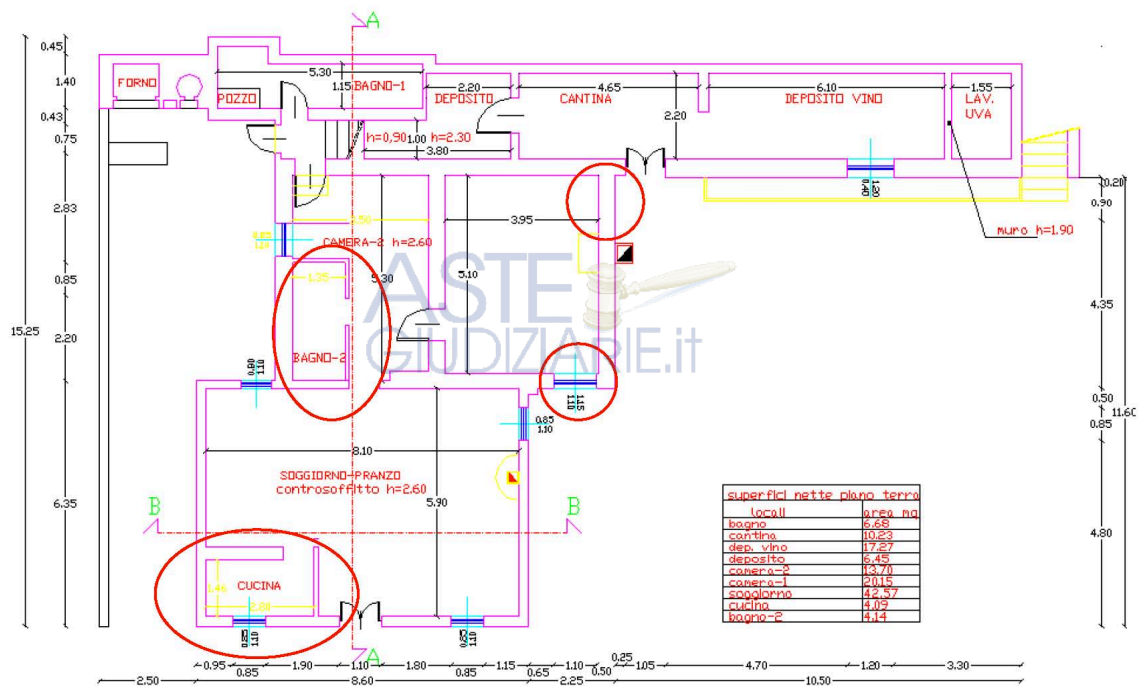


Stralcio RSDI basilicata



Planimetria catastale (All. n. 11)

PIANO TERRA Scala 1:50 attuale



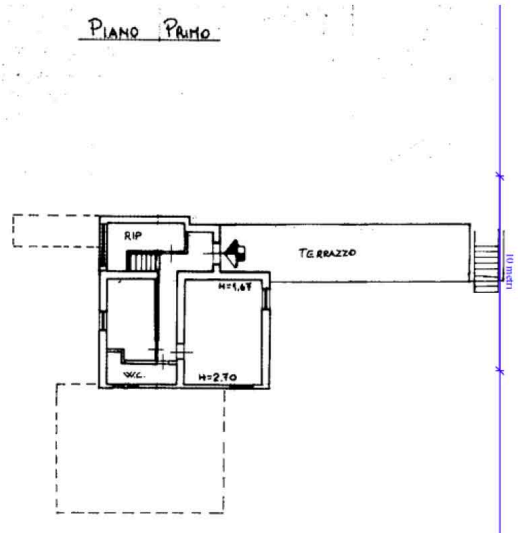
All. n. 9.1 Pianta piano terra attuale

Infatti come già precisato nei quesiti precedenti al piano terra è stato realizzato un bagno in una camera ed all'ingresso sulla sinistra è stato ricavato un tinello a vista. Inoltre è stata murata una porta e realizzata una finestra al posto di un'altra porta.

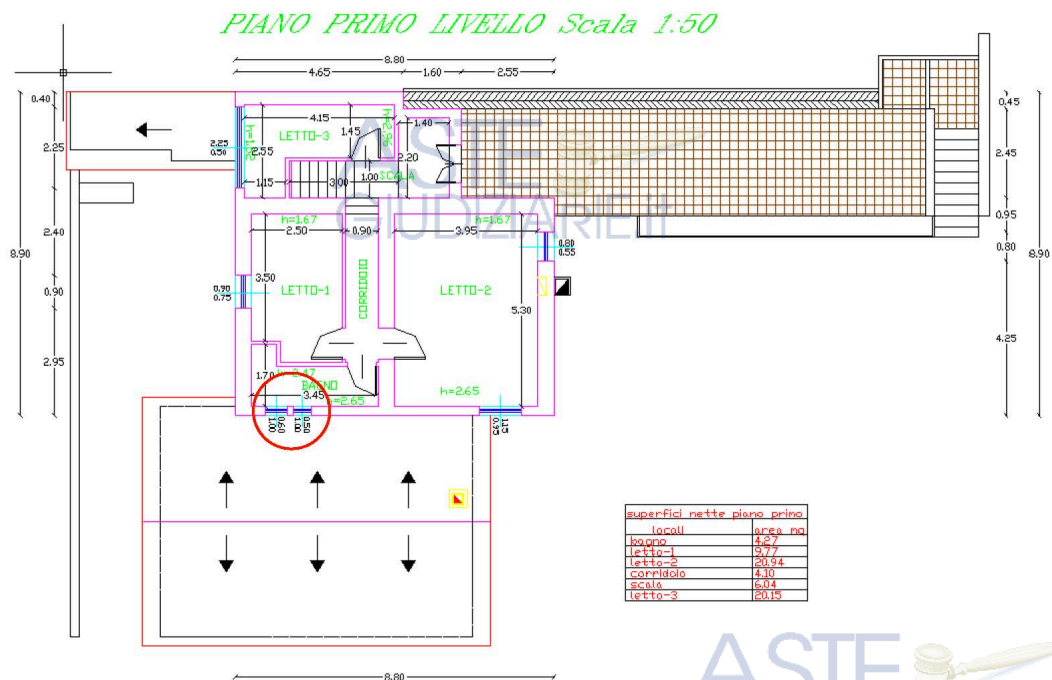
La planimetria catastale relativa alla particella 1216 sub 2 piano primo del fabbricato (All. n. 17) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi così come la divisione interna ad eccezione di una finestra in una camera.



