



PROCEDIMENTO N. 92/2020 R.G.E.

[REDACTED]



Contro



RELAZIONE DI STIMA



Genzano di Lucania li; 10/03/2025



Il c.t.u.

Ing. Francesco CENTODUCATI



Ing. Francesco CENTODUCATI

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERENZA

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

- Con contratto del [REDACTED] ed atto integrativo di [REDACTED], entrambi a rogito del Notaio [REDACTED] veniva stipulato un contratto di mutuo ipotecario [REDACTED]

- [REDACTED]

- porzioni immobiliari site in Potenza, alla Via Amerigo Vespucci e più precisamente: locale commerciale in Potenza (PZ), Via Amerigo Vespucci, posto al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 61 (sessantuno) circa, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà [REDACTED] [REDACTED] cavedio per areazione e vano ascensore, salvi altri.

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq 61, piano 2.

- Su detto compendio immobiliare grava [REDACTED] [REDACTED]

Ing. Francesco CENTODUCATI



– [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– In data 02/08/2022 il Giudice nominava quale esperto estimatore l'Ing. Francesco Centoducati che accettava l'incarico;

– In data 22/10/2022 il sottoscritto Ing. Francesco CENTODUCATI si recava in Potenza (PZ) alla Via Amerigo Vespucci n. -- (presso il bene interessato dal pignoramento), congiuntamente alla collaboratrice [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendone, il custode giudiziario, dato preavviso, al debitore esecutato. Ivi giunto, rinveniva la presenza della [REDACTED], in qualità di ausiliario e su delega del Notaio Francesco CARRETTA (custode giudiziario) e [REDACTED].

Quest'ultimo riferiva di essere [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

[REDACTED]



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. 4)** che, per i beni pignorati, **risale sino ad un atto di compravendita** trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento

_____:

a tutto il _____, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto:

Porzioni immobiliari site in Potenza, alla Via Amerigo Vespucci e più precisamente:

- locale commerciale in Potenza (PZ), Via Amerigo Vespucci, posto al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 61 (sessantuno) circa, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà _____ cavedio per areazione e vano ascensore, salvi altri. **Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq. 61, piano 2.** Per la piena proprietà 1/1, come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti dalla data del 08/03/1996 alla data del 07/01/2021:

a) scrittura privata autenticata per notar _____
_____, trascritta presso la Conservatoria di _____ addì _____
_____ con la quale _____

_____, acquistava _____
_____ la quota di 1/1 di piena
proprietà dell'immobile al Fg. 48 p.lla 2710 sub. 79; (All. n. 4.1)

b) _____

Ing. Francesco CENTODUCATI

5



[REDACTED]

c) scrittura privata autenticata per notar [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso la Conservatoria [REDACTED]

[REDACTED]

d) costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per l'approvazione di alcune varianti al progetto di realizzazione del parcheggio multipiano e individuazione dell'area occupata dal manufatto nel frattempo realizzato, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e) atto di compravendita per notar [REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Francesco CENTODUCATI

[REDACTED]

Firmato Da: CENTODUCATI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b1205



I diritti reali indicati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO

corrispondono a quelli in titolarità

in forza della **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA**,

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (All. n. 1) e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 2), ovvero:

- porzioni immobiliari site in Potenza, alla Via Amerigo Vespucci e più precisamente: **locale commerciale** in Potenza (PZ), Via Amerigo Vespucci, posto al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 61 (sessantuno) circa, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà cavedio per areazione e vano ascensore, salvi altri.

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq 61, piano 2.

coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.
(All. n. 5)

- **Locale commerciale posto al piano secondo**, avente accesso da via Alessandro Manzoni, mq. 70,59, il tutto confinante con proprietà cavedio per areazione e vano ascensore, salvi altri.

Detto immobile è riportato nel N.C.E.U. di Potenza, via Amerigo Vespucci, foglio 48, particella 2710 sub79, piano 2, cat. C/1, cl. 9, consistenza 61 mq R.C. €. 1.140,44, coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo

Ing. Francesco CENTODUCATI

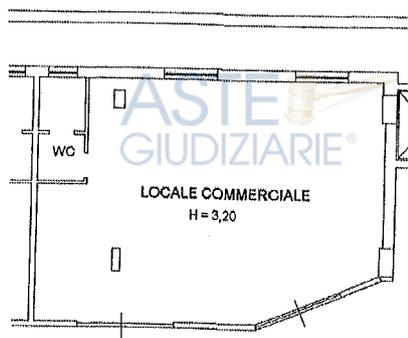
8

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 **lotto unico** ovvero:

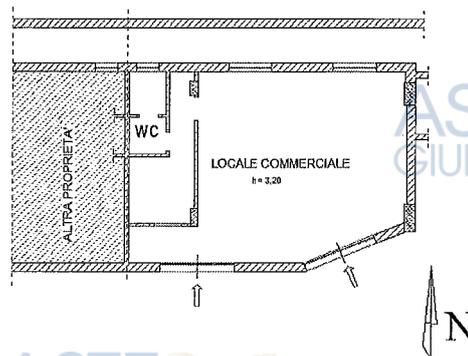
Lotto unico: LOCALE COMMERCIALE al 2° piano, sito in via Amerigo Vespucci s.n.c. - del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 48 p.lla 2710 sub 79, piano 2, cat. C/1, cl. 9, consistenza 61 mq R.C. €. 1.140,44 (All. n. 6 - mappa) (All. n. 5 - visura catastale) (All. n. 7 - planimetria catastale) (All. n. 8 - planimetria stato dei luoghi);

