

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>FABBRICATO per civile abitazione su due livelli, sito in Contrada Spinosa al n.ro 49 - del Comune di Ruoti (PZ) con annesso locale magazzino al piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). Il fabbricato di nuova costruzione non è accatastato.</p> <p>Confini: la costruzione è all'interno delle particelle 690 e 689 del Fg. 17 di proprietà del Sig. [REDACTED]</p> <p>L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 159,21, superficie utile di mq. 123,13;</p> <p>Il deposito dell'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 23,54, superficie utile di mq. 17,12;</p> <p>TERRENO E' costituito da un unico appezzamento seminativo attualmente incolto nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco.</p> <p>Confina con: Fg. 17 p.lla 688 di proprietà [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Fg. 17 p.lla 691 [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Fg. 17 p.lla 108 [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Ha una superficie di are 40 e ca. 75.</p>

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

26

ESTREMI CATASTALI	<p>FABBRICATO non è stato ancora accatastato La stato dei luoghi corrisponde al progetto presentato con Pratica edilizia n. 1134 del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 Decreto n. 1191 e Buono - concessione n. 1181 (All. n. 18).</p> <p>TERRENO censito nel C.T. al foglio 17 p.lla 690 Seminativo classe 3 Superficie are 38,91 R.D. € 6,03 R.A. € 5,02 e foglio 17 p.lla 689 Aree di Enti urbani e promiscui – partita speciale 1 superficie 184 mq.</p> <p>DEPOSITO censito al catasto fabbricati al foglio 17 p.lla 913 sub 1 cat. C/2 Classe 4 consistenza 35 mq. rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 € 43,38</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>- L'area su cui insiste il fabbricato (Abitazione) ed il deposito è relativa alla zona Extraurbano: Zona agricola compresa in ambito extraurbano, art. 31 della N.T.A. del R.U.</p> <p>- Fabbricato realizzato con Pratica edilizia n. 1134 del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 Decreto n. 1191 e Buono-concessione n. 1181 (All. n. 18). Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati.</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 122.000,00 (centoventiduemila/00)
OCCUPAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All.ti nn. 16 – 17 – 18 – 19 – 20 -21 - 22)</i>	<p>1. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 – Registro Particolare 15026 Registro Generale 25766 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4558 del 14/11/2006 <u>ATTO TRA VIVI - DIVISIONE</u></p> <p>2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006 – Registro Particolare 15030 Registro Generale 25770 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4562 del</p>

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

27

14/11/2006 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006** – Registro Particolare 15031 Registro Generale 25771 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4562 del 14/11/2006 – ATTO TRA VIVI

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6440 Registro Generale 10203 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1177/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6441 Registro Generale 10204 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1178/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

6. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6442 Registro Generale 10205 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1179/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

7. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2008** – Registro Particolare 3821 Registro Generale 21369 Pubblico Ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 60921/19865 del 24/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8. **TRASCRIZIONE DEL 09/09/2015** Registro Particolare 13455 Registro Generale 15390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1537 del 18/06/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. **TRASCRIZIONE DEL 31/05/2019** Registro Particolare 6495 Registro Generale 8098 Pubblico ufficiale SIMONE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

28

	<p>BEATRICE Repertorio 60921 del 24/11/2008 <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u></p> <p>10. <u>TRASCRIZIONE DEL 20/04/2021</u> Registro Particolare 5124 Registro Generale 5891 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 492 del 30/03/2021 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></p>
--	---

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

I beni oggetto di pignoramento:

Unità immobiliari site nel territorio del Comune di **Ruoti (PZ) Contrada Spinosa n. 47**, censite presso il **Catasto dei Fabbricati** di detto Comune, come segue:

- **Foglio 17 Mappale 689 sub. 1**, Contrada Spinosa n. 47, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq. 128, Rendita catastale Euro 159,07;
- **Foglio 17 Mappale 689 sub. 2**, Contrada Spinosa n. 49, piano I, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 96, Rendita catastale Euro 115,69
- **Foglio 17 Mappale 913 sub. 1**, Contrada San Rocco, piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 35, Rendita catastale Euro 43,38.

Al **Catasto Terreni**:

- **Foglio 17 Mappale 690**, qualità seminativo, classe 3, are 38.91, reddito dominicale Euro 6,03, reddito agrario Euro 5,02
"I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati a PACE Donato sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario della nuova costruzione realizzata sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. Pratica edilizia n. 1134 del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 Decreto n. 1191 e Buono-concessione n. 1181 (All.ti nn. 6 - 12).. L'immobile di nuova costruzione non risulta accatastato".

