



**Tribunale di Potenza**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliare**  
**N. 31/2022 R.G.E.**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Creditore procedente: AMCO - Asset Management Company S.p.A.  
Esecutati:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Angela ALBORINO

**Indice degli atti depositati:**

Relazione tecnica d'ufficio  
Allegato 1 - Nomina e quesiti;  
Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;  
Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;  
Allegato 4 - Documentazione fotografica;  
Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;  
Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;  
Allegato 7 - Titolo di provenienza;  
Allegato 8 - Certificati anagrafici;  
Allegato 9 - Documentazione urbanistica;  
Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;  
Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;  
Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;  
Allegato 13 - Spese condominiali;  
Allegato 14 - Libretto impianto termico;  
Allegato 15 - Spese documentate;  
Allegato 16 - Parcella.

**Il C.T.U.**  
Geom. Rocco SILEO



# RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliare**  
**N. 31/2022 R.G.E.**

**Creditore procedente: AMCO - Asset Management Company S.p.A.**

**Esecutati:**

\*\*\*\*\*

**Sig. Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.ssa Angela Alborino**  
**TRIBUNALE DI POTENZA**

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 07/06/2023, ha accettato l'incarico il 13/06/2023 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

<b>Quesito</b>	<b>Descrizione</b>
<b>Controllo preliminare</b>	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
<b>Quesito n. 1</b>	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b>Quesito n. 2</b>	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b>Quesito n. 3</b>	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
<b>Quesito n. 4</b>	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b>Quesito n. 5</b>	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b>Quesito n. 6</b>	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b>Quesito n. 7</b>	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b>Quesito n. 8</b>	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b>Quesito n. 9</b>	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b>Quesito n. 10</b>	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b>Quesito n. 11</b>	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b>Quesito n. 12</b>	Procedere alla valutazione dei beni.
<b>Quesito n. 13</b>	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
<b>Quesito n. 14</b>	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Premesso che con atto notificato il 29/03/2022 Rep. 565, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 31/2022, trascritta il 02/05/2022 al n. 6556 Reg. Gen. e al n. 5547 Reg. Part., la società **AMCO - Asset Management Company S.p.A.** con sede in Napoli ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:



<b>Dati catastali</b>		
Catasto	Fabbricati	Fabbricati
Comune censuario	Tito (PZ)	Tito (PZ)
Indirizzo	Via Via Nuvolese n. 39	Via Via Nuvolese n. 39
Foglio	n. 33	n. 33
Particella	n. 834	n. 834
Subalterno	n. 12	n. 25

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il creditore procedente è la società **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli - P.IVA 05828330638;

Gli esecutati sono:

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 14/09/2023 alle ore 10:30.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici comunali e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

<b>INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI</b>	
<b>Controllo preliminare:</b> <i>Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.</i> <b>Risposta analitica al controllo preliminare</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>Quesito n. 1:</b> <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i> <b>Risposta sintetica:</b> i beni pignorati sono intestati a:	



<p>I beni oggetto del pignoramento sono: Garage e Abitazione ubicati nel comune di Tito (PZ) alla Via Nuvolese 39, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 33, part. 834 sub. 12 e sub. 25, e non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 1</b></p>	<b>Pag. 6</b>
<p><b>Quesito n. 2:</b> <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> Sono stati formati due lotti.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Lotto n. 1 - Garage</b>, ubicato nel comune di Tito (PZ), Via Nuvolese n. 39, censito nel N.C.E.U. al foglio n. 33, part. 834 sub. 12;</li><li>• <b>Lotto n. 2 - Abitazione</b>, ubicata nel comune di Tito (PZ), Via Nuvolese n. 39, censita nel N.C.E.U. al foglio n. 33, part. 834 sub. 25;</li></ul> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 2</b></p>	<b>Pag. 7</b>
<p><b>Quesito n. 3:</b> <i>Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Tito (PZ) al Foglio 33, part. 834 sub. 12 e sub. 25. Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 3</b></p>	<b>Pag. 11</b>
<p><b>Quesito n. 4:</b> <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i></p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 4</b></p>	<b>Pag. 13</b>
<p><b>Quesito n. 5:</b> <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i></p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 5</b></p>	<b>Pag. 14</b>
<p><b>Quesito n. 6:</b> <i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati non sono regolari sotto il profilo urbanistico.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 6</b></p>	<b>Pag. 15</b>
<p><b>Quesito n. 7:</b> <i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati, alla data del sopralluogo, sono posseduti dagli esecutati.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 7</b></p>	<b>Pag. 17</b>
<p><b>Quesito n. 8:</b> <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> Non sono stati rinvenuti vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati. Dagli accertamenti eseguiti è stato rilevato il diritto di uso e di abitazione a favore degli esecutati su entrambi i beni pignorati. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistico-edilizie non regolarizzate nel contesto della procedura.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 8</b></p>	<b>Pag. 17</b>
<p><b>Quesito n. 9:</b> <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 9</b></p>	<b>Pag. 18</b>
<p><b>Quesito n. 10:</b> <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i></p> <p><b>Risposta sintetica:</b> i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.</p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito 10</b></p>	<b>Pag. 18</b>
<p><b>Quesito n. 11:</b> <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i></p> <p style="text-align: right;"><b>Risposta analitica al quesito n. 11</b></p>	<b>Pag. 18</b>



<p><b>Quesito n. 12:</b> <i>Procedere alla valutazione dei beni.</i> <b>Risposta sintetica:</b> Prezzo a base d'asta dei beni pignorati è: <b>Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 - Garage € 12.430,00.</b> <b>Prezzo a base d'asta del Lotto n. 2- Abitazione € 107.280,00.</b> <b>Risposta analitica al quesito n. 12</b></p>	<b>Pag. 18</b>
<p><b>Quesito n. 13:</b> <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> <b>Risposta sintetica:</b> Gli immobili sono stati pignorati per intero (1/1) e quindi non vi sono quote indivise da valutare. <b>Risposta analitica al quesito n. 13</b></p>	<b>Pag. 23</b>
<p><b>Quesito n. 14:</b> <i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i> <b>Risposta sintetica:</b> La residenza e lo stato civile degli esecutati è: <b>Risposta analitica al quesito 14</b></p>	<b>Pag. 23</b>

**RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE**

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.*

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) redatta in data 04/05/2022.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riporta il diritto per di nuda proprietà per i signori e il diritto di uso e abitazione per i signori .

La nuda proprietà è stata donata dai signori ai propri figli, con atto del 25/05/2012 Rep. 33993 per notaio Incoronata Coviello.

Poiché, i signori avevano acquistato la piena ed intera proprietà dei beni pignorati con atto di compravendita del 18/01/2001 Rep. 16272 per notaio Luigi Gatti da Potenza, a seguito della donazione della nuda proprietà hanno conservato il diritto di usufrutto. Nel citato atto del 25/05/2012 i donanti hanno riservato a sé anche il diritto di uso e abitazione.