PIANO SECONDO



All. n. 7 - planimetria catastale

PIANO SECONDO STATO DI FATTO
(Scala 1:100) - Sub 79



All. n. 8 - planimetria stato dei luoghi

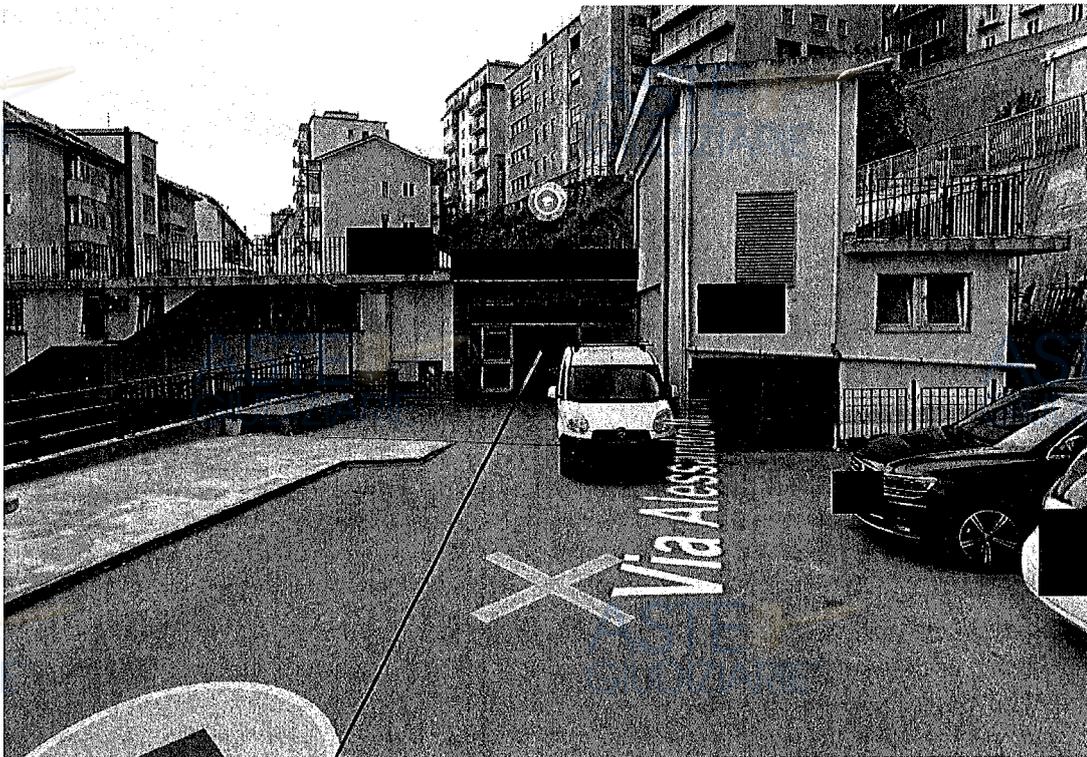
Il locale commerciale è sito al secondo piano di un fabbricato adibito a parcheggio multipiano. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in cemento armato, copertura piana con sovrastante guaina bituminosa. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: quelli inferiori con accesso da via Amerigo Vespucci ossia il piano terra ed il primo piano adibiti a box auto, mentre il



secondo piano è costituito da una galleria in cui sono presenti diversi locali commerciali tra cui quello oggetto di stima.

Il locale commerciale di cui al **Lotto unico**, come già detto è ubicato al secondo piano del fabbricato. Entrando in galleria da Via Alessandro Manzoni è il primo locale ubicato sulla destra.

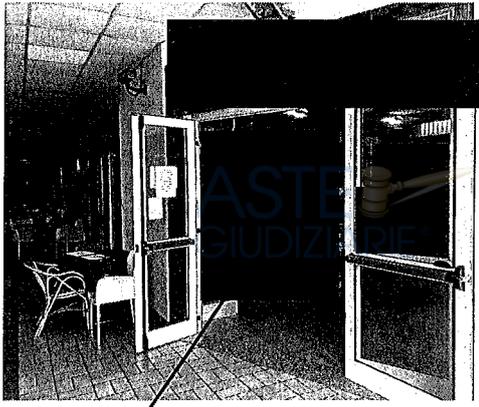
Al secondo piano si può anche accedere da una gradinata esterna che collega via Amerigo Vespucci a via Alessandro Manzoni.



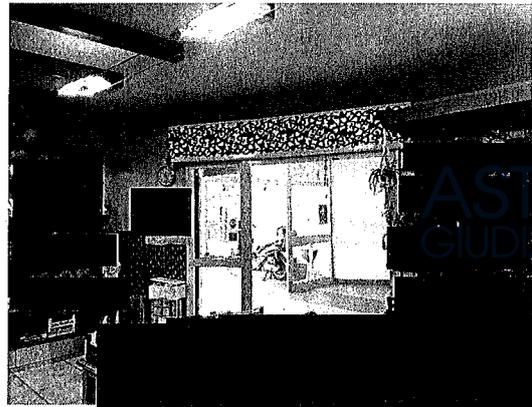
Accesso alla Galleria da via Alessandro Manzoni

Il locale commerciale è utilizzato per un attività [REDACTED].
All'interno è presente un bagno ed un piccolo ambiente adibito a ripostiglio.
Ad esso si accede attraverso due ampie vetrate che si affacciano direttamente in galleria.





