



PROCEDIMENTO N. 30/2021 R.G.E.

CHEBANCA S. P. A.

Contro



RELAZIONE DI STIMA



Genzano di Lucania li; 28.02.2023



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



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





A. RELAZIONE DI STIMA

- PRAFAZIONE
- 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



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



CheBanca! S.p.A -Sede Legale: Viale Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano – Capitale Sociale € 506.250.000,00 i.v. – Codice fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n° 10359360152 – Codice ABI 03058.5 – Banca iscritta all’Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario Mediobanca iscritto all’Albo dei Gruppi Bancari – Banca iscritta al Registro Unico degli Intermediari Assicurativi e riassuntivi – Socio unico, direzione e coordinamento: Mediobanca S.p.A. – Aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. CheBanca! È un marchio registrato di CheBanca! S.p.A. – in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa in forza di procura in calce all’atto di precepto notificato dall’Avvocato Dante De Benedetti, C.F. DBNDNT62C07F205C, indirizzo di posta elettronica certificata dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it, fax 02 865877 ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell’Avv. Donato Ricco, Via De Nittisn. 7, Foggia;

Premesso che

- CheBanca! In data 24 novembre 2008 ha stipulato il contratto di mutuo ipotecario ai sensi dell’art. 38 e sgg. Del D.Lgs n. 385 1 settembre 1993, Rep. n. 60921, Racc. n. 19865, a rogito della dott.ssa Beatrice Simone, Notaio in Potenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, reso esecutivo il 25 novembre 2008, con cui è stato concesso, a favore dei signori [REDACTED], entrambi residenti in Ruoti (PZ) , Contrada Spinosa, n. 49 (da ora congiuntamente anche i “Mutuatari” o i “Debitori”) un mutuo ipotecario fruttifero per la somma di Euro 110.000,00, da effettuarsi in due erogazioni;
- la prima delle due erogazioni pari alla somma di € **54.015,50**, al netto delle trattenute, è stata effettuata in favore dei Mutuatari contestualmente alla stipula del predetto contratto di mutuo;
- successivamente, con atto del sopracitato Notaio, stipulato in data 28 aprile 2010, repertorio n. 62873/21120, munito di formula esecutiva in data 7 maggio 2010, l’odierna Esponente concedeva ai Mutuatari l’erogazione della rimanente somma di € **54.864,00**, ai sensi e per gli effetti delle condizioni stabilite nel contratto di mutuo fondiario del 24 novembre 2008. repertorio n. 60921/19865;
- a garanzia del puntuale adempimento del suddetto finanziamento, veniva concessa dal sig. [REDACTED] *ipoteca volontaria*, iscritta per € **165.000,00**, presso i RR.II. di

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®

Potenza, con formalità del 25 novembre 2008, ai nn. 21369/3821, a favore di CheBanca! S.p.A. sugli immobili siti nel Comune di Ruoti (PZ), e, precisamente:

- 1. Casa per civile abitazione**, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani **nn. 5,5**, Rendita Euro 159,07;
- 2. Casa per civile abitazione**, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo di mq. 36, Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 4, Rendita Euro 115,69;
- 3. Unità immobiliare in corso di costruzione**, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel catasto terreni – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 690** (ex 103), seminativo di 3, are 38,91, Rendita Euro 5,02;