I diritti in capo ai signori sono indicati negli atti catastali come "Diritto di uso e abitazione" e "Usufrutto".

(Cfr. Allegato 5 - Atto di provenienza e Allegato 6 - planimetrie catastali e visure)

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali, le ispezioni ipotecarie e i certificati di stato civile rilasciati dai Comuni di Tito (PZ), di Potenza (PZ), Avigliano (PZ), Pietragalla (PZ), Melfi (PZ) e Milano.



Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente;
- lo stato civile degli esecutati è:

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data del 07/09/2023 risulta che i beni immobili pignorati, per i diritti come di seguito riportati, corrisponde a quelli nella titolarità degli esecutati:

I diritti sono pervenuti agli esecutati con atto di donazione del 25/05/2012 – Rep. 33993 del notaio Incoronata Coviello da Potenza, e trascritto a Potenza il 31-05-2012 ai nn. 8162/6923.

I beni pignorati sono i seguenti:

Identificativo catastale dei beni pignorati		
Lotto	Lotto n. 1 – Garage	Lotto n. 2- Abitazione
Catasto	Fabbricati	Fabbricati
Comune censuario	Tito (PZ)	Tito (PZ)
Indirizzo	Via Nuvolese n. 39	Via Nuvolese n. 39
Foglio	n. 33	n. 33
Particella	n. 834	n. 834
Subalterno	n. 12	n. 25

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono indicati i diritti di usufrutto e di nuda proprietà, invece, negli atti catastali è riportato anche il diritto di uso e abitazione in favore degli usufruttuari derivante dal citato atto di donazione del 25/05/2012.

(Cfr. Allegato 6 – Planimetrie catastali e visure)

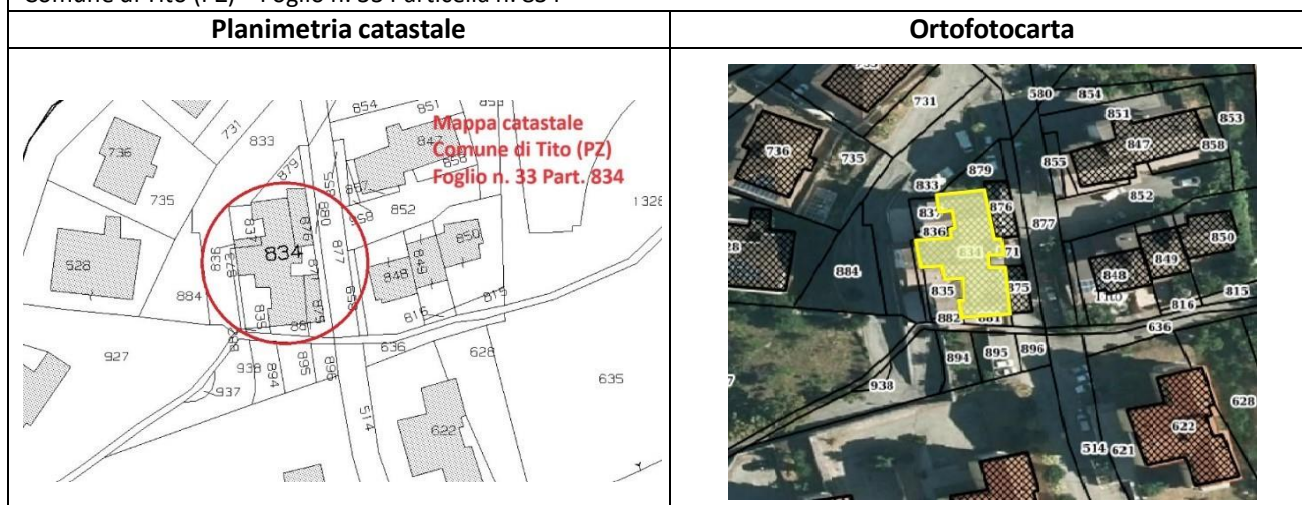
I beni oggetto della presente sono riportati nella mappa catastale del comune di Tito e sulla corrispondente ortofoto carta, che riporta anche la sovrapposizione della planimetria catastale.





**Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.**

Comune di Tito (PZ) – Foglio n. 33 Particella n. 834



I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di **due lotti** così come di seguito descritti:

<b>Lotto 1</b>	Garage sito nel Comune di Tito, alla Via Nuvolese n. 39, censita al Foglio 33, part. 834, sub. 12 Il garage confina con terrapieno da due lati e tunnel condominiale, salvo altri.
<b>Lotto 2</b>	Abitazione sita nel Comune di Tito alla Via Nuvolese n. 39, censita al Foglio 33, part. 834 sub. 25. L'abitazione confina con vano scala condominiale con ingresso da via Nuvolese n. 39 e con prospetti esterni da tre lati, salvo altri.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni pignorati possono essere divisi in due lotti così come di seguito individuati:

Identificativo dei lotti		
Lotto	Lotto n. 1 - Garage	Lotto n. 2- Abitazione
Catasto	Fabbricati	Fabbricati
Comune censuario	Tito (PZ)	Tito (PZ)
Indirizzo	Via Via Nuvolese n. 39	Via Via Nuvolese n. 39
Foglio	n. 33	n. 33
Particella	n. 834	n. 834
Subalterno	n. 12	n. 25
Categoria	C/6	A/3
Classe	6	4
Consistenza	25 mq	6,5 vani
Superficie catastale	30 mq	mq 114 (mq 110 escluso aree scoperte)
Rendita Catastale	€ 45,19	€ 352,48

**Inquadramento territoriale del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2**

I cespiti pignorati sono ubicati nel Comune di Tito (PZ), alla Via Nuvolese n. 39 piano S2 (lotto 1 - garage) e al primo piano (lotto 2 - abitazione).





Il compendio pignorato si trova nella parte ovest della Basilicata, a circa 20 chilometri dal capoluogo di regione, con il quale è ben collegato attraverso il Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano.

Il comune appartiene alla comunità montana del Melandro, nel suo territorio ci sono due torrenti affluenti di due distinti corsi d'acqua: il torrente Tora, affluente del fiume Basento, e la fiumara di Tito, affluente del fiume Sele.

Il comune è sostanzialmente diviso in due parti: il centro abitato, dove risiedono la maggior parte degli abitanti, sede del Municipio e altri servizi, e la zona industriale e commerciale di Tito Scalo, che ospita lo scalo ferroviario delle Ferrovie dello Stato e una delle più importanti zone industriali della regione, dove stanno trasferendosi molte imprese della vicina città di Potenza.

Il territorio del Comune di Tito è stato inserito in una zona di grado sismico pari a S=9 dopo il sisma in del 23 novembre 1980.

La temperatura media del Comune, riferita al mese più freddo (gennaio) è di 3,5 °C, quella del mese più caldo (agosto) è di +20,2 °C con precipitazioni medie di 650 mm distribuite su 91 giorni. La zona climatica è classificata "D" con 2.091 gradi giorno.