Vetrata di accesso al locale



Vista dall'interno

I pavimenti [redacted] sono in gres porcellanato, il pavimento ed il rivestimento del bagno e antibagno sono in monocottura. Le vetrate di accesso all'immobile così come le finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera.



Vista dall'interno



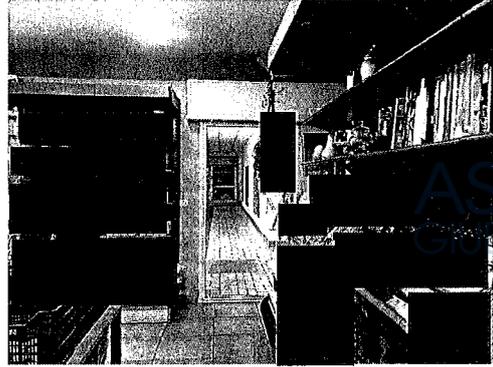
Vista dall'interno

Le pareti intere dell'immobile oggetto di stima sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che per un altezza di due metri sono rivestite con piastrelle in monocottura.





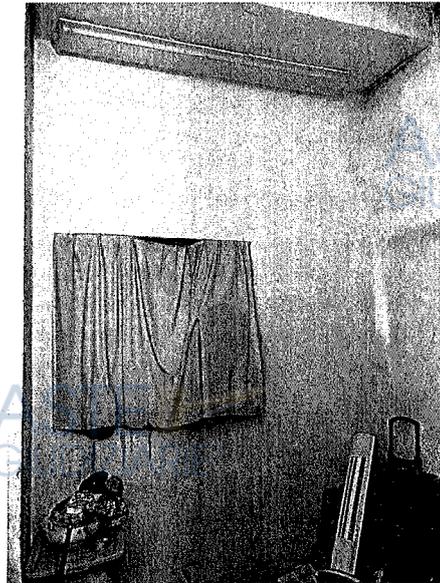
Vista dall'interno



Vista dall'interno



Ripostiglio



Ripostiglio

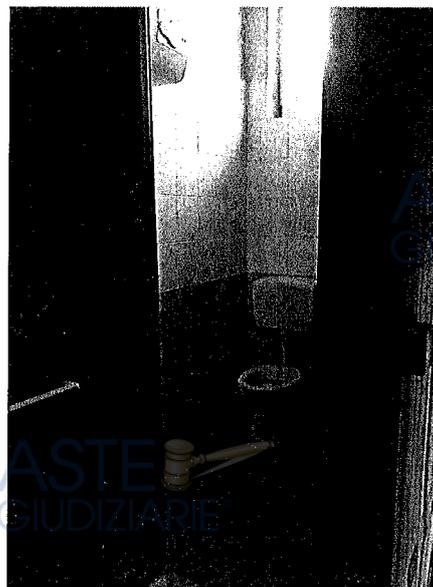
Ing. Francesco CENTODUCATI

12





Antibagno



Bagno

non è presente l'impianto di riscaldamento Nel bagno è presente un vaso igienico mentre nell'antibagno una vaschetta lavapanni.

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

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

- Porzioni immobiliari site in Potenza, alla Via Amerigo Vespucci e più precisamente:

- **Locale commerciale** in Potenza (PZ), Via Amerigo Vespucci, posto al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 61 (sessantuno) circa, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà [REDACTED] [REDACTED] cavedio per areazione e vano ascensore, salvo altri.

Detta Porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq 61, piano 2.

Tali dati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento

Ing. Francesco CENTODUCATI

13



[REDACTED]

I dati riportati nell'atto di pignoramento e negli atti di trasferimento dei beni pignorati corrispondono alle risultanze catastali, infatti catastalmente i ben pignorati sono così individuati:

- **Locale commerciale** censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Potenza al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq 61,00, piano 2.
- la p.lla 2710 del foglio 48, sub 79 (locale commerciale) deriva, al **catasto fabbricati** da (*All. n. 5*):

- 1) COSTITUZIONE del 26/09/2007 - Pratica n. PZ0374645 in atti dal 26/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3078.1/2007);
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2007 Pratica n. PZ0560383 in atti dal 21/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20660.1/2007);

3) DENUNCIA [REDACTED]

[REDACTED]

4) DENUNCIA [REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Francesco CENTODUCATI

14

[REDACTED]



5) Atto del 23/06/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED]

al catasto terreni il fabbricato di cui fa parte il subalterno insiste su terreno riportato al foglio 48 p.lla 2710 di mq. 2.067,00 (All. n. 4.3), originata da:

- 1) *Tipo mappale del 17/11/2011 Pratica n. PZ0425728 in atti dal 17/11/2011 presentato il 17/11/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 425728.1/2011);*
- 2) *Tipo mappale del 29/06/2007 Pratica n. PZ0299941 in atti dal 29/06/2007 (n. 299941.1/2007);*
- 3) *Variazione del 29/06/2007 Pratica n. PZ0299941 in atti dal 29/06/2007 (n. 299941.1/2007);*
- 4) *Variazione del 05/01/2006 Pratica n. PZ0001332 in atti dal 29/06/2006 (n. 1332.1/2006);*
- 5) *FRAZIONAMENTO del 05/01/2006 Pratica n. PZ0001332 in atti dal 05/01/2006 (n. 1332.1/2006)*

La planimetria catastale relativa al **Lotto unico** locale commerciale al 2° piano di cui alla p.lla 2710 sub 79, (All. n. 7) corrisponde per forma e dimensioni e divisione interna alla situazione reale dei luoghi a meno di una tramezzatura in cartongesso realizzata per delimitare un ripostiglio intorno al bagno. (All. n. 8)

