

OGGETTO: PROCEDIMENTO N. 20/2019 R.G.E.  
APULIA FINANCE N. 4 S.R.L. contro

## RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 28.02.2023

Il c.t.u.  
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



### A. RELAZIONE DI STIMA

**PREFAZIONE**

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

**B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO**

**C. VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**D. ALLEGATI**

**E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

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

**PREFAZIONE**

**L'APULIA FINANCE N. 4 S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri nr.1, capitale sociale € 10.000,00 i.v., n.ro di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso, C.F. e P.IVA 03839850264, e per essa nella qualità di mandataria la **BANCA APULIA S.p.A.** con sede legale in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis 40, Direzione Generale in Bari, C.so V. Emanuele II, C.F., P. IVA e n.ro di iscrizione al registro delle imprese di Foggia 0014850711, Capitale Sociale € 39.943.987,00i.v., iscritto all'Albo delle Banche 5721, appartenente al Gruppo Bancario "**INTESA SANPAOLO**", rappresentata e difesa **dall'Avv. Antonio CALICE** (C.F. CLCNTN61B24H307P), il quale dichiara di poter ricevere avvisi e comunicazioni al n. di fax 0972.72.00.15 o all'indirizzo P.E.C.: avv.antonio.calice@pec.giuffre.it ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Rionero in V. alla via Umberto I, 165, giusta procura in calce **all'atto di precetto**, contro:

#### PREMESSO

1. che BANCA APULIA S.p.A. ha concesso ai sigg.ri, dichiaratisi in contratto di mutuo in regime di separazione dei beni, a titolo di Mutuo, ai sensi del D.Lgs 385/93 **la somma di € 80.000,00 (euro ottantamila/00)** da rimborsare in 180 mesi (180 rate mensili) con tasso di interesse fisso annuo del 5,200%: **Contratto di Mutuo con Garanzia Ipotecaria** a Rogito per Notar Dott. Antonio Di Lizia, rogato in Potenza il 19.09.2006 al n. 2663 e spedito in forma esecutiva in data 20.09.2006 (*All. n. 1*);
2. che i mutuatari a garanzia della somma concessa a titolo di mutuo, nonché dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti per contratto, concedevano ipoteca volontaria sui seguenti immobili facenti parte del fabbricato di nuova costruzione in **Comune di Potenza alla Località Epitaffio - Macchia Romana - Lotto 3/A**:
  - **Locale deposito**, alla via Giovanni XXIII nr.7, posto al settimo piano int. 20 e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 94** - Cat. C/2 - Cl. 5 - piano 7 - sup. catastale mq 80 - R.C. € 210,20;
  - **Locale Garage**, alla via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 5 - Lotto 3A e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 31 - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93;

- **Posto Auto**, alla via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 120 - Cat. C/6 - Cl.1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78.

Ipoteca volontaria iscritta ai RR.II. di Potenza il 20.09.2006 ai nn. 21426/5726 a favore di Banca Apulia S.p.A. e contro i sigg.ri nella misura di 1/2 cad.

3. che la Banca Apulia S.p.A., nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge nr. 130 del 30.04.1999, ha ceduto pro-soluto alla Società APULIA FINANCE n. 4 Srl in forza di Contratto di Cessione concluso in data 30.05.2008, tra gli altri crediti derivanti da mutui garantiti da ipoteche volontarie individuabili in blocco secondo i criteri esplicitati sulla Gazzetta Ufficiale Parte Seconda nr. 68 del 10.06.2008 unitamente alle garanzie che li assistono, anche il credito in oggetto;
4. che la Società APULIA FINANCE N. 4 Srl, ha conferito incarico a Banca Apulia S.p.A. affinché per suo conto, in qualità di soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti agisse per il recupero dei crediti insoluti indicati in G.U. tra cui quello di cui al presente atto;
5. che la parte mutuataria si è resa inadempiente nel pagamento, come contrattualmente previsto, per le somme specificate in precetto e che la Banca istante, in mancanza di pagamento conseguente all'intimazione per precetto, ha diritto di agire in esecutiviis sulla consistenza immobiliare di cui al punto 2. concessa a garanzia del credito bancario ed interessi dai mutuatari/concedenti ipoteca sigg.ri

IN VIRTU' di **Atto di Precetto** del 23 Gennaio 2019, **rimasto infruttuoso** ed intimante ai mutuatari in solido, sigg.ri Teresa, il pagamento della complessiva somma di € **65.522,50** (**diconsi euro sessantacinquemilacinquecentoventidue/50**) (All. n. 2); l'ufficiale giudiziario addetto

all'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Potenza, ad istanza dell'Avv. Antonio Calice, procuratore e difensore della Banca istante il giorno 21/02/2019 eseguiva il **pignoramento immobiliare** per la somma di € **98.000,00 (euro novantottomila/00)** sulla seguente consistenza immobiliare garantita da ipoteca a garanzia del mutuo fondiario e precisamente: **Fabbricato di nuova costruzione in Comune di Potenza alla Località Epitaffio - Macchia Romana - Lotto 3/A** (All. n. 3):

- **Locale deposito**, alla via Giovanni XXIII nr.7, posto al settimo piano int. 20 e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 94** - Cat. C/2 - Cl. 5 - piano 7 - sup. catastale mq 80 - R.C. € 210,20;
  - **Locale Garage**, alla via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 5 - Lotto 3A e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 31** - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93;
  - **Posto Auto**, alla via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 120** - Cat. C/6 - Cl.1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78.
- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data 19/03/2019 al n. 4104 R.G. e al n. 3209 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti (*All. n. 4*).
- il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Annachiara Di Paolo**, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura n. 20/2019 RGE fissava, per il giorno 22.06.2022, udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita;
- nominava quale custode l'avv. Francesco MISSANELLI e quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia **Centoducati** che accettava, **l'incarico di redigere la relazione di stima del bene pignorato** sopra descritto e si impegnavano a rispondere ai quesiti di seguito riportati (*All. n. 5*);
- **In data 01.03.2022** la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Potenza, alla via Giovanni XXIII n. 7 (presso i beni interessati dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. CENTODUCATI Francesco (in qualità di collaboratore) e al custode giudiziario Avv. MISSANELLI Francesco, per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo, il Custode Giudiziario dato il relativo preavviso di accesso in data 8-9/02/2022 a mezzo raccomandata A.R.. al sig. e alla sig.ra, regolarmente ricevuto in data 12/02/2022. (*All. n. 6*);

---

All'interno del compendio pignorato la sottoscritta rinveniva la presenza del sig.

### **a) – RISPOSTA AI QUESITI**

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti, che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

#### **CONTROLLO PRELIMINARE:** *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 7*) che, per i beni pignorati, **risale ad un atto** trascritto in data antecedente (*Donazione trascritta ai nn. 2190/1985 in data 25 febbraio 1977*) di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento (trascritto in data **19/03/2019** al n. 4104 R.G. e al n. 3209 R.P) (*All. n. 8*), ovvero:

*Dalla visura storica catastale della particella 2961/120 emerge che deriva in virtù del FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2005 protocollo n. pz0111090 in atti dal 14/10/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6815.1/2005), dalle particelle 2961 sub 8, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 96.*

#### **STORIA IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE**

*Dalle visure ipotecarie eseguite risultano le seguenti formalità:*

*Preliminarmente si precisa che dalle visure storiche catasto terreni della particella 2961, quale ente urbano, emerge che deriva dalla particella 102 e che comprende le particelle 1818, 1820, 1822, 1826, 1857, 1859 1861 (ex 1446, ex 449), 1865 (ex 1465, ex 1415, ex 1183), 1884 (ex 1118, ex 100), 1900, 2461 (ex 1438, ex 78), 2462 (ex 1440, ex 101), 2464 (ex 1846 unita alla 1847), 2465 (ex 1846 unita alla 1847), 2466 (ex 2108 che comprende la 2109), 2467(ex 2108)*

#### **PROVENIENZA ESECUTATI:**

**COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 21425/12935 in data 20 settembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 19 settembre 2006, numero di repertorio 80373/13700, a favore di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

a) **ATTO DI DISPONIBILTA' AI FINI URBANISTICI L. 28/01/77 N. 10 ART. 4**, trascritto ai nn. 6349/4536 in data 26 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 03 febbraio 2003, numero di repertorio 63304, a favore di, avente ad oggetto, il terreno sito in Potenza (PZ) località Epitaffio - c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1286, 1405, 1409, 544, 545, 639, 640, 1287, 1743, 1753, 1758, 1764, 1757, 1742, 1759, 1762, 2174, 1693, 2165, 1706, 2164, 1902, 1903, 2256, 545, 639, 640, 1287, 1743, 1753, 1758, 1764, 157, 1742, 1759, 1762 e foglio 30 particelle 2174, 1693, 2165, 1706, 2164, 1902, 1903, 2256, 2257. (*All. n. 31*)

b) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6348/4535 in data 26 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 03/febbraio 2003 numero di repertorio 63304, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) località Epitaffio - c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1900, 1818, 1820, 1822, 1826, 1884, 1886, 2464, 2465, 2466, 2467, 102, 1857, 1859, 1861, 1865.

c) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6171/4373 in data 25 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 02 febbraio 2003, numero di repertorio 63348/9800, a favore di Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2461, 2462. (*All. n. 31*)

d) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 791/704 in data 18 gennaio 2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 29 dicembre 2000, numero di repertorio 51508, a favore di sede Potenza (PZ), codice fiscale, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2466, 2467, 2464, 2465, 102, 1857, 1859.

e) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6189/4674 in data 27 aprile 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 19 aprile 2000, numero di repertorio 39260, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1900, 1818, 1820, 1822, 1826.