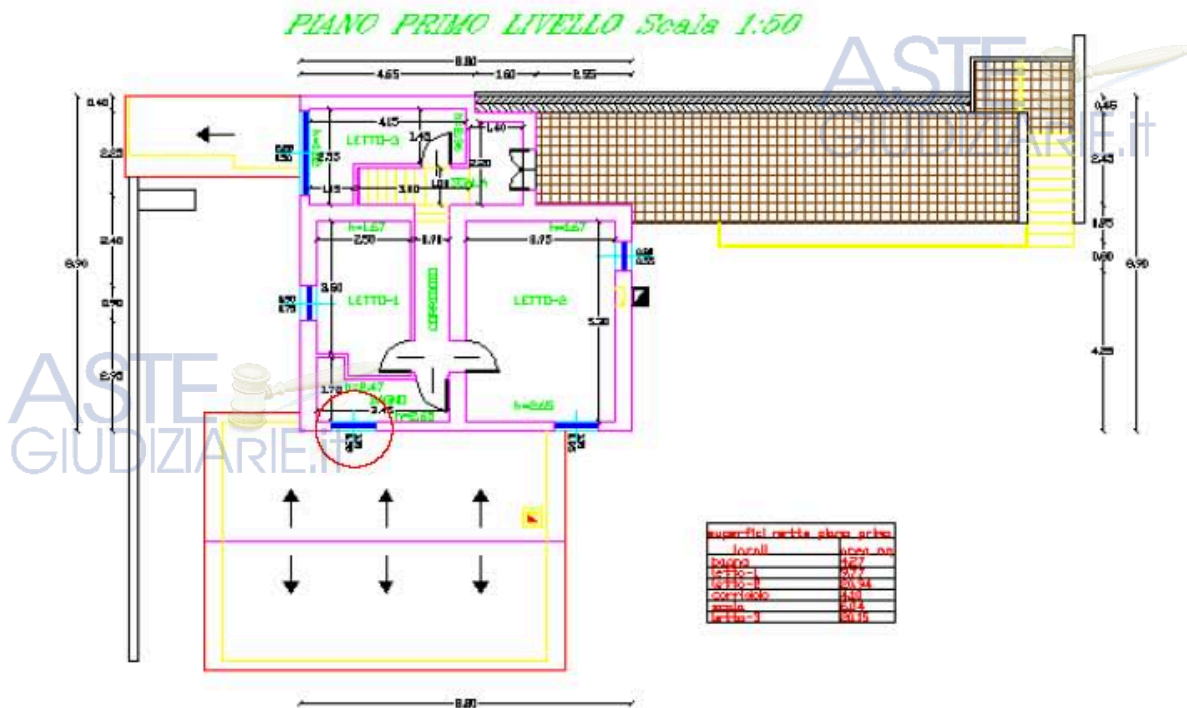
Stralcio RSDI basilicata



Planimetria catastale (All. n. 12)



All. n. 10 Pianta piano primo consegnata per la sanatoria presentata presso il Comune di Potenza



All. n. 10.1 Pianta piano attuale

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

Quanto richiesto con il presente quesito, sarà soddisfatto dalle **SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO** che si allegheranno subito dopo la presente relazione, così come specificato nell'indice, al **punto B**.

Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Per il lotto n. 1 e n. 2 si ha:

- a) **ATTO DI COMPRAVENDITA** (All. ti n. 1 e 5) gli immobili al lotto n. 1 e n. 2 oltre il ventennio erano di proprietà [REDACTED] to a [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita per nota [REDACTED] del 5 gennaio 1968, trascritto a Potenza il 2 febbraio 1968 al n. 32981 di formalità:

- b) **NOTA PER TRASCRIZIONE** (All. n. 5) relativa all'atto di compravendita rogato dal Nota [REDACTED], residente in [REDACTED], in data 14.03.1983, nei termini per la sua registrazione.

Nota di trascrizione, R.G. 4460, R.P. 3934, data di presentazione 06/04/1983;

Per il lotto n. 3 si ha:

- a) **NOTA PER TRASCRIZIONE** (All. n. 4.0) dell'atto di Donazione e Divisione per Nota [REDACTED] residente [REDACTED] del 15 Settembre 1975 N. 32.869 del Repertorio, registrato a Potenza il 18 Settembre 1975 al N. 3188, R.P. 9421;

- b) **NOTA PER TRASCRIZIONE** (All. n. 4.1) relativa all'atto di compravendita rogato dal Nota [REDACTED], residente in [REDACTED] in data 26 Marzo 1981, nei termini per la sua registrazione.

Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

I beni pignorati di cui al **Lotto 1** e **Lotto 2**, come già detto, fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su sette livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato. Il fabbricato è ubicato in ambito urbano, su suoli urbanizzati nel tessuto prevalentemente residenziale ad impianto unitario uniforme del Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza (Assetto Urbanistico P-2c). Nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 30 "Tessuti ad impianto unitario uniforme".

Il fabbricato in località "Rione Francioso" in cui sono ubicati il **Lotto 1** ed il **Lotto 2** è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, Autorizzazione Comunale concessa il 16 Dicembre 1965, n. 32459 ed Autorizzazione Comunale concessa il 20 Maggio 1967, n. 13840. Inoltre il fabbricato è munito di autorizzazione di abitabilità del 15 Dicembre 1967 con Prot. 50/1968. (All. n. 13)

Il bene di cui al **Lotto 2** come già detto è parte integrante del negozio di alimentari della [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED] figlia degli esecutati.



Praticamente sono stati demoliti i tramezzi che lo separavano dal locale adiacente di altra proprietà e fa parte integrante del negozio di alimentari.

Ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, produrre:

1. **S.C.I.A. in sanatoria**, relativa al ripristino dei tramezzi demoliti;

2. **VARIAZIONE CATASTALE** con cambio d'uso;

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), nel nostro caso € 516,45, delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2500,00) per un totale, che verrà così determinato, e che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Per quanto riguarda il costo per il ripristino della tramezzatura demolita, considerando il **Prezziario Regione Basilicata 2023** si ha:

1 B.04.0 19.04	tramezzatura di mattoni posti in foglio con malta cementizia, retta o curva ed a qualsiasi altezza o profondità, compreso eventuali architravi in c.a. o piattabande, il taglio e la ... i a muro e quanto altro occorra per dare il lavoro compiuto a regola d'arte; con mattoni forati dello spessore di cm 10; Per tramezzatura di delimitazione immobile *(par.ug.=2,18+2,02+4,10+6,74)	15,04	2,800	42,11			
	SOMMANO mq			42,11	39,88	1'679,35	
2 B.13.0 12.03	Intonaco civile su pareti interne, piane verticali, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato a frattazzo lungo, steso a mano con predisposte poste e g... initura con colla o tonachino di malta di cemento 325 e sabbia fina lavata e vaghiata a qli 4,00 di cemento setacciata. Vedi voce n° 1 [mq42.11]	2,00		84,22			
	SOMMANO mq			84,22	26,46	2'228,46	
3 B.21.0 03.01	Rasatura di superfici interne intonacata a civile, per preparazione di successiva applicazione di pittura con ripresa degli spigoli, stuccatura a due passate incrociate con stucco sintetico dato a spatola, cartavetratura delle superfici, compresa pulitura ad opera ultimata. Vedi voce n° 2 [mq84.22]			84,22			

4 B.21.0 12.02	Tinteggiatura con idropittura lavabile su intonaco civile, o rasatura a gesso, di pareti o soffitti interni o esterni data a pennello o rullo in tre mani. Nel prezzo è compresa la ... isolante dato a pennello, è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte, pigmentata tinte chiare Vedi voce n° 3 [mq84.22]	SOMMANO mq	84,2 2	5,80	488,48
		SOMMANO mq	84,2 2		
			84,2 2	14,5 8	1'227,93
		Parziale LAVORI A MISURA euro			5'624,22
		TOTALE euro			5'624,22
Potenza (PZ), 17/04/2023					
Il Tecnico					

Pertanto il costo totale per la regolarizzazione del bene di cui al **Lotto 2** è pari a:

€ 516,45 + € 50,00 + € 2.500,00 + € 5.624,22 = € 8.690,67 in c.t. € 8.700,00
(diconsi ottomilasettecento/00)

Il bene di cui al **Lotto 3** è costituito da un terreno in C.da Poggio Cavallo della superficie di are 39 e 10 ca con all'interno un fabbricato.

Il suddetto fabbricato come specificato precedentemente è costituito da due blocchi costruiti in adiacenza, il primo a piano terra con struttura prefabbricata in cemento armato ed il secondo su due livelli con struttura in muratura di tufo su due livelli. Lateralmente è presente controterra un piccolo fabbricato stretto e lungo in muratura adibito a cantina e magazzino su un solo livello.

Per quanto concerne il fabbricato di cui al Lotto 3 in C.da Poggio Cavallo di Potenza va specificato che, in data 30.04.1986 - prot 026520011, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 per la tipologia di abuso

n. 1 (opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione) e che per tale pratica è stata versata un oblazione complessiva di L. 1.526.500. (All. n. 14)

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Potenza è risultata presentata la pratica del condono ma non è stata mai definita. Sono state richieste delle integrazioni, rimaste inevase e a tutt'oggi il fabbricato non risulta sanato.

Bisogna verificare ai sensi dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia (strutturale) vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda, altrimenti il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile non può ottenere il permesso in sanatoria.

Allo stato attuale per regolarizzare il tutto bisogna presentare un progetto in sanatoria che comprenda anche la parte strutturale.

Per la redazione del progetto è necessaria una relazione geologica il cui costo è quantificabile forfettariamente intorno ai 2.000 €.

Sono necessarie delle prove in situ per ottenere informazioni esaustive su geometria, dettagli costruttivi e proprietà dei materiali che costituiscono il fabbricato il cui costo è quantificabile forfettariamente in 4.500 €.

Bisogna redigere il progetto strutturale per verificare se la struttura è adeguabile secondo la normativa sismica attualmente vigente la cui spesa per tutta la pratica si aggira intorno ai 7.000 €.

Il costo dei lavori da effettuare per l'adeguamento sismico non è quantificabile a priori perché non è possibile sapere in anticipo quelli necessari allo scopo.

Il costo totale comunque non è certo trascurabile, per tale motivo oltre alle spese tecniche da decurtare (€ 13.500,00) al valore stimato verrà applicata una riduzione del 25 %.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni pignorati, di cui al:

Lotto n° 1 - Un LOCALE NEGOZIO, sito alla Via Baracca n. 14 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 7** categoria C/6, classe 6, piano T, consistenza mq. 16 - Rendita € 47,93;

Lotto n° 2 - Un LOCALE NEGOZIO, sito alla Via Baracca n. 16 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 39 (ex 25)** categoria C/1, classe 13, piano T, consistenza mq. 24 mq - Rendita € 824,27;

così come in precedenza descritti, sono di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (500/1000) e [REDACTED] (500/1000), entrambi deceduti (*All.ti n. 19, 20*). Non risulta presentata la successione di Morte.

Attualmente i due beni sono utilizzati dall' [REDACTED] per l'attività commerciale [REDACTED] di cui il titolare è [REDACTED]. Il primo immobile è utilizzato come magazzino mentre il secondo come parte integrante del negozio. Infatti sono state demolite le tramezzature che separavano il cespite dalla proprietà attigua di persona diversa per poter realizzare un unico locale.

Interpellato l'amministratore del condominio (Geom. [REDACTED]) in cui si trovano i due locali lo stesso ha riferito quanto segue:

Le spese condominiali per il **Lotto 1** che ammontano a € **14,29 mensili** (€ **171,48 annuali**) sono in capo agli eredi dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] entrambi deceduti. Alla chiusura del bilancio del 2022 le spese arretrate ammontavano a € **465,80**.