- Non risultando eseguito il pagamento delle convenute rate ed accessori relativi al mutuo fondiario di cui ai punti precedenti, CheBanca! S.p.A., con atto di precetto notificato al [REDACTED] quale mutuatario datore di ipoteca, in data 19 febbraio 2021 ed alla [REDACTED], parte mutuataria non datrice di ipoteca, in data 17 febbraio 2021, **ha intimato agli stessi di pagare la somma di € 82.749,98**, in relazione ai predetti contratti di mutuo fondiario, oltre agli interessi al tasso contrattualmente pattuito sino al saldo effettivo, oltre a compensi professionali dell'atto di precetto ex D.M. n. 55/2014 ed oltre alle successive spese maturate sino all'effettivo pagamento, oltre oneri di legge;
- Ad oggi i debitori non hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto;
- **Decorso inutilmente il termine di rito di cui agli artt. 480 e 482 c.p.c.**, CheBanca! S.p.A., chiedeva in virtù del credito rinveniente dall'**atto di precetto del 05/03/2015 notificato il 19/03/2015**, di sottoporre a pignoramento il cespite immobiliare di cui [REDACTED] residente in Ruoti (PZ), contrada Spinosa, n. 49 risulta essere proprietario per l'intero (1/1) e precisamente:

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

4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“in comune di Ruoti (PZ), alla Contrada Spinosa:

1. Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;

2. Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;

3. Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;”

- l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Potenza, sottoponeva a pignoramento il sopra descritto immobile di proprietà per l'intero (1/1) del Sig. [REDACTED] residente in Ruoti (PZ), contrada Spinosa, n. 49, (All. n. 1)
- l'atto di pignoramento veniva trascritto in data 20/04/2021 al n. 15891 R.G. e al n. 5124 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti. (All. n. 2)
- In data 30/08/2022 il Giudice nominava quale custode l'avv. Francesco Missanelli e quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia Centoducati che accettava, l'incarico di redigere la relazione di stima del bene pignorato sopra descritto e si impegnavano a rispondere ai quesiti di seguito riportati;
- In data 04/02/2023 la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, si recava in Ruoti (PZ), in Contrada Spinosa n. 49 (presso i beni interessati dal pignoramento), congiuntamente all'Ing. CENTODUCATI Francesco (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo, il Custode Giudiziario dato preavviso di questo accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. ed agli avvocati Dante De Benedetti e Ricco Donato a mezzo P.E.C.

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) – 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.:

Prioritariamente è necessario chiarire quanto segue:

- **Nell' atto di pignoramento (All. n. 3)**, i beni pignorati sono rappresentati da:

- 1. Casa per civile abitazione**, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;
- 2. Casa per civile abitazione**, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;
- 3. Unità immobiliare** in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, **foglio n. 17, Particella 690 (ex103)**, seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;”

Per i beni pignorati di cui sopra il creditore precedente ha optato per il deposito della **RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE VENTENNALE (All. n. 3)**, da cui risulta quanto segue:

Pignoramento del 30/03/2021 notificato dall'Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Potenza e trascritto in data 20/04/2021 ai nn. 5891/5124. A favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano (MI) cod. fisc. 10359360152, sui seguenti immobili:

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

6

- abitazione di tipo Economico (A3) in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto foglio 17 particella 689 subalterno 1, di 5,5 vani;
- abitazione di tipo economico (A3) in Ruoti (PZ), contrada Spinosa n. 47, piano 1, in catasto foglio 17 particella 689 subalterno 2, di 4 vani;
- fabbricato in corso di costruzione in Ruoti (PZ), in catasto foglio 17 particella 690, consistenza 38 are 91 centiare.

L'attuale identificazione catastale degli immobili è quella risultante nella **Relazione notarile ipocatastale ventennale**.

Gli immobili sopra specificati risultano in **piena proprietà del Sig. [REDACTED]** [REDACTED] [REDACTED] in forza dei seguenti titoli e relative formalità (*All. n. 4.1*) (*All. n. 4.2*) (*All. n. 4.3*):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 24/11/2006 - **R.P. 15026, R.G. 25766**, pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4558** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI – DIVISIONE**;
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/11/2006 - **R.P. 15030, R.G. 25770**, Pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4562** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**;
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 24/11/2006 - **R.P. 15031, R.G. 25771**, pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4562** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI – DIVISIONE**;
4. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6440, R.G. 10203**, pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1177/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE**;