**f) COMPRAVENDITA** trascritta ai nn. 13816/10701 in data 14 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 21 settembre 2000, numero di repertorio 49999, a favore di Proprietà per 1/1 e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) sc.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1886.

**g) PERMUTA**, trascritta ai nn. 13815/10700 in data 14 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 20 settembre 2000, numero di repertorio 49999, a favore di Proprietà per 1/1, e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1886.

**h) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15097/11841 in data 20 ottobre 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza(PZ) del 28 settembre 1999, numero di repertorio 44855, a favore di Proprietà per 1/1 e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1884 e 1885.

**i) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15096/11840 in data 20 ottobre 1999, a seguito di atto notarile pubblico per notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 28 settembre 1999, numero di repertorio 44854, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1884 e 1885.

**j) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 4242/3382 in data 30 marzo 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 05 marzo 1999, numero di repertorio 41582, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2108 e 2108.

**k) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 3405/2720 in data 17 marzo 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Polosa Antonio di Potenza (PZ) del 05 Marzo 1999, numero di repertorio 49107, a favore di Proprietà per 1/1 e contro e, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2108 e 2108.

**l) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15522/13145 in data 18 novembre 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gatti di Potenza (PZ) del 26 ottobre 1998, numero di repertorio 14902, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1859.

**m) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15521/13144 in data 18 novembre 1988, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gatti di Potenza (PZ) del 26 ottobre 1998, numero di repertorio 14902, a favore di, Proprietà per 1/1 e

contro, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1846, 1847, 102,1857.

**n) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9422/8005 in data 17 luglio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 29 Giugno 1988, numero di repertoio 32411, a favore di, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 P.IIe 1818, 1820, 1822 e 1826.

**o) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9421/8004 in data 17 luglio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 29 giugno 1998, numero di repertorio 32411, a favore di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinta in catasto al Fg. 20 Part. 1900.

**p) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 10212/8925 in data 07 agosto 1992, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Coviello Incoronata di Potenza (PZ) del 20 luglio 1992, a favore di Proprietà per 1/1 e contro nata a Potenza (PZ) il, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 449 e 1183.

**q) CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (Devoluta in forza di legge, apertasi il 17/11/1986), trascritto ai nn. 5892/5042 in data 1989, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza (PZ) del 11 maggio 1987, Den.n.: 360 Volume: 151, a favore di Proprietà per 1/6;, , Proprietà per 1/6 e contro l'eredità di

Potenza (PZ) il 02/12/1927, Proprietà per 1/2, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ), distinto in catasto al foglio 20 particella 99.

**r) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 511/443 in data 12 gennaio 1980, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Perri Pedio di Potenza (PZ) del 22 dicembre 1979, numero di repertorio 17655, a favore di Proprietà per 1/2 e, Proprietà per 1/2 e contro e, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ), distinto in catasto al foglio 20 particella 99.

Il presente atto è stato rettificato con i nn. 1990/1767 del 19 febbraio 1980 per identificare meglio il regime patrimoniale delle parti, tutti in regime di comunione legale.

s) **DONAZIONE**, trascritta ai nn. 2190/1985 in data 25 febbraio 1977, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Bellis di Potenza (PZ) del 07 febbraio 1977, numero di repertorio 37019, a favore di, proprietà per 1/1 e contro, proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 100.

**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. 7*) trascritto ai nn. 21425/12935 in data 20 settembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 19 settembre 2006, numero di repertorio 80373/13700, , acquistano per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni la “**piena proprietà di quanto segue**”:
  - 1) 1/1 proprietà, FABBRICATO, in POTENZA (PZ) Via Papa Giovanni Ventitreesimo n. 7. Distinto in catasto al **Foglio 20, particella 2961 sub 94**, categoria C2, piano 7, mq. 80.
  - 2) 1/1 proprietà, FABBRICATO , in POTENZA (PZ) Via Papa Giovanni Ventitreesimo n. 17/A. Distinto in catasto al **Foglio 20, particella 2961 sub 31**, categoria C6, piano S1, mq 40.
  - 3) 1/1 proprietà, FABBRICATO , in POTENZA (PZ) Via Papa Giovanni Ventitreesimo n. 17/A. Distinto in catasto al **Foglio 20, particella 2961 sub 120**, categoria C6, piano T, mq 13.
  
- **Nell'atto di pignoramento** (*All. n. 3*) trascritto in data 19/03/2019 al R. G. n. 4104, R. P. n. 3209 il diritto reale è la **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni, così suddivisa:
  - **Per la quota di 1/2 contro**
  - **Per la quota di 1/2 contro;**

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

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (All. n. 9) (All. n. 10) (All. n. 11).

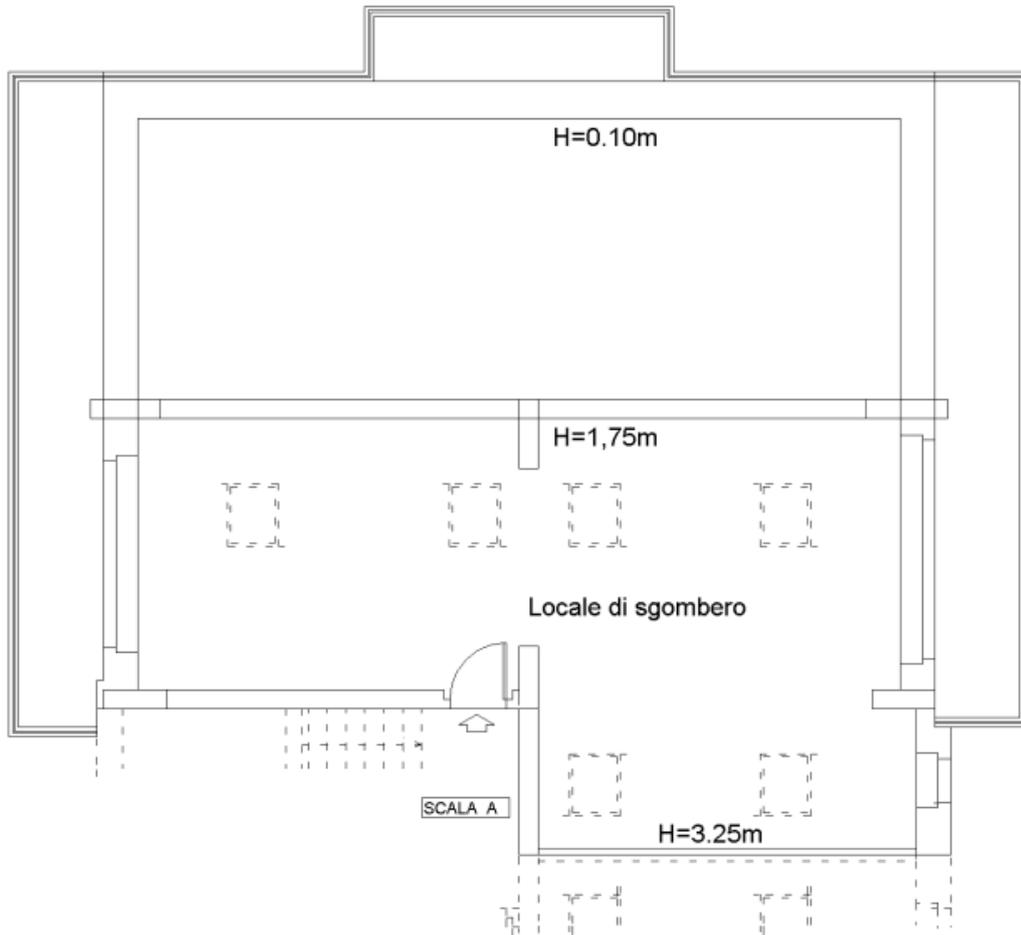
**Quesito n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

I beni oggetto di pignoramento verranno raggruppati in **tre lotti distinti e separati** costituiti da:

- 1) Un LOCALE DEPOSITO, sito alla Via Giovanni XXIII n. 7 nel Comune di Potenza (PZ) censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali
  - al **foglio 20 p.lla 2961 sub. 94** categoria C2, classe 5, piano 7 sup. catastale mq. 80 - R.C. € 210,20;
  
- 2) LOCALE GARAGE, sito alla Via Giovanni XXIII n. 17/A, posto al piano S1 int. 5 - Lotto 3A e distinto in Catasto
  - al **foglio 20 p.lla 2961 sub. 31** categoria C6, classe 4, piano S1 sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93;
  
- 3) POSTO AUTO, sito alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al
  - al **foglio 20 p.lla 2961 sub. 120** - categoria C6, classe 1, piano T sup. catastale mq. 13 - R.C. € 88,93;

## PIANO SETTIMO

Hm = Mt. 2.50



planimetria in atti

All. n. 12



**Il bene di cui al punto 1)** è un sottotetto al settimo piano di un fabbricato in cemento armato, a cui si accede da scala condominiale, accatastato come locale deposito. In realtà è adibita ad appartamento per civile abitazione.

E' costituito da un piccolo ingresso da cui si accede direttamente ad un Open Space sulla sinistra.

Sulla destra invece si sviluppa un corridoio su cui si affacciano una camera da letto matrimoniale con bagno padronale, una camera da letto doppia ed un secondo bagno.

Dal soggiorno si accede ad un balcone esposto ad ovest, mentre dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un balcone esposto ad est.