Il **lotto 1** è occupato da materiale inerente all'attività commerciale dell' [REDACTED] detenuto dalla stessa senza nessun titolo opponibile.

Le spese condominiali per il **Lotto 2** che ammontano € **14,29 mensili** (€ **171,48 annuali**) sono in capo al Sig. [REDACTED] che riferisce il Genero degli esecutati Sig. [REDACTED] essere stato il conduttore diversi anni addietro di un negozio di alimentari. Attualmente l'immobile è utilizzato dalla [REDACTED] della Sig.ra [REDACTED]. Alla chiusura del bilancio del 2022 le spese arretrate ammontavano a € **1222,54 €**.



L'amministratore di condominio Geom. [REDACTED] interpellato dalla sottoscritta riferiva che a tutt'oggi non aveva avuto nessuna comunicazione inerente alla conduzione del bene di cui al Lotto 2 e che dagli atti in possesso risultava ancora il Sig. [REDACTED]

Il lotto 2 è occupato dall'attività commerciale della [REDACTED] è detenuto dalla stessa senza nessun titolo opponibile.

Il bene pignorato al lotto n. 3,

Lotto n° 3 - TERRENO in Contrada Poggio Cavallo nel Comune di Potenza (PZ) censito al Catasto terreni con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1215 (ex 284) Seminativo, Classe 4, Superficie 3.910,00 mq, R.D. 4,04 €, R.A. 5,05 €.

ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 1 categoria A/3, classe 5, piano T, consistenza 6 vani, 120 mq - Rendita € 340,86;

ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 2 categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, 69 mq - Rendita € 198,84;

così come in precedenza descritto, e di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (500/1000) [REDACTED] (500/1000) (All.ti n. 4.0 e 4.1), entrambi deceduti. Non risulta la successione di Morte.

Attualmente il bene al lotto n. 3 è utilizzato dal genero dei defunti [REDACTED]

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dall'ispezione ipotecaria (All. n. 21.1) per il bene: **Lotto n° 1 - Un LOCALE NEGOZIO**, sito alla Via Baracca n. 14 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 48 p.lla 977 sub. 7 categoria C/6, classe 6, piano T, consistenza mq. 16 - Rendita € 47,93;

risultano le seguenti formalità:



- 1. ISCRIZIONE del 13/11/1999 - Registro Particolare 2407 Registro Generale 16714** Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 960/99 del 18/10/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI
- 2. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- 3. ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 5371 Registro Generale 17645** Pubblico ufficiale DEL GAUDIO Repertorio Repertorio 4123 del 11/08/1988 IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 895 del 1988
- 4. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 10160 Registro Generale 11718** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10691/16941 del 12/07/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento Trascrizione n. 8325 del 1995

Dall'ispezione ipotecaria (All. n. 21.2) **Lotto n° 2** - Un LOCALE NEGOZIO, sito alla Via Baracca n. 16 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 39 (ex 25)** categoria C/1, classe 13, piano T, consistenza mq. 24 mq - Rendita € 824,27;

risultano le seguenti formalità:

Foglio 48 p.lla 977 sub. 39 (ex 25)

- 1. TRASCRIZIONE DEL 16/07/2015 - Registro Particolare 10160 Registro Generale 11718** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10691/13700 del 12/07/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Infine dall'ispezione ipotecaria (All. n. 21.3, 21.4, 21.5) **Lotto n° 3 - TERRENO** in Contrada Poggio Cavallo nel Comune di Potenza (PZ) censito al Catasto terreni con i seguenti dati catastali: al **foglio 76 p.lla 1215 (ex 284)** Seminativo, Classe 4, Superficie 3.910,00 mq, R.D. 4,04 €, R.A. 5,05 €.



ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 76 p.lla 1216 sub. 1** categoria A/3, classe 5, piano T, consistenza 6 vani, 120 mq - Rendita € 340,86;

ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 76 p.lla 1216 sub. 2** categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, 69 mq - Rendita € 198,84;

risultano le seguenti formalità:

Foglio 76 p.lla 1215 (ex 284); (All. n. 21.3)

- 1. TRASCRIZIONE DEL 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;
- 2. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 10160 Registro Generale 11718** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10691 del 12/07/1995 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Foglio 76 p.lla 1216 sub. 1 (All. n. 21.4)

- 1. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- 2. ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 4512** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13392 del 04/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante dai RUOLI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 677 del 03/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 10160 Registro Generale 11718** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10691/16941 del 12/07/1995 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento Trascrizione n. 8325 del 1995
Immobili attuali

Foglio 76 p.lla 1216 sub. 2 (All. n. 21.5)



- 1. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- 2. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 10160 Registro Generale 11718** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10691 del 12/07/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento Trascrizione n. 8325 del 1995
Immobili attuali

Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

I beni pignorati costituiti da:

I beni oggetto di pignoramento verranno raggruppati in **tre lotti distinti e separati** costituiti da:

- 1) Lotto n° 1 -** Un LOCALE NEGOZIO, sito alla Via Baracca n. 14 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 7** categoria C/6, classe 6, piano T, consistenza mq. 16 - Rendita € 47,93;
- 2) Lotto n° 2 -** Un LOCALE NEGOZIO, sito alla Via Baracca n. 16 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al **foglio 48 p.lla 977 sub. 39 (ex 25)** categoria C/1, classe 13, piano T, consistenza mq. 24 mq - Rendita € 824,27;
- 3) Lotto n° 3 -** TERRENO in Contrada Poggio Cavallo nel Comune di Potenza (PZ) censito al Catasto terreni con i seguenti dati catastali: al **foglio 76 p.lla 1215 (ex 284)** Seminativo, Classe 4, Superficie 3.910,00 mq, R.D. 4,04 €, R.A. 5,05 €.



ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 1 categoria A/3, classe 5, piano T, consistenza 6 vani, 120 mq - Rendita € 340,86;

ABITAZIONE, sita alla Contrada Poggio Cavallo s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: al foglio 76 p.lla 1216 sub. 2 categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, 69 mq - Rendita € 198,84;

non ricadono su suolo demaniale.

