



OGGETTO: PROCEDIMENTO N. 44/2019 - Cattleya Mortgage Finance S.r.l. c/
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania lì; 27/04/2023



Il c.t.u.

Ing. Francesco CENTODUCATI



Ing. Francesco CENTODUCATI

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

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



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI ACCESSO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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



PREFAZIONE

- **BANCA WOOLWICH S.p.A (ora CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l)** stipulava **contratto di mutuo fondiario** con garanzia ipotecaria n. 4/91992 in Potenza il 31/07/2002 a rogito Notaio Dott. Antonio Di Lizia rep. n. 59359 racc. n. 9272, munita di **formula esecutiva in data 02/08/2002** con cui è stata concessa la somma di € 33.569,70 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con residenza in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- a detto atto interveniva anche **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Potenza il **XXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXX** con residenza in Via Liguria n. 1, quale "parte garante";
- il credito è assistito da garanzia ipotecaria mediante iscrizione accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza con formalità in data 01/08/2002 nn. 13982/1836 a carico di **XXXXXXXXXXXXXX** sulle unità immobiliari site in Tito, Contrada Serra n. 54, Sc. D, int. 11, P.3;
- in data 08/03/2004 il Sig. **XXXXXXXXXXXXXX** decedeva;
- giusti gli atti qui sotto elencati l'attuale titolare del credito è CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL
- **CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL** conferiva con atto con firme autenticate dal notaio Stefania Anzelini coadiutore di Giovanni Condò del Consiglio notarile di Milano (rep. 26476 e racc. 11093 del 05 marzo 2019 procura speciale a **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**, affinché quale nuovo servicer, in suo nome e per suo conto, possa procedere anche giudizialmente, tra l'altro, al recupero dei crediti cartolarizzati.
- per il recupero del credito, a seguito del protrarsi del mancato pagamento delle convenute rate arretrate ed accessori relative al contratto di mutuo, sopra individuato con atto di precetto notificato in data 21/05/2019 BARCLAYS IRELAND PLC intimava **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di pagare la somma totale di € 13.163,41 oltre alle spese di notifica del precetto, agli interessi successivi come dovuti sino al saldo effettivo, oltre a tutte le successive occorrenze, oltre C.P.A. e I.V.A. come per legge su diritti ed onorari, oltre ogni altra somma dovuta al momento del pagamento ai sensi delle norme contrattuali e di legge sui finanziamenti di credito fondiario, tutte con espresso avvertimento che, in difetto di pagamento, avrebbe proceduto ad esecuzione forzata nei loro confronti per la sopraindicata somma;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** non provvedeva al pagamento di quanto dovuto.
- Tutto ciò premesso BARCLAYS BANK IRELAND PLC, nella sua qualità di procuratore di CATTLEYA FINANCE S.R.L. dichiarava di voler sottoporre a pignoramento il diritto di proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Potenza **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con residenza in **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sull'unità immobiliare e relative accessioni, pertinenze miglioramenti di cui alla seguente descrizione così come risultante all'epoca del contratto di mutuo:
in Comune di Tito:
Casa di abitazione alla **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (catastalmente n. 54);
posta al piano terzo;
contraddistinta con il numero interno 11 della scala "D";
composta di sei virgola cinque vani catastali;
CONFINI:
vano scale, proprietà Comune di Tito, prospetti esterni su detta Via, salvo altri; in CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TITO:
partita 1000501, **Foglio 10, Particella 176 sub. 11**, scala D, categ. A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 258,49.
- In data **10/06/2019** veniva notificata la copia conforme all'originale dell'Atto di pignoramento immobiliare, con il quale si sottoponevano a pignoramento i seguenti immobili.
- a) Il diritto di piena proprietà di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sull'unità immobiliare e relative accessioni, pertinenze miglioramenti di cui alla seguente descrizione così come risultante all'epoca del contratto di mutuo:
in Comune di Tito:
➤ Casa di abitazione alla **Località Serra n. 48** (catastalmente n. 54);
posta al terzo piano;
contraddistinta con il numero interno 11 della scala "D";
composta di sei virgola cinque vani catastali;
CONFINI:
vano scale, proprietà Comune di Tito, prospetti esterni su detta Via, salvo altri;
IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TITO: partita 1000501, **Foglio 10, Particella 176 sub. 11**, scala D, categ. A/3, cl. 2[^], vani 6,5, R.C. € 258,49.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data 09/07/2019 al n. 10574 R.G. e al n. 8542 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti. (All. n. 2)

Non avendo trovato il notificando né tantomeno persone cui per legge è consentita la consegna della copia l'ufficiale giudiziario depositava la stessa presso la Casa Comunale di Potenza.