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

7

5. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6441, R.G. 10204**, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1178/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**;
6. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6442, R.G. 10205**, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1179/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**;
7. **ISCRIZIONE** del 25/11/2008 - **R.P. 3821, R.G. 21369**, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE **Rep. 60921/19865** del 24/11/2008 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;
8. **TRASCRIZIONE** del 09/09/2015 - **R.P. 13455, R.G. 15390**, Pubblico ufficiale TRIBUNALE **Rep. 1537** del 18/06/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO**;
9. **TRASCRIZIONE** del 31/05/2019 - **R.P. 6495, R.G. 8098**, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE **Rep. 60921** del 24/11/2008 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**;
10. **TRASCRIZIONE** del 20/04/2021 - **R.P. 5124, R.G. 5891**, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA **Rep. 492** del 30/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

In realtà i beni di cui al **Fg. 17 p.lle 689 sub. 1 e 2 (All. n. 5)** sono stati demoliti in seguito ad un ordinanza del Comune di Ruoti (PZ) (*All. n. 6*), perché danneggiati gravemente dal sisma del 1980 e sulla loro area di sedime (parzialmente) nonché sulla particella di terreno 690 del Fg. 17 è stata realizzata una nuova costruzione in cemento armato avendo ottenuto l'esecutato ██████████ contributi ai sensi della **Lg. 219/81** e succ.. con la **pratica n° 1134** del Registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81.

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

8

Ossia sono stati emessi n° 2 buoni contributi, il primo avente numero 1181 del 06/06/2008 ed il secondo numero 1191 del 06/08/2009. In seguito è stato presentato un progetto in variante approvato dalla commissione tecnica esaminatrice ai sensi della legge 219/81 e succ. in data 10/01/2009, per un importo di € 81.497,56. Il progetto in variante (*All. ti n. 7.1, 7.2*) riporta fedelmente la costruzione realizzata. A tutt'oggi non è stato presentato lo stato finale dei lavori pertanto i lavori risultano ancora in itinere anche se l'esecutato con il proprio nucleo familiare ci abita stabilmente. Il collaudo statico risulta depositato. (*All. n. 8*)

Per diritto di accessione (*Art. 934 Codice Civile*) l'immobile realizzato con la Lg. 219/81 Pratica n° 1134 sulle particelle pignorate è di proprietà del Sig. [REDACTED] e pertanto è pignorato con le particelle su cui insiste e comunque, nel pignoramento, il fabbricato realizzato è riportato al terzo punto e così descritto:

3. *Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;*

Pertanto il fabbricato realizzato e sopra descritto è pignorato a tutti gli effetti.

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

1. Nella relazione notarile ipocatastale ventennale, (*All. n. 3*) per Notaio BARBAGALLO Giulia, notaio in Castelvetro, del 29 aprile 2021, l'esecutato PACE Donato nato ad Avigliano (PZ) il 16 febbraio 1966 C.F. PCA DNT 66B16 A519Q è proprietario per quota 1/1 (bene personale) dei seguenti beni:

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:

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

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

Al Catasto Terreni:

Foglio 17 Mappale 690, qualità seminativo, classe 3, are 38.91, reddito dominicale Euro 6,03, reddito agrario Euro 5,02;

2. **Nell'atto di pignoramento** (All. n. 1) trascritto in data 20/04/2021 al n. 5891 R.G. e al n. 5124 R.P. (All. n. 2) presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è la **proprietà per 1/1** del Sig. [REDACTED] dei seguenti beni:

“in comune di Ruoti (PZ), alla Contrada Spinosa:

4. *Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;*
5. *Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;*
6. *Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito dominicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;”*

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dei titoli e delle formalità (All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3) sopra menzionati.

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

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2*), coincidono con quelli agli atti del catasto (*All. ti n. 9.1, 9.2, 9.3, 10*) alla data del pignoramento medesimo.