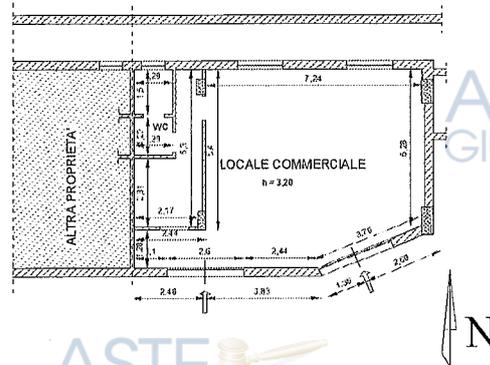
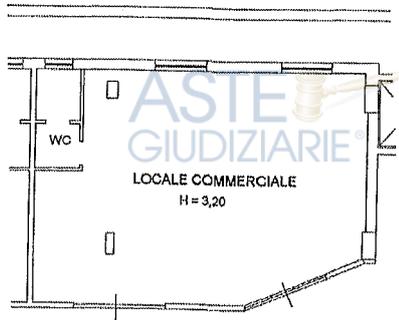
Ing. Francesco CENTODUCATI

15



PIANO SECONDO

PIANO SECONDO STATO DI FATTO
(Scala 1:100) - Sub 79



Planimetria catastale (All. n. 7)

Planimetria stato dei luoghi (All. n. 8)

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

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	LOCALE COMMERCIALE al 2° piano sito in Via Amerigo Vespucci del Comune di Potenza (PZ), al secondo piano di un fabbricato adibito ad autosilo e locali commerciali. E' composto da un unico ambiente adibito a punto vendita [redacted] con annesso servizio igienico e ripostiglio. Confina, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà [redacted] cavedio per areazione e vano ascensore, salvo altri; Ha una superficie commerciale di mq. 70,61 mq, superficie utile di mq. 60,90.
ESTREMI CATASTALI	LOCALE COMMERCIALE identificato al catasto fabbricati del Comune di Potenza al Fg. 48, p.lla 2710, sub Ing. Francesco CENTODUCATI



	79, categoria C/1, classe 9, consistenza 61,00 mq. superficie totale 67,00 mq. rendita € 1.140,44. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
ESTREMI URBANISTICI (All. n. 9 - 10 - 11)	<p>Fabbricato realizzato nel primo decennio del 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con Delibera di Consiglio n. 1428 del 23/12/1996, divenuta esecutiva in data 27/12/1996 a norma del 3° comma dell'art. 47 della legge 142/90, la Giunta Comunale aggiudicava i lavori di realizzazione del parcheggio dell' "Area Lavecchia" (Lg. 122/89) [REDACTED] - Permesso di costruire in deroga autorizzato con Deliberazione n. 106 del 08/04/1999 con cui il Consiglio Comunale di Potenza approvava il progetto avente per oggetto "Lavori di Realizzazione di un Parcheggio multipiano nell'area "La Vecchia" [REDACTED] - Convenzione stipulata tra il Comune di Potenza e la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la Realizzazione parcheggio ubicato in Area Lavecchia (Legge 122/89) Rep. n. [REDACTED], Racc. n. [REDACTED] - Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/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 (All. n. 17 - 18)	<p>Fg. 48 P.IIa 2710 SUB 79</p> <p>1. ANNOTAZIONE del 18/07/2008 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>

Ing. Francesco CENTODUCATI

17

[REDACTED]

Firmato Da: CENTODUCATI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b1205



	<p>iscrizione n. 1235 del 2001.</p> <p>2. ANNOTAZIONE del 18/07/2008 – [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 29/07/2010 – [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>4. TRASCRIZIONE del 30/06/2011 – [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>5. ISCRIZIONE del 14/07/2011 – [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Documenti correlati:</p> <p>1. Annotazione n. [REDACTED] del 11/08/2011 [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>2. Annotazione n. [REDACTED] del 13/01/2025 [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>6. TRASCRIZIONE del 17/09/2019 – Registro Particolare 12534 Registro Generale 15160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 18/03/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI Immobili siti in POTENZA(PZ)</p> <p>7. TRASCRIZIONE del 07/01/2021 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]</p>
--	--

Ing. Francesco CENTODUCATI

18

[REDACTED]



	24/11/2020	
--	------------	--

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

Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare, oggetto del pignoramento, risultano di proprietà

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (All. n. 4) che, per i beni pignorati, **risale sino ad un atto di compravendita** trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento

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

Porzioni immobiliari site in Potenza, alla Via Amerigo Vespucci e più precisamente:

- locale commerciale in Potenza (PZ), Via Amerigo Vespucci, posto al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 61 (sessantuno) circa, confinante nell'insieme con sub. 78, proprietà cavedio per areazione e vano ascensore, salvi altri. Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comun e di Potenza (PZ) al foglio n. 48, part. 2710, sub. 79, cat. C/1, cl. 9, superficie catastale mq. 61, piano 2. per la piena proprietà 1/1, come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti dalla data del 08/03/1996 alla data del 07/01/2021:

a) **scrittura privata autenticata** per notar

Ing. Francesco CENTODUCATI

19

[REDACTED]

b) [REDACTED]

c) [REDACTED]

d) **scrittura privata autenticata per notar** [REDACTED]

e) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar** [REDACTED]

Ing. Francesco CENTODUCATI



[REDACTED]

f) atto di compravendita per notar [REDACTED]

[REDACTED]

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:

- **Lotto unico:** **LOCALE COMMERCIALE** al 2° piano, sito in via Amerigo Vespucci s.n.c. - del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 48 p.lla 2710 sub 79;