- in data **22/07/2022**, il Giudice dell'Esecuzione **nominava quale custode l'avv. Antonio Calice e quale esperto estimatore l'Ing. Francesco 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 09.01.2023** il sottoscritto Ing. Francesco CENTODUCATI, **si recava in Tito, alla C.da Serra (presso il bene interessato dal pignoramento)**, congiuntamente all'Arch. Maria Antonia CENTODUCATI (in qualità di collaboratrice), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo, il sottoscritto, dato preavviso di questo accesso a mezzo di chiamata telefonica. Nel compendio pignorato, rinveniva la presenza del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

a) – RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitole, il sottoscritto, 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. 3) che, per i beni pignorati, **risale sino ad un atto di compravendita** trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento (trascritto in data 09/07/2019 al n. 10574 R.G. e al n. 8542 R.P.), ovvero:

a tutto il 09/07/2019, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto:

Appartamento di civile abitazione sito in Comune di TITO (PZ), ubicato in località Serra Civico 48, Posto al terzo piano e composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico, ripostiglio e tre balconi - al Catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 176, subalterno 11, piano 3, interno 11, scala D, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Rendita € 258,49, intestato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la piena proprietà, come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti:

a) al ventennio la porzione immobiliare in oggetto, all'epoca in corso di ultimazione e pertanto non riportata nel N.C.E.U. del Comune di Tito, era intestata al COMUNE DI TITO con sede in Tito (PZ), c.f.: 00128970761, in forza dell'acquisizione fattane da Mancusi Costruzioni s.r.l. con sede in Potenza, con atto di compravendita del 26/03/1982 n° 61957 di rep. del notaio Pierluigi Giuliani di Potenza trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 01/04/1982 ai n.ri 3867/3467; (All. n. 3), (All. n. 3.1)

b) con atto di compravendita del 31/07/2002 n° 59358 di rep. del notaio Antonio Di Lizia di Potenza, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza il 01/08/2002 ai

n.ri 13981/11275 la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa dal Comune di Tito a xxxxxxxxxxxxxxxxx. (All. n. 3), (All. n. 3.2)

Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva (All. n. 3) così come nella visura storica (All. n. 4), non si riscontrano variazioni dell'identificativo catastale.

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

- **Nell'atto di compravendita** (All. n. 3.2) del 31/07/2002 n° 59358 di rep. del notaio Antonio Di Lizia di Potenza, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Potenza il 01/08/2002 ai n.ri 13981/11275 la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa dal Comune di Tito a xxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Appartamento di civile abitazione** sito in Comune di TITO (PZ), ubicato in località Serra Civico 48, Posto al terzo piano e composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico, ripostiglio e tre balconi - al Catasto Fabbricati - Foglio 10, Particella 176, subalterno 11, piano 3, interno 11, scala D, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Rendita € 258,49;
- **Nell'atto di pignoramento** (All. n. 1) trascritto in data 09/07/2019 al n. 10574 R.G. e al n. 8542 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è la **proprietà per la quota di 1/1** del bene:

Casa di abitazione alla **Località Serra n. 48** (catastalmente n. 54);

posta al terzo piano;

contraddistinta con il numero interno 11 della scala "D";

composta di sei virgola cinque vani catastali;

CONFINI:

vano scale, proprietà Comune di Tito, prospetti esterni su detta Via, salvo altri;

IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TITO: partita 1000501, **Foglio 10**,

Particella 176 sub. 11, scala D, categ. A/3, cl. 2[^], vani 6,5, R.C. € 258,49.



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita.



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 alla data del pignoramento medesimo (*All. n. 4*).

Confini:

l'immobile oggetto di stima) (**abitazione di tipo civile**) confina, a destra, con la p.lla 176 sub 11 riportata al catasto fabbricati del Comune di Tito al fg. 10 di proprietà **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** e con vano scala condominiale con terreno comunale alla particella 595, con strada comunale alla particella 573 e gradinata esterna di accesso allo stabile alla particella 594, (*All. n. 6*) (*All. n. 7*)

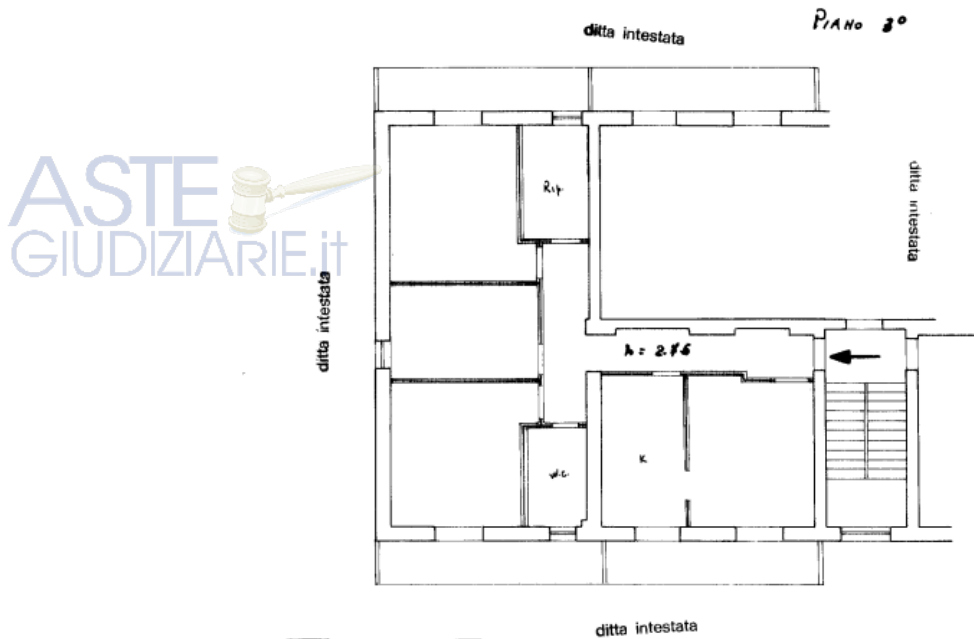


Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Per il bene oggetto di pignoramento si costituisce **un unico lotto** ovvero:

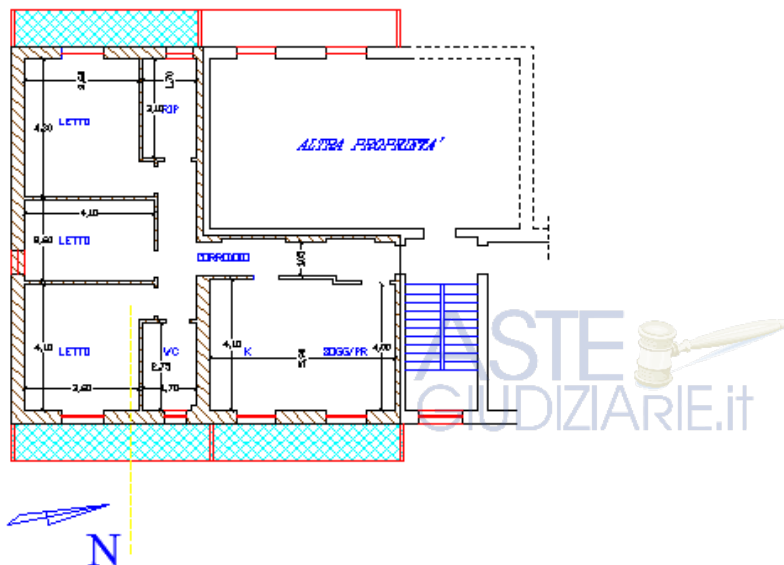
Lotto Unico: **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in C.da Serra n. 48 (catastalmente n. 54) del Comune di Tito (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 176 sub 11 categoria A/3 cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 116 mq., totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 258,49, piano 1 (*All. n. 4*).





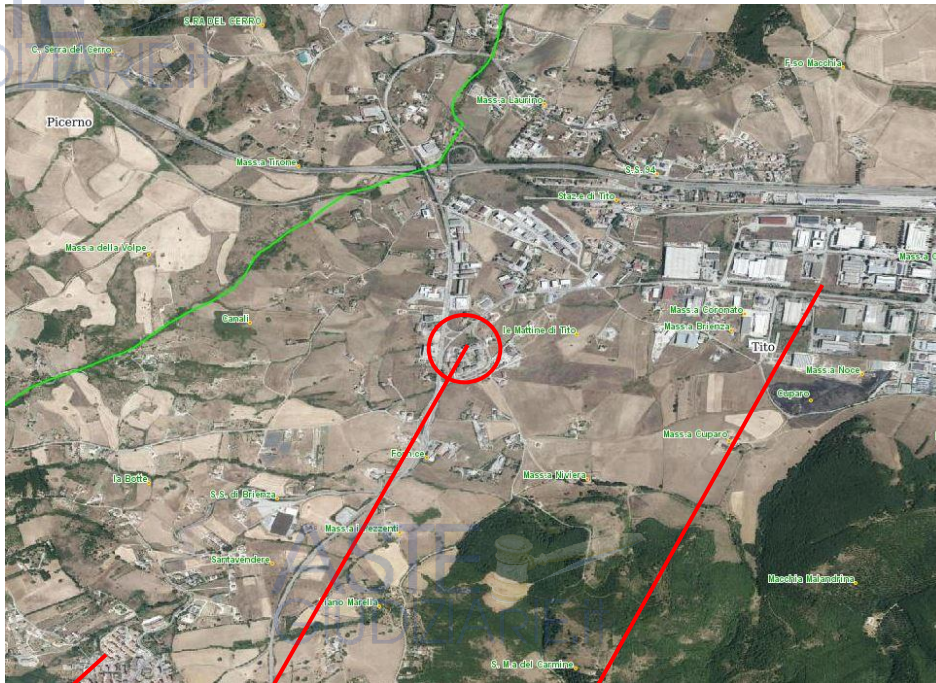
All. n. 5 – Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PIANO TERZO STATO DI FATTO
Scala 1:100



All. n. 7 – Pianta stato dei luoghi

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento pignorato è sito in Località Serra n. 48 (catastalmente n. 54) in Rione Mancusi costituito da una quindicina di fabbricati realizzati intorno ad una piazzetta utilizzata come giardinetto pubblico. E' più vicino alla zona industriale di Tito che al Paese. Nelle vicinanze sono presenti servizi quali negozi, supermercati, ufficio postale, banche ed altri fabbricati di tipo residenziale.



Tito

Rione Mancusi

Zone Industriale di Tito



Rione Mancusi - fabbricato - giardinetto



Rione Mancusi - appartamento pignorato

L'appartamento è sito al terzo piano di un fabbricato condominiale per civile abitazione, avente struttura portante mista in muratura e calcestruzzo cementizio armato, solai latero-cementizi, copertura a tetto inclinato. Si sviluppa su 4 livelli: piano terra, adibito ad autorimesse, piano primo, secondo e terzo adibiti ad abitazioni.