Confini:

Gli immobili di cui al pignoramento confinano, con:

Fig. 17 p.lla 688 di proprietà [REDACTED]

(esecutato);

Fig. 17 p.lla 691 di proprietà [REDACTED]

Fig. 17 p.lla 1084 di proprietà dei [REDACTED]

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

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A73, classe 1, Consistenza **vani nn. 5,5**, Rendita Euro 159,07;
2. Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza **vani nn. 4**, Rendita Euro 115,69;
3. Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, **foglio n. 17, Particella 690 (ex103)**, seminativo di 3, **are 38,91**, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;”

Come già detto precedentemente i fabbricati di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) al **Fig. 17, p.lla 689, sub. 1 e 2** sono stati demoliti e sulla particella su cui insistevano gli stessi nonché sul terreno al **Fig. 17, p.lla 690**, è stata realizzata una nuova costruzione in cemento armato a tutt'oggi non ancora accatastata. Il bene quindi da stimare sarà quello al p.to 3 ovvero la nuova costruzione realizzata sull'area di sedime dei beni di cui ai p.ti 1 e 2 (non più esistenti). **Sulla p.lla 690 del fg. 17 del catasto terreni, insiste anche un deposito che è riportato al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 913 sub 1, categoria C/2 classe 4 consistenza 35 mq. contrada San Rocco Piano T – rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010. (All. n. 11)**

Per essi si costituirà un **lotto unico**.

Lotto Unico:

Costituito dai beni di cui sopra al **p.to 3** ovvero il **fabbricato di nuova costruzione** in cemento armato presente sull'area di sedime dei fabbricati demoliti dei p.ti 1 e 2, riportati al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 789 sub 1 e sub 2, e in parte sulla particella 690 del Fig. 17, e il **deposito diruto** riportato al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 913 sub 1 che insiste sul terreno riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 690.

Fabbricato di nuova costruzione (Abitazione) realizzato in parte su area di sedime dei fabbricati demoliti, ovvero sulla p.lla 689 del foglio 17 ed in parte sulla particella al Fig. 17 P.lla 690; è accessibile dalla strada comunale del Comune di Ruoti (PZ).



Fabbricati demoliti



Veduta aerea nuova costruzione

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

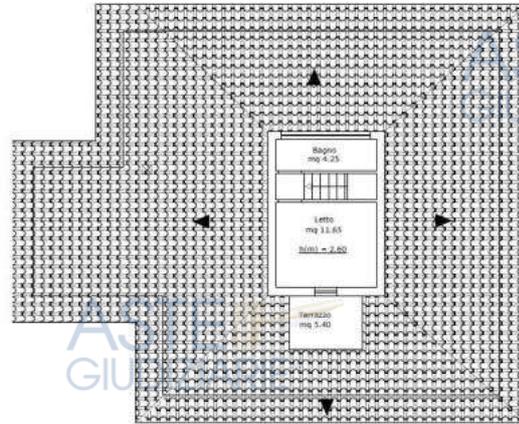
12

Il fabbricato è stato realizzato con il contributo ai sensi della **Lg. 219/81** e succ. con la **pratica n° 1134** del Registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181** (*All. n. 12*).

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



All. n. 15.1 – planimetria stato dei luoghi PT

All. n. 15.2 – planimetria stato dei luoghi P1

Ha struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi. Al fabbricato si accede dal portico, sopraelevato di circa 20 ÷ 30 cm. rispetto alla corte. La sistemazione esterna, ed i marciapiedi non sono ancora stati realizzati. E' stato depositato il **collaudo statico** ma a tutt'oggi non è stato presentato lo stato finale dei lavori pertanto i lavori risultano ancora in itinere, anche se in realtà i lavori sono stati ultimati e nell'abitazione ci vive il Sig. Pace Donato (esecutato) con il proprio nucleo familiare.