Il fabbricato di cui fa parte il locale commerciale di cui al lotto unico è stato realizzato con:

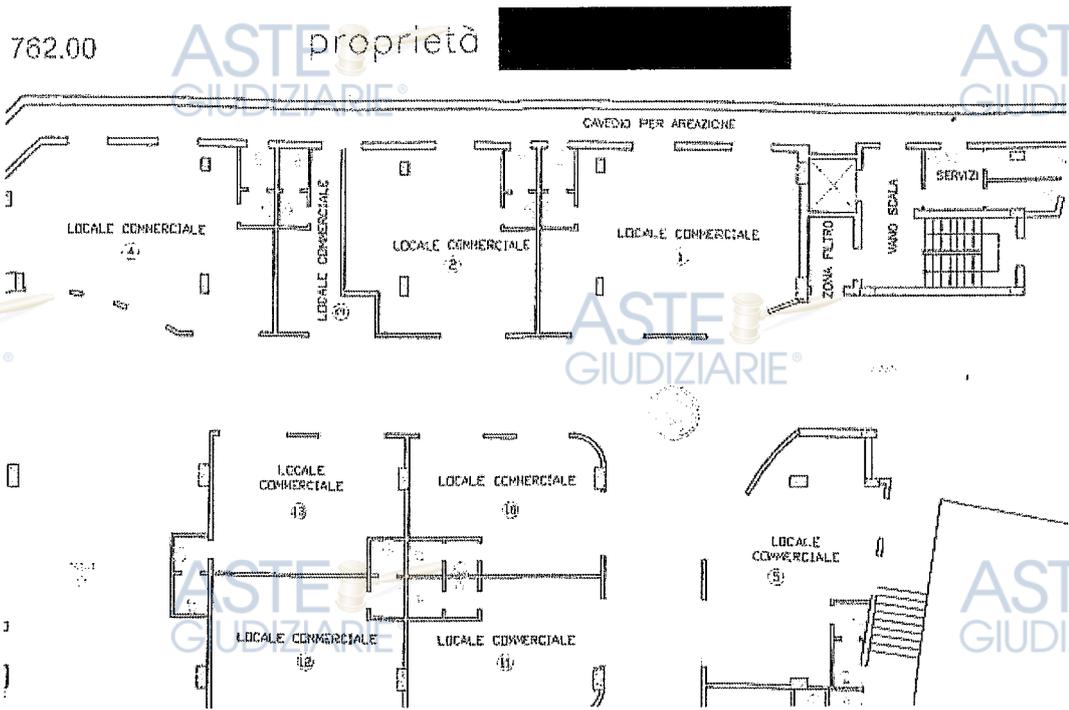
- Con **Delibera di Consiglio n. 1428 del 23/12/1996**, divenuta esecutiva in data 27/12/1996 a norma del 3° comma dell'art. 47 della legge 142/90, la Giunta Comunale aggiudicava i lavori di realizzazione del parcheggio dell' "Area Lavecchia" (Lg. 122/89) [REDACTED]

[REDACTED]



- **Permesso di costruire in deroga autorizzato con Deliberazione n. 106 del 08/04/1999** con cui il Consiglio Comunale di Potenza approvava il progetto avente per oggetto **"Lavori di Realizzazione di un Parcheggio multipiano nell'area "La Vecchia"** [redacted]
- Convenzione stipulata tra il Comune di Potenza e [redacted] [redacted] per la Realizzazione parcheggio ubicato in Area Lavecchia (Legge 122/89). [redacted] del 11/06/2007

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla sopra elencata autorizzazione, con lo stato dei luoghi, relativi al bene interessato dal pignoramento, si evince una regolarità per dimensioni, ma **irregolarità di distribuzione interna** che più precisamente qui di seguito si riportano:



Lotto unico - Pianta Permesso di costruire in deroga autorizzato con Deliberazione n. 106 del 08/04/1999 (All. n. 11)



Come si evince dalle planimetrie sopra riportate, da progetto il locale commerciale era costituito da un unico ambiente con bagno ed antibagno.

In realtà in fase successiva alla realizzazione del fabbricato tra i due pilastri all'interno del locale è stata realizzata una tramezzatura in cartongesso per delimitare un piccolo ripostiglio.



Vetrata di accesso al locale commerciale

Entrando nel locale commerciale sulla sinistra è presente il ripostiglio con i servizi igienici.

Le difformità sopra descritte potranno essere sanate presentando al Comune di Potenza, una **Scia in sanatoria** per legittimare la diversa distribuzione interna.

In fase successiva alla presentazione della S.C.I.A sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

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



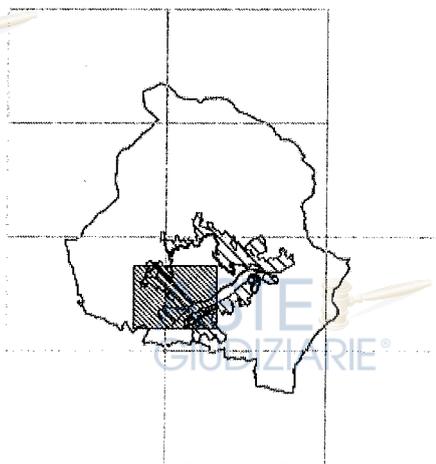
1. S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Potenza;
2. Variazione Catastale

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (Art. 36bis comma 5 del D.P.R. 380/01) pari a circa 516,00 € e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 1.500,00 per la S.C.I.A. in sanatoria e € 1.000,00 per la variazione catastale, per un totale, quindi, di € 3.016,00 che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Da un punto di vista urbanistico attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico per il quale, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ricade in Ambito Urbano - Tessuti ad impianto unitario compatto così come riportato nelle tavole del R. U. e N.T.A. - Potenza(PZ) (All. ti n. 13 - 14- 15).