Prospetto anteriore



Prospetto posteriore

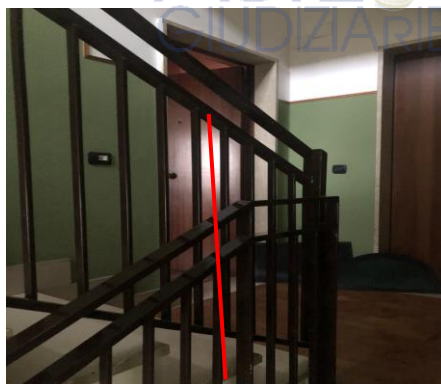
Ad esso si accede, tramite un atrio ed una gradinata condominiale che serve tre appartamenti per piano. Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

L'appartamento si affaccia su tre prospetti ed è composto da un soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto, un bagno, un corridoio, un ripostiglio e tre balconi coperti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto anteriore - accesso



Accesso appartamento



Soggiorno-pranzo-cucina



Soggiorno-pranzo-cucina



Bagno



Letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Letto matrimoniale



Letto



Ripostiglio



Corridoio



Balcone camera matrimoniale



Balcone Sogg-Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ha pavimenti in monocottura, rivestimenti del bagni in piastrelle monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno douglass con vetro singolo ed avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

La camera matrimoniale è priva di pavimento; il proprietario riferisce che diversi anni fa il pavimento cominciò a staccarsi e quindi avendo intenzione di sostituirlo lo tolse per tutta la superficie. A tutt'oggi la stanza è priva di pavimento.

Nel bagno sono presenti un vaso igienico, un bidet, una vasca ed un lavabo.

L'appartamento ha riscaldamento autonomo ma è privo di caldaia a gas. I termosifoni dell'impianto sono in ghisa.

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

Nell'atto di pignoramento (All. n. 1) il bene è così descritto:

a) Il diritto di piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx con residenza in xxxxxxxxxxxxxxxx sull'unità immobiliare e relative accessioni, pertinenze miglioramenti di cui alla seguente descrizione così come risultante all'epoca del contratto di mutuo:

In Comune di Tito:

Casa di abitazione alla Località Serra n. 48 (catastalmente n. 54);

posta al terzo piano;

contraddistinta con il numero interno 11 della scala "D";

composta di sei virgola cinque vani catastali;

CONFINI:

vano scale, proprietà Comune di Tito, prospetti esterni su detta Via, salvo altri;

IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TITO: partita 1000501, Foglio 10,

Particella 176 sub. 11, scala D, categ. A/3, cl. 2^a, vani 6,5, R.C. € 258,49.

Tali dati corrispondono a quelli riportati nella **nota di trascrizione** del 09/07/2019, n. 10574 R.G. e n. 8542 R.P. (All. n. 2), nell'**atto di compravendita** per Notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 31/07/2002 al n. 59358 di rep. Trascritto il 01/08/2002 ai nn. 13981/11275 (All. n. 3), ed alle **risultanze catastali** (All. n. 4)

la p.lla 176 del foglio 10, sub 1, deriva, al catasto fabbricati (All. n. 4), da:

- 1) *VARIAZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 RISTRUTTURAZIONE (n. R00014.1/1999);*
- 2) *CLASSAMENTO del 14/07/1983 in atti dal 20/10/1990 SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28/11/1989 (n. 119.1/1983)*
- 3) *VARIAZIONE del 09/12/1999 in atti dal 09/12/1999 RISTRUTTURAZIONE (N. R00014.1/1999). Annotazioni: classamento e rendita validati*
- 4) *Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/07/1983, prot. n. 000000119;*

al catasto terreni il subalterno insiste su terreno riportato al foglio 10 p.lla 176 di mq. 336,00, ente urbano (*All. n. 8*), originata da:

- 1) *FRAZIONAMENTO del 27/03/1993 in atti dal 03/10/1995 VRU-205-92/93 (n. 205.1/1992);*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 18/04/1979 in atti dal 22/06/1988 CLAPS LEONARDO LUI (n. 242979);*
- 3) *FRAZIONAMENTO del 01/03/1993 in atti dal 03/08/1994 VRU 57-92/93 (n. 57.1/1992);*
- 4) *FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1993 (n. 900705.F01/1985)*
- 5) *FRAZIONAMENTO del 27/03/1993 in atti dal 09/09/1994 VRU - 203 - 92/93 (n. 203.1/1992)*
- 6) *FRAZIONAMENTO del 27/03/1993 in atti dal 03/10/1995 VRU - 205 - 92/93 (n. 205.1/1992)*

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 6*) relativa alla p.lla 176 sub 11 corrisponde allo stato dei luoghi.

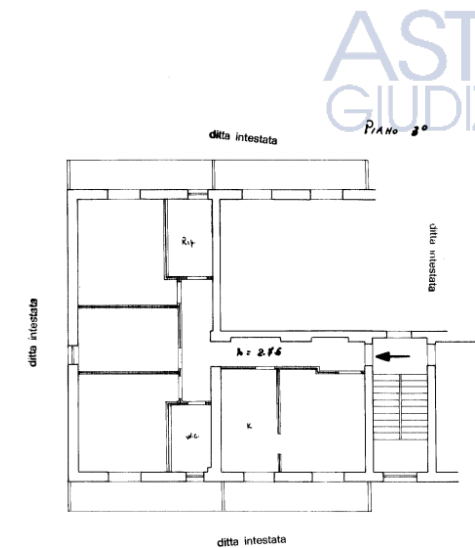


Stralcio RSDI basilicata

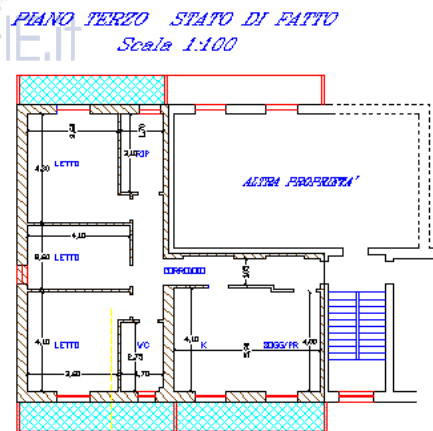


Stralcio foglio di mappa (All. n. 6)

La planimetria catastale relativa al **Lotto unico** (abitazione al primo piano) di cui alla p.lla 176 sub 11 del foglio di mappa n. 10, (All. n. 6) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma non alla divisione interna (All. n. 10).