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

29

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED] pari ad 1/15 (un
[REDACTED] ciascuno, quanto in oggetto è pervenuto giusta successione in morte

[REDACTED] **dichiarazione di
successione** registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Potenza in data 25 settembre
2006, annotata al numero 1177, volume 6 e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 6/6/2008 **ai n.ri 10203/6440 (All. n. 19)** e per la quota 2/10 (due decimi)
ciascuno dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e per la quota pari ad 1/10 (un decimo) ciascuno dei signori
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5. successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] ceduta in Ruoti in data 18
marzo 1992, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio delle Entrate di
Potenza in data 25 settembre 2006, annotata al numero 1178, volume 6 e **trascritta**
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare - in data 6/6/2008 **ai n.ri 10204/6441. (All. n. 20)**

6. l'accettazione d'eredità in morte di [REDACTED], per notaio Simone

Beatrice n. rep. 60921 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
31/05/2019 **ai n.ri 8098/6495; (All. n. 21)**

**7. Per la quota di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà giusta successione in
morte di** [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED]
25 settembre 2006, annotata al numero 1179, volume 6 e **trascritta** presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 6/6/2008 **ai n.ri 10205/6442; (All. n. 22)**

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

I beni pignorati, come già detto, sono costituiti da:

- **casa per civile abitazione**, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 47,
ubicata al piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg.**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI 31
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE

17, p.lla 689, sub. 1 composta da 5,5 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 159,07;

- **casa per civile abitazione**, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 49, ubicata al piano primo, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg. 17, p.lla 689, sub. 2** composta da 4 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 115,69;
- **terreno seminativo**, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, correlato al **deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38 ed **entrostante fabbricato in corso di costruzione, non accatastato.**

ASTE
GIUDIZIARIE

*"I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati a [REDACTED] sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario del **fabbricato di nuova costruzione** realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181**. (All.ti nn. 6-12) "*

ASTE
GIUDIZIARIE

Fabbricato di nuova costruzione. Dal confronto del progetto in variante, presentato in Comune, e lo stato dei luoghi si evince una generale regolarità per volumi, forma e distribuzione interna. Dalla comunicazione di inizio lavori si evince che gli stessi sono iniziati in data **16/02/2009** (All. n. 23); Successivamente è stata fatta richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori in data 04 maggio 2010 Prot. 3539 al Responsabile del servizio del Comune di Ruoti Ufficio Ricostruzione. (All. n. 24)

A tutt'oggi da un punto di vista amministrativo i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente, non è stato accatastato e pertanto non è stata richiesta l'agibilità.

Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

32

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

spesa forfettaria è quantificabile in € **2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in € **1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a € **8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 690 e p.lla 689 allo stato attuale è incolto e rappresenta la corte del fabbricato realizzato. All'interno dello stesso, è stata realizzata la nuova costruzione, in cui alloggia il nucleo familiare dell'esecutato Sig. [REDACTED] ed è presente un fabbricato (deposito) di vecchia costruzione.

Deposito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale di **35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38.

E' costituito da un fabbricato di vecchia costruzione in muratura di pietrame con copertura a doppia falda inclinata in legno con sovrastanti coppi in argilla.

E' stato accatastato d'ufficio perché risultava "fabbricato fantasma".

Non è stato possibile reperire presso il Comune di Ruoti (PZ) titoli abilitativi in quanto è stato realizzato alla fine degli anni cinquanta.

Nel Comune di Ruoti (PZ) attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico secondo il quale, i beni di cui sopra interessati dal pignoramento, ricadono interamente in zona Extraurbano: zona agricola compresa in ambito extraurbano, art. 31 delle N.T.A. del R.U. e nel certificato di destinazione urbanistico. (All. ti n. 25 e 26)

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

I beni pignorati, così come in precedenza descritto, sono occupati dal Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) [REDACTED] **nucleo familiare**, costituito dall'esecutato e la moglie [REDACTED] n. [REDACTED] (All. ti nn. 27.1 – 27.2 – 27.3)

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

Dalle verifiche effettuate:

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

- a) Non vi sono **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene pignorato;
- b) Non risultano pendenti altri **procedimenti giudiziari civili** relativi al bene pignorato;
- c) Non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa;
- d) Non ci sono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) Da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, risulta che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno asservito la **disponibilità urbanistica di mq. 1.72.54** delle particelle di cui sono proprietari (P.lle 688-689-690-691-683 del Fg. 17 del Comune di Ruoti (PZ)) ciascuno per i propri diritti, per il fabbricato di nuova costruzione realizzato con contributo di cui alla Lg. 219/81 giusta pratica n. 1134. (All. n. 28)
- f) Il fabbricato è stato collaudato staticamente, non è stato accatastato e pertanto **non è stata richiesta l'agibilità**. A tutt'oggi da un punto di vista amministrativo i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale. Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a € **5.000,00**; per l'accatastamento la spesa forfettaria è quantificabile in € **2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in € **1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a € **8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, per soggetto nell'elenco sintetico delle formalità (All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3), sono risultate le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2008** – Registro Particolare 3821 Registro Generale 21369 Pubblico Ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 60921/19865 del 24/11/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
2. **TRASCRIZIONE DEL 09/09/2015** Registro Particolare 13455 Registro Generale 15390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1537 del 18/06/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
3. **TRASCRIZIONE DEL 20/04/2021** Registro Particolare 5124 Registro Generale 5891 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI 34
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

**POTENZA Repertorio 492 del 30/03/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

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

I beni pignorati costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica Lg. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181**.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, e **part. 689 di 184 mq.** correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181**.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, e **part. 689 di 184 mq.** correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

35

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

Per gli immobili interessati dal pignoramento, come già detto, sono costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione indipendente edificato nel terreno censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690** della stessa proprietà.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91, e part. 689 di 184 mq.** correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non vi sono spese di gestione (tipo condominiali) e/o eventuali procedimenti in corso.

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

LOTTO UNICO costituito da:

FABBRICATO per civile abitazione su due livelli, sito in Contrada Spinosa al n.ro 49 - del Comune di Ruoti (PZ) con annesso locale deposito al piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale (deposito) adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). Il fabbricato di nuova costruzione non è accatastato.

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 159,21, superficie utile di mq. 123,13;

Il deposito dell'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 23,54, superficie utile di mq. 17,12;

ASTE GIUDIZIARIE®
TERRENO

E' costituito da:

- un appezzamento seminativo attualmente incolto nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17 p.lla 690** avente una **superficie di are 38 e ca. 91**;
- un appezzamento di terreno nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco, coincidente con l'area di sedime dei fabbricati demoliti, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17 p.lla 689** avente una **superficie di 184,00 mq.**

DEPOSITO come già detto precedentemente è una vecchia costruzione in muratura di pietrame e tetto in legno con sovrastanti coppi in argilla. Strutturalmente è in pessime condizioni statiche, e quindi da demolire; avendo un valore di mercato praticamente nullo, non verrà stimato ma verrà calcolato l'importo per la demolizione e trasporto a discarica del materiale di risulta.

L'importo del **FABBRICATO** per civile abitazione 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.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

37

ASTE
GIUDIZIARIE

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

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%

3. **Superfici vani accessori e parcheggi:**

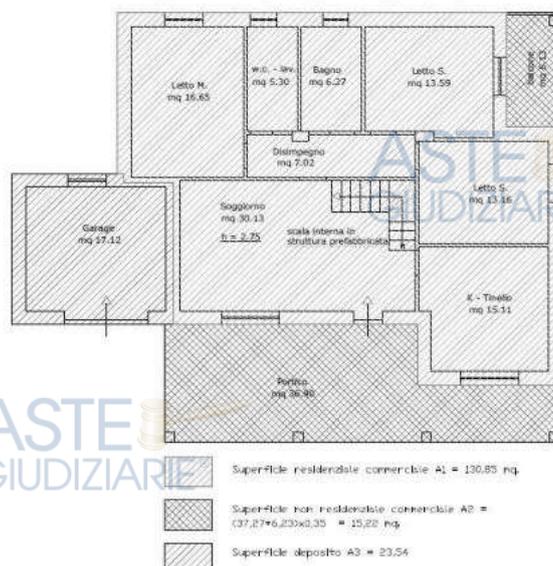
20% cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali)

35% locali accessori (collegati a dei vani accessori)

