PROCEDIMENTO N. 160/1989 R.G.E.

UDIENZA 29/09/2020

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania

Contro: _____

Indice degli atti depositati: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**;

- Relazione – Relazione tecnica d'ufficio;
- Allegato 1 – Nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 2 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 – Visure, mappe e planimetria catastale;
- Allegato 4 – Documentazione fotografica;
- Allegato 5 – Planimetria Stato di Fatto;
- Allegato 6 – Atti di provenienza;
- Allegato 7 – Documentazione Ufficio Anagrafe Comune;
- Allegato 8 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune;
- Allegato 9 – Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 10 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 11 – Elementi di riscontro;
- Allegato 12 – Spese documentate;
- Allegato 13 – Parcella Professionale.

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

Geom. Sileo Rocco
Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza
Tel. Cell: 3476268954 – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Pec: rocco.sileo@geopec.it

N. 160/1989 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Daniela Di Gennaro
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 160/1989 R.G.E. promossa da CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA - contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Nell'udienza del 30/04/2019, il sottoscritto geom. SILEO Rocco, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Potenza, è stato nominato C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 13/05/2019 con i seguenti quesiti:

Controllo preliminare	**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.**
Quesito n. 1	**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**
Quesito sub1	**Formazione dei lotti di vendita**
Quesito n. 2	**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**
Quesito n. 3	**Procedere all' identificazione catastale del bene pignorato**
Quesito n. 4	**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**
Quesito n. 5	**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**
Quesito n. 6	**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
Quesito n. 7	**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**
Quesito n. 8	**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
Quesito n. 9	**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**
Quesito n. 10	**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
Quesito n. 11	**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**
Quesito n. 12	**Procedere alla valutazione dei beni**
Quesito n. 13	**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**
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**

Premesso che con atto notificato il 07/09/1989, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 160/1989, trascritta il 14/09/1989 NN. 9578/11187, la CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA ha pignorato i diritti di proprietà sui terreni in Potenza alla Località Cerreta, con fabbricato rurale, in catasto al foglio 13, particella 454 ed al foglio 17, particelle 239, 241, 372, 373, 377/1, 379, 380, 381, 445, 446.

Il pignoramento posto a sostegno della suddetta procedura è stato rinnovato in data 28 giugno 2010 ai nn. 11310/8292 interessando i seguenti immobili:

1. Abitazione sita nel comune di Potenza, in C.da Cerreta n. 31, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 916 - Sub 1;
2. Abitazione sita nel comune di Potenza, in C.da Cerreta n. 32, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 916 - Sub 2;
3. Deposito sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta snc, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 917 - Sub 1;
4. Deposito sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta snc, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 917 - Sub 2;

C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

5. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 13 - Particella 454;
6. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 372;
7. Porzione di fabbricato rurale sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta snc, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 377 - Sub 1;
8. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 379;
9. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 380;
10. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 381;
11. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 445;
12. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 446;
13. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 915;
14. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 1050;
15. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 1051;
16. Abitazione sita nel comune di Potenza, in C.da Cerreta s.n.c., censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 1052;
17. Terreno sito nel comune di Potenza, in C.da Cerreta, censito nel Catasto Terreni del Comune di Potenza al Foglio 17 - Particella 373;

Il creditore procedente è: la CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza, e gli esecutati sono il sig. xxxxxxxxxxxnato a Potenza il 06/05/1955 xxxxxxxxx per il diritto di proprietà e la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxnata a Potenza il 22/06/1955 xxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà di tutti gli immobili pignorati.

Acquisita 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 2/12/2019, ed un successivo sopralluogo il giorno 4/09/2020.

Al 1° sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:
1) Sig. xxxxxxxxxx, debitori esecutati;
2) Notaio DILIZIA Antonio, custode giudiziario;
3) BRANDO Angela, collaboratrice del custode giudiziario.

Al 2° sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:
1) Sig.ra xxxxxxxx, moglie del sig. xxxxxxxxxxxxx, debitore esecutato;
2) xxxxxxxxxxxx, collaboratrice del C.T.U.

Non era presente il custode giudizio, regolarmente invitato a mezzo Pec.