Gli altri ambienti ad esclusione del Soggiorno e della camera da letto matrimoniale prendono luce dai lucernari.

Il pavimento in tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni è in parquet mentre il rivestimento della cucina e quello dei bagni così come i pavimenti di quest'ultimi è in gres porcellanato.

Gli infissi sono in PVC effetto legno con vetro camera ed avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento (autonomo) è a gas metano con termosifoni in ghisa negli ambienti e termo arredo nei due bagni.

Le porte dei due bagni sono a scrigno mentre le restanti ad anta, color ciliegio, tamburate e di buona manifattura. Il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato.



ingresso



Ingresso



cucina



soggiorno-pranzo



Open Space



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Bagno padronale



Camera doppia



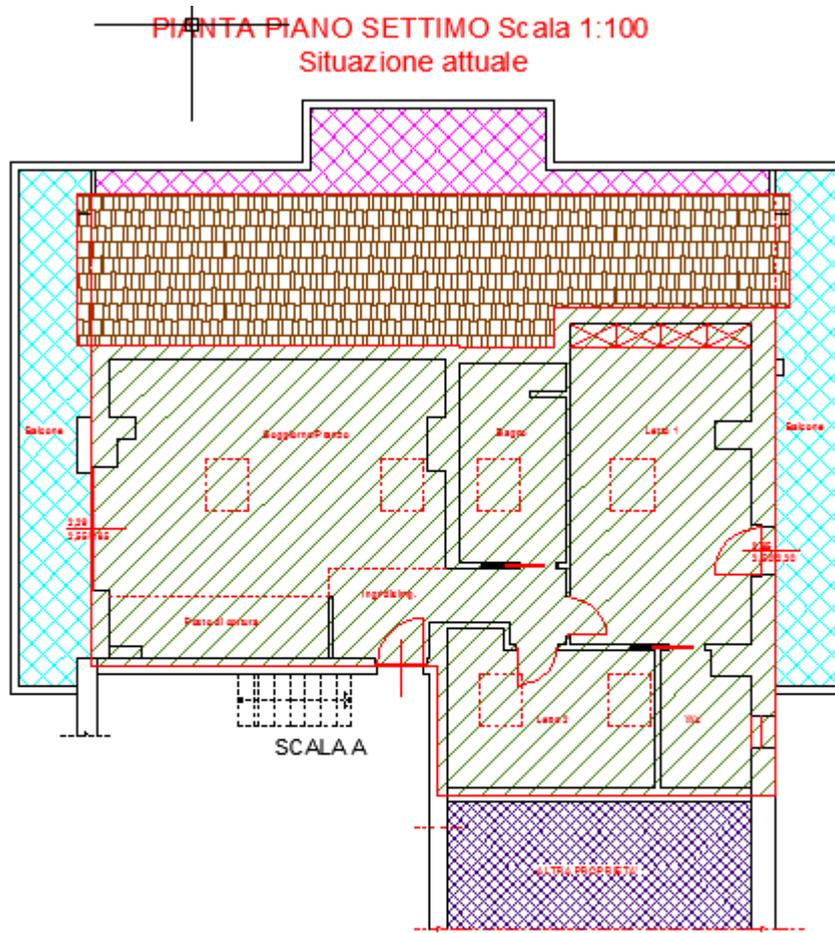
Bagno di servizio



Balcone (si accede solo dall' Open Space)

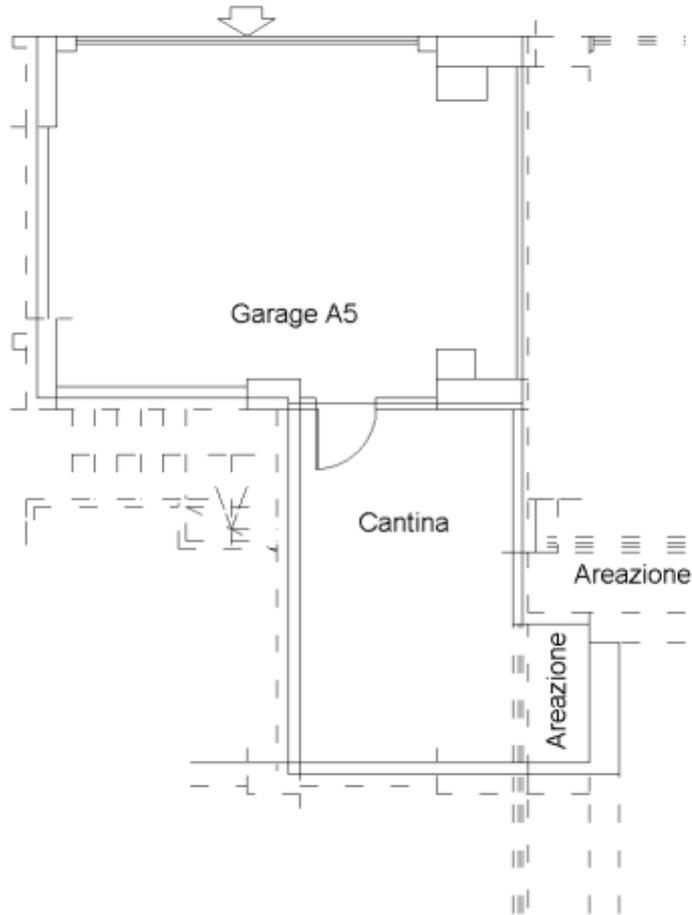


Balcone (si accede solo dalla camera matrimoniale)



# PIANO SOTTOSTRADA 1°

H = mt. 3.00

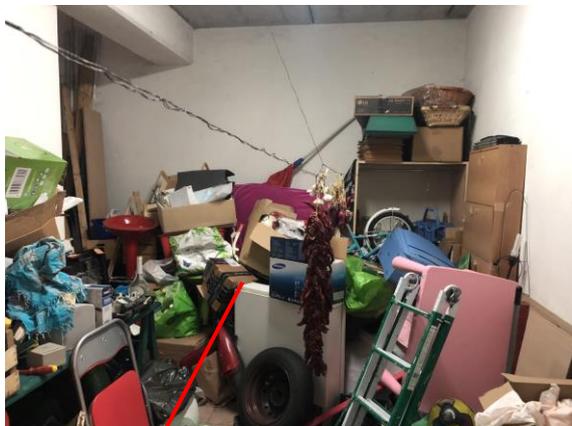


All. n. 13

**Il bene di cui al punto 2)** è un locale garage al piano sottostrada1 di 40 mq. Ad esso si accede da un corridoio comune. E' costituito da due ambienti: il primo adibito a garage a cui si accede dal corridoio comune con una saracinesca avente una luce di 4,5 mt., ed il secondo adibito a magazzino-cantina a cui si accede dal primo ambiente attraverso una porta in ferro. Entrambi gli ambienti hanno intonaco rustico e pavimenti in clinker.

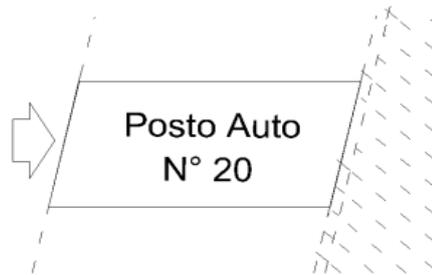


Corsia di manovra - Porta locale garage



Locale garage - Cantina

## PIANO TERRA



All. n. 1.1

**Il bene di cui al punto 3)** è un posto auto sito alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 all'esterno nel cortile comune di 13 mq.



Posto auto all'aperto

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

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 3*) il bene di cui al **lotto 1** è così descritto:

- 1) Locale Deposito, alla Via Giovanni XXIII nr. 7, posto al settimo piano int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 94 - Cat. C/2 - Cl. 5 - piano 7 - sup. catastale mq. 80 - R.C. € 210,20;

**Tali dati corrispondono** a quelli riportati nella **nota di trascrizione del pignoramento** (*All. n. 8*) R.G. n. 4104 ed R.P. n. 3209, Presentazione n. 1 del 19/03/2019, ed alle **risultanze catastali** (*All. n. 10*)

Si riporta, qui di seguito, la storia catastale per il bene pignorato:

- La **p.lla 2961 del foglio 20 sub. 94**, è stata denunciata al Catasto Fabbricati giusta "COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ0161909 in atti dal 03/11/2004 " COSTITUZIONE (n. 2473.1/2004);
- COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ0161909 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (N. 2473.1/2004);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111102 in atti dal 14/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO (n. 6816.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti da 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. PZ0153217 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48692.1/2014);
- COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ 0161909 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2473.1/2004);
- ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111102 in atti dal 14/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N. 6816.1/2005);
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005);
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- e risultava distinta al Catasto Terreni del Comune di Potenza allo stesso foglio 20, particella 2961, quale Ente Urbano di ca. 5276 (centiare cinquemiladuecentosettantasei);
- *dalla visura catastale della particella 2961/120 emerge che deriva, in virtù del FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2005 protocollo n. PZ0111090 in atti dal 14/10/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6815.1/2005), dalle particelle 2961 sub 8, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 96.*
- *dalle visure storiche catasto terreni della particella 2961, quale ente urbano, emerge che deriva dalla particella 102 e che comprende le particelle 1818, 1820, 1822, 1826, 1857, 1859, 1861, (ex 1446, ex 449), 1865 (ex 1465, ex 1415, ex 1183), 1884 (ex 1533, ex 99), 1886 (ex 1118, ex 100), 1900, 2461 (ex 1438, ex 78), 2462 (ex 1440, ex 101), 2464 (ex 1846 unita alla 1847), 2465 (ex 1846 unità alla 1847), 2466 (ex 2108 che comprende la 2109), 2467 (ex 2108).*