15% locali tecnici

Cantina: locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 29.1

$$130,85 + (37,27 + 6,23) \times 35\% = 130,85 + 15,22 = 146,07 \text{ mq}$$

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

38

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

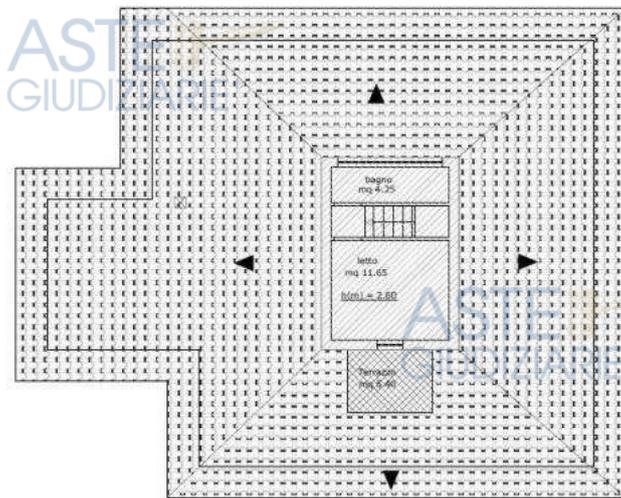
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Superficie commerciale abitazione = 146,07 mq.

Superficie commerciale deposito (autorimessa) = 23,54 mq

PIANTA PIANO PRIMO



Superficie residenziale commerciale A1 = $26,23 \times 2,65 \times 0,50 = 11,79$ mq.

Superficie non residenziale commerciale A2 = $5,39 \times 0,25 = 1,35$ mq.

All. n. 29.2

$$(26,23 - 2,65) \times 50\% + 5,39 \times 25\% = 11,79 + 1,35 = 13,14 \text{ mq}$$

Superficie commerciale = 13,14 mq.

Superficie commerciale totale del bene pignorato:

$$146,07 + 13,14 = 159,21 \text{ mq.}$$

Nel calcolo della superficie commerciale per il piano primo si è considerato un coefficiente pari al 50% e non del 35% (così come previsto per sottotetti non abitabili) in quanto le rifiniture sono dello stesso livello del piano terra e di fatto viene utilizzato come camera da letto.

Nello stabilire il prezzo di vendita, 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

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

39

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.

Il fabbricato di nuova costruzione oggetto di stima è ben distribuito, lo stato conservativo è ottimo (è di recente costruzione), le rifiniture sono di buon livello. Per esso si prenderà in considerazione un parametro pari alla media dei parametri, per immobili simili. Per il deposito, considerato che ha le stesse rifiniture dell'abitazione si farà riferimento al parametro utilizzato per essa con una riduzione del 25%, si ha pertanto:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 750 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	159,21 mq.	750,00	€ <u>119.407,50</u>
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 750,00	€ <u>13.241,25</u>
Totale				€ <u>132.648,75</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>133.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,40 €/mq./mese	MASSIMO 1,60 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,50 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.I.	159,21 mq.	1,50 €/ mq./mese	€ 238,81
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,50	€ 26,48
Totale				€ 265,29
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ 265,00

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore Max di mercato, in quanto l'appartamento è stato ristrutturato e le rifiniture sono di buon livello si ha:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CROCE, C.DA PORCILE, SERRA DI PEPE, C.DA MARANO, C.DA TAVERNA

Codice di zona: R - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Non presente - 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	NORMALE	340	410	L	1,1	1,4	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	225	330	L	0,9	1,2	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

41

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 340,00 €/mq.	MASSIMO 410,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 410,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.I.	159,21 mq.	410,00	€ <u>65.276,10</u>
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54 mq.	75% di 410,00	€ <u>7.238,55</u>
Totale				€ <u>72.514,65</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>72.500,00</u>

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,40 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.I.	159,21 mq.	1,40 €/ mq./mese	€ <u>222,89</u>
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,40	€ <u>24,72</u>
Totale				€ <u>247,61</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>250,00</u>

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

42

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari di gran lunga superiori, per fabbricati simili, rispetto ai valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, ciò perché l'O.M.I. fa riferimento a fabbricati rurali, molto spesso in muratura e comunque datati, con rifiniture di tipo economico.

Il fabbricato interessato dal pignoramento è una villetta di recentissima costruzione, in cemento armato e con rifiniture di tipo civile, pertanto nella determinazione del valore di stima si è considerato quello risultante dall'indagine di mercato effettuata.

