

Tribunale di Potenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

procedura esecutiva immobiliare n. 99/12 r.g.e.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in essere tra



All'On.le Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Daniela Di Gennaro

relazione tecnica finalizzata
alla stima

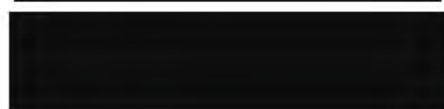
di un patrimonio immobiliare

Arch. Claudia Grimaldi

Via R. Acerenza, n. 29

85100 Potenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attività espletate

La sottoscritta arch. Claudia Grimaldi, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, redige la presente relazione peritale in ossequio al dispositivo di nomina del 31 ottobre 2014, e successive disposizioni, così come depositate agli atti del fascicolo di causa.

Prima di entrare nel merito delle attività è opportuno precedere col seguente excursus.

Con propria missiva, e a mezzo comunicazione telefonica, il nominato custode del compendio immobiliare, avv. [REDACTED] del Foro di Potenza, ha comunicato che in data 29 aprile 2015, alle ore 15, avrebbe proceduto con l'accesso ai luoghi esecutati; pertanto in ossequio al citato dispositivo di nomina, che autorizza la scrivente a recarsi presso il compendio pignorato con l'ausilio del nominato Custode, la scrivente ha comunicato la propria partecipazione alle citate operazioni al fine di prendere atto del compendio esecutato e dello stato dei luoghi, e dare specularmente avvio alle operazioni peritali. Sono state pertanto avvisate le parti in causa ed in particolare la parte esecutata con lettera raccomandata a.r. senza busta n. 149966265169) e la parte attrice a mezzo pec trasmessa all'avv. [REDACTED]. Pertanto, in data 29 detti la sottoscritta, alla presenza dell'avv. [REDACTED] custode del compendio esecutato, e dell'esecutato sig. [REDACTED] si è recata presso il compendio pignorato. Del che è stato redatto processo verbale, come da allegato.

In data 5 maggio 2015 ha dato avvio alle operazioni peritali come da verbale in atti. Nel citato verbale la sottoscritta, nel rispetto dei sani principi deontologici che governano la professione, ha chiesto alle parti in causa se ritenessero opportuno comporre bonariamente la controversia. In merito il sig. [REDACTED] ha comunicato che avrebbe nominato un proprio legale per avviare i contatti con parte attrice. Allo stato non sono pervenute comunicazioni in merito.

Nel dispositivo di nomina è stato chiesto allo scrivente Consulente di:

- 1) verificare la completezza della documentazione;
- 2) descrivere l'immobile pignorato;
- 3) accertare la conformità del bene rispetto alla descrizione contenuta nel pignoramento in oggetto;

- 4) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.D., con l'aggiornamento catastale;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità e, nel caso di difformità, descrivere dettagliatamente gli abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, procedendo alla loro formazione;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso alla formazione e valorizzazione dei singoli lotti, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo eventuali conguagli in danaro;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verifica se risultano registrati e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa al coniuge;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, e/o vincoli demaniali;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;
- 13) riferire i risultati delle indagini svolte;
- 14) allegare alla relazione la documentazione fotografica di merito, la planimetria del bene, la visura catastale, la licenza edilizia e gli eventuali atti di sanatoria, provvedendo a redigere adeguata e dettagliata descrizione del bene.

Al fine di dare compiutamente seguito ai quesiti anzidetti, la scrivente ha proceduto con le attività di consultazione ufficiale presso le competenti Amministrazioni Pubbliche. Tali consultazioni hanno determinato il prolungarsi

dei termini di lavoro, atteso che gli Uffici aditi, nonostante i numerosi solleciti, e da ultimo la "diffida" redatta secondo i termini "consigliati" informalmente dal Giudice dell'Esecuzione, hanno tardato fortissimamente la consegna, o addirittura, nel caso specifico dell'Agenzia delle Entrate, non hanno fornito alcuna informazione (cfr comunicazioni allegate, tutte trasmesse a mezzo pec agli indirizzi ufficiali consultabili sui siti internet e sul sito ministeriale "inipec").