Comune di Potenza
REGOLAMENTO URBANISTICO
Assetto urbanistico dell'Ambito Perurbano
Quadrante Sud - Ovest
P - 7 III



Legenda

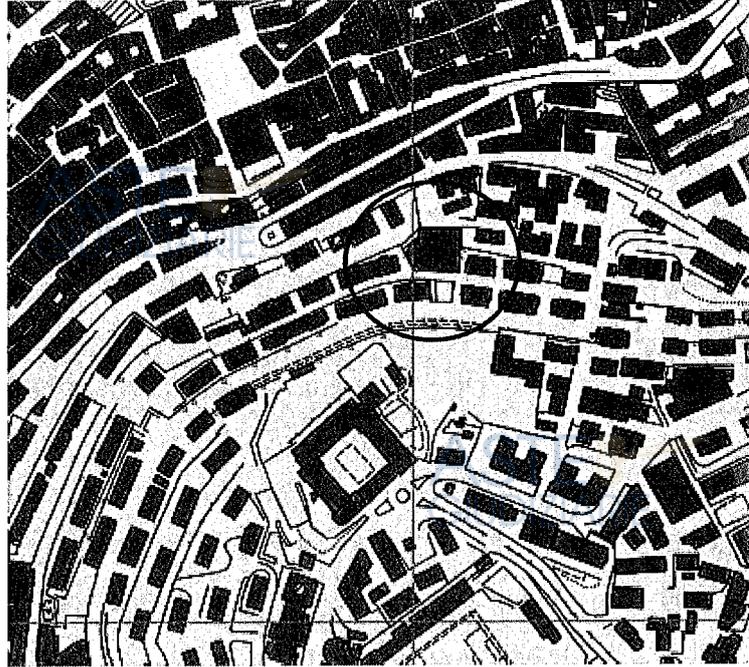
	Ambito Urbano
	Edificio in Ambito Urbano
	Ambito Perurbano
	Edificio in Ambito Perurbano
	Ambito extraurbano
	Edificio in Ambito Extraurbano
	Zona ASI
	Edificio in Zona ASI
	Area da assegnare a Piano Operativo (Comma 1 art.43 LUR)