I beni pignorati sono ben collegati con tutti i servizi ed hanno una buona esposizione in una zona semi-centrale

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione di tipo primario (condotte acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.). L'appartamento fa parte di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra oltre alle soffitte e a due piani sotto strada adibiti a garage.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia Pratica n. 1749/1994 (prot. 1878) con struttura portante in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura a falde inclinate protette da un manto di tegole.

L'intero edificio, versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

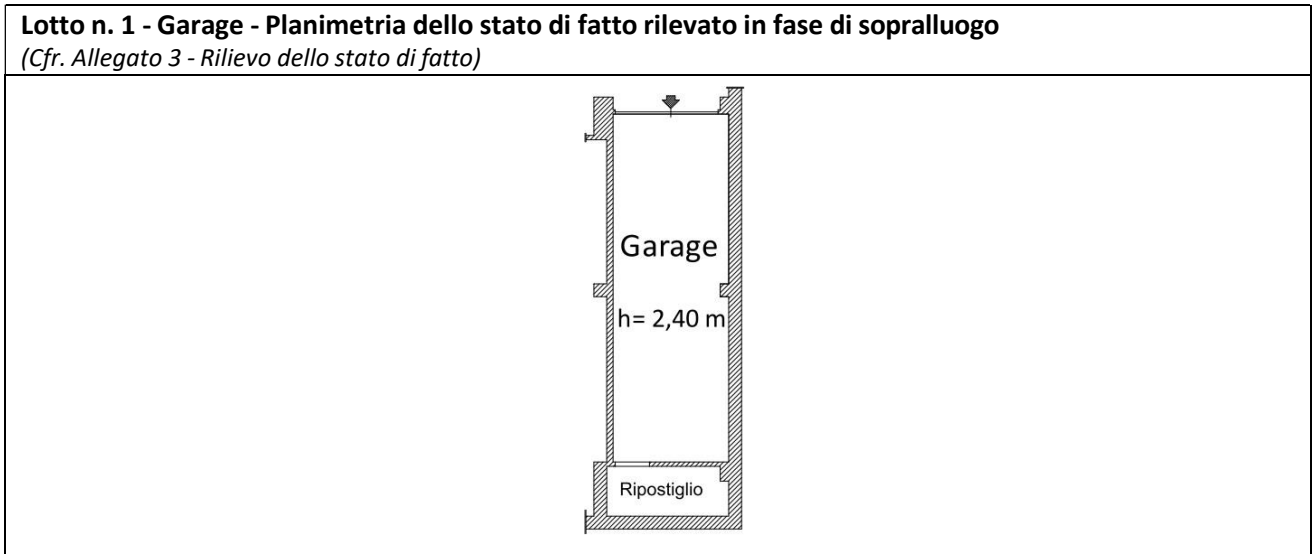
### **Lotto n. 1 – Garage - Descrizione**

Il **lotto n. 1** è costituito da un garage sito nel centro abitato di Tito sito al piano S2 di un fabbricato condominiale. I dati catastali che identificano il bene sono riportati nella tabella che segue:

Lotto n. 1 – Garage sito nel comune di Tito alla Via Nuvolese n. 39						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	834	12	C/6	6	mq 25	€ 45,19

Il lotto n. 1 confina con terrapieno da due lati e tunnel condominiale, salvo altri.

Nella planimetria che segue è riportato lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo:



L'accesso al garage è da un corridoio condominiale (tunnel) attraverso una porta munita di serranda avvolgibile, e non è dotato di finestre. Il tunnel condominiale ha due accessi, uno carrabile attraverso la strada pubblica e l'altro pedonale attraverso il vano scala condominiale interno.

Il garage è pavimentato con piastrelle e le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Nel garage è presente un ripostiglio.

Alla data del sopralluogo, il garage risulta dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario con una piccola vaschetta.

L'altezza interna è di m 2,40.

La superficie netta interna è di mq 25,21 mentre la superficie commerciale è di mq 31,00.

Il garage è conforme dal punto di vista catastale, ma difforme dal punto di vista urbanistico.

#### Lotto n. 1 – Garage - Documentazione fotografica



Garage  
(particolare: accesso dall'esterno)



Garage  
(particolare: vista interna)



Garage  
(interno)



Garage  
(interno)

Alla data del sopralluogo, ha dichiarato che il garage è occupato dal suo nucleo familiare.

Dal raffronto tra la superficie rilevata in sede di sopralluogo, la documentazione catastale e la documentazione urbanistica sono state riscontrate difformità urbanistiche.

#### Lotto n. 2 – Abitazione - Descrizione

Il lotto n. 2 è costituito da un'abitazione sita all'ingresso del centro abitato di Tito, e i dati catastali che la identificano sono riportati nella tabella che segue:

Lotto n. 2 - Abitazione sita nel comune di Tito alla Via Nuvolese n. 39							
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
33	834	25	A/3	4	6,5 Vani	mq 114	€ 352,48

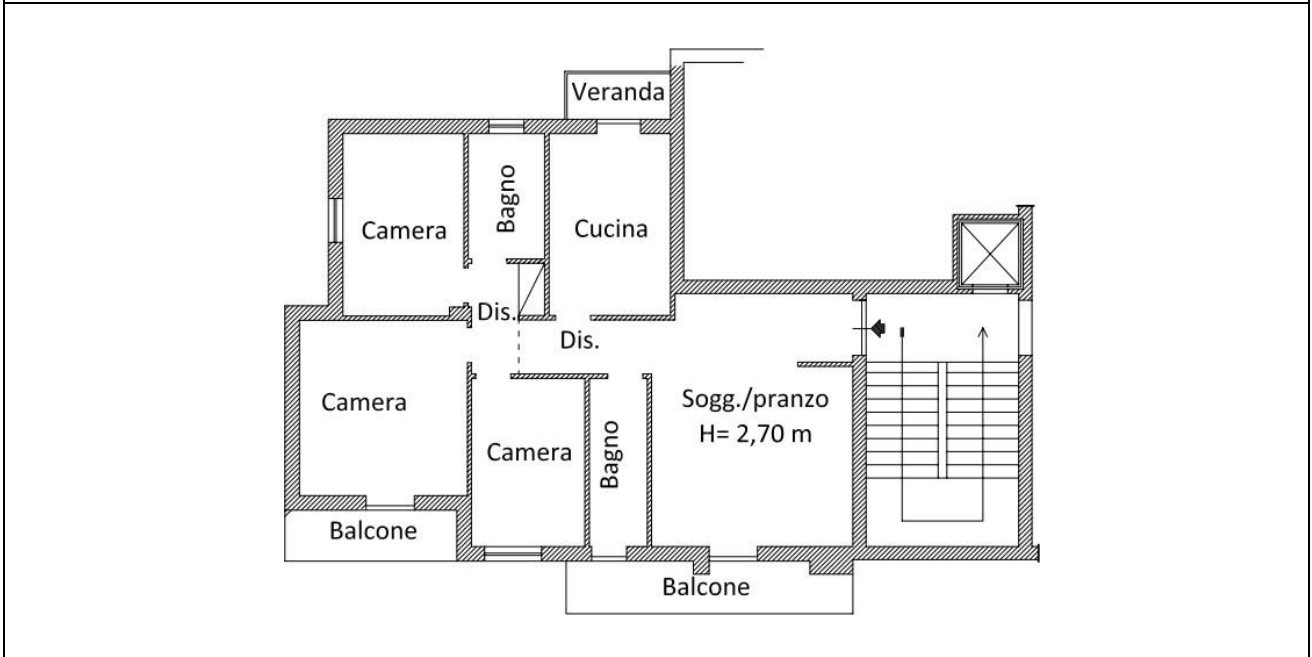
Il lotto n. 2 confina con vano scala condominiale con ingresso da via Nuvolese n. 39 e con prospetti esterni da tre lati, salvo altri.