In particolare, al fine di acquisire le informative ufficiali necessarie per la definizione della presente, si è proceduto con le seguenti richieste:

a) agli Uffici preposti del Comune di Tito:

1. esistenza, perchè comunicata all'ufficio di pubblica sicurezza, di eventuali contratti di fitto/comodato, altro, e nel caso in cui ve ne fossero copia degli stessi;
2. elenco degli occupanti le predette unità immobiliari;
3. l'utilizzazione degli immobili prevista dal vigente strumento urbanistico comunale;
4. se relativamente agli immobili è stato richiesto e rilasciato permesso per costruire e/o eventuale certificato di agibilità relativo ad immobili e/o strutture realizzate sui predetti terreni, ed in tal caso produrne copia;
5. se eventuali costruzioni e/o strutture edificate sui predetti terreni sono state costruite conformemente alle disposizioni di legge, o se le stesse sono gravate da pregiudizi in termini di sanzioni per abusi edilizi (eventuale presenza di procedimenti in corso), ecc;
6. quanto non espressamente richiesto, in quanto non noto alla scrivente, ma che potrebbe risultare utile ai fini della corretta valutazione della consistenza immobiliare.

b) alla territoriale Agenzia delle Entrate, di comunicare se risultano registrati eventuali contratti di fitto/comodato/altro, ed in tal caso fornirne le relative copie.

Rispetto alle precisate richieste, formulate più volte anche telefonicamente, il Comune di Tito ha trasmesso via pec, in data 30 maggio 2016 - e successiva convalida di correzione del 30 giugno 2016, l'allegato fascicolo contenente, il

certificato dello stato di famiglia residente presso il cespite pignorato, il certificato di residenza storica della citata famiglia, le informazioni urbanistiche di cui all'nota prot. 0008769/2016 a firma del Geom. [REDACTED]. Rispetto alla richiesta di cui al precedente punto 1 (esistenza, perchè comunicata all'ufficio di pubblica sicurezza, di eventuali contratti di fitto/comodato, altro, e nel caso in cui ve ne fossero copia degli stessi) nulla è stato comunicato dall'Amministrazione adita. Al contempo anche la territoriale Agenzia delle Entrate non ha fatto pervenire alcuna risposta in merito. Pertanto la scrivente non è stata messa nelle condizioni di poter dar seguito al precisato quesito.

Nel corso dell'udienza tenuta innanzi al Giudice Delegato è stata consegnata bozza della relazione alle parti e si è proceduto altresì col deposito della stessa, completa della documentazione allegata agli atti del fascicolo di Cancelleria.

Dei citati ritardi è stata data informativa anche a parte attrice e all'on.le Giudice dell'Esecuzione, al quale si chiede di disporre quanto il merito richiede in esito alle mancate risposte ufficiali.

Con i limiti anzidetti, si riportano di seguito i dettagli delle attività consulenziali, espletate in ossequio ai quesiti riportati nel dispositivo di nomina.

Descrizione dei cespiti

Così come riportato nel processo verbale di avvio delle operazioni peritali, le unità immobiliari pignorate al [REDACTED] sono costituite da una residenza e da un garage censiti al catasto fabbricati del Comune di Tito al Foglio 46 p.lla 1481 sub 15, categoria A/2 e da un locale deposito censito al catasto fabbricati del Comune di Tito al Foglio 46 p.lla 1481 sub 3, categoria C/2.

La residenza e il garage, in buono stato di conservazione, sono ubicati rispettivamente al piano quarto di un edificio condominiale e al primo piano seminterrato come da documentazione fotografica che segue.

La consistenza della p.lla 1481 sub 15 è di 6,5 vani, corrispondenti all'abitazione di 103 mq circa e di un garage di 32,00 mq circa.

La somma delle loro superfici è di 135 m².



L'accesso all'abitazione può avvenire sia da una scala condominiale sia tramite un ascensore condominiale. La distribuzione interna della casa consiste in tre stanze da letto, due bagni, una cucina, due disimpegni e un soggiorno.

Per tre lati, la residenza in questione è circondata da un ballatoio esterno. Il suddetto balcone esterno, per metà di un lato, si allarga notevolmente diventando di fatti una terrazza coperta da travetti in legno lamellare e chiusa da infissi scorrevoli.

Le finiture interne risultano essere di ottima fattura e in buono stato di conservazione. Al garage, chiuso con una saracinesca con serratura elettrica, si accede tramite ascensore e scala condominiale. Il locale deposito situato al piano terra risulta essere ancora in fase di costruzione (privo di pavimentazione, impianti ed intonaco). L'accesso al locale avviene tramite il cortile esterno antistante al portone del condomino. La superficie del locale deposito è di 120 mq. L'altezza risulta essere di 2,55 m.

Attualmente il locale deposito è diviso in due parti da un tramezzo. Il solo muro divisorio non risulta presente negli schemi progettuali, ma allo stato attuale i locali deposito effettivamente sono due, confinanti, con due ingressi separati, ben visibili dalla documentazione fotografica.

Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona TC (Tessuto Consolidato di recente formazione) del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con D.D.C. n.20 del 08/01/2012, destinata a zona Residenziale/Commerciale. Stante alle informazioni acquisite dalla Casa Comunale, l'immobile, situato in Via Roma n.405, ricade nello stabile assentito con Concessione edilizia n. 2303/01 e successive varianti assentite con Permessi di Costruire nn. 261/05, 718/06, 860/09. Il Comune ha certificato che per l'immobile in oggetto non è stata rilasciata nessuna certificazione di agibilità. Per la sua conformazione l'immobile potrebbe essere venduto anche per singoli lotti, da identificare con i singoli sub 3 e 15 (il sub 15 accoglie sia l'abitazione che il garage; pertanto l'eventuale separazione abbisogna preliminarmente di una variazione catastale). Dallo stato di famiglia e di residenza rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Tito, la popolazione residente all'indirizzo di via Roma n.413, consiste rispettivamente nelle persone di [REDACTED] nata [REDACTED] nato a [REDACTED]

immobiliare cui fa riferimento il bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in

grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato o riprodotto deriverà da una comparazione.

Fatta questa breve disamina, si procede, con la stima dei cespiti in oggetto.

Nell'attuale contesto economico, ancora caratterizzato dalla crisi del settore immobiliare e dalla scarsa propensione agli investimenti, si ritiene che il valore di mercato, inteso come l'importo che un investitore generico sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dei cespiti, è influenzato negativamente dai citati aspetti e dalla crisi che ancora attanaglia il settore edile. Secondo le stime di Prometeia il valore aggiunto del settore delle costruzioni in Basilicata si è ridotto (-2,9 per cento), e si ravvisa una lieve ripresa delle compravendite di abitazioni (10,2 per cento) che riguarda in modo più intenso la provincia di Matera. I prezzi hanno mostrato segnali di stabilizzazione, dopo i cali degli scorsi anni. Un'indagine svolta dalla Filiale di Potenza della Banca d'Italia nel mese di febbraio 2016 su un campione di responsabili di sportelli bancari

ubicati nei principali comuni della Regione conferma i segnali di miglioramento nel mercato immobiliare essenzialmente nel Materano; il buon andamento interesserebbe soprattutto gli immobili per uso ricettivo, che beneficerebbero, secondo i responsabili, dell'incremento dell'afflusso turistico derivante dalla designazione di Matera a Capitale europea della cultura per il 2019.

Con riferimento al Comune di Tito, nel mese di Ottobre 2016 per gli immobili residenziali in vendita nella Città di Tito sono stati richiesti in media 899 euro per metro quadro, contro gli 891 registrati il mese di Ottobre 2015 (con un aumento del 0,99% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Tito ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2016, con un valore di € 965 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Dicembre 2015: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 877 per metro quadrato.



	Gen '15	Apr '15	Lug '15	Ott '15	Gen '16	Apr '16	Lug '16	Ott '16
Prezzo Medio	944	925	920	891	924	954	957	899
Appartamento	1.019	1.005	963	926	1.000	1.012	1.036	969
Casa indipendente	619	619	619	619	nd	nd	nd	nd
Villa	645	603	749	749	621	721	640	620

Guardando il *trend* dei prezzi medi di vendita si evince che il mercato esprime ancora delle fluttuazioni che, nell'attuale contesto, rendono difficoltoso stimare il dato di riferimento, atteso che il mercato risulta ancora viziato dal c.d. effetto crisi.

Pertanto, considerato che la presente stima si inserisce nell'ambito di un processo di esecuzione che non può certamente esprimere segnali di "aleatorietà", al fine di addivenire ad un dato "certo" ed "inequivocabile" per la platea degli *stackholder*, si ritiene doveroso applicare le risultanze dettate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, in base al quale si determina, tra l'altro, anche il valore "fiscalmente congruo" dei citati cespiti.

Stante a quanto riportato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari; pertanto al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23

marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Detto quanto, le quotazioni OMI estratte nel mese corrente di novembre 2016 esprimono i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - VIA CONVENTO - VIA V. EMANUELE - VIA GIOSTRA - VIA ANNUNZIATA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L	2	2,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,5	2,2
Autorimesse	NORMALE	320	420	L	1	1,4
Box	NORMALE	350	450	L	1,1	1,5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - VIA CONVENTO - VIA V. EMANUELE - VIA GIOSTRA - VIA ANNUNZIATA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	270	350	L	0,8	1,1
Negozi	NORMALE	650	850	L	2	3

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Considerato tale andamentale, il valore che si determina risulta il seguente:

id catastale			destinazione	consistenza in mq come da visura catastale	valore OMI euro/mq	totale determinato
foglio	p.lla	sub				
46	1481	3	C/2 magazzini e depositi*	120	270	€ 32.400,00
46	1481	15	A/2 abitazioni di tipo civile**	135	800	€ 108.000,00
					totale	€ 140.400,00

* valore minimo atteso che l'immobile non risulta ancora ultimato

** valore medio atteso che la pezzatura indicata è relativa tanto al garage che all'abitazione che risulta decorosa ed in buono stato conservativ, ma comunque priva del certificato di agibilità, perché mai richiesto

Pertanto, per il compendio pignorato, così come descritto, si determina il valore complessivo di euro 140.400,00 (centoquarantamilaquattrocento/00).