Prospetto principale a sud

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



Porticato di accesso sul prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Nord-Est

ASTE
GIUDIZIARIE



Prospetto laterale



Area di sedime fabbricati demoliti

Dal portoncino di ingresso (che si affaccia sul porticato), si accede direttamente nel soggiorno in cui è presente una scala a vista in legno per accedere al piano superiore. Sulla destra è situato il Tinello (*cucina*), di fronte una porta di accesso al disimpegno, su cui si affacciano tre camere da letto e due bagni di cui uno di servizio.

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

14

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala di accesso al piano superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno - accesso camere da letto e bagni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

15

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

16

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Bagno padronale



Bagno di servizio

ASTE
GIUDIZIARIE

Dalla scala in legno si accede al disimpegno del piano superiore mansardato.
Dal disimpegno si accede ad un ambiente (*con terrazzino*) con altezza media di 2,60 mt, adibito a camera da letto, ed un bagno mentre la parte bassa al rustico è adibita a ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da letto al piano superiore



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Soffitta – deposito



Bagno al piano superiore



Terrazzino al piano superiore

I pavimenti nelle camere e nel bagno di servizio sono in gres porcellanato effetto parquet. I rivestimenti ed i pavimenti nel bagno padronale sono in monocottura così come il rivestimento nel bagno di servizio.

I pavimenti dei terrazzini e del porticato sono in gres per esterno.

Nel bagno padronale è presente una vasca, un lavabo, un bidet ed un vaso mentre nel bagno di servizio una vaschetta lava panni un vaso ed un bidet.

Gli infissi esterni sono in legno - alluminio con vetrocamera e zanzariere, le tapparelle avvolgibili in PVC., infine le porte interne sono in legno tamburato.

I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano e con termo-camino) sono in ghisa, mentre nei bagni sono presenti i termo-arredo.

Gli intonaci interni sono a stucco e tinteggiati mentre quelli esterni sono in malta di cemento tirata a fratazzo ed anch'essi tinteggiati.

Il locale laterale costituito da un unico ambiente, nato come garage in realtà è adibito a cucina.

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

18

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





Locale magazzino adibito a cucina



Porta di accesso al locale



Locale al P.T. adibito a cucina



Ha pavimento in gres porcellanato, gli intonaci interni sono a stucco tinteggiato mentre quelli esterni sono in malta di cemento tirata a fratazzo ed anch'essi tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in legno - alluminio con vetrocamera e zanzariere, le tapparelle avvolgibili in PVC per la finestra.

Per la porta di accesso al locale l'infisso è in ferro verniciato a due ante con sovrastanti vetri.

Il riscaldamento dell'ambiente è assicurato, dalla presenza del termo-camino che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione, che funziona anche a gas metano.

La caldaia a gas metano dell'impianto è anch'essa presente nel locale.

1. Il deposito al Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) al Fg. 17, p.lla 913, sub. 1, C/2 classe 4, consistenza 35 m², rendita € 43,38 (Planimetria assente,

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

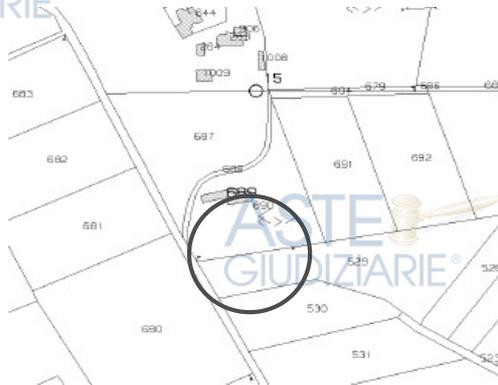
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