Preliminarmente, il sottoscritto, ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna, degli immobili pignorati e, con l'assistenza della Geom. Muro, ha eseguito un rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico dei cespiti pignorati (Vedasi allegati 4 e 5). Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, della

Geom. SILEO Rocco
C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

documentazione tecnico–amministrativa, presso gli uffici comunali di Potenza e presso gli uffici regionali della Basilicata.
Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE:
Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Relativamente alle verifiche del controllo preliminare, il creditore procedente della RGE 160/1989 ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.
All'uopo si precisa che dalla documentazione acquisita è stato possibile eseguire le verifiche richieste dalle quali si è potuto evincere quanto segue:

- In primo luogo la certificazione riguardante i beni pignorati risale, sino a un atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione (1989-1979).
  Dalla documentazione ipo-catastale presente emerge che la proprietà dei terreni in Potenza di cui al **foglio 13 Part. 454 e Foglio 17 Part. 239, 241, 372, 373, 377 sub. 1, 379, 380, 381, 445 e 446** di ettari 2.80.62, è pervenuta in capo al debitore esecutato per atto di donazione, per la quota di 4/9 dal padre Numida Stolfi Francesco nato ad Avigliano il 20.09.1914 e cessione dei restanti diritti in ragione di 5/9 da parte dei germani così come ricevuti per donazione, con atto del Notar Leonardo Luigi Claps da Avigliano in data 7/11/1976 con rep. 16693, registrato a Potenza in data 8/11/1976 al n. 4728 e trascritto a Potenza in data 12/11/1976 ai nn. 12874/11769. Dalle visure storiche acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che i fabbricati pignorati ove insistono le particelle 916, 917 e 1052 del foglio 17, risultano provenire dalle originarie particelle 239 e 241. Dalle stesse particelle sono state generate le particelle 915, 1050 e 1051.

- In secondo luogo, il creditore procedente della RGE 160/1989 non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- In terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

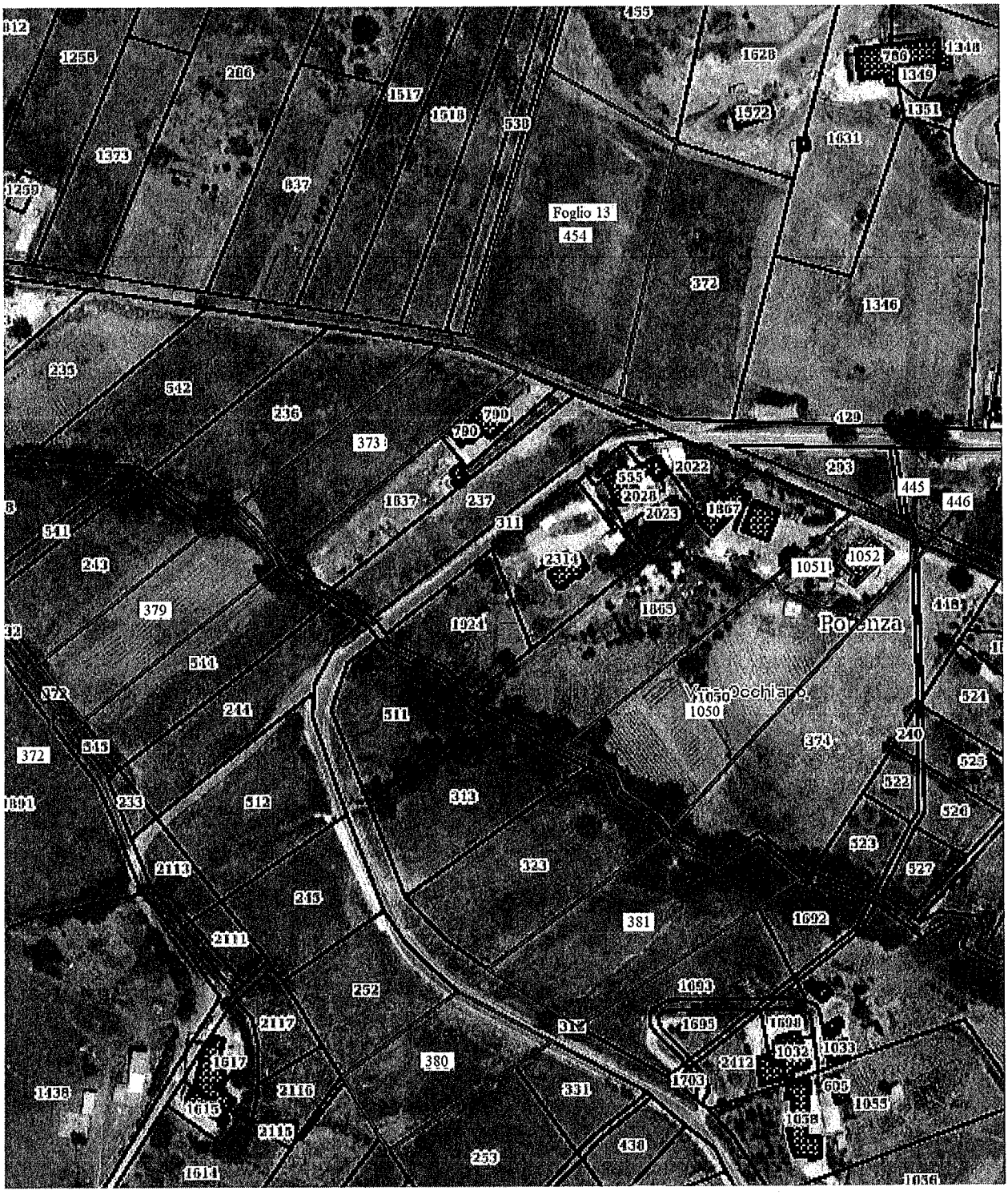
Per tutto ciò lo scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione sopra indicata ovvero l'estratto catastale attuale, estratto catastale storico, il certificato di stato civile, nonché il certificato di matrimonio dell'esecutato.
(Vedasi allegato 3 - Visure storiche e allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe).