Dal certificato di destinazione urbanistica (*All. n. 22*) risulta che il terreno di cui al N.C.E.U. del Comune di Potenza FG. 48 P.lla 1355 su cui insiste il fabbricato (**Lotto n. 1 e Lotto n. 2**) è classificato secondo il vigente R.U:

"Ambito Urbano, Tessuti ad impianto unitario uniforme, (Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere). "



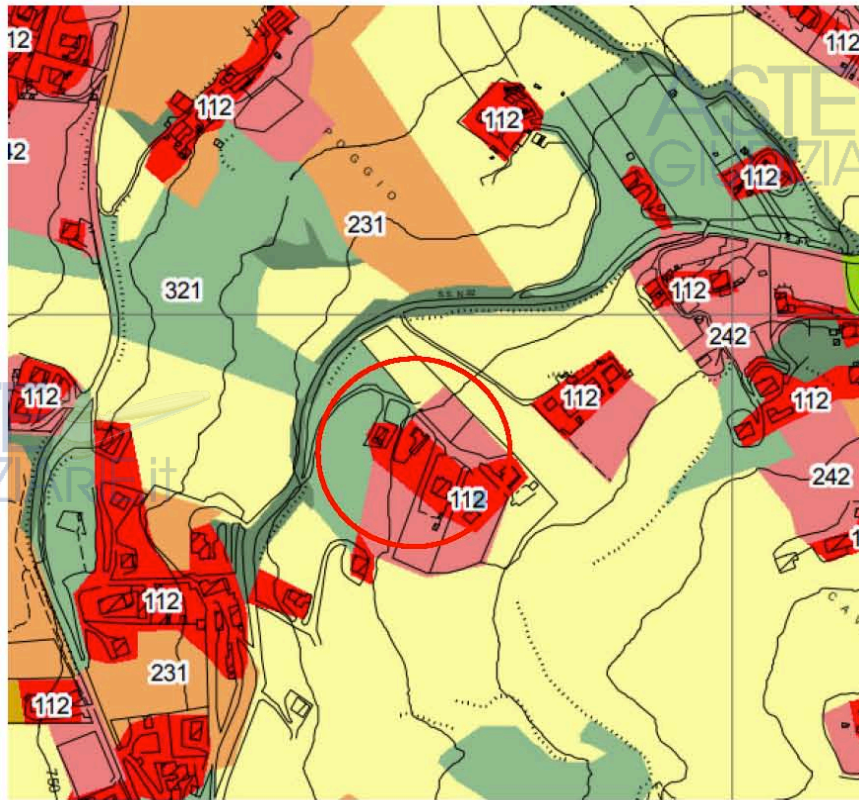
P - 2 c Assetto urbanistico dell'Ambito Urbano *All. n. 23*

AMBITO URBANO	Suoli Urbanizzati	Tessuti del Centro Storico Tessuti di impianto novecentesco Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme Tessuti ad impianto unitario prevalentemente terziario/commerciale Tessuti prevalentemente terziario/commerciale senza progetto unitario	Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario incongruo Tessuti ad impianto disomogeneo Tessuti artigianali senza progetto unitario DUT prevalentemente terziario/commerciale Lotti edificatori	Lotti in corso di attuazione con progetto unitario Lotti non edificati compresi nei piani attuativi vigenti e nei programmi complessi
	Suoli non Urbanizzati	Area di rispetto cimiteriale Verde di stabilità ecologico - ambientale	Lotti edificatori DUS - DUT Superfici integrate DUP Piani attuativi, progetti di utilizzazione e programmi complessi riconfermati anche con modifiche Aree per edilizia residenziale pubblica Suoli non urbanizzati ricadenti in previsioni riconfermate anche con modifiche	

All. n. 23

Dal certificato di destinazione urbanistica (*All. n. 24*) risulta che il terreno di cui al N.C.E.U. del Comune di Potenza FG. 76 P.lla 1215 (**Lotto n. 3**) è classificato secondo il vigente R.U:

"Ambito Periurbano", Area a trasformabilità limitata, e trasformabilità controllata. La superficie ricadente nelle Aree a trasformabilità controllata è pari a 3.578,41 mq, mentre la superficie ricadente nell'aree a trasformabilità limitata è pari a 331,65 mq



Q - D 3 Uso del suolo nell'ambito periurbano *All. n. 25*

Legenda

-  Ambito Urbano
-  Buffer di 1500m dal limite dell'A.U.
-  Zona ASI
-  Ambito extraurbano
-  Aree da assoggettare a Piano Operativo (Comma 1 art.45 LUR)

Uso del suolo

-  1.1.1. Tessuto urbano continuo
-  1.1.2. Tessuto urbano discontinuo
-  1.2.1. Aree industriali o commerciali
-  1.2.2. Reti stradali e ferroviarie

All. n. 25

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n. 226) risulta che il terreno di cui al N.C.E.U. del Comune di Potenza FG. 48 P.lla 1216 (Lotto n. 3) è classificato secondo il vigente R.U:

"Ambito Periurbano", Area a trasformabilità limitata, e trasformabilità controllata. La superficie ricadente nelle Aree a trasformabilità controllata è pari al 6,48 %, mentre la superficie ricadente nell'aree a trasformabilità limitata è pari a 93,53% .

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Tutti i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, infatti il diritto sui beni dei debitori pignorati è di **piena proprietà** così come si evince dagli atti precedentemente specificati. (All. n. 4.0, n. 4.1 e n. 5)

Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Gli immobili interessati dal pignoramento, come già detto, sono i seguenti:

Lotto uno (unità negoziale n. 1 immobile n. 4 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 7, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 16 mq, VIA FRANCESCO BARACCA N. civico 14, Piano T);

Lotto due (unità negoziale n. 1 immobile n. 5 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 39, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 24 mq, VIA GIOVANNI XXIII N. civico 16, Piano T);

Lotto tre (unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – catasto terreni fg. 76 p.lla 1215, consistenza 39 are 10 centiare mq);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 2 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 1, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano T);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 3 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 2, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano I);

I beni pignorati di cui al Lotto 1 e Lotto 2, hanno parti comuni e/o condominiali, pertanto vi sono spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) relative a tali parti comuni che ammontano ad € 14,29 mensili ossia 171,48 annue ciascuno.