19

ASTE
GIUDIZIARIE®

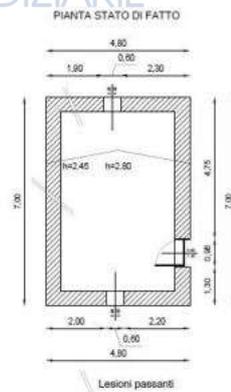
attribuzione di rendita catastale presunta) è stato realizzato negli anni '50, ha struttura portante in muratura di pietrame, privo di fondazioni e con solaio di copertura a doppia falda in legno con sovrastanti coppi. E' in pessime condizioni statiche ed è inutilizzato perché pericolante. Per il deposito, privo di valore, si ipotizza la demolizione, i cui costi comprensivi di trasporto e smaltimento rifiuti, saranno calcolati con computo metrico (All. n. 31), utilizzando il prezzario LL. PP. Basilicata secondo semestre 2022, attualmente in vigore. L'importo sarà detratto dal valore a base d'aste del LOTTO UNICO). Si precisa che il valore dell'area di sedime su cui insite il rudere, sarà calcolato con il terreno di cui alla p.lla 690 del foglio 17.

ASTE
GIUDIZIARIE®



All. n. 10 – mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®



All. n. 15.3 - pianta stato dei luoghi - deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto nord

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

20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto sud-ovest



Interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

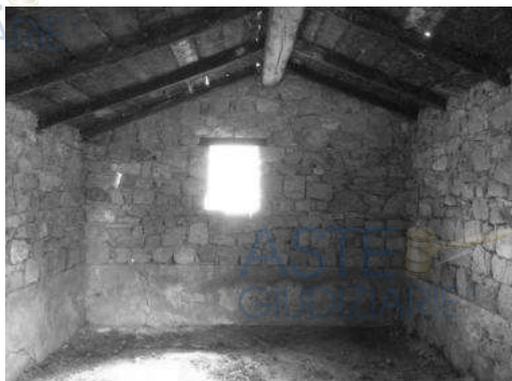


Lesione passante



Lesioni

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno



Particolare tetto

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

21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Nell' **atto di pignoramento** (All. n. 1), i beni pignorati sono così descritti:

- 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. 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 magazzino/autorimessa, ivi costruita, censita 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,

Tali dati corrispondono, ai dati riportati:

Nella relazione notarile ipocatastale ventennale (All. n. 3) per Notaio BARBAGALLO Giulia, notaio in Castelvetrano del 29 aprile 2021 2016, l'esecutato [REDACTED] nato ad Avigliano (PZ) il 16 febbraio 1966 C.F. PCA DNT 66B16 A519Q è proprietario per quota 1/1 (bene personale) dei seguenti beni:

- **Abitazione di Tipo Economico (A3)** in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto **foglio 17 particella 689 sub 1**, di 5,5 vani;
- **Abitazione di Tipo Economico (A3)** in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto **foglio 17 particella 689 sub 2**, di 4 vani;
- **Fabbricato in corso di costruzione** in Ruoti (PZ), in catasto **foglio 17 particella 690**, consistenza 38 are 91 centiare.

I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati [REDACTED] sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario della nuova costruzione realizzata sull'area di

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI 22
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

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. n. 12*).

L'immobile di nuova costruzione non risulta accatastato.

Pertanto il nuovo fabbricato sarà individuato catastalmente con i seguenti dati:

**Fabbricato in corso di costruzione insistente sul terreno riportato al catasto terreni
al fg. 17 p.lla 689 ENTE URBANO Superficie 184 mq. (*All. n. 13*) e p.lla 690 del fg.
17 al catasto terreni.**

Il **deposito** al Fg.17 Mappale 913 sub. 1, Contrada San Rocco, piano T, categoria C/2,
classe 4, mq. 35, Rendita catastale Euro 43,38. è stato accatastato d'ufficio in quanto
risultante fabbricato fantasma.