RISPOSTA AI QUESITI

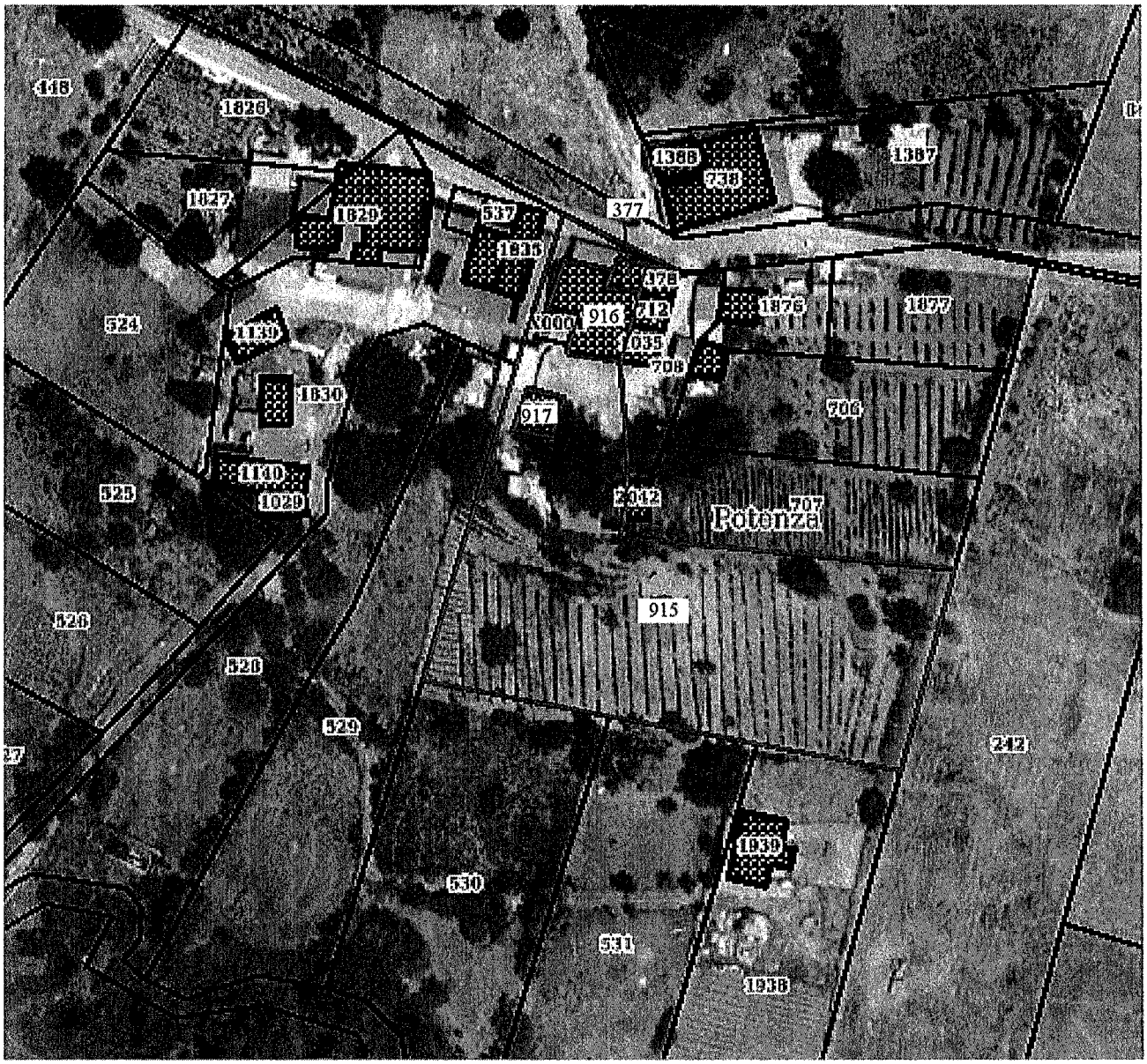
RISPOSTA AL QUESITO N. 1:
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