Nella planimetria che segue è riportato lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo:

**Lotto n. 2 – Abitazione - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)



L'abitazione è posta al primo piano di un fabbricato condominiale con ingresso da Via Nuvolese n. 39. Il portone d'ingresso è dotato di citofono.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

All'abitazione si accede da una scala condominiale ed è composta da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, una cucina con veranda e due balconi.

L'abitazione è in buono stato di manutenzione.

Il soffitto e pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, e gli infissi interni sono anch'essi in legno.

La camera da letto esposta a sud è dotata di doppio infisso in alluminio.

Alla data del sopralluogo l'abitazione era dotata di impianto elettrico, idrico con acqua calda sanitaria e di impianto di riscaldamento autonomo, costituito da una caldaia murale installata nella veranda.

L'abitazione è carente dell'attestato di prestazione energetica ma l'impianto termico è fornito del libretto di impianto da cui risulta che l'ultima manutenzione alla caldaia è stata eseguita il 31/12/2021.

Il sottoscritto non ha provveduto alla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) per evitare duplicazione di spesa. Il libretto dell'impianto termico (Cfr. Allegato 14) acquisito durante il sopralluogo riporta l'ultima manutenzione fatta il 31/12/2021 pertanto la mancanza delle successive manutenzioni influirebbe sulla eventuale validità dell'APE, che potrebbe risultare limitata a un anno e, al momento della vendita, presumibilmente successiva all'anno di validità dell'APE, non sarebbe più valida (Cfr. DPR 74/2013).

L'altezza interna è di m 2,70.

La superficie netta interna è di mq 97,36 compreso la veranda e i balconi, mentre la superficie commerciale è di mq 113.

Alla data del sopralluogo ha dichiarato che l'abitazione è occupata dal suo nucleo familiare.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, la documentazione catastale e la documentazione urbanistica sono state riscontrate difformità urbanistiche.



**Lotto 2 - Abitazione - Documentazione fotografica**

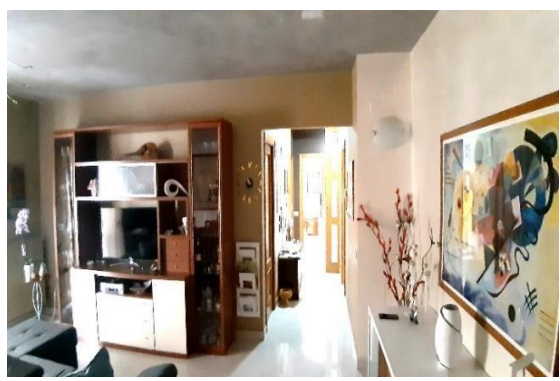
Abitazione  
(Vista esterna e ingresso condominiale)



Abitazione  
(Vano scala condominiale)



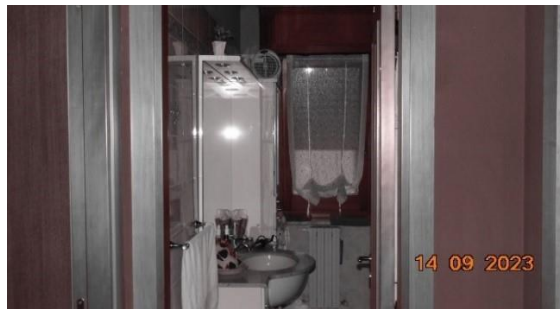
Abitazione  
(Ingresso abitazione)



Abitazione  
(particolare: interno)



Abitazione  
(particolare: camera m.)



Abitazione  
(particolare: bagno)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3****Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

**Dati catastali dei beni pignorati**

Lotto	Lotto n. 1 – Garage	Lotto n. 2 - Abitazione
Catasto	Fabbricati	Fabbricati
Comune censuario	Tito (PZ)	Tito (PZ)
Indirizzo	Via Nuvolese n. 39	Via Nuvolese n. 39
Foglio	33	33
Particella	834	834
Subalterno	12	25

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

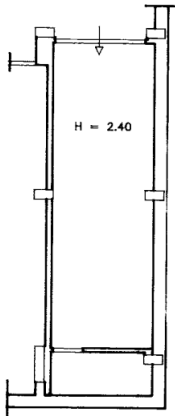
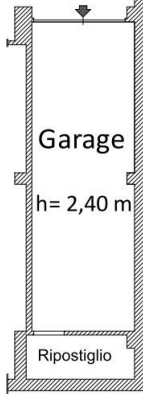




I beni pignorati risultano intestati agli esecutati:

**Lotto n. 1** – Garage sito nel comune di Tito (PZ), al Foglio 33, Part. 834, Sub. 12.

Di seguito il raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto

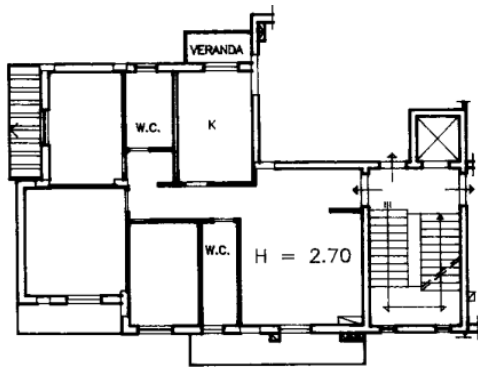
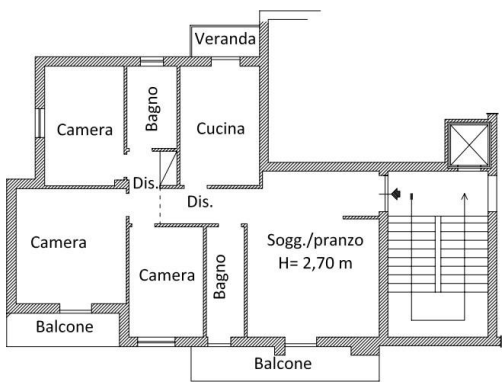
<b>Lotto n. 1 – Garage - Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo</b>	
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
<b>Planimetria catastale</b> 	<b>Planimetria stato di fatto</b> 

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo le planimetrie sono conformi, per cui non ci sono costi per eliminare difformità catastali.