**Documentazione fotografica, opportunamente descritta, planimetria, visure
e certificazione comunale**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'edificio nel quale sono situati gli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto di vista dalla strada pubblica sul ballatoio esterno





Il portone d'ingresso del piano terra.



La scala e l'ascensore condominale.





Il cortile esterno.





Gli ingressi al locale deposito dal cortile esterno antistante il portone d'ingresso al fabbricato.







ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







Il locale deposito ancora in fase di costruzione suddiviso da un tramezzo.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





La parte finita del locale deposito suddiviso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

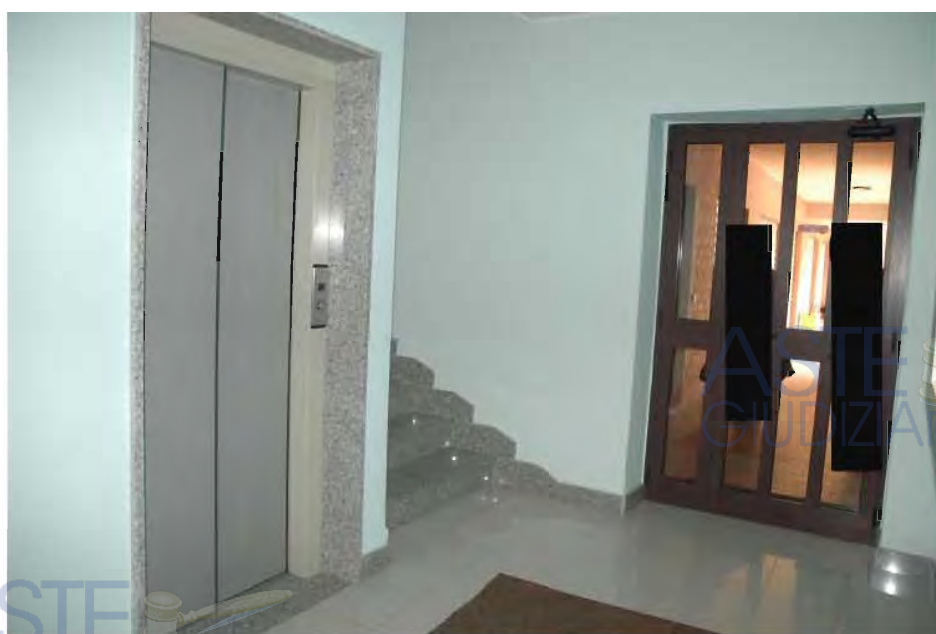
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Le zone condominali e il porta d'ingresso all'abitazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it











Il ballatoio e la terrazza esterni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le stanze della casa.



Attestazione urbanistica ed estratti catastali del compendio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio, 1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.793480

partita iva 00128970761

www.comune.tito.pz.it

Arch. Claudia GRIMALDI

Via R. Acerenza n. 29

85100 - POTENZA

Prot. n. 0008769/2016
TITO, 30.05.2016

OGGETTO : Riscontro nota Tribunale di Potenza procedura esecutiva immobiliare n. 99/12 r.g.e.

Facendo seguito alla richiesta della S.Vs. circa la procedura indicata in oggetto, si comunica che l'immobile situato in Via Roma n. 405, in Catasto al Foglio n. 46 Particella n.1481 sub 3 e sub 15 ricade all'interno dello stabile assentito con Concessione Edilizia n. 2303/01 e succ. Varianti assentite con P.C. nn. 261/05 - 718/06 ed 860/09.

Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona TC (Tessuto Consolidato di recente formazione) del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 20 dell'1.8.2012, destinata a "Zona residenziale /commerciale".

Si certifica inoltre che per l'immobile in oggetto, non risulta essere stata richiesta n'è rilasciata alcuna certificazione di agibilità.

Tanto viene trasmesso, evidenziando che per quanto attiene alle ulteriori notizie richieste nella nota, è stato interessato l'Ufficio anagrafe che provvederà ai relativi accertamenti.