In ordine ai beni pignorati, si precisa che la piena proprietà 1/1 dei coniugi xxxxxxxxx nato a Potenza il 6/05/1955 e xxxxxxxxxxxxnata a Potenza il 22/06/1955 indicata nel pignoramento, di fatto è di proprietà personale ed esclusiva del Sig. xxxxxxxxxxxx, in forza dell'atto di donazione, per la quota di 4/9 dal padre xxxxxxxxxx nato ad Avigliano il 20.09.1914 e cessione dei restanti diritti in ragione di 5/9 da parte dei germani così come ricevuti per donazione, con atto Notar Leonardo Luigi Claps da Avigliano in data 7/11/1976 con rep. 16693, registrato a Potenza in data 8/11/1976 al n. 4728 e trascritto a Potenza in data 12/11/1976 ai nn. 12874/11769, pertanto si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxx (anche ai fini della stima).
Inoltre si precisa che l'intestazione nel pignoramento dell'esecutato con il cognome di xxxxxxxx, pur differendo dal cognome riportato negli atti catastali come xxxxxxxxx, si tratta della medesima persona così come evidenziato nell'atto di trasferimento di cui sopra.

All'uopo al fine di riportare dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento alla C.da Cerreta, censiti nel catasto del comune di Potenza al Foglio 13 e Foglio 17, si rende la sovrapposizione delle orto-foto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI e di seguito riportata.



Geom. SILEO Rocco
C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it



Riguardo al quesito formulato al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, sono stati individuati tre lotti di vendita e di seguito elencati.

Nella composizione dei lotti, sono stati esclusi l'abitazione distinta nel N.C.E.U. al foglio 17 particella 1052 e l'area di pertinenza, del suddetto fabbricato, distinta nel catasto terreni al foglio 17 particelle 445, 446 e 1051. Detti immobili sono nella disponibilità della sorella xxxxxxx e del marito xxxxxxxxx, e l'esecutato non ne ha consentito l'accesso.