Nell'atto di pignoramento (All. n. 3) il bene di cui al **lotto 2** è così descritto:

- 2) Locale Garage, alla Via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 20 Lotto 3A e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 31 - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93;

**Tali dati corrispondono** a quelli riportati nella **nota di trascrizione del pignoramento** (All. n. 8) R.G. n. 4104 ed R.P. n. 3209, Presentazione n. 1 del 19/03/2019, ed alle **risultanze catastali** (All. n. 9)

Si riporta, qui di seguito, la storia catastale per il bene pignorato:

- La **p.lla 2961 del foglio 20 sub. 31**, è stata denunciata al Catasto Fabbricati giusta "COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ0161909 in atti dal 03/11/2004 " COSTITUZIONE (n. 2473.1/2004);
- COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ0161909 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (N. 2473.1/2004:

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111102 in atti dal 14/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6816.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. PZ0153188 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48663.1/2014);
- COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. PZ 0161909 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2473.1/2004);
- ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111102 in atti dal 14/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N. 6816.1/2005);
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2005 Pratica n. PZ0113845 in atti dal 21/10/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 6993.1/2005)
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005);
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 3*) il bene di cui al **lotto 3** è così descritto:

- 3) Posto Auto, alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 120 - Cat. C/6 - Cl. 1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78;

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

(All. n. 8) R.G. n. 4104 ed R.P. n. 3209, Presentazione n. 1 del 19/03/2019, ed alle **risultanze catastali** (All. n. 11)

Si riporta, qui di seguito, la storia catastale per il bene pignorato:

- La **p.lla 2961 del foglio 20 sub. 120**, è stata denunciata al Catasto Fabbricati giusta "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111090 in atti dal 14/10/2005 " FRAZIONAMNETO E FUSIONE (n. 6815.1/2005);
- "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111090 in atti dal 14/10/2005 " FRAZIONAMNETO E FUSIONE (n. 6815.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2014 Pratica n. PZ0153252 in atti dal 03/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48727.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONAOMASTICA del 10/09/2019 Pratica n. PZ0069475 in atti dal 10/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17856.1/2019)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/10/2005 Pratica n. PZ0111090 in atti dal 14/10/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6815.1/2005)
- Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 14/11/2005 Pratica n. PZ0122898 in atti dal 14/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7886.1/2005)
- Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

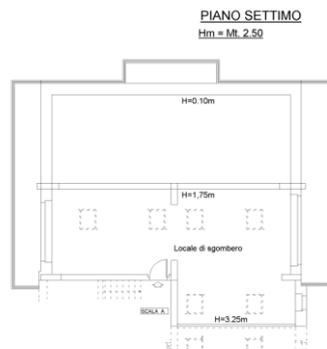
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 15*) relativa alla p.lla 2961 corrisponde allo stato dei luoghi; la planimetria catastale relativa al piano settimo del fabbricato di cui alla p.lla 2961 sub 94, (*All. n. 12*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma non alla divisione interna.



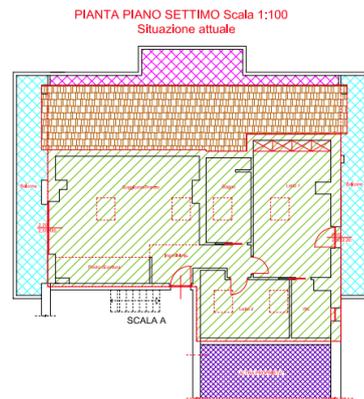
Stralcio RSDI basilicata



Stralcio foglio di mappa (*All. n. 15*)



Planimetria catastale (*All. n. 12*)



Via Papa Giovanni XXIII



Planimetria reale (*All. n. 14*)

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

Quanto richiesto con il presente quesito, sarà soddisfatto dalle **SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO** che si allegheranno subito dopo la presente relazione, così come specificato nell'indice, al **punto B**.

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

a) **ATTO DI COMPRAVENDITA** (*All. n. 17*) per Notaio Di Lizia Antonio, Notaio in Potenza rep. n. 80373/13700 del 19/09/2006 registrato e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Potenza in data 20/09/2006, al n.ri 21425/12935 nei coniugi in regime di separazione dei beni **acquistano** dalla società a mezzo del suo legale rappresentante in comune ed in parti uguali, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Comune di Potenza alla Località Epitaffio - Macchia Romana, Lotto 3A, e precisamente:

1) locale deposito alla Via Giovanni XXIII n. 7 posto al piano settimo, distinto al numero 20, della superficie catastale di mq. 80 (ottanta) circa;

CONFINI: vano scale, proprietà proprietà esterni da più lati, salvo altri;

IN CATASTO al N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.IIIa 2961 sub 94, Via Giovanni XXIII n. 7, piano 7, interno 20, lotto 3A, categ. C/2, cl. 5, cons. mq. 74, sup. cat mq. 80, r.c. Euro 210,20:

2) locale garage alla Via Giovanni XXIII n. 17/A; posto al primo piano sottostrada, distinto con il numero 5, della superficie catastale di mq. 40 (quaranta) circa;

CONFINI: tunnel condominiale, vano scale, proprietà restante proprietà della società venditrice, salvo altri;

IN CATASTO al N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.IIIa 2961 sub 31,

Via Giovanni XXIII n. 17/A, piano S1, interno 5, lotto 3A, categ. C/6, cl. 4, cons. mq. 41, sup. cat mq. 40, R.C. Euro 88,93:

3) posto auto alla Via Giovanni XXIII snc; posto al piano terra, distinto con il numero 20, della superficie catastale di mq. 13 (tredici) circa;

CONFINI: proprietà , restante proprietà della società venditrice, corsia di manovra, salvo altri;

IN CATASTO AL N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.lla 2961 sub 120, Via Giovanni XXIII snc, piano T, interno 20, lotto 3A, categ. C/6, cl. 1, cons. mq. 13, sup. cat. mq. 13, R.C. Euro 16,78:

**b) ATTO DI DISPONIBILTA' AI FINI URBANISTICI L. 28/01/77 N. 10 ART. 4,**

trascritto ai nn. 6349/4536 in data 26 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 03 febbraio 2003, numero di repertorio 63304, a favore di, e contro, avente ad oggetto, il terreno sito in Potenza (PZ) località Epitaffio - c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1286, 1405, 1409, 544, 545, 639, 640, 1287, 1743, 1753, 1758, 1764, 1757, 1742, 1759, 1762, 2174, 1693, 2165, 1706, 2164, 1902, 1903, 2256, 545, 639, 640, 1287, 1743, 1753, 1758, 1764, 157, 1742, 1759, 1762 e foglio 30 particelle 2174, 1693, 2165, 1706, 2164, 1902, 1903, 2256, 2257.

c) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6348/4535 in data 26 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 03/febbraio 2003 numero di repertorio 63304, a favore di Proprietà per 1/1 e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) località Epitaffio - c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1900, 1818, 1820, 1822,

1826, 1884, 1886, 2464, 2465, 2466, 2467, 102, 1857, 1859, 1861, 1865.

d) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6171/4373 in data 25 febbraio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 02 febbraio 2003, numero di repertorio 63348/9800, a favore di sede Potenza (PZ), codice fiscale 01528160763, Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad

oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2461, 2462.

- e) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 791/704 in data 18 gennaio 2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 29 dicembre 2000, numero di repertorio 51508, a favore di Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2466, 2467, 2464, 2465, 102, 1857, 1859.
- f) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 6189/4674 in data 27 aprile 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 19 aprile 2000, numero di repertorio 39260, a favore di Proprietà per 1/1 e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1900, 1818, 1820, 1822, 1826.
- g) **COMPRAVENDITA** trascritta ai nn. 13816/10701 in data 14 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 21 settembre 2000, numero di repertorio 49999, a favore di  
, Proprietà per 1/1 e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) sc.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1886.
- h) **PERMUTA**, trascritta ai nn. 13815/10700 in data 14 ottobre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 20 settembre 2000, numero di repertorio 49999, a favore di, Proprietà per 1/1, e contro Proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1886.

- i) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15097/11841 in data 20 ottobre 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza(PZ) del 28 settembre 1999, numero di repertorio 44855, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1884 e 1885.
- j) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15096/11840 in data 20 ottobre 1999, a seguito di atto notarile pubblico per notaio di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 28 settembre 1999, numero di repertorio 44854, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro nata a Potenza (PZ), avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1884 e 1885.
- k) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 4242/3382 in data 30 marzo 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia Antonio di Potenza (PZ) del 05 marzo 1999, numero di repertorio 41582, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2108 e 2108.
- l) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 3405/2720 in data 17 marzo 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Polosa Antonio di Potenza (PZ) del 05 Marzo 1999, numero di repertorio 49107, a favore di Proprietà per 1/1 e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 2108 e 2108.
- m) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15522/13145 in data 18 novembre 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gatti di Potenza (PZ) del 26 ottobre 1998, numero di repertorio 14902, a favore di, Proprietà per 1/1 e e, avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 1859.

