

PROCEDIMENTO N. 7/2020 R.G.E.

Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola soc. coop. a.r.l.

Contro



RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 02/10/2023

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



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



A. RELAZIONE DI STIMA

1. PREFERAZIONE

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 TECNICHE



PREFAZIONE

- In data 14/04/2011 la Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola Società Cooperativa a r.l. concedeva al Sig. [REDACTED] quale parte mutuatrice e datrice di ipoteca, ed alla Sig.ra [REDACTED] quale parte terza datrice di ipoteca, un mutuo ipotecario di € 155.670,00, per la realizzazione di esercizio commerciale di rivendita prodotti e la realizzazione di impianto fotovoltaico, offrendo in garanzia un'ipoteca su beni immobili di proprietà della parte mutuataria e della parte terza datrice di ipoteca. Per tale mutuo veniva stipulato un atto a rogito Notaio Dott. Antonio Di Lizia, Notaio in Potenza, Rep. 87860, Racc. 18870, registrato in Potenza il 18/04/2011 al n. 1961 serie IT;
- Che la Banca mutuante, con atto di precetto, notificato in data 29/11/2019, per compiuta giacenza, anche alla Sig.ra [REDACTED] nella sua qualità di terza datrice di ipoteca, intimava alla parte mutuataria di pagare l'importo di € 159.702,49 oltre interessi di mora successivi al tasso pattiziamente convenuto tra le parti calcolato dalla data della domanda e fino al completo soddisfo e comunque contenuti entro il tasso soglia vigente, oltre spese, diritti, onorari, spese di notifica dell'atto di precetto e del atto di pignoramento, successive fino al completo soddisfo;
- Che la predetta intimazione notificata in data 29/11/2019 per compiuta giacenza ed entrambi non ha sortito alcun effetto;
- che la Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola Società Cooperativa a r.l. dichiara di voler sottoporre, come in effetti sottopone, a espropriazione immobiliare, con tutti i frutti, le accessioni, dipendenze, pertinenze, attrezzature e costruzioni esistenti e future, niente escluso ed eccettuato, limitatamente a quanta di effettiva proprietà di essi intimati con esclusione espressa di quanto eventualmente dovesse appartenere a terzi o di eventuali diritti di terzi i seguenti beni immobili gravati da ipoteca in favore dell'istante:

BENI IMOBILI DI PROPRIETA' DI [REDACTED] nato a Banzi (PZ) il 25/06/1964 ed ivi residente alla Contrada Spesseti snc. C.F.: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/18 in regime di bene personale e per la quota di 7/18 in regime di comunione legale, nonché di proprietà di [REDACTED] per la quota di 7/18 in regime di comunione legale:



1. fabbricato in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 5**, cat. C/1 classe 2 consistenza mq. 104, Via Giovanni Palatucci n. 21/19, piano T (originato dl foglio 14 p.lla 547 sub 2 Viale Campania piano T cat. C/6 cl. 1 cons. mq. 100);
2. fabbricato in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 3**, Via Giovanni Palatucci piano 1 già Viale Campania, cat. A/2 cl. 2 vani 6 rc 449,32;
3. fabbricato in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 4**, Via Giovanni Palatucci piano 2 già Viale Campania, cat. A/2 cl. 2 vani 4 rc 299,55;

NONCHE' PIGNORAMENTO SUI SEGUENTI ULTERIORI BENI DI PROPRIETA' DI

[REDACTED] nato a Banzi (PZ) il 25/06/1960 ed ivi residente alla Contrada Spesseti snc. C.F.: **[REDACTED]** per la quota di ½ in regime di comunione legale, nonché di proprietà di **[REDACTED]**, nata a Torino il 29/06/1960 e con domicilio in Banzi (PZ) alla Contrada Spesseti snc. C.F.: **[REDACTED]** per la quota di ½ in regime di comunione legale.

4. terreno in agro di Banzi alla località Spesseti,, censito in catasto al **foglio 15 p.lla 173**, seminativo classe 3 estensione 1.09.69 e **foglio 15 p.lla 174**, seminativo, classe 3 estensione 2.32.31;
 5. terreno in agro di Banzi alla località Spesseti,, censito in catasto al **foglio 15 p.lla 149**, estensione 01.75 - **foglio 15 p.lla 177**, seminativo, classe 3 estensione 1.08.90 - **foglio 15 p.lla 178**, estensione 00.99 e **foglio 15 p.lla 179**, estensione 2.86.83.
- In data 27/12/2019 veniva notificato l'**Atto di pignoramento immobiliare** (All. n. 1);
 - l'**atto di pignoramento veniva trascritto** in data 16/01/2020 al n. 750 R.G. e al n. 671 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti; (All. n. 2)



- **In data 08/03/2021, il custode giudiziario Avv. Francesco MISSANELLI**, predisponendo una relazione preliminare con istanza al G.E., nella quale evidenziava, come riportato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c., l'impossibilità di attestare la continuità dei titoli e delle relative trascrizioni di alcuni beni pignorati;
- In data 16/02/2022, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, dichiara l'improcedibilità del processo esecutivo n. 772020 limitatamente agli immobili
 - *terreno in agro di Banzi alla località Spesseti,, censito in catasto al **foglio 15 p.lla 173**, seminativo classe 3 estensione 1.09.69 e **foglio 15 p.lla 174**, seminativo, classe 3 estensione 2.32.31;*
 - *terreno in agro di Banzi alla località Spesseti,, censito in catasto al **foglio 15 p.lla 149**, estensione 01.75 - **foglio 15 p.lla 177**, seminativo, classe 3 estensione 1.08.90 - **foglio 15 p.lla 178**, estensione 00.99 e **foglio 15 p.lla 179**, estensione 2.86.83.*
- in data **20/06/2022** il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Annachiara Di Paolo**, nominava C.T.U. "esperto stimatore" la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI che accettava l'incarico in data 21/06/2022;
- **In data 11/07/2022**, la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, si recava in **Palazzo San Gervasio (PZ), in Via Palatucci n. 17 (presso i beni interessati dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. Francesco CENTODUCATI (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, ed al custode giudiziario Avv. Francesco MISSANELLI, avendo, quest'ultimo, inviato il relativo preavviso di accesso in data 23/06/2022, a mezzo PEC all'Avv. Daniele MASIELLO, in qualità di difensore del creditore procedente, ed al Sig. [redacted] (debitore esecutato) e [redacted] (terzo datore di ipoteca assoggettato ad esecuzione) a mezzo raccomandata a.r. in data 23/06/2022.



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.:*

Per i beni pignorati il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 3*) che:

- per i beni di cui ai **punti 1. 2. e 3. risale sino ad un atto di successione, quindi atto derivativo**, e precisamente successione di **Grazia MAURI** apertasi in data 16 maggio 1993, alla quale, in forza di legge furono chiamati il coniuge **Franco Paulangelo** per la quota di 3/9 ed i figli **Nicola Paulangelo, Elio Michele Paulangelo, Maurizio Paulangelo**, ciascuno per la quota di 2/9. La dichiarazione di successione risulta registrata a Venosa il 02/09/1993 al n. 176 vol. 180 e trascritta (*presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza*) il **04/05/1994 ai nn. 6355/5742** (*All. n. 4*) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (*trascritto in data 16/01/2020 al n. 750 R.G. e al n. 671 R.P.*) (*All. n. 2*), ovvero:

dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare di cui ai punti 1. 2. e 3. oggetto del pignoramento, risultano di **proprietà**:



1. **Il piano terra del fabbricato (negoziò)** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto fabbricati al **foglio 14 p.lla 547 sub 5**, cat. C/1 classe 2 consistenza mq. 104, Via Giovanni Palatucci n. 21/19, piano T; **proprietà per 1000/1000 del Sig. [REDACTED]**, in regime di comunione legale dei beni con **[REDACTED]**
2. **Il primo piano del fabbricato (abitazione)** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto fabbricati al **foglio 14 p.lla 547 sub 3**, cat. A/2 cl. 2 vani 6 rendita 449,32, Via Giovanni Palatucci piano 1, **proprietà per 1000/1000 del Sig. [REDACTED]** in regime di comunione legale dei beni con **[REDACTED]**
3. **Il secondo piano del fabbricato (abitazione)** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 4**, cat. A/2 cl. 2 vani 4 rendita 299,55, Via Giovanni Palatucci piano 2, **proprietà per 1000/1000 del Sig. [REDACTED]** in regime di comunione legale dei beni con **[REDACTED]**

allo stesso pervenuti con il seguente atto:

- a) **SUCCESSIONE di [REDACTED]** (All. n. 4) apertasi in data 16 maggio 1993, alla quale, in forza di legge furono chiamati il coniuge **[REDACTED]** per la quota di 3/9 ed i figli **[REDACTED]**, ciascuno per la quota di 2/9. La dichiarazione di successione risulta registrata a Venosa il 02/09/1993 al n. 176 vol. 180 e **trascritta (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza) il 04/05/1994 ai nn. 6355/5742**
- b) **ATTO DI COMPRAVENDITA** (All. n. 5) rogato dal notaio Giovanna Fucci di Venosa in data 22 novembre 1995, registrato a Venosa il primo dicembre 1995 al n. 515 e **trascritto a potenza il 6 dicembre 1995 ai nn. 15231/13319**, con il quale **[REDACTED]** per la nuda proprietà dei 3/9 indivisi (essendosi egli riservato l'usufrutto vitalizio), **[REDACTED]** e **[REDACTED]** per i complessivi diritti di 4/9 di piena proprietà, vendettero a **[REDACTED]**, che acquistava in regime di comunione legale dei beni con **[REDACTED]** i beni di cui ai precedenti punti 1., 2., e 3.