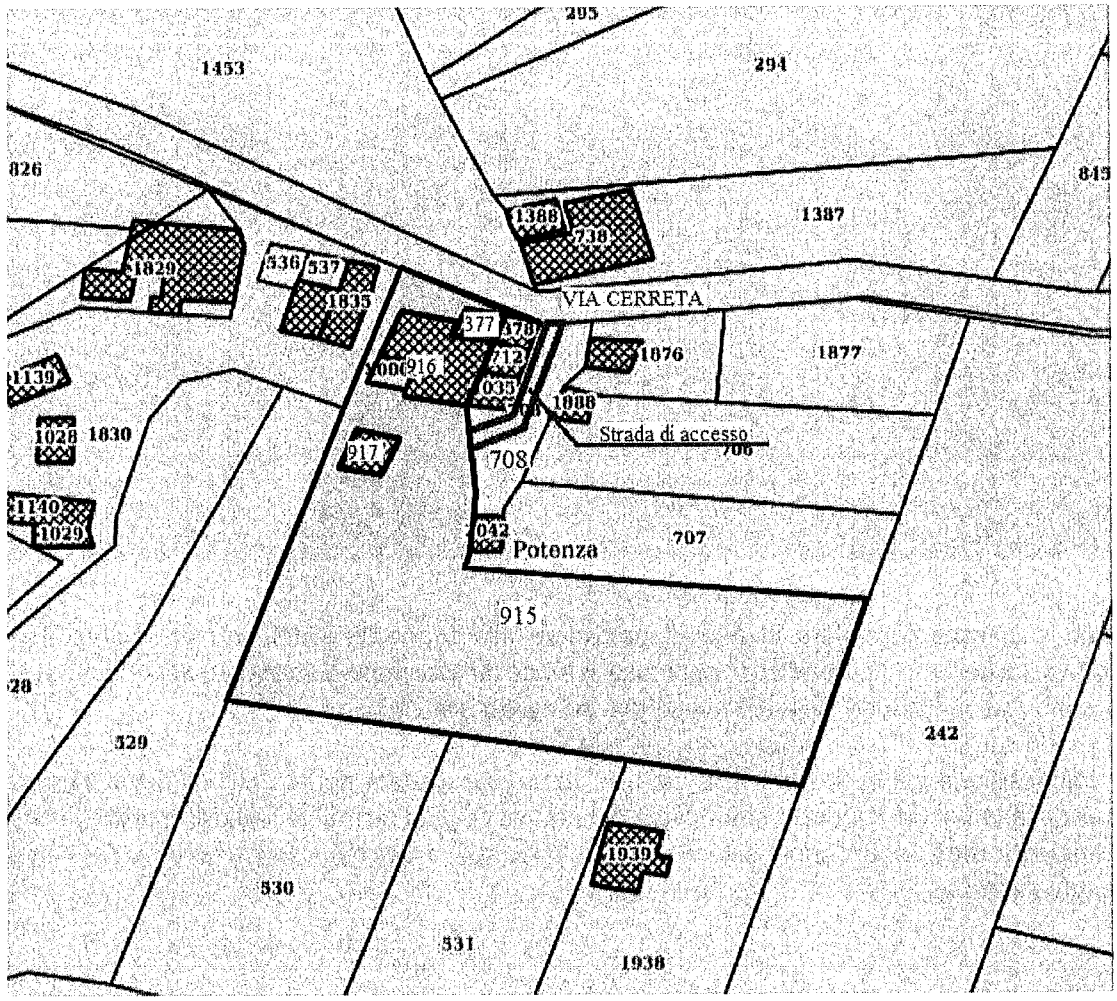
1° LOTTO:

- Piena proprietà (1/1) dell'**Abitazione** censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 1**, sita alla C.da Cerreta n. 31, (attualmente Via Borea 14/B) ubicata al piano terra. Confina a nord con terrapieno strada via Borea, ovest e sud (foglio 17 part. 915 e 377/1) con stessa proprietà xxxxxxxx e est (foglio 17 part. 712/1 e 1035) con xxxxxxxxxx, o loro aventi causa, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) della **Porzione di fabbricato rurale** censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 377 Sub 1**, sita alla C.da Cerreta snc, (attualmente Via Borea) ubicata al piano terra. Confina a nord con terrapieno strada via Borea, a ovest e sud (foglio 17 part. 915 e 916/1) con stessa

proprietà Stolfi Antonio e ad est (foglio 17 part. 378/1) con Stolfi Numida Antonietta, o loro aventi causa, salvo altri.