Quindi i beni da periziare sono così individuati catastalmente:

IL DEPOSITO al fg. 17 p.lla 913 del catasto fabbricati

Dati derivati da:

*COSTITUZIONE del 25/04/2012 protocollo n. PZ0086323 in atti dal 25/04/2012
COSTITUZIONE (N. 4202.1/2012; annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita
ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010*

IL TERRENO al Fg. 17 Mappale 690

Dati derivati da:

- *FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 protocollo n. PZ0092810 in atti dal
28/08/2006 (n. 92810.1/2006)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 protocollo n. PZ0086324 in atti dal
25/04/2012 (n. 2401.1/2012);*
- *Variazione del 28/08/2006 protocollo n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n.
92810.1/2006);*

Il TERRENO al Fg. 17 Mappale 689

Dati derivati da:

- FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006)
- Tipo Mappale del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006);
- Variazione del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006);

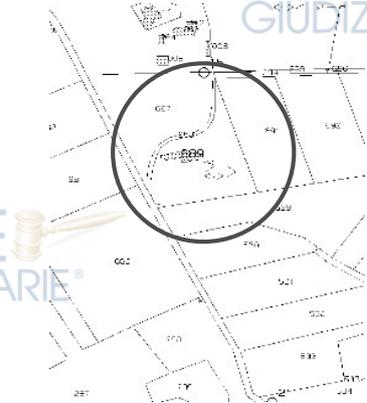
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 10*) relativa alla p.lla 689 (*l'immobile è stato demolito*) e p.lla 690 non corrisponde allo stato dei luoghi; il fabbricato di cui alla particella al Fg. 17 P.lla 913 sub.1 (*Deposito*) è stato accatastato d'ufficio perché fabbricato fantasma, ma non è stato ancora inserita in mappa.



Stralcio RSDI basilicata



Google Earth

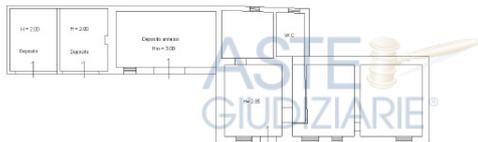


Stralcio foglio di mappa (*All. n. 10*)

La planimetria catastale dell'abitazione al Fg. 17, p.lla 689, sub 1 e 2 (*fabbricato demolito*) , (*All.ti n. 14.1 e 14.2*) non corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi (*nuova costruzione presente in loco*).

PIANO TERRA

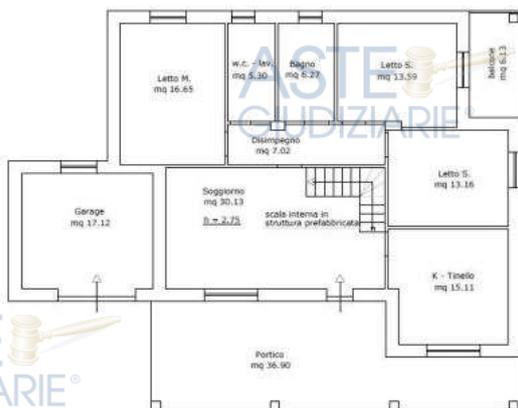
Primo Piano



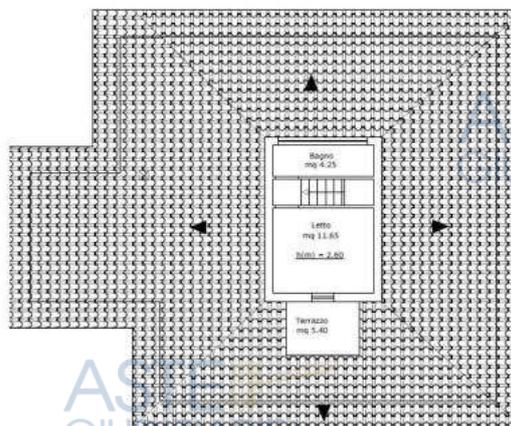
All. n. 14.1 – planimetria catastale fabbricato demolito

All. n. 14.2 – planimetria catastale fabbricato demolito

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



All. n. 15.1 – planimetria stato dei luoghi PT

All. n. 15.2 – planimetria stato dei luoghi P1

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

DEPOSITO 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.

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