- c) **CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO** in capo alla nuda proprietà, a seguito di decesso di [REDACTED] avvenuto in data 30 dicembre 2008 – Voltura n. 10577.1/2010 – Pratica n. PZ0209451 in atti dal 07/10/2010

Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

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

- **Nella dichiarazione di successione di [REDACTED] (All. n. 4)** apertasi in data 16 maggio 1993, registrata a Venosa il 02/09/1993 al n. 176 vol. 180 e trascritta (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza) il **04/05/1994 ai nn. 6355/5742** la **proprietà**, che qui di seguito si riporta, **è suddivisa**, in forza di legge, tra il coniuge [REDACTED] per la quota di 3/9 ed i figli [REDACTED] [REDACTED] ciascuno **per la quota di 2/9**
 - a) **Deposito** sito in Palazzo San Gervasio (PZ) viale Campania censito al N.C.E.U. foglio 14, particella 547, sub 2, superficie mq. 100,00;
 - b) **Appartamento** sito in Palazzo San Gervasio (PZ) viale Campania censito al N.C.E.U. foglio 14, particella 547, sub 3, vani 6;
 - c) **Appartamento** sito in Palazzo San Gervasio (PZ) viale Campania censito al N.C.E.U. foglio 14, particella 547, sub 4, vani 4.
- **Nell'atto di compravendita (All. n. 5)** rogato dal notaio Giovanna Fucci di Venosa in data 22 novembre 1995, registrato a Venosa il primo dicembre 1995 al n. 515 e trascritto a potenza il **6 dicembre 1995 ai nn. 15231/13319**, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] per il diritti di 3/9 della **nuda proprietà** e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 4/9 di piena proprietà, **vendettero a [REDACTED] PAULANGIULO, che acquistava in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per un totale di 7/9** il fabbricato sito in Palazzo San Gervasio al viale Campania n. 9 e precisamente:



- a) **L'appartamento** al primo piano composto di quattro vani ed accessori;
- b) **L'appartamento** al secondo piano composto di due vani ed accessori;
- c) **Il locale garage** a piano terra di mq. 100 circa.

e riportato nel N.C.E.U. di Palazzo San Gervasio alla partita 3413 foglio 14 particelle:

- 547/3 Viale Campania P.1 categ. A/2 cl. 2 vani 6,0 RC. L. 870.000;
 - 547/4 Viale Campania P.2 categ. A/2 cl. 2 vani 4,0 RC. L. 580.000;
 - 547/2 Viale Campania P.T. categ. C/6 cl. 1 mq. 100 RC. L. 250.000;
- Con il **consolidamento dell'usufrutto** in capo alla nuda proprietà, a seguito di decesso di [REDACTED] avvenuto in data 30 dicembre 2008 – Voltura n. 10577.1/2010 – Pratica n. PZ0209451 in atti dal 07/10/2010 il debitore [REDACTED] diventa proprietario del fabbricato sopra descritto ai punti a) b) e c) per 1000/1000.

Ricapitolando:

- con la successione il debitore esecutato acquista 2/9 dei beni pignorati, come bene personale;
- con la compravendita acquista 3/9 in nuda proprietà e 4/9 in piena proprietà, tutti in regime di comunione legale dei beni;
- con il consolidamento dell'usufrutto anche i 3/9 di nuda proprietà diventano in piena proprietà.

Pertanto il debitore esecutato, allo stato attuale possiede i diritti di 4/18 in proprietà personale e i diritti di 7/18 in proprietà in regime di comunione legale; i restanti diritti di 7/18 in proprietà in regime di comunione legale sono in capo alla Sig.ra [REDACTED] ex moglie del debitore esecutato.

- **Nell'atto di pignoramento (All. n. 1) trascritto in data 16/01/2020 al n. 750 R.G. e al n. 671 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è il diritto di proprietà in regime di bene personale per la quota di 4/18 ed il diritto di proprietà in regime di comunione legale per la quota di 7/18 al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) ed il diritto di proprietà in regime di comunione legale per la quota di 7/18 alla Sig.ra [REDACTED] (ex moglie del debitore) dei beni:**



- a) **Negozi e botteghe** sito in Palazzo San Gervasio (PZ) via Giovanni Palatucci n. 21/19 censito al **catasto fabbricati** foglio 14, particella 547, sub 5, 104 mq. piano T; - *identificativo dell'immobile nella formalità precedente, catasto fabbricati fg. 14 p.lla 547 sub 2;*
- b) **Abitazione di tipo civile** sita in Palazzo San Gervasio (PZ) via Giovanni Palatucci censito al **catasto fabbricati** foglio 14, particella 547, sub 3, vani 6, piano 1;
- c) **Abitazione di tipo civile** sita in Palazzo San Gervasio (PZ) via Giovanni Palatucci censito al **catasto fabbricati** foglio 14, particella 547, sub 4, vani 4, piano 2;

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

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 2*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (*All. n. 6*) (*All. n. 7*) (*All. n. 10*) (*All. n. 13*).

Confini:

I beni di cui ai punti 1., 2., e 3. fanno parte di un **unico fabbricato costituito da tre piani**; il **piano terra** è costituito da un locale adibito a **negozio** ed è riportato al catasto fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio al fg. 14 p.lla 547 sub 5. Il **primo piano** è costituito da un **appartamento ad uso abitazione**, con accesso dalla gradinata condominiale (sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3 e 4) ed è riportato al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 3.



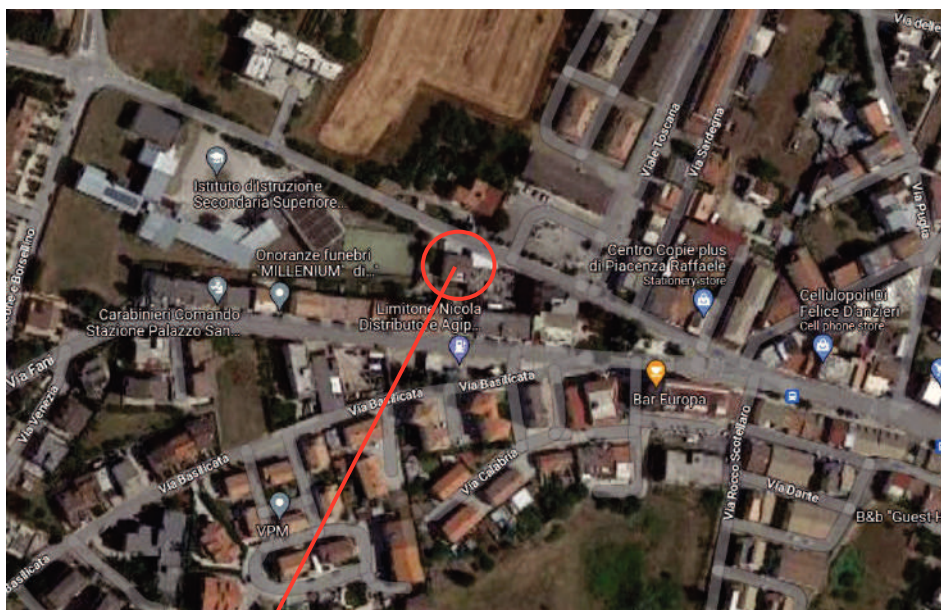
Il **secondo piano** è costituito da **un appartamento ad uso abitazione**, con accesso dalla gradinata condominiale (sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3 e 4) ed è riportato al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 4. **Tutto il fabbricato confina** su tre lati con la **corte** della stessa proprietà e sul quarto lato con **p.lla 1251 del fg. 14** di proprietà di [REDACTED] nato a palazzo San Gervasio il 07/07/1963. Al di là della corte il fabbricato **confina** anteriormente con **Viale Giovanni Palatucci**, a destra con **terreno** riportato al **fg. 14 p.lla 501** di proprietà della PROVINCIA DI POTENZA e posteriormente con **terreno** riportato al **fg. 14 p.lla 507** di proprietà del **COMUNE DI PALAZZO SAN GERVASIO** (diritto del concedente), di **CATERMO** **Domenico** nato a Palazzo San Gervasio il **23/02/1949** (livellario per 5/12), **CATERMO** **Pasquale** nato a Palazzo San Gervasio il 25/03/1945 (livellario per 5/12) e SANFILIPPO Rosalia (livellario per 2/12)

- **l'immobile** di cui al **punto 1. (negoziato al piano terra)** riportato al **catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 5** confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con **p.lla 1251 del fg. 14**, al primo piano con **p.lla 547 del fg. 14 sub 3** e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al **fg. 14 p.lla 547 sub 1** (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).
- **l'immobile** di cui al **punto 2. (abitazione al piano primo)** riportato al **catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 3** confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con **p.lla 1251 del fg. 14**, al piano terra con **p.lla 547 del fg. 14 sub 5**, al piano secondo con **p.lla 547 del fg. 14 sub 4** e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al **fg. 14 p.lla 547 sub 1** (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).



- **Pimmobile** di cui al **punto 3. (abitazione al piano secondo) riportato al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 4** confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con **p.lla 1251 del fg. 14**, al piano primo con **p.lla 547 del fg. 14 sub 3**, e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al **fg. 14 p.lla 547 sub 1** (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).