Attualmente alla chiusura del bilancio 2022 risulta un residuo da saldare per il Lotto 1 di € 465,80 ed un residuo per il Lotto 2 di € 1222,54.

Per quanto riguarda il terreno ed il fabbricato all'interno dello stesso di cui al Lotto 3 non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

Infine non risultano altri procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

Per il bene al Lotto 1

- 1. ISCRIZIONE del 13/11/1999 - Registro Particolare 2407 Registro Generale 16714** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 960/99 del 18/10/1999 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI
- 2. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- 3. ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 5371 Registro Generale 17645** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio Repertorio 4123 del 11/08/1988 IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 895 del 1988

Per il bene al Lotto 2

Non ci sono altri procedimenti in corso

Per il bene al Lotto 3

- 1. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del 12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- 2. TRASCRIZIONE del 18/12/2001 - Registro Particolare 14325 Registro Generale 17674** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3384/2001 del

12/12/2001 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO
ESATTORIALE

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

I beni oggetto di stima sono praticamente tre.

Lotto uno (unità negoziale n. 1 immobile n. 4 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 7, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 16 mq, VIA FRANCESCO BARACCA N. civico 14, Piano T);

Lotto due (unità negoziale n. 1 immobile n. 5 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 39, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 24 mq, VIA FRANCESCO BARACCA N. civico 16, Piano T);

Lotto tre (unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – catasto terreni fg. 76 p.lla 1215, consistenza 39 are 10 centiare mq);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 2 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 1, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano T);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 3 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 2, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano I);

Si procederà alla stima dei suddetti beni facendo riferimento ai prezzi di mercato forniti dalle Agenzie immobiliari mediandoli con quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima verrà effettuata, mediando la “valutazione indagine di mercato” con la “valutazione OMI”, ovvero:

Per il **Lotto 1**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

47

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1900	2100	L	5	6,0	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	870	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	750	920	L	2,5	3,3	L
Box	NORMALE	800	960	L	2,8	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	4,4	5,6	L

b) – STIMA

Come si è detto i lotti sono praticamente 3:

Lotto uno (unità negoziale n. 1 immobile n. 4 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 7, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 16 mq, VIA FRANCESCO BARACCA N. civico 14, Piano T);

Per ottenere il valore dell'immobile, viene utilizzato il “Metodo della quotazione di mercato”, che è basato sui valori correnti nel Comune di Potenza, compatibili, per dimensioni, tipologia, ubicazione, destinazione urbanistica, destinazione d'uso, grado di rifiniture e stato dei luoghi, a quelli in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

Per l'autorimessa di cui al Lotto 1., l'importo verrà calcolato in €/mq, tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della superficie commerciale che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) è così calcolata:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate “superfici scoperte”):

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

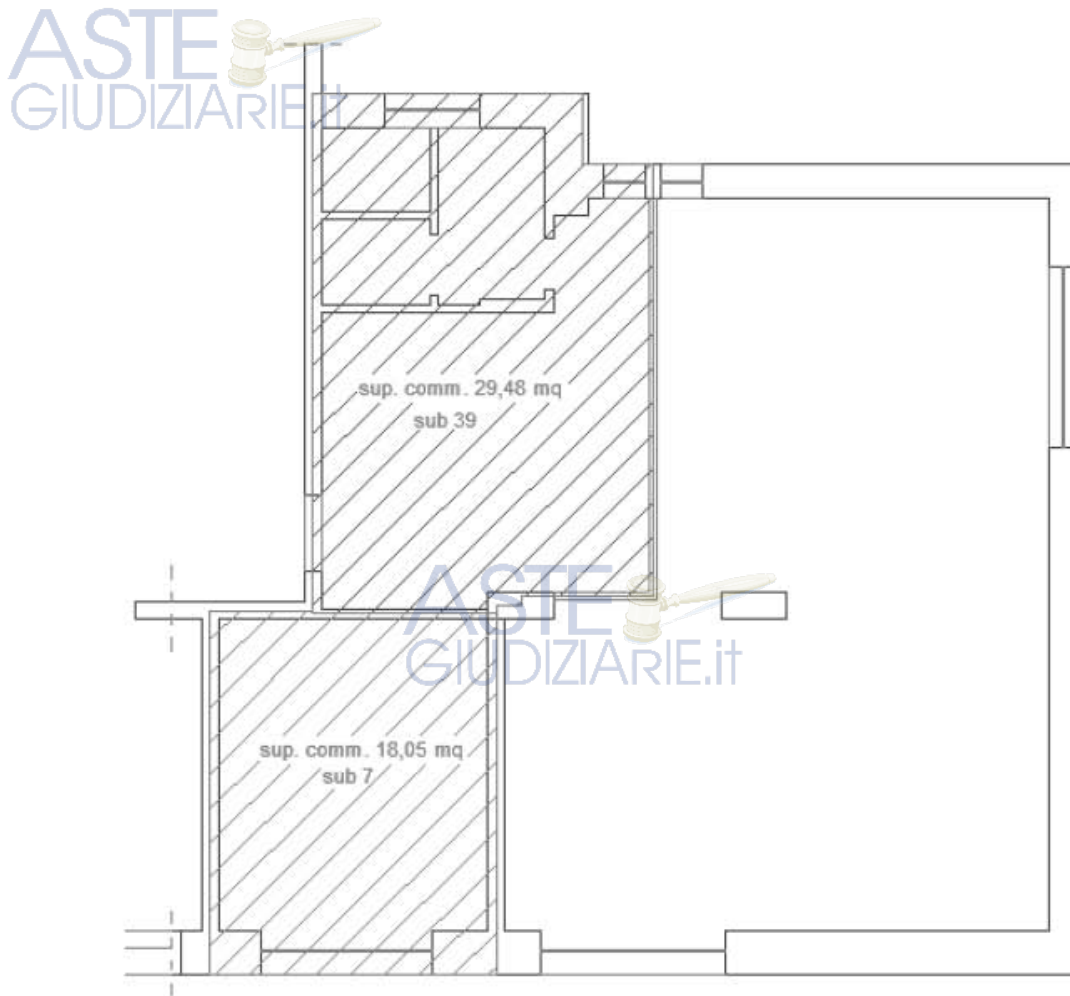
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