*(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 - pag. 20)*

**Lotto n. 2** – Abitazione sita nel comune di Tito (PZ) al Foglio 33, Part. 834, Sub. 25.

Di seguito il raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto.

<b>Lotto n. 2 – Abitazione - Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo</b>	
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
<b>Planimetria catastale</b> 	<b>Planimetria stato di fatto</b> 

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo le planimetrie sono conformi, per cui non ci sono costi per eliminare difformità catastali.

*(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 - pag. 22)*



### **Rispondenza formale dei dati catastali**

I dati di intestazione catastale attuale, quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono tra loro conformi e i beni risultano intestati agli esecutati.

I dati riportati negli atti di acquisto sono riconducibili a quelli attuali attraverso la ricostruzione della storia catastale.

### **Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati**

**Lotto n. 1** - Garage (Comune di Tito - Foglio 33, part. 834, sub. 12);

**Lotto n. 2** – Abitazione (Comune di Tito - Foglio 33, part. 834, sub. 25).

Entrambi i beni pignorati hanno subito le seguenti variazioni catastali:

- 1) introduzione in mappa con Tipo mappale n. 115.1/1997 del 11/01/1997 che ha interessato le particelle 504 e 511 del foglio 33 del comune di Tito su cui è stato edificato il fabbricato.  
Al fabbricato, con il citato tipo mappale, è stato assegnato il numero di particella 834 del foglio di mappa 33 del Comune di Tito;
- 2) costituzione al Catasto fabbricati con DOCFA n. A00162.1/1997 del 14/01/1997 e conseguente identificazione con il sub 12 (lotto n. 1) e con il sub 25 (lotto2) della part. 834 del foglio n. 33 del comune di Tito;
- 3) variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie;
- 4) variazione d'ufficio del 17/09/2021 pratica n. PZ0052649 (Lotto n. 1) e n. PZ0052660 (Lotto n. 2) per variazione della toponomastica.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

#### **Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

I lotti individuati con risposta ai precedenti quesiti sono sinteticamente così descritti:

#### **Lotto n. 1 – Garage - Schema sintetico descrittivo**

Comune di Tito - Foglio 33, part. 834, sub. 12

**Descrizione:** Piena ed intera proprietà (1/1) del garage sito nel Comune di Tito alla Via Nuvolese n. 39, piano S2, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Tito al Foglio 33, p.lla 834, sub. 12.

È composto da un unico vano principale con ripostiglio e si presenta in buono stato di manutenzione.

Il locale è dotato di impianto elettrico e impianto idrico-fognario.

La porta di accesso è una serranda in metallo.

L'accesso è da un tunnel condominiale, che ha due accessi, uno carrabile attraverso la strada pubblica e l'altro pedonale attraverso il vano scala condominiale interno.

**Confina** con terrapieno da due lati e tunnel condominiale, salvo altri.

**Difformità catastali:** Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Dati urbanistici:** Il garage è stato edificato con Concessione edilizia Pratica n. 1749/1994 (prot. 1878).

(Cfr. Allegato 7 – Titolo di provenienza e Allegato 9 - Documentazione urbanistica).

**Difformità urbanistiche:** Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo presenta difformità urbanistiche sanabili mediante SCIA in sanatoria, e l'importo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica).

**Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 - Garage è di € 12.430,00.**

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 - pag. 20)



**Lotto n. 2 – Abitazione - Schema sintetico descrittivo**

Comune di Tito Foglio 33, part. 834, sub. 25

**Descrizione:** Piena ed intera proprietà (1/1) dell'Abitazione ubicata nel Comune di Tito alla Via Nuvolese n. 39, piano primo, riportata nel catasto fabbricati al Foglio 33, p.lla 834, sub. 25.

All'abitazione si accede da un vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, una cucina con veranda e due balconi, e si presenta in buono stato di manutenzione.

**Confina** con vano scala condominiale con ingresso da via Nuvolese n. 39 e con prospetti esterni da tre lati, salvo altri.

**Difformità catastali:** Lo stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale.

**Dati urbanistici:** L'abitazione è stata realizzata con Concessione edilizia Pratica n. 1749/1994 (prot. 1878). (Cfr. Allegato 7 – Titolo di provenienza e Allegato 9 - Documentazione urbanistica).

**Difformità urbanistiche:** Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo presenta difformità urbanistiche, in parte sanabili mediante SCIA in sanatoria e in parte sanabili mediante ripristino dello stato autorizzato. L'importo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

**Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 - Abitazione è di € 107.280,00.**

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 - pag. 22)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 5****Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Lotti n. 1 abitazione e n. 2 garage – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	
1	<b>Periodo di riferimento:</b> dal 18/01/2001 al 24/05/2012	
	<b>Acquirente e quota di proprietà:</b>	<b>Controparte e atto:</b> ----- <b>Compravendita della piena ed intera proprietà, in regime di comunione dei beni, con atto per Notaio Luigi Gatti da Potenza Rep. n. 16272 del 18/01/2001</b>
2	<b>Periodo di riferimento:</b> dal 25/05/2012 alla data dell'accertamento (07/09/2023)	

L'atto di donazione per Notaio Incoronata COVIELLO del 25/05/2012, Rep. n. 33993, trascritto a Potenza il 31/05/2012 ai nn. 8162/6923 è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

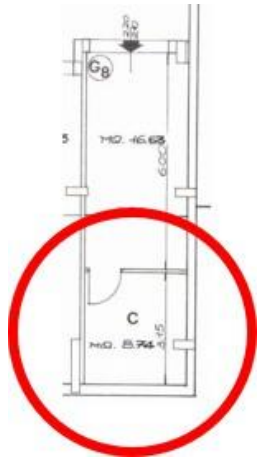
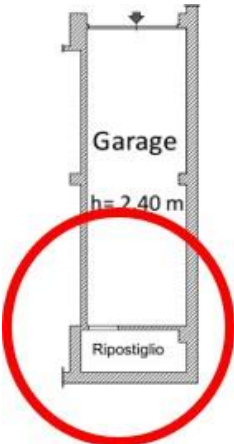




**RISPOSTA AL QUESITO n. 6****Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico****Lotto n. 1 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

Il garage è stato realizzato con Concessione edilizia Pratica n. 1749/1994 (prot. 1878), così come risulta dalla documentazione urbanistica dell'UTC del comune di Tito. (Cfr. Allegato 9 – Doc. urbanistica)

Il raffronto tra la planimetria dello stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è riportato nella tabella che segue, e le difformità sono evidenziate in rosso.