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



Fabbricato interessato dal pignoramento

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati di cui al punto 1., 2., e 3. è sito in Viale Giovanni Palatucci ai nn. 17, 19 e 21, del Comune di Palazzo San Gervasio. E' costituito da un piano terra, occupato da un minimarket, da un primo piano, costituito da un appartamento ad uso abitazione ed un secondo piano mansardato, anch'esso costituito da un appartamento ad uso abitazione.



Al primo e secondo piano si accede da una gradinata condominiale, con accesso, attraverso la corte, da Via Giovanni Palatucci n. 17, riportata al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile).

Il fabbricato, realizzato a metà degli anni '80, ha struttura portante in calcestruzzo cementizio armato in opera, con piastri e travi formanti telai, e solai del tipo latero-cementizio; la copertura, a tetto inclinato, con sovrastante manto di tegole, presenta un'area a terrazzo praticabile.



prospetto principale



prospetto laterale destro



prospetto posteriore

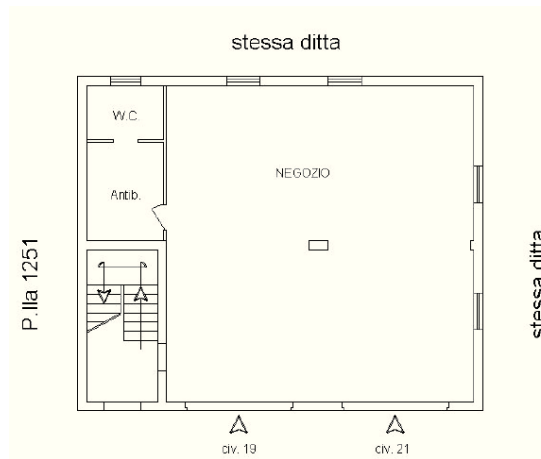


prospetto laterale sinistro

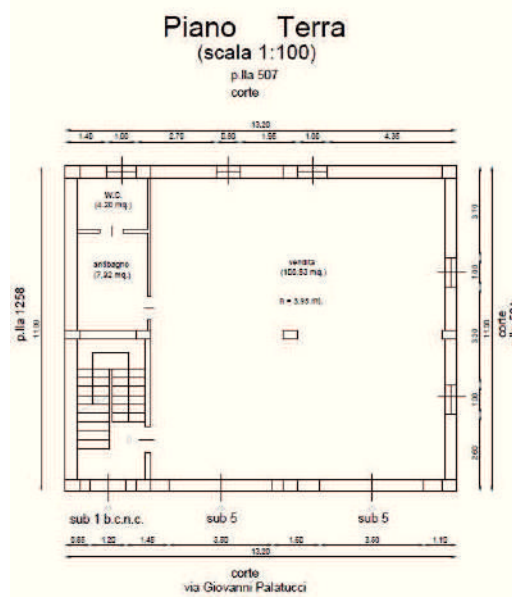
Per il bene oggetto di pignoramento si costituiscono **3 lotti** ovvero:



Lotto n. 1: NEGOZIO AL PIANO TERRA, sito al piano terra del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 19-21 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 5 categoria C/1 cl. 2, consistenza 104 mq., superficie totale 121,00 mq., rendita € 945,32, piano T (*All. n. 6*) (*All. n. 7*) (*All. n. 8*).



All. n. 8 – Planimetria catastale – sub 5 - lotto 1



All. n. 9 – Planimetria stato dei luoghi – sub 5 - lotto 1



Al esso si accede attraverso la corte condominiale prospiciente Viale Giovanni Palatucci ed è costituito da un ampio locale di circa 100,83 mq., adibito alla vendita, con annessi i servizi igienici costituiti da un antibagno ed un locale W.C..



ingresso negozio



interno negozio



W.C.



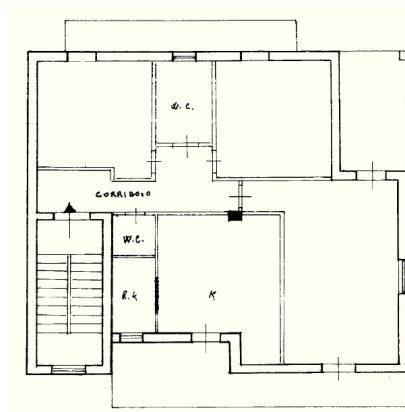
antibagno

Gli infissi sono in alluminio preverniciato, i pavimenti in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del locale vendite è tinteggiato con pittura lavabile, il rivestimento del bagno è in piastrelle ceramicate.

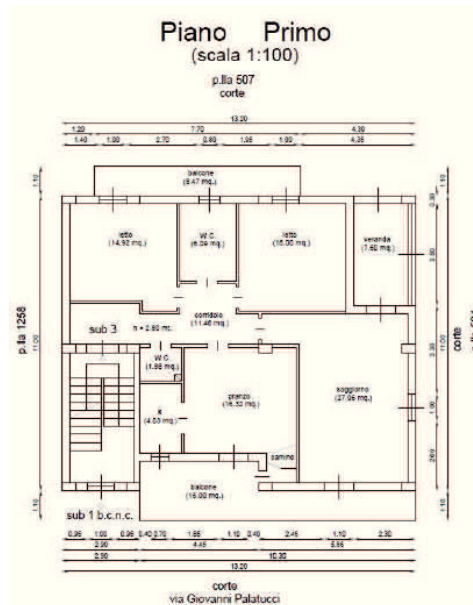


Nel bagno sono presenti una tazza ed un lavabo; nell'antibagno, una pilozza in ceramica. Il negozio è provvisto di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento-raffrescamento costituito da 2 condizionatori a split a parete.

Lotto n. 2: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, sito al primo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 3 categoria A/2 cl. 2, consistenza 6 vani rendita € 449,32, piano 1 (*All. n. 6*) (*All. n. 10*) (*All. n. 11*).



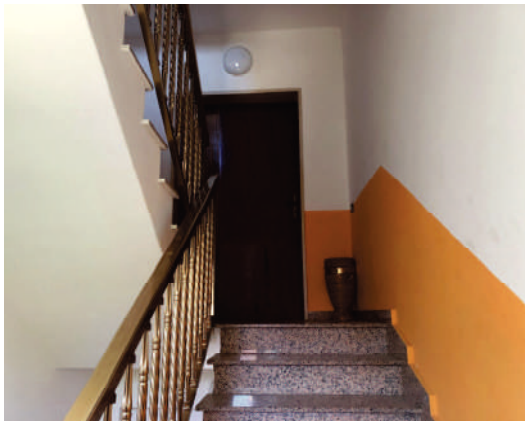
All. n. 11 – Planimetria catastale – sub 3 - lotto 2



All. n. 12 – Planimetria stato dei luoghi – sub 3 - lotto 2



All'appartamento al primo piano si accede da una gradinata condominiale, con accesso, attraverso la corte, da Via Giovanni Palatucci n. 17, riportata al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile) ed è costituito da un soggiorno, una camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un W.C. di servizio, un cucinino, un ripostiglio-veranda, un piccolissimo locale tecnico del termocamino ed un ampio balcone.



Gradinata condominiale



Soggiorno



Pranzo



Cucina





Letto



Letto

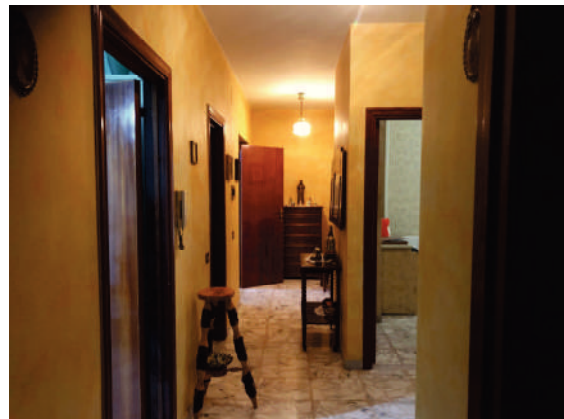
I pavimenti delle camere sono in graniglia, quelli dei bagni sono in monocottura, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle maiolicate, le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in PVC con vetro camera e persiane anch'esse in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato.



Bagno



W.C.



Veranda-deposito



Corridoio



Locale tecnico

Balcone

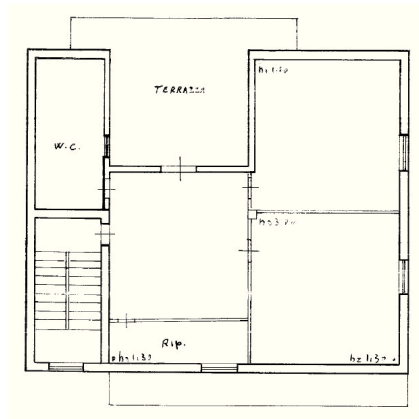
I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano e termocamino) sono in ghisa.

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

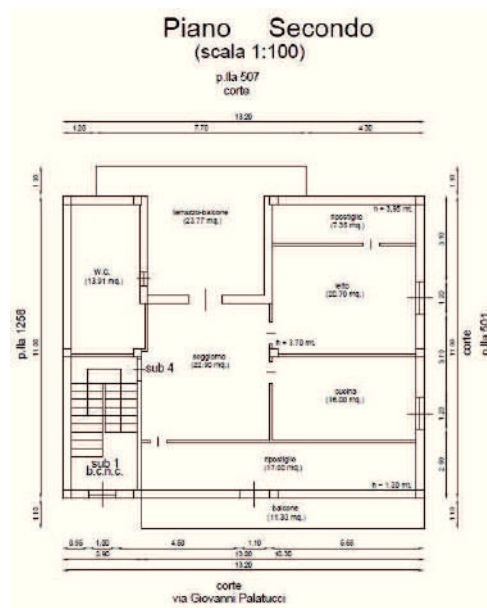
Nella W.C. di servizio è presente un vaso igienico ed un lavabo.