- Piena proprietà (1/1) del **Deposito** censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 2**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea) ubicato al piano terra.
  Confina a nord, est e ovest (foglio 17 part. 915) e a sud (foglio 17 part. 917/1) tutte proprietà Stolfi Antonio.
- Piena proprietà (1/2) del **Terreno**, area di pertinenza delle unità urbane sopra riportate e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea).
  Confina a nord con strada pubblica Via Borea, a est (F. 17 part. 529, 1830) proprietà xxxxxxxx, xxxxxxx e xxxxxx, a sud (F. 17 part. 530, 531, 1938) proprietà Troia e a ovest (F. 17 part. 242, 707, 708, 2042) proprietà xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.
  La particella 915 del foglio 17, dalla quale avviene l'accesso a tutte le unità immobiliari sopra descritte, non ha accesso dalla strada pubblica, ma bensì dalla particella 708 dello stesso foglio che la costeggia, e che non è di proprietà dell'esecutato, da ciò si desume che i cespiti pignorati dell'intero lotto sono interclusi, così come si evince dalla mappa di seguito riportata

Mappa catastale dei cespiti pignorati in Potenza: Foglio 17 - Part. 377, 915, 916 e 917



2° LOTTO:

Geom. SILEO Rocco
C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

- Piena proprietà (1/1) dell'**Abitazione** censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 2**, sita alla C.da Cerreta n. 32, (attualmente Via Borea 14/B) ubicata al primo piano e annessa soffitta al secondo piano.
  Confina, a nord (f. 17 part. 377/2) proprietà xxxxxxxxxxx, e est con prospetto esterno, a sud (f. 17 part. 915) con scala esterna per l'accesso e a ovest (F. 17 part. 712/2, 1035) proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo altri;
- Piena proprietà (1/1) del **Deposito** censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 1**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea) ubicato al piano terra.
  Confina a nord (foglio 17 part. 917/2), a est e ovest (foglio 17 part. 915) e a sud con fabbricato non censito in catasto (foglio 17 part. 915) tutte proprietà di xxxxxxxxx
- Piena proprietà (1/2) del **Terreno**, area di pertinenza delle unità urbane sopra riportate e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea).
  Confina a nord con strada pubblica Via Borea, a est (F. 17 part. 529, 1830) proprietà xxxxxxxxxxi, xxxxxxxxx e xxxxxxxx, a sud (F. 17 part. 530, 531, 1938) proprietà Troia e a ovest (F. 17 part. 242, 707, 708, 2042) proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx.
  La particella 915 del foglio 17, dalla quale avviene l'accesso a tutte le unità immobiliari sopra descritte, non ha accesso dalla strada pubblica, ma bensì dalla particella 708 dello stesso foglio che la costeggia, e che non è di proprietà dell'esecutato, da ciò si desume che i cespiti pignorati dell'intero lotto sono interclusi, così come si evince dalla mappa sopra riportata.

3° LOTTO:

- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 13 Particella 454**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord (f. 13 part. 455) proprietà xxxxxxx, a est (f. 13 part. 428) proprietà xxxxxxxxxxx, a sud strada pubblica e a ovest (f. 13 part. 372) proprietà xxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 372**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord (f. 17 part. 379) con la stessa proprietà xxxxxxxxxxx, a est (f. 17 part. 232), proprietà xxxxxxxxx, a sud con strada pubblica e a ovest (f. 17 part. 545) con proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 379**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord con vallone, a est (f. 17 part. 243), proprietà xxxxxxxxx, a sud (f. 17 part. 372) con la stessa proprietà xxxxxxxxxxx e a ovest (f. 17 part. 544) con proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 373**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea)
  Confina a nord con strada pubblica, a est (f. 17 part. 236), proprietà xxxxxxxxxxx, a sud con vallone e a ovest (f. 17 part.lle 790 e 1837) con proprietà xxxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 380**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord con strada pubblica, a est (f. 17 part. 252), proprietà xxxxxxxxxx, a sud (f.17 part.lle 2109 e 2110) proprietà xxxxxxe a ovest (f. 17 part.lle 253 e 331) proprietà xxxxxxxxxx e xxxxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 381**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord con vallone, a est (f. 17 part. 323), proprietà xxxxxxxxxxxx, a sud (f. 17 part. 312) con strada pubblica, a ovest (f. 17 part.lle 1692 e 1693) proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri.
- Piena proprietà (1/1) del **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 1050**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea).
  Confina a nord (f. 17 part. 1051) con la stessa proprietà Stolfi Antonio, a est (f. 17 part. 1865) proprietà xxxxxxxxx, a sud con vallone e a ovest (f. 17 part. 374) proprietà xxxxxxxxxxxxx, salvo altri.