All. n. 13

Ing. Francesco CENTODUCATI

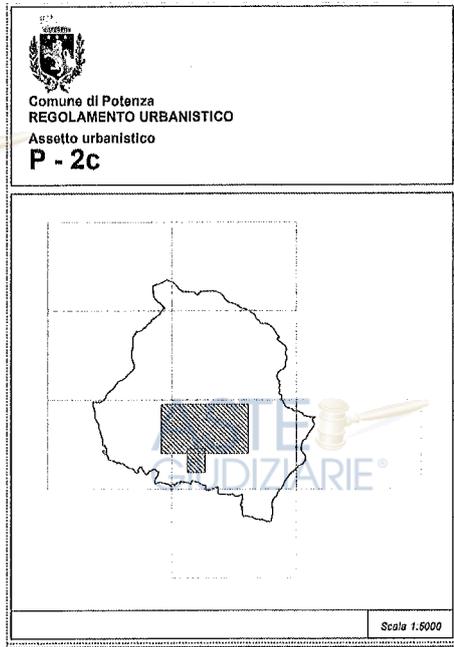
25





P - 7 III Assetto urbanistico dell'Ambito Periurbano - Quadrante Sud-Ovest

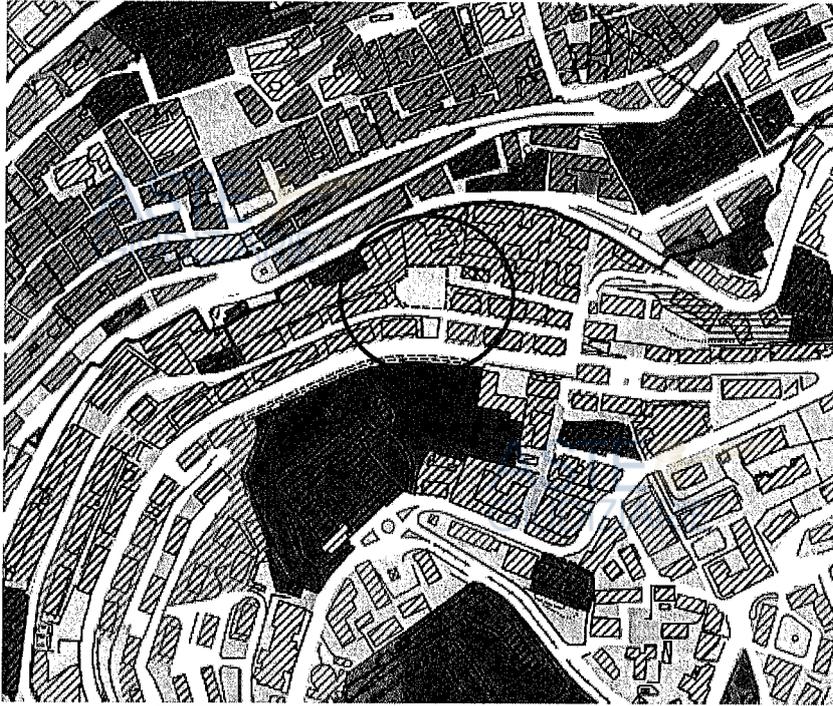
All. n. 13 Regolamento Urbanistico



AMBITO URBANO	Suoli Urbanizzati	<ul style="list-style-type: none"> Tessuti del Centro Storico Tessuti di impianto novecentesco Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto urbano compatto Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto urbano medio Tessuti ad impianto urbano prevalentemente residenziale compatto Tessuti prevalentemente urbanistico-commerciali senza progetto unitario 	<ul style="list-style-type: none"> Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto urbano medio Tessuti di impianto d'origine Tessuti artigianali senza progetto unitario DUT prevalentemente residenziale medio Loti edificati 	<ul style="list-style-type: none"> Loti in corso di attuazione con progetto unitario Loti non edificati coperti nei piani attuativi vigenti e nei programmi completati
	Suoli non Urbanizzati	<ul style="list-style-type: none"> Acce di ripello d'origine Verde di establa ecologica - arbustivo 		<ul style="list-style-type: none"> Loti edificati DUS - DUT Spazio utenze DUT Parti edilizie, progetti di urbanizzazione e programmi completati non coperti anche con modifiche Acce per edifici residenziali collettivi Suoli non urbanizzati ricaduti in previsioni non realizzate e non modificata
	Suoli Riservati all'Amministrazione Urbana	<ul style="list-style-type: none"> Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi attrezzatura e servizi pubblici di quartiere Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse urbanistico Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici Verde di establa ecologica e nei programmi completati Verde di establa ecologica e in fase di realizzazione Sistema ferroviario 	<ul style="list-style-type: none"> Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi attrezzatura e servizi pubblici di quartiere Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse urbanistico Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi attrezzatura e servizi pubblici di quartiere Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse urbanistico Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e servizi di interesse di quartiere e servizi pubblici

All. n. 15

Ing. Francesco CENTODUCATI



P - 2 C Assetto urbanistico dell'Ambito
All. n. 15 Regolamento Urbanistico

In tale zona sono consentiti gli interventi riportati nelle Norme Tecniche di attuazione art. 29 "Tessuti a impianto unitario compatto" (*All. n. 14*).

Per il fabbricato in cui è presente il locale commerciale di cui al **Lotto unico** è stato rilasciato il **certificato di agibilità** (*All. n. 9*) Manca l'attestazione di **certificazione energetica**.

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

Il **Lotto unico 1: LOCALE COMMERCIALE** al 2° piano, sito in via Amerigo Vespucci s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. al Fg 48 p.lla 2710 sub 79, risulta occupato [REDACTED]

Ing. Francesco CENTODUCATI

27



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 un condominio, pertanto esiste un regolamento condominiale (*trattasi di un fabbricato destinato ad autoparco multipiano con locali commerciali al secondo piano*).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati (*All. n. 17 - 18*) che per soggetto (*All. n. 14*) sono risultate le seguenti formalità:

Per il **Lotto unico** (catasto fabbricati fg. 48 p.la 2710 sub 79) (*All. n17 - 18*):

Fg. 48 P.la 2710 SUB 79

1. ANNOTAZIONE del 18/07/2008 –

2. ANNOTAZIONE del 18/07/2008 –

3. TRASCRIZIONE del 29/07/2010 –

4. TRASCRIZIONE del 30/06/2011 –

Ing. Francesco CENTODUCATI

28

5. ISCRIZIONE del 14/07/2011 – [REDACTED]

Documenti correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED]
2. Annotazione n. [REDACTED]

6. TRASCRIZIONE del 17/09/2019 – Registro Particolare 12534 Registro Generale 15160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 18/03/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI Immobili siti in POTENZA(PZ)

7. TRASCRIZIONE del 07/01/2021 – [REDACTED]

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato costituito da:

Lotto unico: LOCALE COMMERCIALE al 2° piano, sito via Amerigo Vespucci s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.la 2710 sub 79, non ricade su suolo demaniale.

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

Per il bene pignorato, di cui al Lotto unico, non risultano vincoli di altra natura.

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

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato costituito un condominio, pertanto esiste un regolamento condominiale (trattasi di un fabbricato costituito da un autosilo al piano terra ed al primo piano mentre al secondo piano è presente una galleria con diversi locali commerciali tra cui quello oggetto di pignoramento e stima).

Ing. Francesco CENTODUCATI

29



Vi sono spese condominiali che ammontano a circa 100,00 € mensili.

L'importo dovuto ad oggi delle suddette spese arretrate è di € 9.790,40.

Non vi sono altri procedimenti in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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)

15% soppalchi non abitabili

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%)