Lotto n. 3: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL SECONDO PIANO, sito al psecondo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 4 categoria A/2 cl. 2, consistenza 4 vani rendita € 299,55, piano 2 (*All. n. 6*) (*All. n. 13*) (*All. n. 14*).





All. n. 14 – Planimetria catastale – sub 4 - lotto 3



All. n. 15 – Planimetria stato dei luoghi – sub 4 - lotto 3

All'appartamento al secondo piano si accede da una gradinata condominiale (in comune con il sub 3 – lotto 2 – appartamento al primo piano), con accesso, attraverso la corte, da Via Giovanni Palatucci n. 17, riportata al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile) ed è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, una camera da letto, un bagno, due ripostigli (posizionate nella parte più bassa dell'appartamento), un ampio terrazzo e due balconi. L'appartamento è mansardato, a tetto inclinato, ed ha un'altezza minima 1,20 mt. ed altezza massima di 3,70 mt.; in corrispondenza dell'accesso al terrazzo, l'altezza è pari a 1.95 mt.

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

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





Gradinata condominiale



Soggiorno-pranzo



Cucina



Letto



Bagno



Ripostiglio



I pavimenti sono in monocottura, il rivestimento del bagno sono in piastrelle maiolicate, le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in PVC con vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato.



Terrazzo



Terrazzo - balcone

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

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

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

1. **fabbricato** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 5**, cat. C/1 classe 2 consistenza mq. 104, Via Giovanni Palatucci n. 21/19, piano T (originato dl foglio 14 p.lla 547 sub 2 Viale Campania piano T cat. C/6 cl. 1 cons. mq. 100);
2. **fabbricato** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 3**, Via Giovanni Palatucci piano 1 già Viale Campania, cat. A/2 cl. 2 vani 6 rc 449,32;
3. **fabbricato** in Palazzo San Gervasio (PZ), censito in catasto al **foglio 14 p.lla 547 sub 4**, Via Giovanni Palatucci piano 2 già Viale Campania, cat. A/2 cl. 2 vani 4 rc 299,55;



Tali dati corrispondono a quelli riportati nella **nota di trascrizione del pignoramento** del 16/01/2020, n. 750 R.G. e n. 671 R.P. (*All. n. 2*), nella **dichiarazione di successione di** ██████████ registrata il 02/09/1993 al numero 176 volume 180 e Trascritta a Potenza il 04/05/1994 ai nn. 6355/5742 (*All. n. 4*), nell'**atto di compravendita** rogato dal Notaio Giovanna FUCCI di Venosa in data 22 novembre 1995, registrato a Venosa il primo dicembre 1995 al n. 515 e trascritto a Potenza il 06/12/1995 ai nn. 15231/13319 (*All. n. 5*), ed alle **risultanze catastali** (*All. n. 7*) (*All. n. 10*) (*All. n. 13*).

la **p.lla 547 del foglio 14, sub 5, costituente il lotto 1** deriva, al catasto fabbricati, da:

- 1) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2012 – Pratica n. PZ0189579 in atti dal 10/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 13668.1/2012);*
- 2) *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/08/2011 Pratica n. PZ0282900 in atti dal 10/08/2011 GARAGE-NEGOZIO (n. 18538.1/2011) con la quale il sub 2 originario veniva soppresso e veniva costituito il sub 5;*
- 3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0389073 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 78269.1/2011) – da Viale Campania e Via Giovanni Palatucci*
- 4) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994*
- 5) *COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992*
- 6) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992*
- 7) *CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1991 in atti dal 09/12/1992 (n. 11/1991)*



al **catasto terreni**, il **lotto n. 1**, insiste su terreno riportato al **foglio 14 p.lla 547** di mq. 339,00, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 (*All. n. 17*), originata dalla p.lla 507 del fg. 14 con:

- 1) *FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1987 (n. 11/51/73);*

la **p.lla 547 del foglio 14, sub 3, costituente il lotto 2** deriva, al catasto fabbricati, da:

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0389073 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 78269.1/2011) – da Viale Campania e Via Giovanni Palatucci*
- 2) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994*
- 3) *COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992*
- 4) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994*
- 5) *CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1991 in atti dal 09/12/1992 (n. 11/1991)*

al **catasto terreni**, il **lotto n. 2**, insiste su terreno riportato al **foglio 14 p.lla 547** di mq. 339,00, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 (*All. n. 17*), originata dalla p.lla 507 del fg. 14 con:

- 1) *FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1987 (n. 11/51/73);*

la **p.lla 547 del foglio 14, sub 4, costituente il lotto 3** deriva, al catasto fabbricati, da:

- 1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 Pratica n. PZ0389073 in atti dal 17/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (N. 78269.1/2011) – da Viale Campania e Via Giovanni Palatucci*

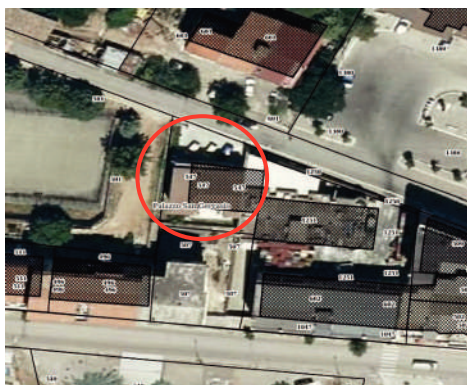


- 2) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994*
- 3) *COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992*
- 4) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994*
- 5) *CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1991 in atti dal 09/12/1992 (n. 11/1991)*

al **catasto terreni**, il **lotto n. 2**, insiste su terreno riportato al **foglio 14 p.lla 547** di mq. 339,00, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 (*All. n. 17*), originata dalla p.lla 507 del fg. 14 con:

- 1) *FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1987 (n. 11/51/73);*

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 6*) relativa a tutto il fabbricato di cui alla p.lla 547 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI Basilicata



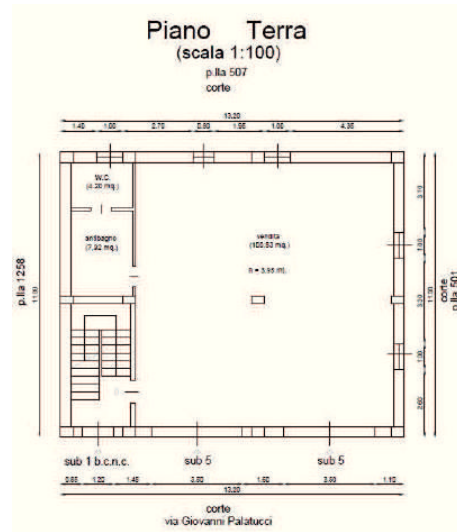
Stralcio mappa catastale (*All. n. 6*)

La planimetria catastale relativa al **Lotto 1** (negozio al piano terra) di cui alla p.lla 547 sub 5 del foglio di mappa n. 14, (*All. n. 8*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna (*All. n. 9*).



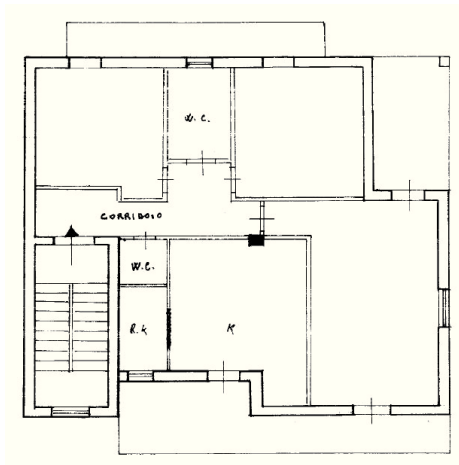


Planimetria catastale (All. n. 8)

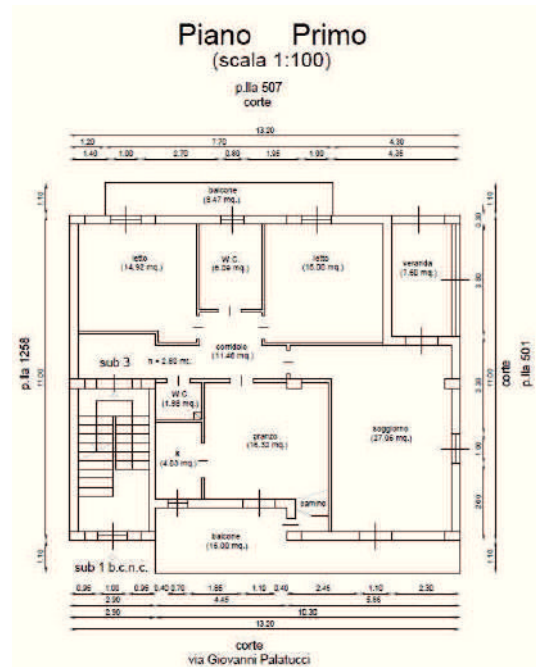


Planimetria stato dei luoghi (All. n. 9)

La planimetria catastale relativa al **Lotto 2** (appartamento al piano primo) di cui alla p.lla 547 sub 3 del foglio di mappa n. 14, (All. n. 11) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna a meno di piccole modifiche relative alla chiusura della veranda con infissi in PVC e tapparelle ed alla realizzazione del piccolo locale tecnico del termocamino (All. n. 12).