Planimetria catastale (All. n. 5)



Planimetria stato dei luoghi (All. n. 7)

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

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	LOTTO UNICO: APPARTAMENTO sito in C.da Serre n. 48, Rione Mancusi, Tito (PZ), sito al terzo piano di un fabbricato per civile abitazione. E' composto da un soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi coperti. confina, a destra, con la p.lla 176 sub 11 riportata al catasto fabbricati del Comune di Tito al fg. 10 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXX Confina, a destra, con la p.lla 176 riportata al catasto fabbricati del Comune di Tito al fg. 10 sub. 10 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXX e con vano scala condominiale, con terreno comunale alla particella 595, con strada comunale alla particella 573 e gradinata esterna di accesso allo stabile alla particella 594. Ha una superficie commerciale di mq. 113,71, superficie utile di mq. 89,06.
ESTREMI CATASTALI	APPARTAMENTO identificato al catasto fabbricati del Comune di Tito al Fg. 10, p.lla 176, sub 11, categoria A/3, classe 2, sup. totale 116 mq., sup. totale escluse aree scoperte 109 mq., consistenza 6,5 vani, rendita € 258,49. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di divisorio tra cucina e soggiorno/pranzo
ESTREMI URBANISTICI	L'area su cui insiste il fabbricato è relativa alla "Zona TC – B3 (Tessuto consolidato)" – In tale area, i regimi di intervento sono: manutenzione ordinaria e straordinaria - Sono consentiti altresì interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati purchè i volumi e le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non siano superiori a quelle degli edifici demoliti. - Fabbricato realizzato con: • C.E. n. 15 del 01/09/1977 prot. n. 303 • C. E. n. 220/bis del 09/06/1980 prot. n. 646 VT

	- Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati per forma e dimensioni, sono presenti irregolarità relative alla chiusura di una porta di collegamento tra il Bagno e la Cucina-Sogg/P.
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 85.900,00 (ottantacinquemilanovecento/00)
OCCUPAZIONE	☒ DA DEBITORE/FAMIGLIA ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO ☐ LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 14)</i> <i>(All. n. 14.1)</i>	TRASCRIZIONE del 01/08/2002 – Registro Particolare 11275 Registro Generale 13981 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59358 del 31/07/2002 <u>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</u> ISCRIZIONE del 01/08/2002 – Registro Particolare 1836 Registro Generale 13982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59359 del 31/07/2002 <u>IPOTECA – VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> Iscrizione n. 718 del 30/06/2022 TRASCRIZIONE del 09/07/2019 – Registro Particolare 8542 Registro Generale 10574 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1102 del 20/06/2019 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> ISCRIZIONE del 30/06/2002 – Registro Particolare 718 Registro Generale 10100 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59359 del 31/07/2002 <u>IPOTECA IN RINNOVAZIONE</u> derivante da <u>IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> Iscrizione n. 1836 del 2022

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta di **proprietà** del Sig. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** con residenza in **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, avendolo **acquistato** con:

– **Atto di compravendita** del 31/07/2002 n° 59358 di rep. del notaio Antonio Di Lizia di Potenza, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza il 01/08/2002 ai n.ri 13981/11275 la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa dal Comune di Tito a **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**. (All. n. 3 e 3.2)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, sita in C.da Serra n. 48 (catastalmente n. 54) del Comune di Tito (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 176 sub 11 categoria A/3 cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 116 mq., totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 258,49, piano 1 (All. n. 4);

Precedentemente al ventennio, il bene oggetto di pignoramento era **pervenuto** al: al ventennio la porzione immobiliare in oggetto, all'epoca in corso di ultimazione e pertanto non riportata nel N.C.E.U. del Comune di Tito, era intestata al COMUNE DI TITO con sede in Tito (PZ), c.f.: 00128970761, in forza dell'acquisizione fattane da Mancusi Costruzioni s.r.l. con sede in Potenza, con atto di compravendita del 26/03/1982 n° 61957 di rep. del notaio Pierluigi Giuliani di Potenza trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 01/04/1982 ai n.ri 3867/3467; (All. n. 3.1)

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

Il bene pignorato, di cui al **LOTTO UNICO**, come già detto, è costituito da:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, sita in C.da Serra n. 48 (catastalmente n. 54) del Comune di Tito (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 176 sub 11 categoria A/3 cl.

2, vani 6,5, superficie catastale 116 mq., totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 258,49, piano 1 (*All. n. 4*);

Il fabbricato è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 15 del 01/09/1977 prot. n. 303 (*All. n. 9*).**

Con tale richiesta l'Impresa Mancusi s.r.l. chiedeva l'autorizzazione per la "*Costruzione di un edificio per civili abitazioni in C.da Serre – Lottizz. Mancusi – Lotto n. 3*";

- **Concessione Edilizia n. 220/bis del 09/06/1980 prot. n. 646 VT (*All. n. 10*).**

Con tale richiesta l'Impresa Mancusi Costruzione s.r.l. chiedeva l'autorizzazione per una variante prospettica relativa alla "*Costruzione di un edificio per civili abitazioni in C.da Serre – Lottizz. Mancusi – Lotto n. 3*";

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma, dimensioni e distribuzione interna. L'unica modifica effettuata è rappresentata dalla chiusura di una porta di collegamento tra il vano adibito a Wc ed il soggiorno/pranzo.