- n) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 15521/13144 in data 18 novembre 1988, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gatti di Potenza (PZ) del 26 ottobre 1998, numero di repertorio 14902, a favore di, Proprietà per 1/1 e contro avente ad oggetto il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 1846,1847,102,1857.
- o) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9422/8005 in data 17 luglio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 29 Giugno 1988, numero di repertoio 32411, a favore di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 P.lle 1818, 1820, 1822 e 1826.
- p) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9421/8004 in data 17 luglio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Simone Beatrice di Potenza (PZ) del 29 giugno 1998, numero di repertorio 32411, a favore di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) contrada Macchia Romana, distinta in catasto al Fig. 20 Part. 1900.
- q) COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 10212/8925 in data 07 agosto 1992, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Coviello Incoronata di Potenza (PZ) del 20 luglio 1992, a favore di Proprietà per 1/1 e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particelle 449 e 1183.
- r) CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (Devoluta in forza di legge, apertasi il 17/11/1986), trascritto ai nn. 5892/5042 in data 1989, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza (PZ) del 11 maggio 1987, Den.n.: 360 Volume: 151, a favore di e contro l'eredità di Proprietà per 1/2, avente ad

oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ), distinto in catasto al foglio 20 particella 99.

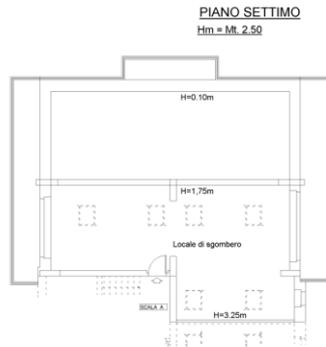
- s) **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 511/443 in data 12 gennaio 1980, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Perri Pedio di Potenza (PZ) del 22 dicembre 1979, numero di repertorio 17655, a favore di e contro, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ), distinto in catasto al foglio 20 particella 99. Il presente atto è stato rettificato con i nn. 1990/1767 del 19 febbraio 1980 per identificare meglio il regime patrimoniale delle parti, tutti in regime di comunione legale.
- t) **DONAZIONE**, trascritta ai nn. 2190/1985 in data 25 febbraio 1977, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Bellis di Potenza (PZ) del 07 febbraio 1977, numero di repertorio 37019, a favore di e contro proprietà per 1/1, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno sito in Potenza (PZ) c.da Macchia Romana, distinto in catasto al foglio 20 particella 100.

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

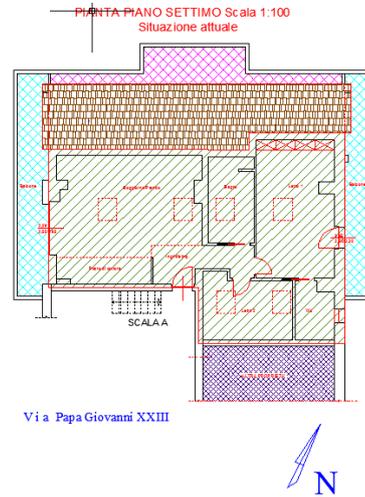
I beni pignorati, come già detto, fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su sette livelli fuori terra oltre ad un livello sottostrada dove sono stati realizzati i garage e le cantine. Il fabbricato è ubicato nel lotto 3a del Piano Particolareggiato della zona C5/C6 del P.R.G. di Potenza, alla Località Macchia Romana; è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, Permesso a Costruire - Pratica edilizia n° 89 anno 2001 - rilasciato in data 11/08/2003 e successiva DIA prot. n. 30175 del 15/06/2005. (*All.ti nn. 25-26*)

Per quanto riguarda il **Locale Deposito**, alla Via Giovanni XXIII nr. 7, posto al settimo piano int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 94 - Cat. C/2

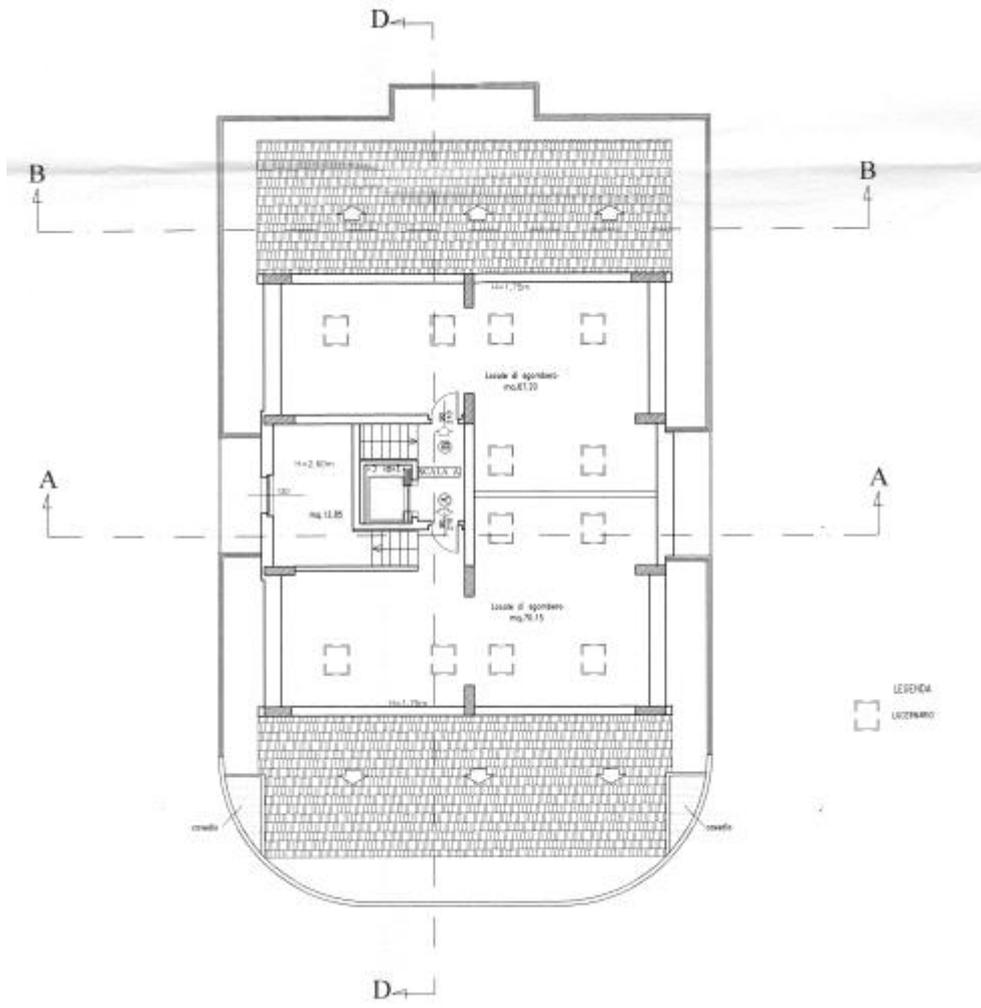
- Cl. 5 - piano 7 - sup. catastale mq. 80 - R.C. € 210,20, in realtà è un appartamento abitato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare. Manca il cambio d'uso e la variazione catastale.



Planimetria catastale autorizzata (All. n. 12)



Planimetria reale (All. n. 14)



D.9 PIANTA PIANO SOTTOTETTO D.I.A. 030175 DEL 15/06/2005 (All. n. 28)

**Ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, produrre:**

1. **PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria**, relativo al *Recupero dei piani sottotetti ai sensi della Legge Regionale n° 8 del 2008 e s.m.i. ("Recupero del sottotetto ad autonomo uso residenziale")* ai piccoli spostamenti di tramezzature ed alle modifiche prospettiche;

## 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 € 5.000,00) per un totale, che verrà così determinato, e che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

La sanzione, data ai sensi dell'Art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/01 è pari al doppio del costo di costruzione così calcolato:

### **COSTO DI COSTRUZIONE**

– COSTO DOCUMENTATO DEL RECUPERO: € 36.057,12

(Vedi computo metrico allegato) (All. n. 23)

€ 36.057,12 x 7% = € 2.524,00

La sanzione ammonta a: € 2.524,00 x 2 = € 5.048,00

**Il costo dei punti precedenti sarà paria a:**

**€ (5.048,00 + 50,00 + 5.000,00) = € 10.098,00 in cifra tonda € 10.100,00**

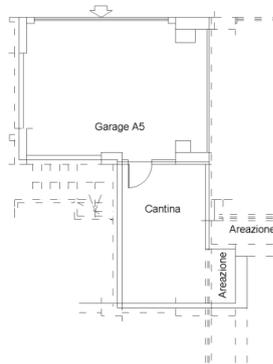
**Diconsi (diecimilacento/00)**

che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

Infine, **non è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità, né la certificazione di prestazione energetica.**

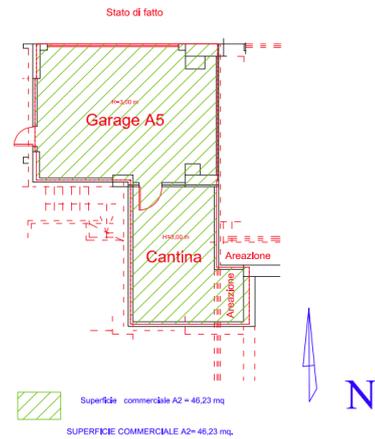
**Locale Garage**, alla Via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 20 Lotto 3A e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 31 - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93; è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico a quello autorizzato con i titoli abilitativi di cui sopra.