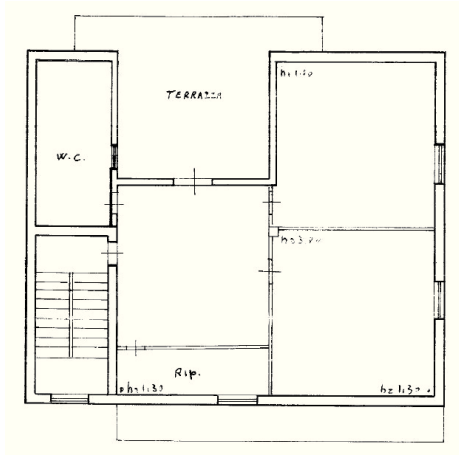
Planimetria catastale (All. n. 11)



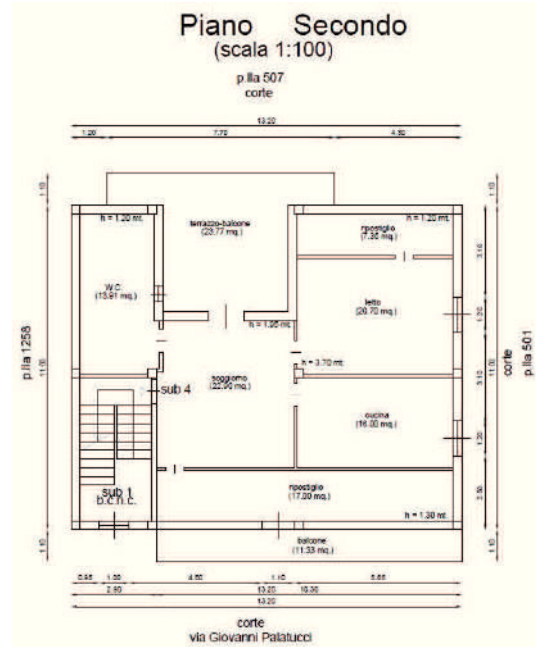
Planimetria stato dei luoghi (All. n. 12)



La planimetria catastale relativa al **Lotto 3** (appartamento al piano secondo mansardato) di cui alla p.lla 547 sub 4 del foglio di mappa n. 14, (*All. n. 14*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ed alla divisione interna a meno di piccole modifiche relative alla tramezzatura interna (*All. n. 15*).



Planimetria catastale (*All. n. 14*)



Planimetria stato dei luoghi (*All. n.15*)

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

LOTTO n. 1

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<u>NEGOZIO AL PIANO TERRA</u> sito al piano terra del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 19-21 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ). E' composto da un ampio locale di circa 100,83 mq., adibito alla vendita, con annessi i servizi igienici costituiti da un antibagno ed un locale W.C Confina , confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con p.lla 1251 del fg. 14 , al primo piano con p.lla 547 del fg. 14 sub 3 e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al

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

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



	<p>fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 130,36, superficie utile di mq. 112,95.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p><u>NEGOZIO AL PIANO TERRA</u> identificato al catasto fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio al Fg. 14, p.lla 547, sub 5, categoria C/1, classe 2, consistenza 104 mq., rendita € 945,32. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>L'area su cui insiste il fabbricato ricade nei “Tessuti prevalentemente residenziali” – In tale zona sono consentiti, previa acquisizione del solo provvedimento autorizzativo, tutti gli interventi escluso la Ristrutturazione urbanistica, per la quale è sempre necessaria la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle N.T.A.</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none">• C.E. n. 55 del 09/06/1986 prot. n. 3609• P.C. n. 2137 del 22/12/2010 prot. n. 8931 <p>- Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	<p>€ 75.100,00 (settantacinquemilacento/00)</p>
OCCUPAZIONE	<p><input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input checked="" type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO</p>
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 25)	<p>1. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del 27/12/2019 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u></p>



LOTTO n. 2

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p><u>APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PRIMO PIANO</u> sito al primo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ). E' composto da un soggiorno, una camera da pranzo, due camere da letto, un bagno ed un W.C. di servizio, un cucinino, un ripostiglio-veranda, un piccolissimo locale tecnico del termocamino ed un ampio balcone.</p> <p>Confina, confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con p.lla 1251 del fg. 14, al primo piano con p.lla 547 del fg. 14 sub 3 e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 131,93, superficie utile di mq. 105,36.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p><u>APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO</u> identificato al catasto fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio al Fg. 14, p.lla 547, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 449,32. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, sono presenti irregolarità relative alla distribuzione interna.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>L'area su cui insiste il fabbricato ricade nei “Tessuti prevalentemente residenziali” – In tale zona sono consentiti, previa acquisizione del solo provvedimento autorizzativo, tutti gli interventi escluso la Ristrutturazione urbanistica, per la quale è sempre necessaria la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle N.T.A.</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p>



	<ul style="list-style-type: none">• C.E. n. 55 del 09/06/1986 prot. n. 3609• P.C. n. 2137 del 22/12/2010 prot. n. 8931 <p>- Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati per forma e dimensioni, sono presenti irregolarità relative alla distribuzione interna.</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 93.900,00 (noventatremilanovecento/00)
OCCUPAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 26)</i>	<ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE del 18/04/2021 – Registro Particolare 570 Registro Generale 5558 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> Documenti successivi correlati:<ol style="list-style-type: none">1. Annotazione n. 1425 del 25/08/2011 (EROGAZIONE A SALDO)2. Annotazione n. 1426 del 25/08/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)2. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del 27/12/2019 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE</u> – <u>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>3. TRASCRIZIONE del 01/10/2021 – Registro Particolare 12986 Registro Generale 15326 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u>



LOTTO n. 3

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p><u>APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL SECONDO PIANO</u> sito al piano secondo del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ). E' composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, una camera da letto, un bagno, due ripostigli (posizionate nella parte più bassa dell'appartamento), un ampio terrazzo e due balconi. L'appartamento è mansardato, a tetto inclinato, ed ha un'altezza minima 1,20 mt. ed altezza massima di 3,70 mt.; in corrispondenza dell'accesso al terrazzo, l'altezza è pari a 1.95 mt.</p> <p>– Confina, confina su tre lati con la corte dello stesso fabbricato, il quarto lato confina con p.lla 1251 del fg. 14, al piano primo con p.lla 547 del fg. 14 sub 3, e sul lato sinistro con la gradinata condominiale riportata al catasto fabbricati al fg. 14 p.lla 547 sub 1 (bene comune non censibile ai sub 3 e 4).</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 83,35, superficie utile di mq. 97,86.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p><u>APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO</u> identificato al catasto fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio al Fg. 14, p.lla 547, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 299,55. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, sono presenti irregolarità relative alla distribuzione interna.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>L'area su cui insiste il fabbricato ricade nei “Tessuti prevalentemente residenziali” – In tale zona sono consentiti, previa acquisizione del solo provvedimento autorizzativo, tutti gli interventi escluso la Ristrutturazione urbanistica, per la quale è sempre necessaria la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle N.T.A.</p> <p>- Fabbricato realizzato con:</p>



	<ul style="list-style-type: none">• C.E. n. 55 del 09/06/1986 prot. n. 3609• P.C. n. 2137 del 22/12/2010 prot. n. 8931 <p>- Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati per forma e dimensioni, sono presenti irregolarità relative alla distribuzione interna.</p>
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)
OCCUPAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 27)</i>	<ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE del 18/04/2021 – Registro Particolare 570 Registro Generale 5558 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> Documenti successivi correlati:<ol style="list-style-type: none">3. Annotazione n. 1425 del 25/08/2011 (EROGAZIONE A SALDO)4. Annotazione n. 1426 del 25/08/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)2. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del 27/12/2019 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>3. TRASCRIZIONE del 01/10/2021 – Registro Particolare 12986 Registro Generale 15326 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u>



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

I beni oggetto di pignoramento risultano di **proprietà:**

- del Sig. **PAULANGELO Nicola**, nato a Banzi (PZ) il **25/05/1957** (**PINNC157H25A6120**) per **4/18**, quale bene personale;
- del Sig. **PAULANGELO Nicola** nato a Banzi (PZ) il **25/05/1957** (**PINNC157H25A6120**) per **7/18**, in comunione legale dei beni con la Sig.ra **PRESUTTO Rita** nata a Torino (TO) il 29/06/1966 (**PRSR166H69L219S**);
- della Sig.ra **PRESUTTO Rita** nata a **Torino** (TO) il **29/06/1966** (**PRSR166H69L219S**), in comunione legale dei beni con PAULANGELO Nicola per averli acquistati per:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** (*All. n. 5*) rogato dal notaio Giovanna Fucci di Venosa in data 22 novembre 1995, registrato a Venosa il primo dicembre 1995 al n. 515 e **trascritto a potenza il 6 dicembre 1995 ai nn. 15231/13319**, con il quale **PAULANGELO Nicola** per la nuda proprietà dei 3/9 indivisi (essendosi egli riservato l'usufrutto vitalizio), **Michele PAULANGELO** e **PAULANGELO** per i complessivi diritti di 4/9 di piena proprietà, vendettero a **Nicola PAULANGELO**, che acquistava in regime di comunione legale dei beni con **Rita PRESUTTO** i beni di cui ai precedenti punti 1., 2., e 3.
- Successivamente è stato richiesto il **CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO** in capo alla nuda proprietà, a seguito di decesso di **Crasmo PAULANGELO** avvenuto in data 30 dicembre 2008 – Voltura n. 10577.1/2010 – Pratica n. PZ0209451 in atti dal 07/10/2010