Confrontando i grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni con la planimetria catastale risulta un tramezzo sul catastale che divide il Tinello dal Soggiorno/Pranzo ma non risulta la porta prima specificata.

Le difformità sopra descritte potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Tito, di una **S.C.I.A. in Sanatoria**,

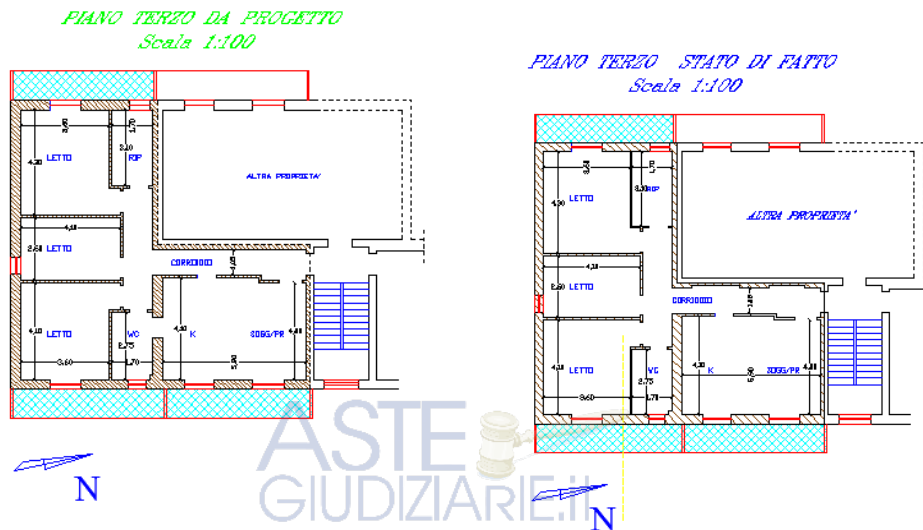
Ottenuta la S.C.I.A. in sanatoria, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Pertanto ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, come già precedentemente riportato, produrre:

1. **S.C.I.A. in sanatoria** presso il Comune di Tito;

2. Variazione catastale.

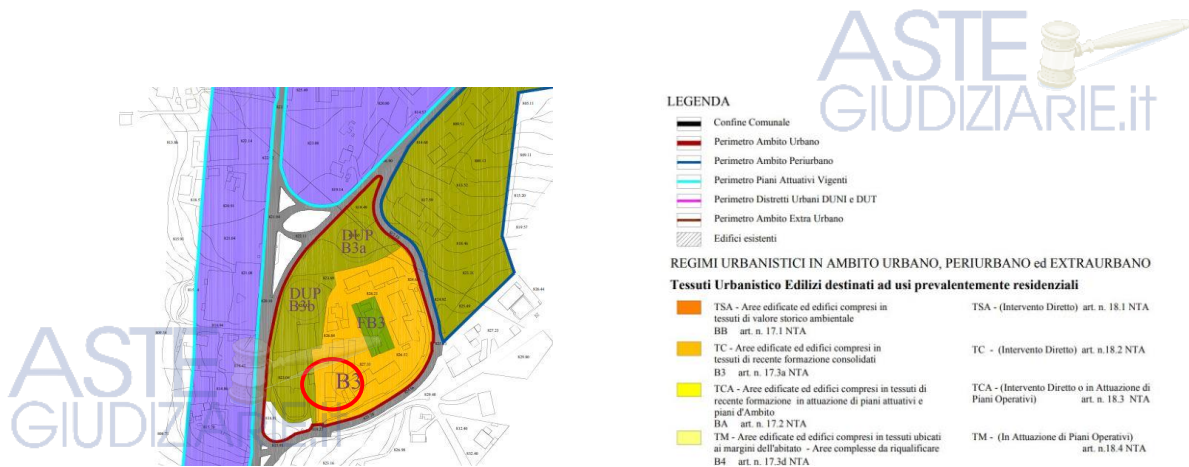
Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 1.500,00) per un totale, quindi di **€ 2.100,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).



Pianta C.E. n. 220/bis 1980 (All. n. 10)

Pianta stato dei luoghi (All. n. 10)

Da un punto di vista urbanistico attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico (R.U.) per il quale, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ricade in zona TC - B3 (Tessuto consolidato) così come riportato all'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente (All. n. 15) nonché nell'Elaborato 6.02a – Regimi di intervento d'uso ed Urbanistici in Ambito Urbano – Tito Scalo (All. n.16).



All. n. 16

In tale zona non sono consentite nuove volumetrie. Sono consentiti solo interventi di tipo conservativo (MO – MS), ovvero **manutenzione ordinaria e straordinaria**. Sono consentiti altresì interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati purchè i volumi e le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non siano superiori a quelle degli edifici demoliti.

Il Comune di Tito ha rilasciato, in data 23 maggio 1983 il Certificato di Abitabilità (All. n. 11).

Manca invece l'attestazione di certificazione energetica.

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

Il bene pignorato, così come in precedenza descritto e suddiviso in **Lotto Unico**, è **occupato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** (debitore esecutato) infatti anche se non vi abita, come si evince dal certificato di residenza (All. n. 12) è ammobiliato; dallo stato di famiglia e estratto di nascita risulta che il **Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx** è celibe e vive da solo a potenza (PZ) in xxxxxxxxxxxxxxxxx p II (All. n. 17 e n. 18).