**PIANO SOTTOSTRADA 1°**  
H = mt. 3.00

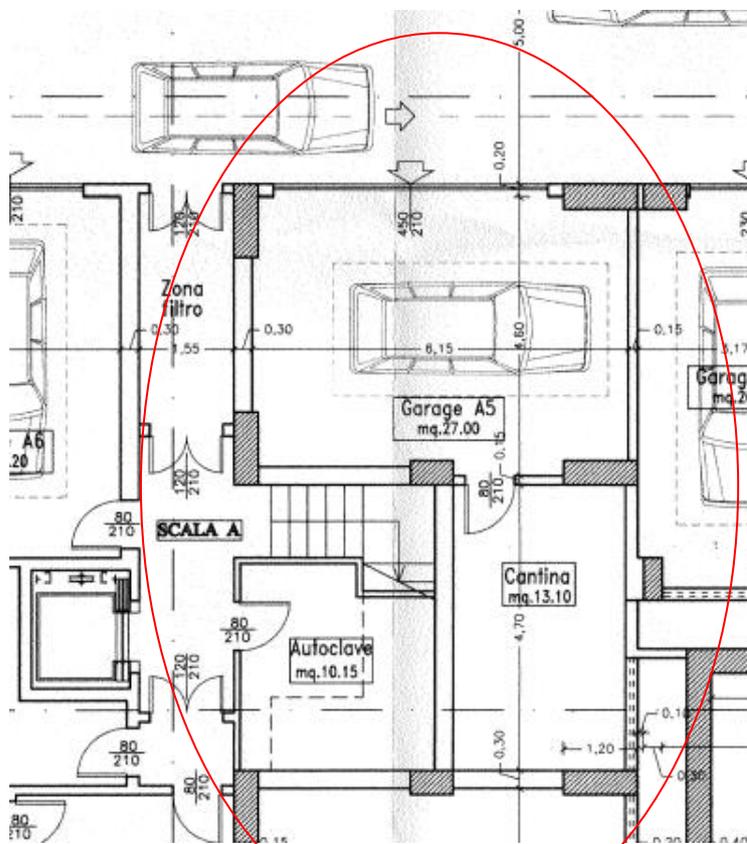


Planimetria catastale (All. n. 13)

**PIANTA PIANO SOTTOSTRADA 1°** Scala 1:100



Planimetria reale (All. n. 16)



D.1 PIANTA PIANO GARAGE D.I.A. 030175 DEL 15/06/2005 (All. n. 27)

Per quanto riguarda il garage si può dire che è regolare per forma e dimensione, ma presenta una porta realizzata abusivamente per accedere alle scale direttamente dal garage.

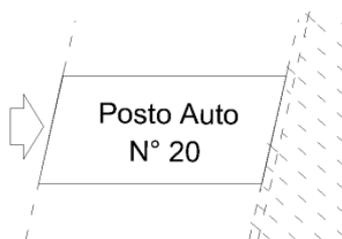
**Ai fini della regolarizzazione del bene immobile della presente perizia è necessario, produrre:**

- 1. CILA in sanatoria relativa alla porta realizzata;**
- 2. Variazione catastale;**

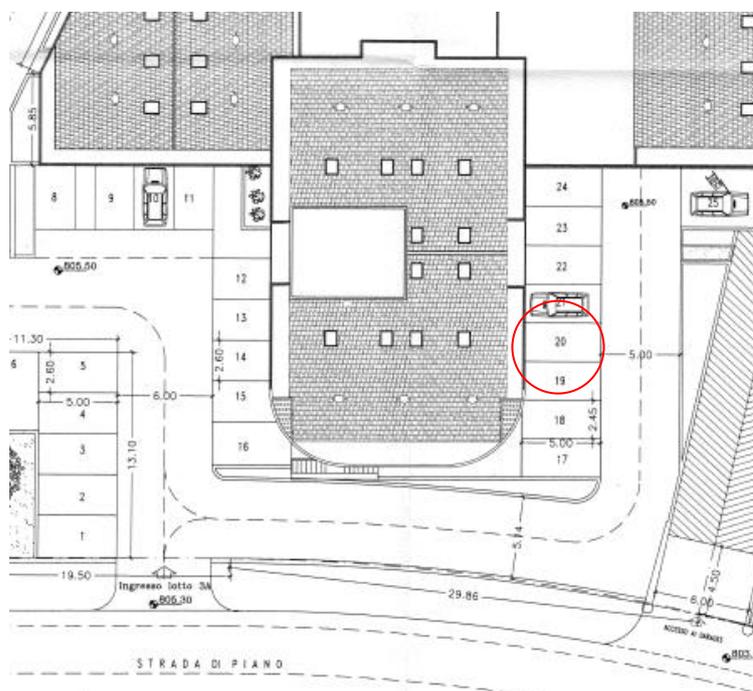
**Il costo dei punti precedenti** è dato dalla somma delle sanzioni che ammontano ad € 516,45 (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2000.000,00) per un totale, quindi di € **2.600,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).

**Posto Auto**, alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 120 - Cat. C/6 - Cl. 1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78; è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico a quello autorizzato con i titoli abilitativi di cui sopra.

### PIANO TERRA



Planimetria reale (All. n. 13.1)



C.2 PLANIMETRIA GENERALE D.I.A. 030175 DEL 15/06/2005 (All. n. 29)

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

I beni pignorati, così come in precedenza descritto, sono di proprietà (entrambi eseguiti) e **gli stessi ne detengono il possesso.**

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

Dall'ispezione ipotecaria (*All. n. 18.1*) per il bene: **Locale Deposito**, alla Via Giovanni XXIII nr. 7, posto al settimo piano int. 20 e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 94** - Cat. C/2 - Cl. 5 - piano 7 - sup. catastale mq. 80 - R.C. € 210,20, risultano le seguenti formalità:

1. **ANNOTAZIONE del 12/01/2006 - Registro Particolare 276 Registro Generale 932** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 77716 del 07/11/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
2. **ANNOTAZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 14676** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 79476 del 05/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
3. **TRASCRIZIONE DEL 20/09/2006 - Registro Particolare 12935 Registro Generale 21425** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80373/13700 del 19/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE del 20/09/2006 - Registro Particolare 5726 registro Generale 21426** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80374/13701 del 19/09/2006 ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
5. **ISCRIZIONE del 09/07/2009 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 12431** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85251/16941 del 08/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
6. **ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 812 registro Generale 11711** Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 26/9212 del 20/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
7. **ISCRIZIONE del 17/01/2017 - Registro Particolare 51 Registro Generale 853** Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 957/9217 del 17/01/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

8. **TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 3209 Registro Generale 4104** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 349 del 26/02/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dall'ispezione ipotecaria (All. n. 18.2) **Locale Garage**, alla Via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 20 Lotto 3A e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 31** - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93, risultano le seguenti formalità:

1. **ANNOTAZIONE del 12/01/2006 - Registro Particolare 276 Registro Generale 932** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 77716 del 07/11/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
2. **ANNOTAZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 14676** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 79476 del 05/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
3. **TRASCRIZIONE DEL 20/09/2006 - Registro Particolare 12935 Registro Generale 21425** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80373/13700 del 19/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE del 20/09/2006 - Registro Particolare 5726 registro Generale 21426** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80374/13701 del 19/09/2006 ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
5. **ISCRIZIONE del 09/07/2009 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 12431** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85251/16941 del 08/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
6. **ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 812 registro Generale 11711** Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 26/9212 del 20/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
7. **ISCRIZIONE del 17/01/2017 - Registro Particolare 51 Registro Generale 853** Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 957/9217 del 17/01/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

8. **TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 3209 Registro Generale 4104** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 349 del 26/02/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Infine dall'ispezione ipotecaria (All. n. 18.3) **Posto Auto**, alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al **Foglio 20 Particella 2961 sub 120** - Cat. C/6 - Cl. 1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78; risultano le seguenti formalità:

1. **ANNOVAZIONE del 12/01/2006 - Registro Particolare 276 Registro Generale 932** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 77716 del 07/11/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
2. **ANNOVAZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 14676** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 79476 del 05/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 7305 del 2003;
3. **TRASCRIZIONE DEL 20/09/2006 - Registro Particolare 12935 Registro Generale 21425** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80373/13700 del 19/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE del 20/09/2006 - Registro Particolare 5726 registro Generale 21426** Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80374/13701 del 19/09/2006 ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
5. **ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 812 registro Generale 11711** Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 26/9212 del 20/07/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
6. **TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 3209 Registro Generale 4104** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 349 del 26/02/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

**I beni pignorati costituiti da:**

- 1) **Locale deposito** alla Via Giovanni XXIII n. 7 posto al piano settimo, distinto al numero 20, della superficie catastale di mq. 80 (ottanta) circa;  
IN CATASTO al N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.III 2961 sub 94,  
Via Giovanni XXIII n. 7, piano 7, interno 20, lotto 3A, categ. C/2, cl. 5, cons.  
mq. 74, sup. cat mq. 80, r.c. Euro 210,20:
- 2) **Locale garage** alla Via Giovanni XXIII n. 17/A; posto al primo piano  
sottostrada, distinto con il numero 5, della superficie catastale di mq. 40  
(quaranta) circa;  
IN CATASTO al N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.III 2961 sub 31,  
Via Giovanni XXIII n. 17/A, piano S1, interno 5, lotto 3A, categ. C/6, cl. 4,  
cons. mq. 41, sup. cat mq. 40, R.C. Euro 88,93:
- 3) **Posto auto** alla Via Giovanni XXIII snc; posto al piano terra, distinto con il  
numero 20, della superficie catastale di mq. 13 (tredici) circa;  
IN CATASTO AL N.C.E.U. del Comune di Potenza, FG. 20 P.III 2961 sub 120,  
Via Giovanni XXIII snc, piano T, interno 20, lotto 3A, categ. C/6, cl. 1, cons.  
mq. 13, sup. cat. mq. 13, R.C. Euro 16,78:

**non ricadono su suolo demaniale.**

Dal certificato di destinazione urbanistica (*All. n. 22*) risulta che il terreno di cui al N.C.E.U. del Comune di Potenza FG. 20 P.III 2961 è classificato secondo il vigente R.U:

Ambito Urbano, Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA C5C6 (Piano Regolatore decaduto)



P - 7 I Assetto urbanistico dell'Ambito Periurbano - Quadrante Nord - Ovest

*All. n. 24*

## Legenda

---

 Ambito Urbano	
 Edificato in Ambito Urbano	

---

 Ambito Periurbano	<b>Regimi di trasformabilità</b>
 Edificato in ambito Periurbano	 Zona di Conservazione
	 Zona con Trasformabilità Limitata
	 Zona con Trasformabilità Controllata

---

 Ambito extraurbano	
 Edificato in ambito Extraurbano	

---

 Zona ASI	
 Edificato in zona ASI	

---

 Aree da assoggettare a Piano Operativo (Comma 1 art.45 LUR)	
--	--

---

*All. n. 24*

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

I beni pignorati, hanno parti comuni e/o condominiali, pertanto **vi sono spese fisse di gestione o manutenzione** relative a tali parti comuni che ammontano ad € 548,00 annue.