Precedentemente al Sig. **PAULANGELO Nicola**, nato a Banzi (PZ) il **25/05/1957** (**PINNC157H25A6120**) i beni pignorati erano pervenuti per:

- **SUCCESSIONE di** **PAULANGELO Nicola** (*All. n. 4*) apertasi in data 16 maggio 1993, alla quale, in forza di legge furono chiamati il **PAULANGELO Nicola** per la quota di **3/9** ed i figli **PAULANGELO Nicola**, **Michele Paulangelo** e **Maurizio Paulangelo** ciascuno per la quota di **2/9**. La dichiarazione di successione risulta



registrata a Venosa il 02/09/1993 al n. 176 vol. 180 e **trascritta** (presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza) **il 04/05/1994 ai nn. 6355/5742**

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

I beni pignorati, di cui al **LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3** sono costituiti, come già detto, da un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra, adibito a negozio, primo piano, adibito ad appartamento e secondo piano, adibito ad appartamento, in Via Giovanni Palatucci n. 21/19 del Comune di Palazzo San Gervasio

Il fabbricato è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 55 del 09/06/1986 prot. n. 3609 (All. n. 18).**

Con tale richiesta Il Sig. **PAULANGELO Erasmo** e **MARILENE Grazia** (genitori dell'esecutato) chiedevano l'autorizzazione per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Via Campania";

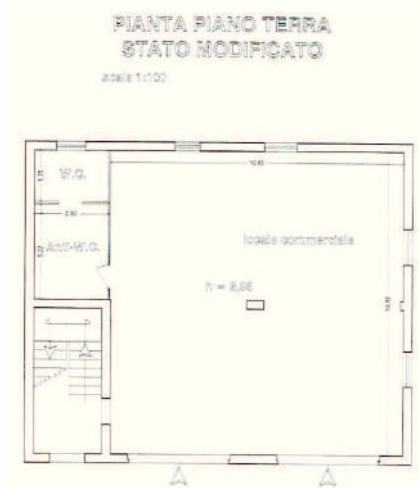
- **Permesso di Costruire n. 137/2010 del 22/12/2010 prot. n. 8931 del 02/11/2010 (All. n. 19).**

Con tale richiesta il Sig. **PAULANGELO Nicola** (esecutato) chiedeva l'autorizzazione per la "Modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale del locale a P.T. di Via G. Palatucci, 15";

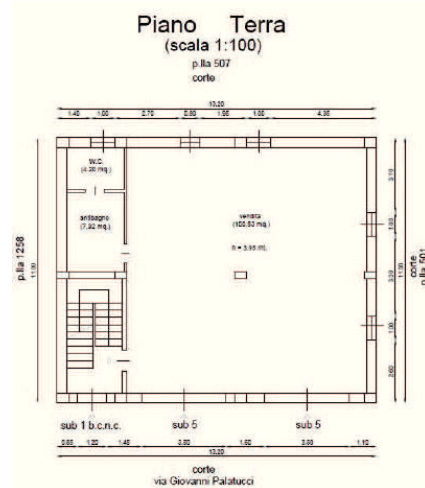
Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, e:



- Relativamente al **LOTTO 1**, interessato da una modifica della destinazione d'uso autorizzata con P.C. n. 137/2010, **risulta una regolarità anche relativa alla distribuzione interna.**

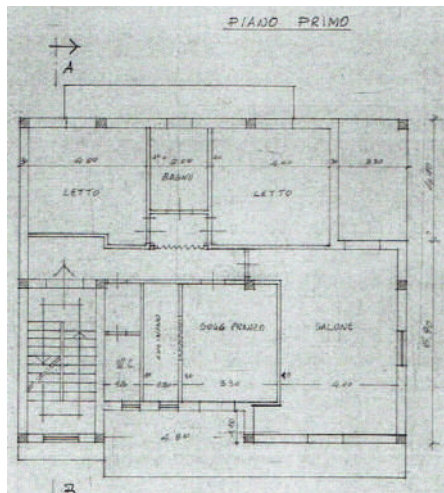


Planimetria autorizzata P.C. 137/2010
(All. n. 20)

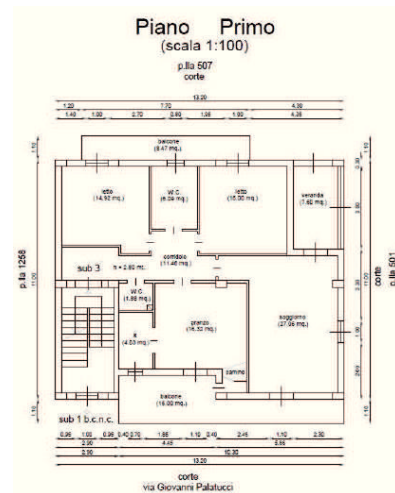


Planimetria stato dei luoghi (All. n. 9)

- Relativamente al **LOTTO 2**, autorizzato con C.E. n. 55/1986, **risulta una irregolarità anche relativa alla distribuzione interna** e precisamente: diverso posizionamento del cucinino, chiusura della veranda con vetrate, e realizzazione del piccolo locale tecnico, con accesso dal balcone su prospetto anteriore.



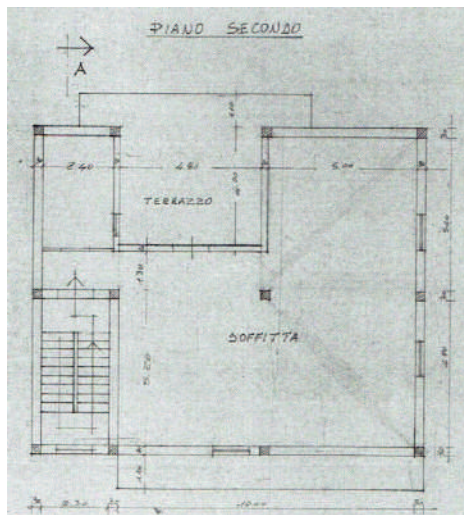
Planimetria autorizzata C.E. 55/1986
(All. n. 21)



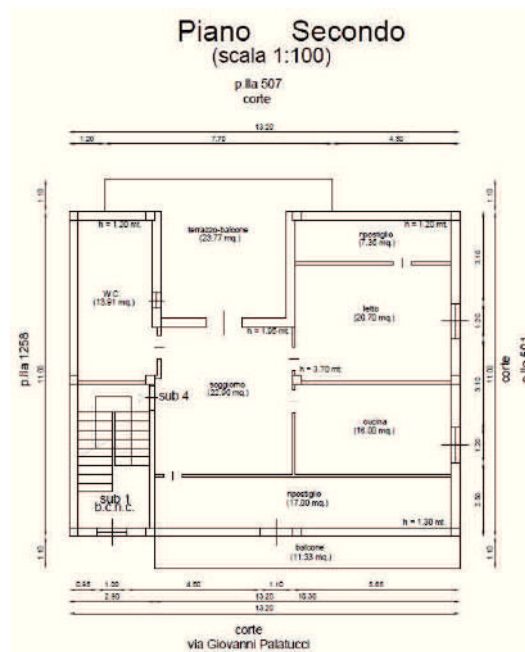
Planimetria stato dei luoghi (All. n. 12)



- Relativamente al **LOTTO 3**, autorizzato con C.E. n. 55/1986, **risulta una irregolarità anche relativa alla distribuzione interna** e precisamente: realizzazione di tutte le tramezzature per trasformare la soffitta in abitazione.



Planimetria autorizzata C.E. 55/1986
(All. n. 22)



Planimetria stato dei luoghi (All. n. 15)

Le difformità sopra descritte, relative al **LOTTO 2** ed al **LOTTO 3**, potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Palazzo San Gervasio, di un **Permesso di Costruire in Sanatoria**,

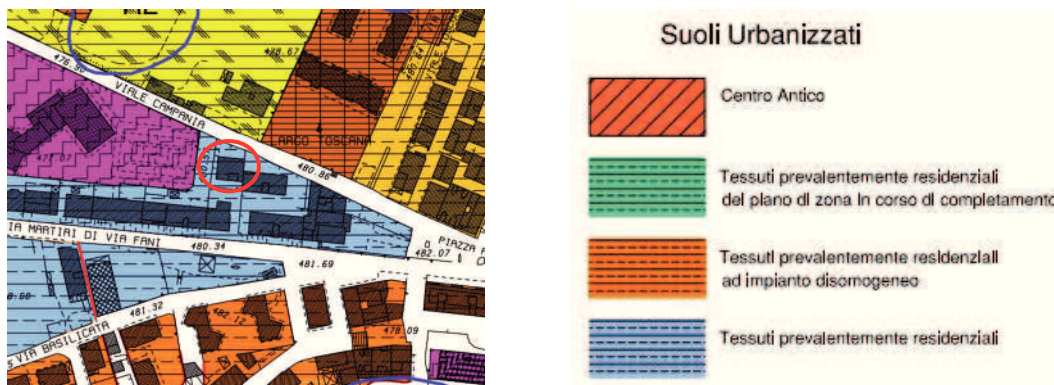
Ottenuto il **Permesso di Costruire in sanatoria**, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, sia per il **LOTTO 2** che per il **LOTTO 3**, per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

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

1. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Palazzo San Gervasio;
2. **Variazione catastale.**

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

Da un punto di vista urbanistico attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico (R.U.) per il quale, il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ricade nei “Tessuti prevalentemente residenziali” così come riportato all’art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente (*All. n. 23a*), nella tavola AU – Assetto Urbanistico (*All. n.23b*), e nell’attestazione di destinazione urbanistica (*All. n. 23c*).