Ing. Francesco CENTODUCATI

30

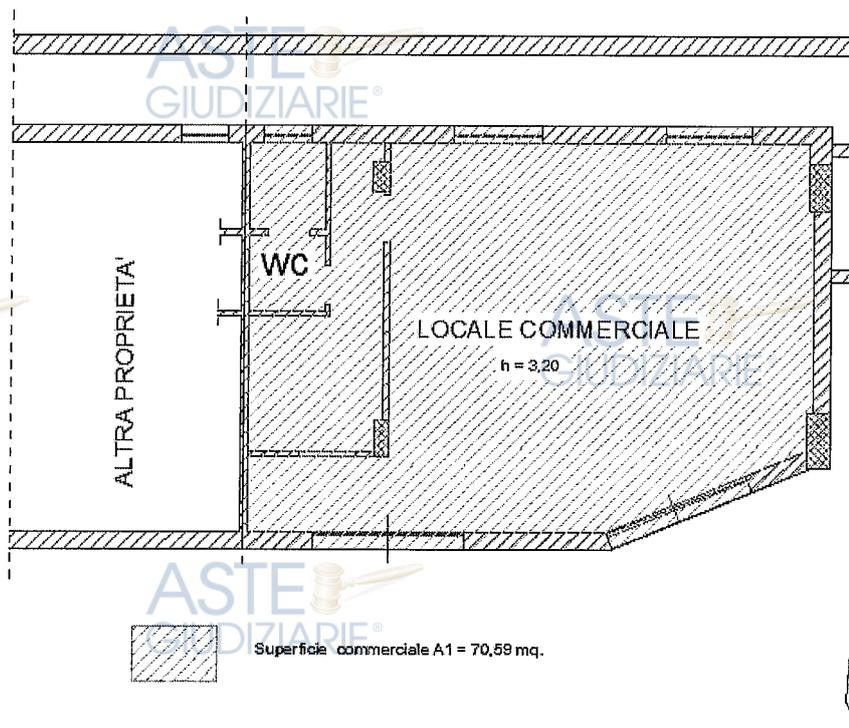


10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

- **Lotto unico: LOCALE COMMERCIALE** al 2° piano, sito via Amerigo Vespucci s.n.c. del Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 2710 sub 79;

All. n. 8.1

PIANO SECONDO STATO DI FATTO
Scala 1:100 Sub 79



All. n. 8.1 – planimetria superficie commerciale

Superficie commerciale = 70,59 mq.
Ing. Francesco CENTODUCATI



Il locale commerciale pignorato, di cui al lotto unico, è discretamente rifinito, le finiture sono di livello commerciale. Il pavimento del locale e del ripostiglio è in gres porcellanato mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono in monocottura. Nel bagno è presente un vaso, nell'antibagno una vaschetta lavapanni. Le vetrate di accesso al locale e le finestre sono in alluminio verniciato con vetrocamera mentre le porte sono in legno tamburato. Non è presente infine un impianto di riscaldamento.

E' situato nella zona a sud-est di Potenza (PZ) alle spalle di Viale Dante e precisamente all'incrocio tra la traversa Cristoforo Colombo e Via Amerigo Vespucci. E' una zona ben servita e facilmente accessibile. Per tutto quanto sopra riportato il valore del **lotto unico** viene così determinato:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1.000,00 €/mq.	MASSIMO 1.300,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 1.150,00 €/mq.
---	--------------------------	---------------------------	--

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Costo
Negozi	secondo	70,59 mq.	1.150,00 €/mq.	€ 81.178,5
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ 81.200,00

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 7,00 €/mq./mese	MASSIMO 11,00 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 9,00 €/mq./mese
---	---------------------------	-----------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Negozi	secondo	70,59 mq.	9,00 €/mq./mese	€ 635,31

Ing. Francesco CENTODUCATI

32



Totale affitto mensile	(in cifra tonda)	€ 635,00
-------------------------------	-------------------------	-----------------

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Centri commerciali	NORMALE		1500	1800	
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,4	3	L
Negozi	NORMALE	700	1500	L	6,1	11,1	L
Negozi	OTTIMO	2000	3200	L	9,2	24,4	L

Ing. Francesco CENTODUCATI

33



b) – STIMA

Come si è detto è un lotto unico:

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 1500,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 1.100,00 €/mq.
---	------------------------	--------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Negozio	secondo	70,59 mq.	1.100,00 €/mq.	€ <u>77.642,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>77.650,00</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 6,10 €/mq./mese	MASSIMO 11,10 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 8,60 €/mq./mese
---	------------------------------	--------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Negozio	secondo	70,59 mq.	8,60 €/mq./mese	€ <u>607,07</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>605,00</u>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato e dell'O.M.I. si discostano abbastanza. 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 n. 1:

a) – STIMA VENDITA

Ing. Francesco CENTODUCATI

34



€ (81.200,00 + € 77.650,00)/2 = € 79.425,00 che in c.t. diventa

€ 79.500,00 (diconsi settantanovemilacinquecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (635,00 + € 605,00)/2 = € 620,00 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 620,00 (mensili)
(diconsi seicentoventi/00 mensili)**

A tale importo va detratto la spesa per la sanatoria che ammonta ad € 3.016,00 (pag. 24) pertanto € 79.500,00 – 3.016,00 = € 76.484,00 che in c.t. diventa
€ 76.500,00 (diconsi settantaseimilacinquecento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 76.500,00

(diconsi settantaseimilacinquecento/00)

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

Il bene di cui alla presente relazione di stima, ovvero immobile sito in via Amerigo Vespucci s.n.c. del Comune di Potenza (PZ), riportato al catasto fabbricati al fg. 48 p.lla 2710 sub 79 è stato **pignorato per intero** "in danno" [REDACTED]
[REDACTED] così come descritto nell'atto di pignoramento (All. n. 1).

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (All. n. 2), del 07/01/2021, n. [REDACTED]

➤ Nella sezione B – Immobili, è così riportato:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

G942 - POTENZA (PZ)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

Foglio 48 Particella 2710 Subalterno 79

Ing. Francesco CENTODUCATI

35

Natura *C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 61 metri quadrati*

Indirizzo *VIA AMERIGO VESPUCCI n. civico -*

➤ Nella sezione C – SOGGETTI, è così riportato:

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

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

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.*

[REDACTED]

Genzano di Lucania li 10/03/2025

Il c.t.u.
Ing. Francesco Centoducati



Ing. Francesco CENTODUCATI