<b>Lotto n. 1 – Garage - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo</b> Comune di Tito (PZ), foglio 33 part. 834 Sub. 12 (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)	
<b>Planimetria autorizzata</b>	<b>Planimetria stato di fatto</b>
	

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto è stata rilevata la difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità urbanistica rilevata è sanabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria al Comune di Tito.

Il costo per eliminare la difformità urbanistica ammonta a **€ 1.067,65** così determinato:

<b>Lotto n. 1 - Garage – Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente</b> Comune di Tito - Foglio n. 33, part. 384, sub. 12		
N	Descrizione dei costi per la regolarizzazione urbanistica	
1	Oblazione SCIA in sanatoria	€ 516,00
5	Diritti di segreteria	€ 51,65
6	Spese tecniche	€ 500,00
<b>Totale</b>		<b>€ 1.067,65</b>

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 - pag. 20)

**Lotto n. 2 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

L'abitazione è stata realizzata con Concessione edilizia Pratica n. 1749/1994 (prot. 1878), così come riportato nella documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito.

Il raffronto tra la planimetria dello stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è riportato nella tabella che segue.

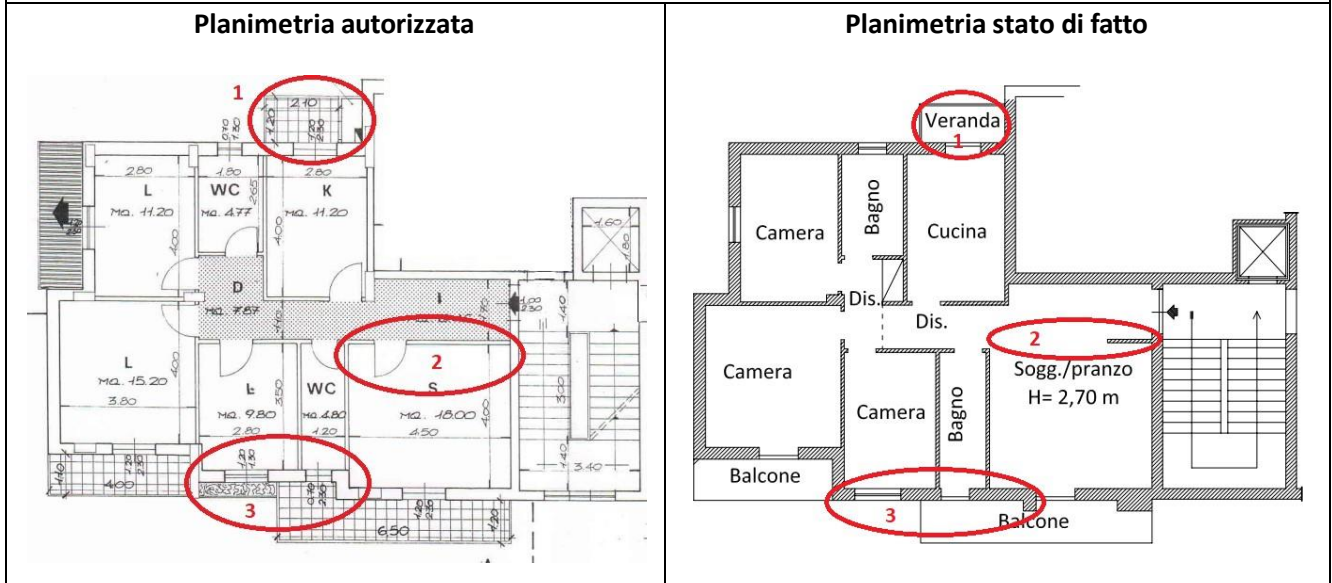
Le difformità urbanistiche rilevate sono evidenziate in rosso.



**Lotto n. 2 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**

Comune di Tito (PZ), foglio 33 part. 834 sub. 25

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)



Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) Il balcone della cucina è stato trasformato in veranda;
- 2) Il tramezzo interno di separazione tra l'ingresso/disimpegno e il soggiorno/pranzo è stato demolito;
- 3) Il muro perimetrale di una camera e del bagno è stato spostato in avanti creando una maggiore superficie lorda di mq 2,05 (= m 4,10 x m 0,50) per un'altezza di m 2,70. Il muro perimetrale da demolire ha un volume complessivo di mc 3,57 (= (m 4,10 + m 0,20) x m 0,30 x m 2,70).

La difformità urbanistica di cui al punto 1) è sanabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria al Comune di Tito;

La difformità urbanistica di cui al punto 2) è sanabile mediante rifacimento del tramezzo demolito, e la sua ricostruzione è necessaria per rispettare il rapporto tra superficie dell'ambiente e superficie di areazione.

La difformità di cui al punto 3) non è sanabile nello stato di fatto in cui si trova ma è sanabile solo mediante ripristino dello stato autorizzato con demolizione e ricostruzione della muratura perimetrale secondo quanto previsto nel progetto approvato. (Cfr. Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche ammonta a **€ 6.567,65** così determinato:

<b>Lotto n. 2- Abitazione - Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente</b>		
Comune di Tito - Foglio n. 33, part. 384, sub. 25		
N	Descrizione dei costi per la regolarizzazione urbanistica	
1	Oblazione SCIA in sanatoria	€ 516,00
5	Diritti di segreteria	€ 51,65
6	Spese tecniche	€ 1.500,00
7	Opere di ripristino delle difformità indicate ai punti n. 2 e 3	€ 4.500,00
<b>Totale</b>		<b>€ 6.567,65</b>

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 - pag. 22)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Entrambi i beni pignorati, alla data del sopralluogo, sono nel possesso degli esecutati.

L'esecutato ha dichiarato nel verbale redatto in fase di sopralluogo che occupa gli immobili con il suo nucleo familiare.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo e Allegato 8 - Certificati anagrafici)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8**

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni pignorati si rileva che:

- a) Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diverse da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) I cespiti pignorati fanno parte di un condominio amministrato da Eufemia Emanuela con studio in Potenza alla Via Leonardo Da Vinci n. 1, e-mail: em.eufemia@gmail.com, cell. 3428069802;
- f) I cespiti pignorati non sono gravati da servitù e su di essi non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dagli accertamenti eseguiti è stato rilevato il diritto di uso e di abitazione a favore degli esecutati. (Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza)

**Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura,**

iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

**Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:**

**1) Iscrizioni ipotecarie:**

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

**2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

**3) Difformità Urbanistico-edilizio:**

I cespiti pignorati non risultano urbanisticamente conformi.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del **lotto n. 1** è di **€ 1.067,65**;

Il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche del **lotto n. 2** è di **€ 6.567,65**;

(Cfr. Risposta al quesito 6 - pag.15)



**4) Difformità catastali:**

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei cespiti pignorati con le planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità catastali e, quindi, non ci sono costi di regolarizzazione per difformità catastali. (Cfr. Risposta al quesito 3 - pag. 11)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 10**

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che il bene pignorato è libero da censo, livello o uso civico.