All. n. 23b

In tale zona sono consentiti, previa acquisizione del solo provvedimento autorizzativo, **tutti gli interventi escluso la Ristrutturazione urbanistica**, per la quale è sempre necessaria la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. **Gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle N.T.A.** (*All. n. 23a*).



Il Comune di Palazzo San Gervasio ha rilasciato, in data 18/09/2011 il Certificato di Abitabilità relativamente al LOTTO 1 (All. n. 24).

Manca invece l'attestazione di certificazione energetica.

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

Il bene pignorato, così come in precedenza descritto e suddiviso in tre lotti sono occupati rispettivamente:

- **LOTTO 1** – **negozio al piano terra** sito in via Palatucci n. 19/21 e riportato al catasto fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio al fg. 14 p.lla 547 sub 5, è **occupato dalla [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) in forza di contratto di locazione commerciale** del 22/03/2012 con scadenza 22/03/2024, registrato in data 22/03/2012 in Venosa al n. 624, per uso commerciale (all'interno viene svolta attività di piccolo supermercato), stipulato con il debitore esecutato;
- **LOTTO 2** - **abitazione sita al primo piano** del fabbricato per civile abitazione sito in via Giovanni Palatucci del Comune di Palazzo San Gervasio n. 17 e riportato al catasto fabbricati del Comune di palazzo San Gervasio al fg. 14 p.lla 547 sub 3, risulta **occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia** (composta attualmente da una compagna e n. 5 figli);
- e **LOTTO 3** **abitazione sita al secondo piano** del fabbricato per civile abitazione sito in via Giovanni Palatucci del Comune di Palazzo San Gervasio n. 17 e riportato al catasto fabbricati del Comune di palazzo San Gervasio al fg. 14 p.lla 547 sub 4, risulta **occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia** (composta attualmente da una compagna e n. 5 figli);



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

Dalle verifiche effettuate, e come risulta anche dall'attestazione di destinazione urbanistica (*All. n. 23c*):

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- d) Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non è stato costituito alcun condominio, pertanto non esiste un regolamento condominiale.
- e) Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati che per soggetto (*All. n. 28*) sono risultate le seguenti formalità:

Per il **LOTTO 1** (*All. n. 25*):

1. **TRASCRIZIONE del 16/01/2020** – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del 27/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Per il **LOTTO 2** (*All. n. 26*):

4. **ISCRIZIONE del 18/04/2021** – Registro Particolare 570 Registro Generale 5558 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Documenti successivi correlati:
 5. Annotazione n. 1425 del 25/08/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
 6. Annotazione n. 1426 del 25/08/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. **TRASCRIZIONE del 16/01/2020** – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del



27/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

6. **TRASCRIZIONE del 01/10/2021** – Registro Particolare 12986 Registro Generale 15326 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Per il **LOTTO 3** (All. n. 27):

7. **ISCRIZIONE del 18/04/2021** – Registro Particolare 570 Registro Generale 5558 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Documenti successivi correlati:
7. Annotazione n. 1425 del 25/08/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
8. Annotazione n. 1426 del 25/08/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
8. **TRASCRIZIONE del 16/01/2020** – Registro Particolare 671 Registro Generale 750 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2373 del 27/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
9. **TRASCRIZIONE del 01/10/2021** – Registro Particolare 12986 Registro Generale 15326 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87860/18870 del 14/04/2011 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

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

I beni pignorati costituiti da:

Lotto n. 1: **NEGOZIO AL PIANO TERRA**, sito al piano terra del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 19-21 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel



N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 5 categoria C/1 cl. 2, consistenza 104 mq., superficie totale 121,00 mq., rendita € 945,32, piano T (*All. n. 6*) (*All. n. 7*) (*All. n. 8*).

Lotto n. 2: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, sito al primo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 3 categoria A/2 cl. 2, consistenza 6 vani rendita € 449,32, piano 1 (*All. n. 6*) (*All. n. 10*) (*All. n. 11*).

Lotto n. 3: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL SECONDO PIANO, sito al psecondo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 4 categoria A/2 cl. 2, consistenza 4 vani rendita € 299,55, piano 2 (*All. n. 6*) (*All. n. 13*) (*All. n. 14*).

non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, costituiti da un appartamento sito al primo piano di un fabbricato per civile abitazione, **non sono gravati da censo, livello o uso civico.**

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

Poiché i beni pignorati, suddivisi in tre lotti, fanno parte dello stesso fabbricato, ed il fabbricato è di proprietà del debitore esecutato, per esso non sussiste alcun condominio e pertanto non vi sono spese di gestione relative ad esso.



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

Lotto n. 1: NEGOZIO AL PIANO TERRA, sito al piano terra del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 19-21 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 5 categoria C/1 cl. 2, consistenza 104 mq., superficie totale 121,00 mq., rendita € 945,32, piano T.

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

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)

75% mansarde Altezza media minima mt 2,40

35% sottotetti non abitabili (mansarda) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

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%)

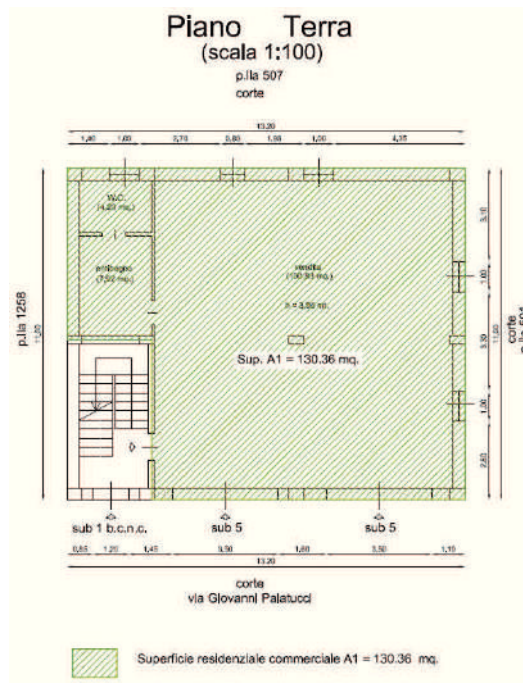
15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

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

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

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





Superficie commerciale = 130.36 mq.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1986 (data della prima concessione edilizia), è con struttura calcestruzzo cementizio armato ed è in discreto stato di conservazione. Il locale commerciale pignorato ha finiture commerciali, un bagno, un antibagno ed un ampio locale per la vendita. Si trova in zona periferica ma abitata e facilmente raggiungibile. Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 500,00 €/mq.	MASSIMO 700,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 600,00 €/mq.
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Negozio	terra	130,36 mq.	600,00 €/mq.	€ <u>78.216,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>78.500,00</u>



Il valore medio di **affitto** è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 2,00 €/mq./mese	MASSIMO 3,30 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,65 €/mq./mese
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Negozio	terra	130,36 mq.	2,65 €/ mq./mese	€ <u>345,45</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>345,00</u>

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Periferica/VIA SARDEGNA - VIALE EUROPA - VIALE CAMPANIA - CORSO ITALIA - VIA PUGLIA - VIA KENNEDY - VIA REG. MARGHERITA -

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	580	680	L	1,9	2,3	L
Magazzini	NORMALE	850	240	L	0,6	0,7	L
Negozi	NORMALE	450	650	L	1,4	2,2	L



Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 450,00 €/mq.	MASSIMO 650,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Negoziò	terra	130,36 mq.	550,00 €/ mq.	€ <u>71.698,00</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>71.700,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

ALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,40 €/mq./mese	MASSIMO 2,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1.80 €/mq./mese
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Negoziò	terra	130,36 mq.	1,80 €/ mq./mese	€ <u>234,65</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>235,00</u>

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



VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del LOTTO 1:

a) – STIMA VENDITA

€ (78.500,00,00 + € 71.700)/2 = € 75.100,00 che in c.t. diventa

€ 75.100,00 (diconsi settantacinquemilacento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (345,00 + € 235,00)/2 = € 290,00,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 290,00 (mensili) (diconsi duecentonovanta/00 mensili)

Lotto n. 2: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, sito al primo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 3 categoria A/2 cl. 2, consistenza 6 vani rendita € 449,32, piano 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:**

3. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

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)

75% mansarde Altezza media minima mt 2,40

35% sottotetti non abitabili (mansarda) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

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.

4. **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

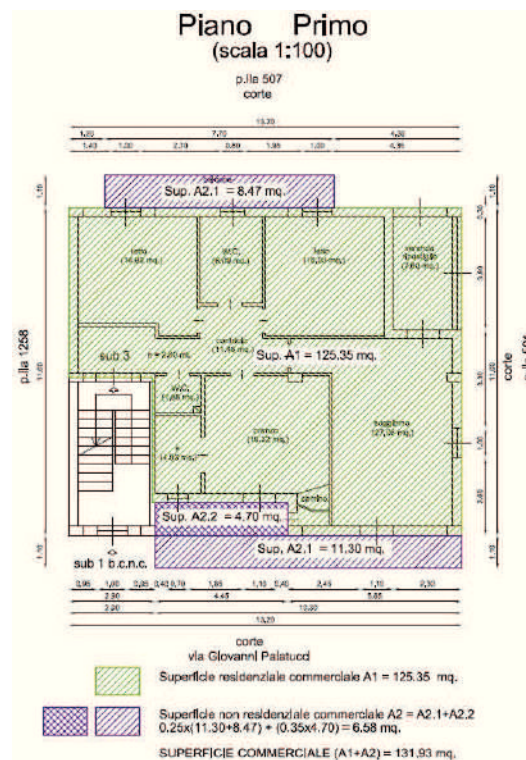
60% verande

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%



Superficie commerciale = 131,93 mq.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1986 (data della prima concessione edilizia), è con struttura calcestruzzo cementizio armato ed è in discreto stato di conservazione.