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

Dalle verifiche effettuate:

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;

- b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- d) Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costituito il condominio denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" Contrada Serra, 48 - 85050 Tito (PZ) C.F. 960 390 807 65.
Dall'estratto conto inviato dall'amministratore di condominio Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX le rate trimestrali ammontano a € 92,02. Attualmente risultano scadute rate pari a 1.141,07 € così come si evince dall'estratto conto. (All. n. 13)
- e) Dai registi immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati (All. n. 14) che per soggetto (All. n. 14.1) sono risultate le seguenti formalità:

Per il **Lotto Unico**:

5. **TRASCRIZIONE del 01/08/2002** – Registro Particolare 11275 Registro Generale 13981 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59358 del 31/07/2002 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
6. **ISCRIZIONE del 01/08/2002** – Registro Particolare 1836 Registro Generale 13982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59359 del 31/07/2002 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscrizione n. 718 del 30/06/2022
7. **TRASCRIZIONE del 09/07/2019** – Registro Particolare 8542 Registro Generale 10574 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1102 del 20/06/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
8. **ISCRIZIONE del 30/06/2002** – Registro Particolare 718 Registro Generale 10100 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 59359 del 31/07/2002 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Iscrizione n. 1836 del 2022



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

Il bene pignorato costituito da:

Lotto UNICO: **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in C.da Serra n. 48 (catastalmente n. 54) del Comune di Tito (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 176 sub 11 categoria A/3 cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 116 mq., totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 258,49, piano 1 (*All. n. 4*);

non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato, costituito da un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato per civile abitazione, **non è gravato da censo, livello o uso civico.**

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

Per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costituito il condominio denominato "Condominio Guardavanti 48" Contrada Serra, 48 - 85050 Tito (PZ) C.F. 960 390 807 65.

Dall'estratto conto inviato dall'amministratore di condominio Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le **rate trimestrali** ammontano a **€ 92,02**. Attualmente risultano **scadute rate** pari a **1.141,07 €** così come si evince dall'estratto conto. (*All. n. 13*)

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

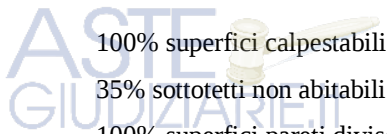
Lotto Unico: **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in C.da Serra n. 48 (catastalmente n. 54) del Comune di Tito (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 176 sub 11 categoria A/3 cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 116 mq., totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita € 258,49, piano 1 (*All. n. 4*).

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

15% giardini di appartamento

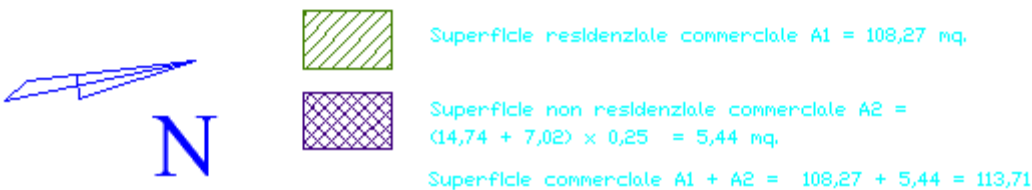
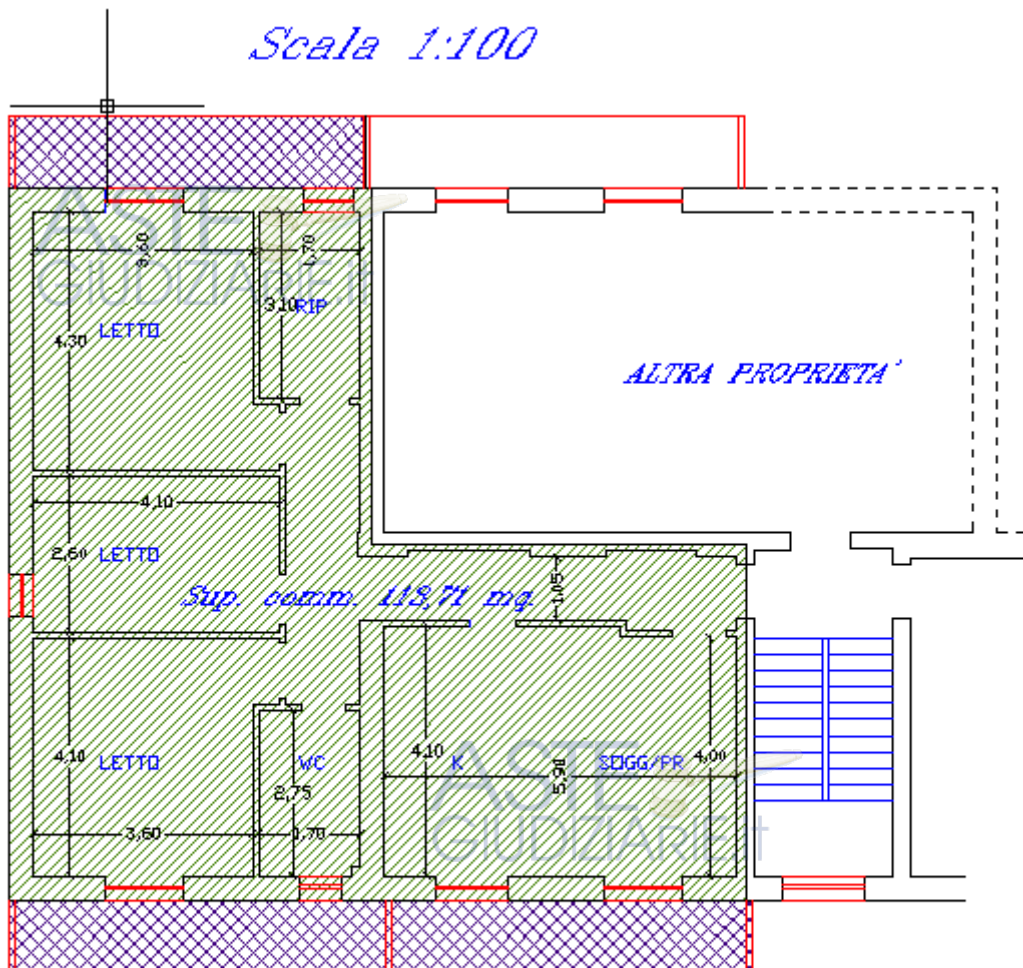
10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%)