Geom. [Redacted]
[Redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2015

Data: 05/05/2015 - Ora: 12.30.26 Fine
Visura n.: PZ0047618 Pag.: 1

Dati della richiesta

Comune di TITO (Codice: L181)
Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati
Foglio: 46 Particella: 1481 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	46	1481	3	Cens.	Zona	C/2	5	120 m²
Indirizzo									
VIA ROMA n. 405 piano: T.									
Annotazioni									
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
Rendita									
Euro 161,13									
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2005 n. 9824 l/2005 in atti dal 23/12/2005 (protocollo n. PZ0139307)									
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO									
INTERESTATO									
N. 1									
DATI ANAGRAFICI									
DATI									
S. 1									
Unità immobiliari n. 1									
Kicevula n. 14428									
Rendita catastale Euro 1,00									
DIRITTI E ONERI REALI									
(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni									
006 Repertorio n.: 17281 Rogato									

Visura ordinaria

Richiedente: GRIMALDI CLAUDIA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2015

Data: 05/05/2015 - Ora: 12.26.30 Fine
Visura n.: PZ004761.2 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di TITO (Codice: L181)
Provincia di POTENZA

Catasto Fabbricati

Foglio: 46 Particella: 1481 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	46	1481	15	Cens.	Zona	A/2	6	6,5 vani	Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2005 n. 10173.1/2005 in atti dal 29/12/2005 (protocollo n. PZ0140705)
Indirizzo											
VIA ROMA n. 383 piano 4;											
Annotazioni											
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
Rendita											
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO											

INTERESTATO

N.

I

DATI

ANAGRAFICI

CO) del 29/06/2006

Registrazione: Sed.

2006 Repertorio n.: 17281 Rogante:

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per l/1 in regime

2006 Repertorio n.: 17281 Rogante:

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 14424

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: GRIMALDI LAUDIA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 05/05/2015 - n. PZ0047614 - Richiedente GRIMALDI CLAUDIA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0139309 del 23/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Via Roma

civ. 383

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 46

Particella: 1481

Subalterno: 15

Iscritto all'albo:
Geometri

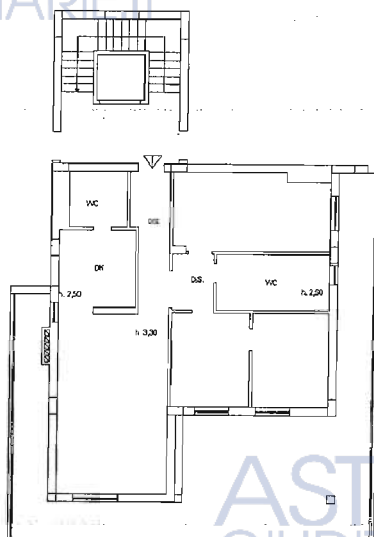
Prov. Potenza

N. 2241

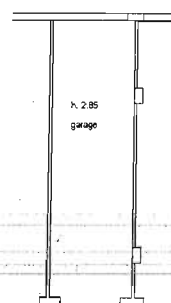
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO 4°



PIANO S-1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/05/2015 - Comune di TITO (L.181) - Foglio 46 Particella 1481 - Subalterno 15 - VIA ROMA n. 383 piano: 4;

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/05/2015 - n. PZ0047614 - Richiedente GRIMALDI CLAUDIA

Tot.schede: 1 - Formato di acq. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 11.02.24 Fine
Visura n.: PZ0047075 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di TITO (Codice: L181)
Provincia di POTENZA
Foglio: 46 Particella: 1481 Sub.: 3

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	46	1481	3			C/2	5	120 m²	
Indirizzo										
VIA ROMA n. 405 piano: T.										
Annotazioni										
Classamento e rendita validati (D.M. 70/94)										
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2005 n. 9824. I/2005 in atti dal 23/12/2005 (protocollo n. PZ0139507)										
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO										

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

DATI ANAGRAFICI

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 14192

Importo esentato: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: GRIMALDI CLAUDIA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 05/05/2015 - n. PZ0047615 - Richiedente GRIMALDI CLAUDIA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0139309 del 23/12/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito
Via Roma civ. 405

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 46
Particella: 1481
Subalterno: 15,3

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza N. 2241

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/05/2015 - n. PZ0047615 - Richiedente GRIMALDI CLAUDIA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella convinzione di aver svolto l'incarico ricevuto con ogni possibile cura e nel rispetto dei principi deontologici che governano la professione, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a completa disposizione per qualsivoglia evenienza che si rendesse necessaria ed opportuna in merito al presente elaborato.

Potenza, li 23 novembre 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Arch. Claudia Grimaldi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Claudia Grimaldi _____ pagina 47 di 47