Gli esecutati, ciascuno per i propri diritti, hanno complessivamente il diritto di piena proprietà su entrambi i beni pignorati e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà degli immobili pignorati è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo.

L'atto di acquisto è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, All. 10 - Documentazione Regione Basilicata e All. 12 - Ispezioni ipotecarie)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

I cespiti pignorati fanno parte di un condominio denominato "ALBA", con Codice Fisc. 96077260766 amministrato dalla Rag. EUFEMIA Emanuela con studio in Potenza alla Via Leonardo Da Vinci n. 1, E-mail: em.eufemia@gmail.com, cell. 3428069802.

Le spese di gestione relative ai cespiti pignorati relative al periodo gennaio-ottobre 2023 sono state regolarmente pagate, e l'importo pagato ammonta € 460,00.

Le quote condominiali degli ultimi due anni sono state regolarmente pagate.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

(Cfr. Allegato 13 – Spese condominiali).

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12**

**Procedere alla valutazione dei beni**

Di seguito la stima dei seguenti beni immobili pignorati:

Dati catastali		
Lotto	Lotto n. 1 - Garage	Lotto n. 2- Abitazione
Catasto	Fabbricati	Fabbricati
Comune censuario	Tito (PZ)	Tito (PZ)
Indirizzo	Via Nuvolese n. 39	Via Nuvolese n. 39
Foglio	n. 33	n. 33
Particella	n. 834	n. 834
Subalterno	n. 12	n. 25

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



## **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

**Caratteristiche estrinseche** dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

**Caratteristiche intrinseche** dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

## **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale degli immobili da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure rilevate in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013.

## **Caratteristiche estrinseche dei Lotti n. 1 e n. 2**

Entrambi i cespiti pignorati sono ubicati nel Comune di Tito (PZ), alla Via Nuvolese n. 39 piano primo (lotto n. 2) e piano S2 (lotto n. 1) e versano in buono stato di manutenzione e conservazione.



Il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti si trova nel centro abitato di Tito in una zona semi-centrale della cittadina lucana ove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere.

Il fabbricato è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (condotte acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.).

Entrambi i cespiti fanno parte di un edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra e da due piani seminterrati adibiti a garage e le soffitte ubicate nel sottotetto.

### Stima del lotto n. 1 - Garage - sito in Tito (PZ), F. 33, part. 834, sub. 12

#### Caratteristiche intrinseche del Lotto n. 1 adibito a garage:

Il cespite pignorato è un garage ubicato nel Comune di Tito (PZ) alla Via Via Nuvolese n. 39, piano S2, costituito da un ambiente con annesso ripostiglio.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, rifinito con intonaco sia interno sia esterno.

Al momento del sopralluogo era dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.

I dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

Lotto n. 1 - Garage Via Nuvolese n. 39 - Tito						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
33	834	12	C/6	6	mq 25	€ 45,19

Il fabbricato è stato edificato giusta pratica n. 1749/1994, prot. 1879 del 10/12/1993.

Il cespite risulta non conforme urbanisticamente alla Concessione edilizia per la diversa distribuzione interna. - (Cfr. Risposta al quesito n. 6 - pag. 15).

Lo stato dei luoghi è catastalmente conforme sia per la distribuzione degli spazi interni sia per la sua consistenza.

(Cfr. Risposta al quesito 3 - pag. 11).

La superficie da stimare del lotto n. 1 - Garage è riportata nella seguente tabella:

Calcolo della superficie netta interna del Lotto n. 1 – Garage						
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni	
1	Garage	mq 21,95	1,00	21,95	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.	
2	Ripostiglio	mq 3,26	1,00	3,26		
3	Totale sup. netta interna mq			25,21		Superficie netta interna
Calcolo della superficie commerciale						
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale		
1	Garage e ripostiglio	mq		30,47	1,00	30,47
2	Totale sup. commerciale		mq	30,47		30,47
Superficie commerciale arrotondata				mq 30,00		

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

**La superficie commerciale arrotondata del Lotto n. 1 - garage è di mq 30.**

#### Lotto n. 1 – Garage Determinazione del prezzo a base d'asta

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Tito (PZ) pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate", e dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari "ReQuot" e "Borsino immobiliare".

I valori di mercato, presi in esame, sono riportati nella tabella seguente:





Valori di mercato per box auto - (Euro/metro quadro di superficie lorda)			
N	Banca dati consultata	Valori per vendita	
		minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al I semestre 2023)	€ 370,00	€ 475,00
2	ReQuot - in funzione della zona	€ 370,00	€ 475,00
3	Il Borsino immobiliare	€ 340,00	€ 440,00
Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)		<b>€ 360,00</b>	<b>€ 463,33</b>
Media del valore di mercato il fabbricato		<b>€ 412,11</b>	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture del locale garage, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 500,00/mq.**

Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 - Garage sito nel Comune di Tito, Via Nuvolese n. 39, foglio n. 33, part. n. 834, sub n. 12 - Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 45,19.				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Valori
1	Valore di mercato mq	30 x	€ 500,00	<b>€ 15.000,00</b>
2	Riduzione per vendita forzata 10%			€ 1.500,00
3	Costi per regolarizzazione catastale			€ 0,00
4	Costi per la regolarizzazione urbanistica			€ 1.067,65
5	Prezzo a base d'asta			€ 12.432,35
6	<b>Prezzo a base d'asta del garage in c.t.</b>			<b>€ 12.430,00</b>

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che dovrà essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato. Inoltre è stato detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica, non essendo stata eliminata la difformità riscontrata nel corso della presente procedura.

**Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 adibito a garage sito nel Comune di Tito (PZ), Via Nuvolese n. 39, è di € 12.430,00 (diconsi Euro dodicimilaquattrocentotrenta/00).**

#### Stima del lotto n. 2- Abitazione - sito in Tito (PZ), F. 33, part. 834, sub. 25

##### Caratteristiche intrinseche del Lotto n. 2 - Abitazione:

Il cespite pignorato è costituito da una abitazione ubicata nel Comune di Tito (PZ), Via Nuvolese n. 39, piano primo, ed è composto da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni, una cucina, una veranda e due balconi.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, rifinito con intonaco e tinteggiatura sia interno sia esterno, e i dati catastali identificativi sono riportati nella seguente tabella:

Lotto n. 2 - Abitazione Via Nuvolese n. 39 - Tito							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
n. 33	n. 834	n. 25	A/3	4	6,5 Vani	mq 114	€ 352,48

Il fabbricato è stato edificato giusta pratica n. 1749/1994, prot. 1879 del 10/12/1993.