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

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



L'appartamento pignorato ha finiture commerciali. Si trova in zona periferica ma abitata e facilmente raggiungibile. Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 600,00 €/mq.	MASSIMO 900,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 750,00 €/mq.
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	primo	131,93 mq.	750,00 €/ mq.	€ <u>98.947,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>99.000,00</u>

Il valore medio di **affitto** è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,52 €/mq./mese	MASSIMO 2,27 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,90 €/mq./mese
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	131,93 mq.	1,90 €/ mq./mese	€ <u>250,67</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>250,00</u>

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Periferica/VIA SARDEGNA - VIALE EUROPA - VIALE CAMPANIA - CORSO ITALIA - VIA PUGLIA - VIA KENNEDY - VIA REG. MARGHERITA -

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

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



Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	750	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	OTTIMO	750	930	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	325	420	L	1,1	1,6	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 660,00 €/mq.	MASSIMO 750,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 705,00 €/mq.	
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	primo	131,93 mq.	705,00 €/mq.	€ <u>93.010,65</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>93.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:



VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 2,20 €/mq./mese	MASSIMO 2,70 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	terra	131,93 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <u>323,23</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>320,00</u>

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

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del LOTTO 2:

c) – STIMA VENDITA

€ (99.000,00 + € 93.000)/2 = € 96.000,00 che in c.t. diventa

€ 96.000,00 (diconsi noventaseimila/00)

d) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (250,00 + € 320,00)/2 = € 285,00,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 285,00 (mensili) (diconsi duecentottantacinque/00 mensili)

Così come riportato nel **quesito n. 6**, l'appartamento presenta una regolarità per forma e dimensioni, ma **irregolarità relative alla distribuzione interna** e



precisamente: diverso posizionamento del cucinino, chiusura della veranda con vetrate, e realizzazione del piccolo locale tecnico, con accesso dal balcone su prospetto anteriore.

Le difformità sopra descritte, relative al **LOTTO 2**, potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Palazzo San Gervasio, di un **Permesso di Costruire in Sanatoria**,

Ottenuto il **Permesso di Costruire in sanatoria**, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale** per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

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

3. **Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Palazzo San Gervasio;
4. **Variazione catastale.**

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

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 2

€ 96.000,00 - € 2.100,00 = € 93.900,00

(diconsi noventatremilanovecento/00)



Lotto n. 3: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL SECONDO PIANO,
*sito al psecondo piano del fabbricato in Viale Giovanni Palatucci n. 17 del Comune di
Palazzo San Gervasio (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 547 sub 4 categoria
A/2 cl. 2, consistenza 4 vani rendita € 299,55, piano 2*

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:**

5. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**
(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

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)

75% mansarde Altezza media minima mt 2,40

35% sottotetti non abitabili (mansarda) Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima
di mt 1,50

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.

6. **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

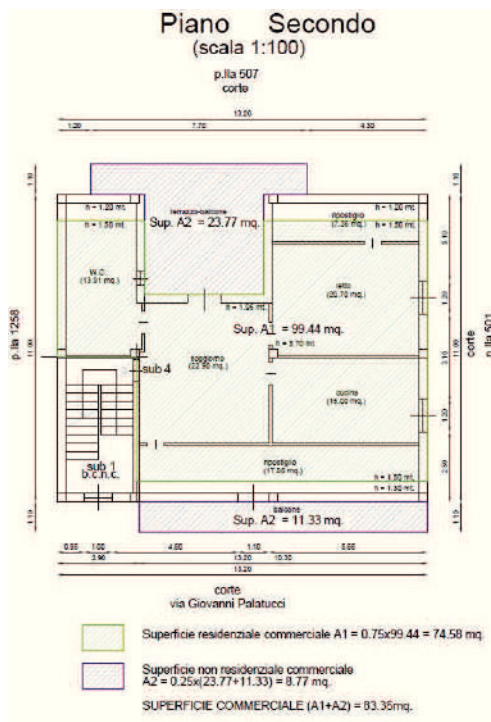
15% giardini di appartamento

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%





Superficie commerciale = 83,35 mq.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1986 (data della prima concessione edilizia), è con struttura calcestruzzo cementizio armato ed è in discreto stato di conservazione. L'appartamento pignorato ha finiture commerciali. Si trova in zona periferica ma abitata e facilmente raggiungibile. Tenendo conto di tutte le qualità intrinseche ed estrinseche per il locale commerciale pignorato nonché i prezzi unitari utilizzati per locali simili si ha:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 600,00 €/mq.	MASSIMO 900,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 750,00 €/mq.
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	secondo	83,35 mq.	750,00 €/mq.	€ <u>62.512,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>62.500,00</u>



Il valore medio di **affitto** è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,52 €/mq./mese	MASSIMO 2,27 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,90 €/mq./mese
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	83,35 mq.	1,90 €/ mq./mese	€ <u>158,36</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>155,00</u>

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Periferica/VIA SARDEGNA - VIALE EUROPA - VIALE CAMPANIA - CORSO ITALIA - VIA PUGLIA - VIA KENNEDY - VIA REG. MARGHERITA -

Codice di zona: D1 - Microzona catastale n.: 2 -Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	750	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	OTTIMO	750	930	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	325	420	L	1,1	1,6	L



Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 660,00 €/mq.	MASSIMO 750,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 705,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione	primo	83,35 mq.	705,00 €/ mq.	€ <u>58.761,75</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>58.700,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

ALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 2,20 €/mq./mese	MASSIMO 2,70 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,45 €/mq./mese
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	terra	83,35 mq.	2,45 €/ mq./mese	€ <u>204,21</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>200,00</u>

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



VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del LOTTO 3:

e) – STIMA VENDITA

€ (62.500,00 + € 58.700)/2 = € 60.600,00 che in c.t. diventa

€ 60.600,00 (diconsi sessantamilaseicento/00)

f) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (155,00 + € 200,00)/2 = € 177,50 (mensili) che in c.t. diventa

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

Così come riportato nel **quesito n. 6**, l'appartamento presenta una regolarità per forma e dimensioni, ma **irregolarità relative alla distribuzione interna** e precisamente: diverso posizionamento del cucinino, chiusura della veranda con vetrate, e realizzazione del piccolo locale tecnico, con accesso dal balcone su prospetto anteriore.

Le difformità sopra descritte, relative al **LOTTO 3**, potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Palazzo San Gervasio, di un **Permesso di Costruire in Sanatoria**,

Ottenuto il **Permesso di Costruire in sanatoria**, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale** per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

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

- 5. Permesso di costruire in sanatoria** presso il Comune di Palazzo San Gervasio;
- 6. Variazione catastale.**



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

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 3

€ 60.600,00 - € 2.100,00 = € 58.500,00
(diconsi cinquantottomilacinquecento/00)

Pertanto ricapitolando:

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 1

€ 75.100,00 (diconsi settantacinquemilacento/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 2

€ 93.900,00 (diconsi noventatremilanovecento/00)

PRESSO A BASE D'ASTA del LOTTO 3

€ 58.500,00 (diconsi cinquantottomilacinquecento/00)



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

Il debitore esecutato, allo stato attuale possiede, per i beni di cui al **LOTTO 1**, al **LOTTO 2** ed al

LOTTO 3 i diritti di 4/18 in proprietà personale e i diritti di 7/18 in proprietà in regime di comunione legale; i restanti diritti di 7/18 in proprietà in regime di comunione legale sono in capo alla Sig.ra [REDACTED] ex moglie del debitore esecutato nonché terza datrice di ipoteca.

Il pignoramento è stato eseguito sia nei confronti del Sig. Nicola PAULANGELO che nei confronti della [REDACTED]

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

Quesito n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Il debitore esecutato, Sig. [REDACTED], **alla data del pignoramento – datato 27/12/2019 e tutt'oggi, risulta residente**, in Contrada Spesseti snc del Comune di Banzi (*All. n. 32*) ed il nucleo familiare è costituito solo dal debitore (*All. n. 33*).

La Sig.ra [REDACTED] moglie del debitore esecutato, nonché terza datrice di ipoteca, **alla data del pignoramento – datato 27/12/2019**, risultava residente nel Comune di Torino (TO), in corso Vigevano n. 22 **dal 23/03/2017 al 09/01/2023, attualmente risulta residente in Settimo Torinese (TO) in Via Leinì n. 1.** (*All. n. 34*) ed il nucleo familiare è costituito da [REDACTED] e [REDACTED] Erasmo (figlio). (*All. n. 35*)



Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del Comune di Torino N. 534 P. 1 Uff. 1 nno 1984 risulta che il giorno 25 del mese di ottobre dell'anno 1984 hanno contratto matrimonio il Sig. ~~Nicola PAULANGILO~~ e la Sig.ra ~~Ria PRESUTTO~~ che con sentenza del 12/10/2015 pronunciata dal tribunale civile e penale di potenza (PZ) numero 256 si dichiarò **LO SCIoglimento DEL MATRIMONIO**. (All. n. 36)

Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia Centoducati