15% giardini di appartamento

10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Viene così determinata:

Superficie commerciale (corrispondente alla superficie lorda) = **18,05 mq**

Tenendo conto che l'immobile è completo di tutte le rifiniture (così come descritto nei quesiti precedenti),

Nello stabilire il prezzo di vendita, dell'immobile di cui al Lotto 1, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione. Da consultazioni svolte dalla sottoscritta nel Comune di Potenza (PZ) presso agenzie immobiliari accreditate, il prezzo di mercato, per locali similari ubicati nella stessa zona, va da un minimo di 850,00 €/mq. ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Per le autorimesse quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato, con le opportune detrazioni se dovute, ovvero un valore pari a $(850,00 + 1.000,00) / 2 \text{ €} = \text{€ } 925,00$.

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm. A1	18,05	925,00	16.696,25
Totale valore Autorimessa			€ 16.696,25

in C.T. € 16.700,00 (diconsi sedicimilasettecento/00)

Facendo riferimento ai prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI	MINIMO 750,00 €/mq.	MASSIMO 920,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 835,00 €/mq.
------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Autorimesse	P.T	18,05 mq.	835,00	15.071,75
Totale				€ 15.071,75

Totale valore autorimessa	(in cifra tonda)	€ 15.100,00
----------------------------------	-------------------------	--------------------

in C.T. € 15.100,00 (diconsi quindicimilacento/00)

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari per immobili simili compatibili con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE DEL BENE PIGNORATO del Lotto N. 1:

a) – STIMA VENDITA

$€ (16.700,00 + € 15.100,00) / 2 = € 15.900,00$ in c.t.

€ 15.900,00

(diconsi quindicimilanovecento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 15.900,00

(diconsi quindicimilanovecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

Da un indagine di mercato l'affitto a mq per un autorimessa in questa zona va dai 3,50 ai 4,50 €/mq

Si ha quindi: $(3,50 + 4,50) : 2 = 4,00$ €/mq

Dall'OMI si ha una forbice che va da 2,50 a 3,30 €/mq e quindi:

$(2,50 + 3,30) : 2 = 2,90$ €/mq

Quindi: $(4,00 + 2,90) : 2 = 3,45$ €/mq in cifra tonda **3,50 €/mq**

ossia:

$18,05 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} = 63,175 \text{ €}$ (mensili) in c.t.

€ 65,00 (mensili) (diconsi sessantacinque/00 mensili)

Lotto due (unità negoziale n. 1 immobile n. 5 – catasto fabbricati fg. 48 p.lla 977 sub 39, C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, consistenza 24 mq, VIA FRANCESCO BARACCA N. civico 16, Piano T);

In realtà il locale una volta realizzata la tramezzatura che lo delimita non ha nessuna caratteristica tale da avere categoria catastale C1. Infatti è accessibile da una porta presente nell'androne del palazzo ed inoltre l'illuminazione ed il ricambio d'aria naturale (insufficienti) sono assicurati da una finestra sottodimensionata presente nella stanza ed un'altra presente nel bagno. Pertanto viste le caratteristiche verrà stimato come magazzino/deposito.

Barca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri Commerciali	NORMALE	1500	1800	L	6	8	L
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,2	3,0	L

Negozi	NORMALE	1200	1500	L	6,6	9,6	L
--------	---------	------	------	---	-----	-----	---

a) – STIMA

Ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, produrre:

3. **S.C.I.A. in sanatoria**, relativa al ripristino dei tramezzi demoliti;

4. **VARIAZIONE CATASTALE** con cambio d'uso;

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), nel nostro caso € 516,45, delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2500,00) per un totale, che verrà così determinato, e che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

Per quanto riguarda il costo per il ripristino della tramezzatura demolita, considerando il **Prezziario Regione Basilicata 2023** si ha:

Pertanto il costo totale per la regolarizzazione del bene di cui al **Lotto 2** è pari a:

$€ 516,45 + € 50,00 + € 2.500,00 + € 5.624,22 = € 8.690,67$ in c.t. **€ 8.700,00**

(diconsi ottomilasettecento/00)

che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

Il prezzo di mercato, per locali simili ubicati nella stessa zona, va da un minimo di 800,00 €/mq. ad un massimo di 900,00 €/mq. Per Magazzini/depositi quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato, con le opportune detrazioni se dovute, ovvero un valore pari a $(800,00+900,00)/2 € = € 850,00$.

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm. A1	29,48	850,00	<u>25.058,00</u>
Totale valore Autorimessa			€ <u>25.058,00</u>

in C.T. € 25.100,00 (diconsi venticinquemilacento/00)

Facendo riferimento ai prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI		MINIMO 750,00 €/mq.	MASSIMO 900,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 825,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
magazzino/deposito	P.T	29,48 mq.	825,00	<u>24.321,00</u>
Totale				€ <u>24.321,00</u>
Totale valore autorimessa			(in cifra tonda)	€ <u>24.350,00</u>

in C.T. € 24.350,00 (diconsi ventiquattromilatrecentocinquanta/00)

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari per depositi simili compatibili con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE DEL BENE PIGNORATO del Lotto N. 2:

a) – STIMA VENDITA

$€ (25.100,00 + € 24.350,00) / 2 = € 24.725,00$ in c.t.

€ 24.800,00

(diconsi ventiquattromilaottocento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA: (€ 24.800,00 - € 8.700,00) = € 16.100,00

(diconsi sedicimilacento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

Da un indagine di mercato l'affitto a mq per un appartamento in mansarda in questa zona va dai 3,00 ai 3,50 €/mq

Si ha quindi: $(3,00 + 3,50) : 2 = 3,25$ €/mq

Dall'OMI si ha una forbice che va da 2,20 a 3,00 €/mq e quindi:

$(2,20 + 3,00) : 2 = 2,60$ €/mq

Quindi: $(3,25 + 2,60) : 2 = 2,925$ €/mq in cifra tonda **3,00 €/mq**

ossia:

$29,48 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = 88,44 \text{ €}$ (mensili) in c.t.