Lo stato dei luoghi del cespite risulta non conforme urbanisticamente alla Concessione edilizia per la diversa distribuzione interna, per la trasformazione del terzo balcone in veranda e per un ampliamento della superficie lorda. (Cfr. Risposta al quesito n. 6 - pag. 15), mentre, catastalmente è conforme sia per la distribuzione degli spazi interni sia per la sua consistenza.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 11).





Le superficie dell'unità immobiliare da stimare sono riportate nelle seguenti tabelle:

Calcolo della superficie netta interna del Lotto n. 2 – Abitazione					
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Soggiorno/pranzo	mq 26,00	1,00	26,00	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucina	mq 11,47	1,00	11,47	
3	Camera	mq 11,39	1,00	11,39	
4	Camera	mq 15,28	1,00	15,28	
5	Camera	mq 9,92	1,00	9,92	
6	Disimpegno	mq 7,22	1,00	7,22	
7	Bagno	mq 4,96	1,00	4,96	
8	Bagno	mq 5,06	1,00	5,06	
9	Veranda	mq 2,45	1,00	2,45	
10	<b>Totale sup. netta interna coperta mq</b>			<b>93,75</b>	
11	Balcone	mq 4,55	0,30	1,37	
12	Balcone	mq 7,45	0,30	2,24	
13	<b>Totale aree scoperte mq 12,00</b>			<b>3,61</b>	
14	<b>Totale sup. netta interna mq</b>			<b>97,36</b>	Superficie netta interna ragguagliata

Calcolo della superficie commerciale				
n.	descrizione	Superficie	Coff.	Superficie commerciale
1	Abitazione (sup. coperta)	mq 111,58	1,00	111,58
2	Balconi	mq 12,00	0,30	3,60
3	<b>Totale mq</b>			<b>115,18</b>
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>				<b>mq 115,00</b>

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

**La superficie commerciale arrotondata, relativa al Lotto n. 2, dell'abitazione è di mq 115.**

#### Lotto n. 2 - Abitazione - Determinazione del prezzo a base d'asta

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili simili relativi al Comune di Tito (PZ) pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate", e dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari "Borsino immobiliare" e da "Borsinonet".

I valori di mercato, presi in esame, sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato per abitazioni (Euro/metro quadro di superficie lorda)			
N	Banca dati consultata	Valori per vendita	
		minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al I semestre 2023)	€ 830,00	€ 1.050,00
2	ReQuot - in funzione della zona	€ 775,00	€ 1.000,00
3	Il Borsino immobiliare	€ 907,00	€ 1.123,00
<b>Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)</b>		<b>€ 837,33</b>	<b>€ 1.057,67</b>
<b>Media del valore di mercato il fabbricato</b>		<b>€ 947,50</b>	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 1.100,00/mq**.



**Determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 - Abitazione** sita nel Comune di Tito, Via Nuvolese n. 39, foglio n. 33, part. n. 834, sub n. 25 - Categoria A/3, Classe 2, Rendita catastale € 336,99.

N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Valori
1	<b>Valore di mercato</b> mq	115 x	€ 1.100,00	<b>€ 126.500,00</b>
2	Riduzione per vendita forzata 10%			€ 12.650,00
3	Costi per regolarizzazione catastale			€ 0,00
4	Costi per la regolarizzazione urbanistica			€ 6.567,65
5	Prezzo a base d'asta			€ 107.282,35
<b>6</b>	<b>Prezzo a base d'asta del garage in c.t.</b>			<b>€ 107.280,00</b>

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che dovrà essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato. Inoltre sono stati detratti i costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica, non essendo state eliminate le difformità riscontrate nel corso della presente procedura.

**Il valore a base d'asta del Lotto n. 2- Abitazione sita nel Comune di Tito (PZ), Via Nuvolese n. 39, è di € 107.280,00 (diconsi Euro centosettemiladuecentottanta/00).**

**Riepilogo dei valori di mercato e prezzo a base d'asta dei beni pignorati**

Valore di mercato e valore a base d'asta dei beni pignorati

N	Descrizione	Valore di mercato	Prezzo a base d'asta
1	<b>Lotto n. 1 - Garage</b> - (Fg. n. 33, part. 834, sub. 12)	€ 15.000,00	€ 12.430,00
2	<b>Lotto n. 2 - Abitazione</b> - (Fg. n. 33, part. 834, sub. 25)	€ 126.500,00	€ 107.280,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 141.500,00</b>	<b>€ 119.710,00</b>

**RISPOSTA AL QUESITO n. 13**

***Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 14**

**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale**

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dai Comuni di Melfi (PZ), Milano (MI), Pietragalla (PZ), Potenza (PZ) e Tito (PZ).



**Geom. SILEO Rocco**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza – rocco.sileo@geopec.it – roccosileo@virgilio.it – cell.3476268954

---

---

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza lì, 08/01/2024

Il C.T.U.  
Geom. SILEO Rocco



Indice analitico

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI .....	3
RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE .....	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 1 .....	6
RISPOSTA AL QUESITO N. 2 .....	7
Lotto n. 1 – Garage - Descrizione .....	8
Lotto n. 1 – Garage - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	8
Lotto n. 1 – Garage - Documentazione fotografica .....	9
Lotto n. 2 – Abitazione - Descrizione .....	9
Lotto n. 2 – Abitazione - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	10
Lotto 2 - Abitazione - Documentazione fotografica .....	11
RISPOSTA AL QUESITO N. 3 .....	11
Dati catastali dei beni pignorati .....	11
Lotto n. 1 – Garage - Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	12
Lotto n. 2 – Abitazione - Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	12
Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati .....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 4 .....	13
Lotto n. 1 – Garage - Schema sintetico descrittivo .....	13
Lotto n. 2 – Abitazione - Schema sintetico descrittivo .....	14
RISPOSTA AL QUESITO n. 5 .....	14
Lotti n. 1 abitazione e n. 2 garage – Ricostruzione dei passaggi di proprietà .....	14
RISPOSTA AL QUESITO n. 6 .....	15
Lotto n. 1 – Garage - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	15
Lotto n. 1 - Garage – Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente .....	15
Lotto n. 2 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica .....	15
Lotto n. 2 - Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo .....	16
Lotto n. 2- Abitazione - Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente .....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 7 .....	17
RISPOSTA AL QUESITO n. 8 .....	17
Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	17
Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, .....	17
RISPOSTA AL QUESITO n. 9 .....	18
RISPOSTA AL QUESITO n. 10 .....	18
RISPOSTA AL QUESITO n. 11 .....	18
RISPOSTA AL QUESITO n. 12 .....	18
Lotto n. 1 – Garage Determinazione del prezzo a base d'asta .....	20
Lotto n. 2 - Abitazione - Determinazione del prezzo a base d'asta .....	22
Riepilogo dei valori di mercato, prezzo a base d'asta e canone di locazione dei beni pignorati .....	23
RISPOSTA AL QUESITO n. 13 .....	23