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%



PIANO TERZO STATO DI FATTO
Scala 1:100



Superficie commerciale = 113,71 mq.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1977 (data della prima concessione edilizia), è con struttura mista in muratura e calcestruzzo cementizio armato ed è in discreto stato di conservazione. L'appartamento pignorato ha finiture commerciali, un solo bagno, presenta tre ampi balconi coperti. Fa parte di un piccolo condominio. Si trova in una contrada distante dal centro abitato di Tito, ma è ben collegato con la Basentana ed altra viabilità locale, il Rione è ben servito da attività commerciali ed altri servizi di utilità

quotidiana. Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per l'appartamento pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per appartamenti simili si ha:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.000,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 900,00 €/mq.
---	------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	primo	113,71 mq.	900,00 €/ mq.	€ <u>102.339,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>102.000,00</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 3,00 €/mq./mese	MASSIMO 3,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 3,25 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
abitazione	primo	113,71 mq.	3,25 €/ mq./mese	€ <u>369,56</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>370,00</u>

Tenendo conto dei valori forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHETE

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Capannoni tipici



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	1000	1200	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	600	700	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	760	L	1,5	2,2	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 600,00 €/mq.	MASSIMO 700,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 650,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione civile	primo	113,71 mq.	650,00 €/ mq.	€ <u>73.911,50</u>
Totale valore appartamento			(in cifra tonda)	€ <u>74.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 2,20 €/mq./mese	MASSIMO 2,70 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	terra	113,71 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <u>278,59</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>280,00</u>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato e dell'O.M.I. sono diverse tra di loro, sia per quanto concerne la vendita che per quanto concerne l'affitto. Ciò è dovuto al momento particolare, che offre un'ampia scelta di vendita a fronte di una minore richiesta d'acquisto, portando i prezzi di vendita offerti per gli appartamenti al di sotto del loro reale valore. Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto Unico:

a) – STIMA VENDITA

€ (74.000,00 + € 102.000,00)/2 = € 88.000,00 che in c.t. diventa

€ 88.000,00 (diconsi ottantottomila/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (370,00 + € 280,00)/2 = € 325,00,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 325,00 (mensili) (diconsi trecentoventicinquemila/00 mensili)

Così come riportato nel **quesito n. 6** dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, **si evince una regolarità per forma dimensioni e distribuzione interna**. L'unica modifica effettuata è rappresentata dalla chiusura di una porta di collegamento tra il vano adibito a Wc ed il soggiorno/pranzo.

Confrontando i grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni con la planimetria catastale risulta un tramezzo sul catastale che divide il Tinello dal Soggiorno/Pranzo ma non risulta la porta prima specificata.

Le difformità sopra descritte potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Tito, di una **S.C.I.A. in Sanatoria**,

Ottenuta la S.C.I.A. in sanatoria, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.



Pertanto ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, come già precedentemente riportato, **produrre**:

1. **S.C.I.A. in sanatoria** presso il Comune di Tito;

2. **Variazione catastale.**

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), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 1.500,00) per un totale, quindi di **€ 2.100,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta pertanto:

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO Unico

€ 88.000,00 - € 2.100,00 = € 85.900,00
(diconsi ottantacinquemilanovecento/00)

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

– il diritto reale è la **proprietà per la quota di 1/1** del bene:

Casa di abitazione alla **Località Serra n. 48** (catastalmente n. 54);

posta al terzo piano;

contraddistinta con il numero interno 11 della scala "D";

composta di sei virgola cinque vani catastali;

CONFINI:

vano scale, proprietà Comune di Tito, prospetti esterni su detta Via, salvo altri;

IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TITO: partita 1000501, **Foglio 10,**

Particella 176 sub. 11, scala D, categ. A/3, cl. 2[^], vani 6,5, R.C. € 258,49, così descritto nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*)



Quindi la valutazione degli immobili pignorati viene effettuata per l'intero (quota 1/1).

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.*

Il debitore esecutato, Sig. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **alla data del pignoramento – datato 20/06/2019, e a tutt'oggi, risulta residente**, in via Liguria n. 1 p. II, ovvero **presso altro domicilio diverso dal bene pignorato.** (All. n. 12, n. 18)

Come già specificato precedentemente l'esecutato è celibe come si evince dall'estratto di nascita. (All. n. 17)

Genzano di Luc. lì 27/04/2023

Il c.t.u.
Ing. Francesco Centoducati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it