Nello stabilire il prezzo di vendita del terreno pignorato di cui al Catasto terreni **Fig. 17 p.lla 690 e p.lla 689** del Comune di Ruoti (PZ) si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi per Ettaro della Regione Basilicata - Provincia di Potenza per l'Anno 2017 a tutt'oggi in vigore (*All. n. 30*) ed ai prezzi rilevati sul mercato, pertanto si ha:

VALORE AGRICOLO MEDIO

Ha $(0,3891+0,0184) \times \text{€ } 6.567 = \text{€ } 2.684,20$ in cifra tonda **€ 2.700,00**
(duemilasettecento/00)

VALORE DI MERCATO

Ha $(0,3891+0,0184) \times \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 4.075,00$ in cifra tonda **€ 4.100,00**
(quattromilacento/00)

Come si può osservare, per il terreno le risultanze dell'indagine di mercato sono superiori a quelle della Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del **valore agricolo medio**. Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima per il terreno verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con il valore agricolo medio.



VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

Per il **FABBRICATO**

a) – STIMA VENDITA

$$159,21 \times 750,00 = € 119.407,50$$

$$23,54 \times 0,75 \times 750,00 = € 13.241,25$$

$$119.407,50 + 13.241,25 = € 133.000,00 \text{ in c.t.}$$

€ 133.000,00 (diconsi centotrentatremila/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

$$€ (238,81 + € 26,48) = € 265,29 \text{ (mensili) in c.t.}$$

€ 265,00 (mensili) (diconsi duecentosessantacinque/00 mensili)

Per il **TERRENO**

a) – STIMA VENDITA

$$€ (2.700,00 + € 4.100,00)/2 = 3.400,00 \text{ in c.t.}$$

€ 3.400,00 (diconsi tremilaquattrocento/00)

Valore totale dei beni pignorati:

$$133.000,00 + 3.400,00 = € 136.400,00 \text{ in c.t.}$$

€ 136.400,00 (diconsi centotrentaseimilaquattrocento/00)

Per il **DEPOSITO**

il costo di demolizione, comprensivo di trasporto e smaltimento rifiuti, è stato calcolato con computo metrico (*All. n. 31*), utilizzando il prezzario LL. PP. Basilicata 2022



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

44



secondo semestre, attualmente in vigore, ed è pari ad **€ 4.180,82**. Tale importo sarà detratto dal valore a base d'aste del LOTTO UNICO).

Come già spiegato nel **quesito n. 6**, a tutt'oggi per il **FABBRICATO** da un punto di vista amministrativo, i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale anche se sono stati materialmente ultimati; infatti il debitore esecutato vi abita con il proprio nucleo familiare.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente, ma non è stato accatastato e pertanto non è stata richiesta l'agibilità.

Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la spesa forfettaria è quantificabile in **€ 2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in **€ 1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a **€ 8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

A queste bisogna aggiungere anche la spesa necessaria alla realizzazione dei marciapiedi, quantificata in **€ 3.000,00**.

Tali costi verranno detratti dal valore sopra stimato; pertanto il prezzo a base d'asta è così calcolato:

$€ 136.400,00 [- € 4.180,82 - € (8.000,00 + 3.000,00)] = € 136.400,00 - € 15.180,82 =$
€ 121.219,18

in c.t. € 122.000,00

(diconsi centoventiduemila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 122.000,00

(diconsi centoventiduemila/00)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati **pignorati per intero** “in danno del sig. Pace Donato, proprietario per la quota di 1/1 (bene personale) e parte datrice di ipoteca” – così come descritto nel **contratto di mutuo con garanzia ipotecaria** (All. n. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nella **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento** (All. n. 4), del 09/09/2015, n. 15390 R.G. e n.13455 R.P.

➤ Nella sezione C – Soggetti a favore, è così riportato:

“Soggetto n. 1 in qualità di denominazione o ragione sociale **CHEBANCA S..P.A.**, sede Milano (MI)..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1”.

➤ Nella sezione C – Soggetti contro, è così riportato:

“Soggetto n. 1 in qualità di Cognome [REDACTED]..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1”.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Quindi la valutazione dell'immobile pignorato viene effettuata per l'intero (quota 1/1).

ASTE
GIUDIZIARIE

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE

I coniugi, Sig. r [REDACTED] (parte datrice di ipoteca e debitore esecutato) e [REDACTED], alla data del pignoramento – datato 18/06/2015, e a tutt'oggi (All. ti n 27.1, 27.2, 27.3) **risiedono**, con il proprio nucleo familiare costituito da:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1. [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

46

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





in Contrada Spinosa n. 49 ovvero presso il bene interessato dal pignoramento



Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio anno 1990 parte II serie B n. 11, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano coniugati dal 04/08/1990 in regime di comunione dei beni (All. n. 27.4).



Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia Centoducati



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

47

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