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

**Gli immobili interessati dal pignoramento, come già detto, sono i seguenti:**

**Lotto uno** (unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – catasto fabbricati fg. 20 p.lla 2961 sub 94, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 80 mq, VIA GIOVANNI XXIII N. civico7, Piano 7);

**Lotto due** (unità negoziale n. 1 immobile n. 2 – catasto fabbricati fg. 20 p.lla 2961 sub 31, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 40 mq, VIA GIOVANNI XXIII N. civico 17/A, Piano S1);

**Lotto tre** (unità negoziale n. 1 immobile n. 3 – catasto fabbricati fg. 20 p.lla 2961 sub 120, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 13 mq, VIA GIOVANNI XXIII N. civico ---, Piano T);

Le **spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **€ 137,00 a trimestre, ossia € 548,00 annue.**

A tutt'oggi risultano le seguenti rate scadute per un ammontare complessivo annuo:

Anno 2021 € 591,03

Anno 2022 € 548,00

Anno 2023 I trimestre € 137,00

Acconto al 06/10/2022 € 400,00

Totale ancora da versare € (591,03 + 548,00 + 137,00) - 400,00 = **€ 876,03**

**La somma delle spese condominiali scadute negli ultimi due anni ammonta a € 876,03.**

Infine non risultano altri procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

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

I beni oggetto di stima sono praticamente tre.

- 1) **Locale deposito** alla Via Giovanni XXIII n. 7 posto al piano settimo, interno numero 20, della superficie catastale di mq. 80 (ottanta) circa;
- 2) **Locale garage** alla Via Giovanni XXIII n. 17/A; posto al primo piano sottostrada, interno 5, della superficie catastale di mq. 40 (quaranta) circa;
- 3) **Posto auto** alla Via Giovanni XXIII snc; posto al piano terra, interno 20, della superficie catastale di mq. 13 (tredici) circa;

Si procederà alla stima dei suddetti beni facendo riferimento ai prezzi di mercato forniti dalle Agenzie immobiliari mediandoli con quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima verrà effettuata, mediando la “valutazione indagine di mercato” con la”valutazione OMI”, ovvero:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia:** POTENZA

**Comune:** POTENZA

**Fascia/zona:** Periferica/POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**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	2000	2200	L	5	6,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1700	L	3,4	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	960	L	2,1	3	L
Autorimesse	NORMALE	720	900	L	2,5	3,2	L

Box	NORMALE	750	920	L	2,7	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	4,4	5,6	L

## b) – STIMA

Come si è detto i lotti sono praticamente 3:

1. **Abitazione** sita nel Comune di Potenza alla Via Giovanni XXIII n. 7 di categoria A/4, vani 3,0, riportata al N.C.E.U. al **foglio n. 24, particella 2961 sub 94**;

Per ottenere il valore dell'appartamento, viene utilizzato il “Metodo della quotazione di mercato”, che è basato sui valori correnti nel Comune di Potenza, compatibili, per dimensioni, tipologia, ubicazione, destinazione urbanistica, destinazione d’uso, grado di rifiniture e stato dei luoghi, a quelli in esame.

### **METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO**

Per l’abitazione di cui al punto 1. , 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

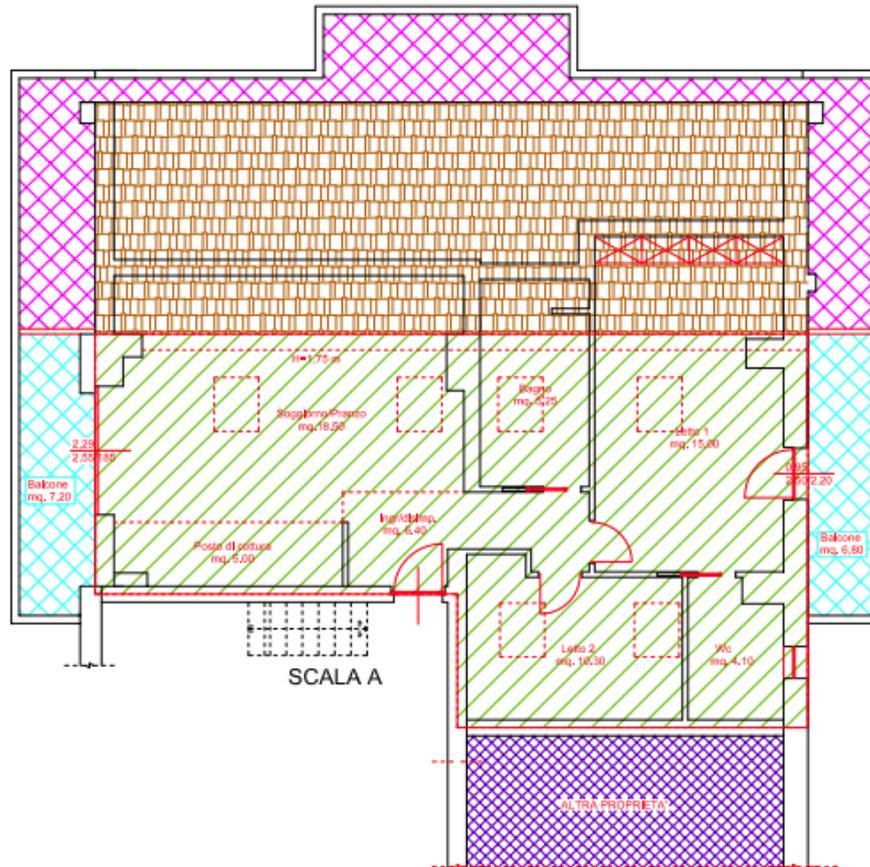
15% giardini di appartamento

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%

PIANTA PIANO SETTIMO Scala 1:100



Via Papa Giovanni XXIII

-  Superficie residenziale commerciale A1 = 81,09 mq
  -  Superficie non residenziale commerciale A2 =  
14,00 x 0,25 = 3,50 mq.
  -  Superficie non residenziale
- SUPERFICIE COMMERCIALE (A1+A2) = 81,09+3,50=84,59 mq.



Viene così determinata:

**Superficie commerciale** (corrispondente alla superficie lorda appartamento+25% superficie balconi) = **81.09 mq +3,50 mq=84,59 mq.**

Tenendo conto che l'abitazione è completa di tutte le rifiniture (così come descritta nei quesiti precedenti),

Nello stabilire il prezzo di vendita, dell'appartamento di cui al Lotto 1, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione. Da consultazioni svolte dalla sottoscritta nel Comune di Potenza (PZ) presso agenzie immobiliari accreditate, il prezzo di mercato, per abitazioni similari (appartamenti in mansarda) ubicate nella stessa zona, va da un minimo di 1.100,00 €/mq. ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Per le abitazioni quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato, con le opportune detrazioni se dovute, ovvero un valore pari a  $(1000,00+1200,00)/2 \text{ €} = \text{€ } 1100,00$ .

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm. A1	84,59	1100,00	93.049,00
<b>Totale valore Abitazione</b>			<b>€ <u>93.049,00</u></b>

**in C.T. € 93.000,00 (diconsi novantatremila/00)**

Facendo riferimento ai prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

**VALUTAZIONE OMI (vendita)**

<b>Parametri di OMI</b>	<b>MINIMO 1.000,00 €/mq.</b>	<b>MASSIMO 1.700,00 €/mq.</b>	<b>PARAMETRO UTILIZZATO 1.350,00 €/mq.</b>
-------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazioni civili	P.7	84,59 mq.	1.350,00	<b><u>114.196,50</u></b>

<b>Totale</b>		<b>€ <u>114.196,50</u></b>
<b>Totale valore appartamento</b>	<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>114.000,00</u></b>

Considerato che si tratta di un appartamento in mansarda si considererà una riduzione del 20 %, si ha quindi:

$$\text{€ } 114.000,00 - \text{€ } 114.000,00 \times 20\% = \text{€ } 91.200,00$$

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari per appartamenti simili compatibili con i valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate.

Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la “valutazione indagine di mercato” con la “valutazione OMI”, ovvero:

### **VALORE DEL BENE PIGNORATO del Lotto N. 1:**

#### **a) – STIMA VENDITA**

$$\text{€ } (93.000,00 + \text{€ } 91.200,00) / 2 = \text{€ } 92.100,00 \text{ in c.t.}$$

**€ 92.000,00**  
**(diconsi novantaduemila/00)**

#### **b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

Da un indagine di mercato l'affitto a mq per un appartamento in mansarda in questa zona va dai 3,50 ai 4,50 €/mq

$$\text{Si ha quindi: } (3,50 + 4,50) : 2 = 4,00 \text{ €/mq}$$

Dall'OMI si ha una forbice che va da 3,40 a 7,00 €/mq e quindi:

$$80\% (3,40 + 7,00) : 2 = 4,16 \text{ €/mq}$$

$$\text{Quindi : } (4,00 + 4,16) : 2 = 4,08 \text{ €/mq in cifra tonda } \mathbf{4,00 \text{ €/mq}}$$

ossia:

$$84,59 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 338,36 \text{ € (mensili) in c.t.}$$

## **€ 350,00 (mensili) (diconsi trecentocinquanta/00 mensili)**

Come specificato al quesito n. 6, ai fini della regolarizzazione del bene immobile di cui al **lotto N. 1**, della presente perizia è necessario, produrre:

1. **PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria**, relativo al *Recupero dei piani sottotetti ai sensi della Legge Regionale n° 8 del 2008 e s.m.i. ("Recupero del sottotetto ad autonomo uso residenziale")* ai piccoli spostamenti di tramezzature ed alle modifiche prospettiche;

## 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 € 5.000,00) per un totale, che verrà così sottratto dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

La sanzione è data ai sensi dell'Art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/01 dal doppio del costo di costruzione così calcolato:

### **COSTO DI COSTRUZIONE**

– COSTO DOCUMENTATO DEL RECUPERO: **€. 36.057,12**  
(Vedi computo metrico allegato) (All. n. 23)

**€. 36.057,12 x 7% = €. 2.524,00**

La sanzione ammonta a: **€. 2.524,00 x 2 = €. 5.048,00**

Il costo dei punti precedenti sarà paria a:

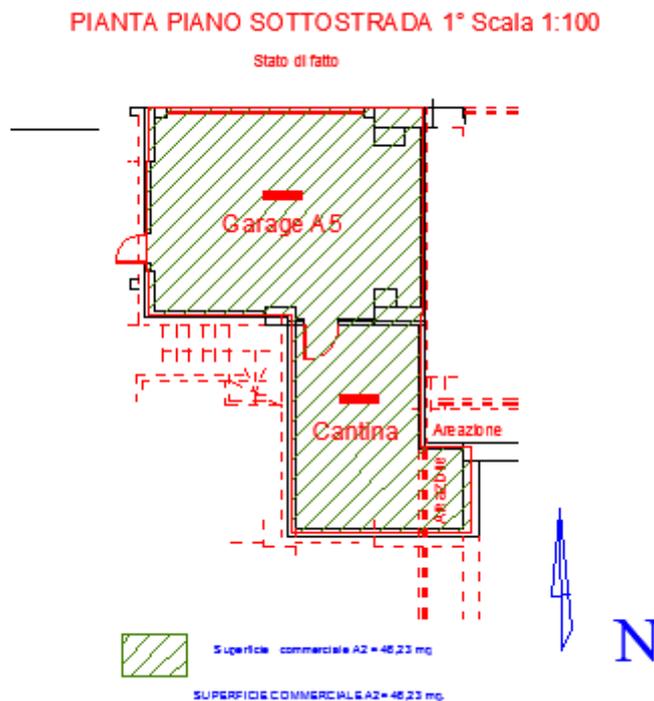
**€. (5.048,00 + 50,00 + 5.000,00) = €. 10.098,00 in cifra tonda €. 10.100,00**

**Diconsi (diecimilacento/00)**

che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

**PREZZO A BASE D'ASTA: (€ 92.100,00 - € 10.100,00) = € 82.000,00**  
**(diconsi ottantaduemila/00)**

**Locale Garage**, alla Via Giovanni XXIII nr. 17/A, posto al piano S1 int. 20 Lotto 3A e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 31 - Cat. C/6 - Cl. 4 - piano S1 - sup. catastale mq. 40 - R.C. € 88,93; è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico a quello autorizzato con i titoli abilitativi di cui sopra a meno di una porta realizzata per collegare il garage alla scala condominiale.



Viene così determinata:

**Superficie commerciale (corrispondente alla superficie lorda del garage) = 46,23 mq.**

Tenendo conto che il garage è completo di tutte le rifiniture (così come descritto nei

quesiti precedenti), per esso si considera la media dei valori, minimo e massimo, stabiliti dal Mercato Immobiliare, per i garage, in C.da Macchia Romana, ovvero un valore pari a  $(900,00+1100,00)/2 \text{ €} = \text{€ } 1000,00$ .

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm. A5	46,23	1000,00	46.230,00
<b>Totale valore Garage</b>			<b>€ <u>46.230,00</u></b>

**in C.T. € 46.000,00 (diconsi quarantaseimilaeuro)**

#### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI	MINIMO 750,00 €/mq.	MASSIMO 920,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 835,00 €/mq.
------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Box	S 1	46,23 mq.	835,00	<u>38.602,05</u>
<b>Totale</b>				<b>€ <u>38.602,05</u></b>
<b>Totale valore box</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>38.600,00</u></b>

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari più alti di quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

#### **VALORE DEL BENE PIGNORATO del Lotto N. 2:**

##### **c) – STIMA VENDITA**

$\text{€ } (46.000,00 + \text{€ } 38.600,00)/2 = \text{€ } 42.300,00$  in c.t.

**€42.300,00**

**(diconsi quarantaduemilatrecento/00)**

**d) – STIMA AFFITTO MENSILE**

Da un indagine di mercato l'affitto a mq per un garage in questa zona va dai 3,50 ai 4,50 €/mq.

Si ha quindi:  $(4,00+4,50) : 2 = 4,25 \text{ €/mq}$

Dall'OMI si ha una forbice che va da 2,70 a 3,40 €/mq e quindi:

$(2,70 + 3,40) : 2 = 3,05 \text{ €/mq}$

Quindi :  $(4,25 + 3,05) : 2 = 3,65 \text{ €/mq}$  in cifra tonda **3,65 €/mq**

ossia:

$46,23 \text{ mq} \times 3,65 \text{ €/mq} = 168,74 \text{ €}$  (mensili) in c.t.

**€ 170,00 (mensili) (diconsi centosettanta/00 mensili)**

VALORE TOTALE DEL BENE PIGNORATO:

€ 42.300,00

in c.t. **€ 42.300,00** (diconsi quarantaduemilatrecento/00)

**Come specificato al quesito n. 6, ai fini della regolarizzazione dei beni immobili della presente perizia è necessario, produrre:**

- 1. C.I.L.A. in sanatoria**, relativa all'apertura della porta di collegamento con le scale condominiali;
- 2. Variazione catastale**

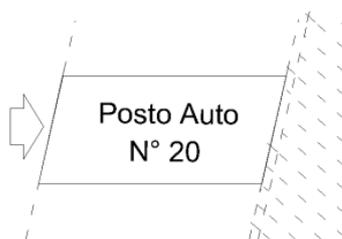
**Il costo dei punti precedenti** è dato dalla sanzione di € 516,45 (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2.000,00) per un totale, quindi di **€ 2.600,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.

**PREZZO A BASE D'ASTA: (€ 42.300,00 - € 2.600,00) = € 39.700,00**

**(diconsi trentanovemilasettecento/00)**

**Posto Auto**, alla Via Giovanni XXIII, PT int. 20 e distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 2961 sub 120 - Cat. C/6 - Cl. 1 - piano T - sup. catastale mq. 13 - R.C. € 16,78; è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico a quello autorizzato con i titoli abilitativi di cui sopra.

### PIANO TERRA



Planimetria reale (All. n. 13.1)

**Superficie commerciale = 13,00 mq.**

Per la stima si farà riferimento alla media dei valori, minimo e massimo, stabiliti dal Mercato Immobiliare in C.da Macchia Romana (zona in cui si trova il posto auto).

#### **VALUTAZIONE DI MERCATO (vendita)**

Il prezzo di mercato va dai **4.000,00 €** ai **5.000,00 €** e considerando la media dei valori si ha:

$$\text{€ } (4.000,00 + 5.000,00)/2 = \text{€ } 4.500,00$$

Pertanto il prezzo a base d'asta sarà:

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 4.500,00**

**(diconsi quattromilacinquecento/00)**

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati **pignorati nella loro totalità** in quanto i coniugi Sig. ne detengono entrambi la **proprietà 1/2 ciascuno e sono entrambi esegutati** (All. n. 3 e n. 8).

**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.*

I debitori esegutati, , **alla data del pignoramento**, risultavano essere residenti in **Potenza (PZ)** alla Via Giovanni XXIII n. 7. (All. n. 3)

**Attualmente**, come si evince dal **Certificato di Residenza** (All. n. 19 - 19.1) risultano residenti, con il proprio nucleo familiare (All. n. 21), nel **Comune di Potenza** in Via Giovanni XXIII n. 7.

Dall'acquisito **Certificato di matrimonio per estratto** (All. n. 20) si evince che i debitori esegutati, Sig., hanno contratto matrimonio in data 2005 in FRANCAVILLA IN SINNI scegliendo il **regime di separazione dei beni** a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

Genzano di Lucania, lì.....

Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia Centoducati