€ 90,00 (mensili) (diconsi novanta/00 mensili)

Lotto tre (unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – catasto terreni fg. 76 p.lla 1215, consistenza 39 are 10 centiare mq);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 2 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 1, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano T);

(unità negoziale n. 1 immobile n. 3 – catasto fabbricati fg. 76 p.lla 1216 sub 2, A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 3,5 vani, VIA POGGIO CAVALLO s.n.c., Piano I);

Barca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1500	1650	L	4	4,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	3,3	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	920	L	2	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	630	750	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	650	800	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	3,5	4,6	L

Sul mercato immobiliare di Potenza terreni simili nella medesima località o contrade limitrofe vanno da € 15,00 a € 20,00 al metro quadro.

Bisogna considerare che la particella 1215 è stata asservita alla cubatura realizzata pertanto si deve considerare una riduzione del valore e quindi si prenderà a riferimento un prezzo pari a 10,00 €/mq.

Si ha quindi per il terreno:

3910 mq x 10,00 €/mq = € 39.100,00 in c.t. € 39.000,00

€ 39.000,00 (diconsi trentanovemila100/00)

Per quanto concerne il fabbricato si ha:



58



Da consultazioni svolte dalla sottoscritta nel Comune di Potenza (PZ) presso agenzie immobiliari accreditate, il prezzo di mercato, per immobili simili ubicati nella stessa zona, va da un minimo di 650,00 €/mq. ad un massimo di 800,00 €/mq. Per il fabbricato quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato, con le opportune detrazioni se dovute, ovvero un valore pari a $(650,00+800,00)/2 \text{ €} = \text{€ } 725,00$.

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm. A1	118,43+70,33	725,00	<u>136.851,00</u>
Totale valore Immobile			€ <u>136.851,00</u>

in C.T. € 137.000,00 (diconsi centotrentasettemila/00)

Facendo riferimento ai prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI	MINIMO 730,00 €/mq.	MASSIMO 920,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 825,00 €/mq.
------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione di tipo economico	P.T + P.I	188,76 mq.	825,00	<u>155.727,00</u>
Totale				€ <u>155.727,00</u>
Totale valore Abitazione			(in cifra tonda)	€ <u>155.800,00</u>

in C.T. € 155.800,00 (diconsi centocinquantacinquemilaottocento/00)

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari per immobili simili leggermente inferiori ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMP", ovvero:

VALORE DEL BENE PIGNORATO del Lotto N. 3:

a) – STIMA VENDITA

€ (137.000,00 + € 155.800,00)/2 = € **146.400,00** in c.t.

€ 146.400,00

(diconsi centoquarantaseimilaquattrocento/00)

Come già specificato nei quesiti precedenti

Per quanto concerne il fabbricato va specificato che, in data 30.04.1986 - prot 026520011, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 per la tipologia di abuso n. 1 (opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione) e che per tale pratica è stata versata un oblazione complessiva di L. 1.526.500. (All. n. 14)

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Potenza è risultata presentata la pratica del condono ma non è stata mai definita. Sono state richieste delle integrazioni, rimaste inevase e a tutt'oggi il fabbricato non risulta sanato.

Bisogna verificare ai sensi dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia (strutturale) vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda, altrimenti il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile non può ottenere il permesso in sanatoria.

Allo stato attuale per regolarizzare il tutto bisogna presentare un progetto in sanatoria che comprenda anche la parte strutturale.

Per la redazione del progetto è necessaria una relazione geologica il cui costo è quantificabile forfettariamente intorno ai **2.000 €**.

Sono necessarie delle prove in situ per ottenere informazioni esaustive su geometria, dettagli costruttivi e proprietà dei materiali che costituiscono il fabbricato il cui costo è quantificabile forfettariamente in **4.500 €**.

Bisogna redigere il progetto strutturale per verificare se la struttura è adeguabile secondo la normativa sismica attualmente vigente la cui spesa per tutta la pratica si aggira intorno ai **7.000 €**.

Il costo dei lavori da effettuare per l'adeguamento sismico non è quantificabile a priori perché non è possibile sapere in anticipo quelli necessari allo scopo.

A causa dello stato di conservazione del fabbricato e poiché lo stesso deve essere interessato da interventi di adeguamento strutturale (ad oggi non quantizzabili) al valore del bene verrà applicato una riduzione del 25 %.

Inoltre dovranno essere sottratte le spese tecniche pari a:

$$2.000,00 + 4.500,00 + 7.000,00 = \text{€ } 13.500,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA: (€ 146.400,00 - € 146.400,00 x 25% - 13.500,00 + 39.000,00 €) = € **135.300,00**

(diconsi centotrentacinquemilatrecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

Da un indagine di mercato l'affitto a mq per un immobile avente queste caratteristiche in questa zona va dai 2,00 ai 2,50 €/mq

Si ha quindi: $(2,00 + 2,50) : 2 = 2,25 \text{ €/mq}$

Dall'OMI si ha una forbice che va da 2,00 a 2,90 €/mq e quindi:

$$(2,00 + 2,90) : 2 = 2,45 \text{ €/mq}$$

Quindi : $(2,25 + 2,45) : 2 = 2,35 \text{ €/mq}$ in cifra tonda **2,35 €/mq**

ossia:

$$188,76 \text{ mq} \times 2,35 \text{ €/mq} = 443,586 \text{ € (mensili) in c.t.}$$

€ 440,00 (mensili) (diconsi quattrocentoquaranta/00 mensili)

Quesito n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati pignorati nella loro totalità in quanto i coniugi Sig.ri [redacted] nato [redacted] e la Sig.ra [redacted] maritat [redacted] nata [redacted] ne detengono entrambi la proprietà 500/1000 ciascuno e sono entrambi esecutati (All. n. 1.2).

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.*

I debitori esecutati, Sig. Sig.ri [redacted] e Sig.ri [redacted] sono entrambi deceduti così come si evince dai certificati di morte di entrambi. (All. n. 19 e n. 20).

Non risulta a tutt'oggi la dichiarazione di successione.

Genzano di Lucania, li 13 Aprile 2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

62