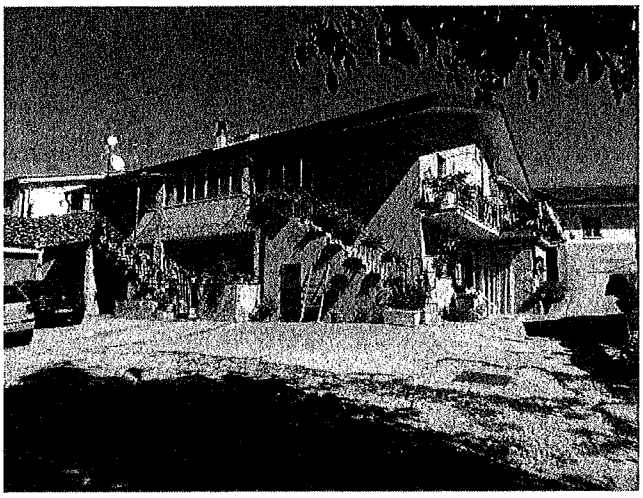
RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

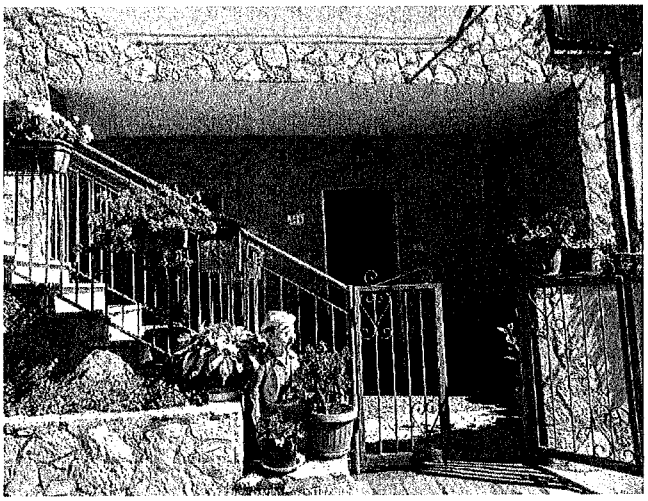
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

1° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'**Abitazione** sita alla C.da Cerreta n. 31, (attualmente Via Borea 14/B) posta al piano terra e censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 1,** avente accesso dalla particella 915 del foglio 17, di proprietà dell'esecutato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di xxxxxxxx, della **Porzione di fabbricato rurale** sita alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea) posta al piano terra e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 377 Sub 1**, non ha accesso autonomo, e l'accesso avviene dall'u.i.u del Foglio 17 Particella 916 Sub 1, essendo unita di fatto con quest'ultima sempre di proprietà dell'esecutato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva proprietà di xxxxxxxxxx del **Deposito** sito alla C.da Cerreta s.n.c. (attualmente Via Borea) posto al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 2**, avente accesso dalla particella 915 del foglio 17 di proprietà dell'esecutato.
- Quota pari al **50%** della piena proprietà, esclusiva di xxxxxxxxxx del **Terreno**, area di pertinenza delle unità urbane sopra riportate (Foglio 17 Particella 916 Sub 1 - Foglio 17 Particella 377 Sub 1 - Foglio 17 Particella 917 Sub 2) censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea), senza uscita sulla strada pubblica, e l'attuale accesso avviene attraverso un fondo servente, particella 708 del foglio 17, non pignorata e non è di proprietà dell'esecutato, per cui tutti i cespiti pignorati dell'intero lotto sono interclusi.

Il compendio pignorato si trova a nord della città di Potenza, a circa 10 chilometri dal capoluogo di regione, a circa 1020 metri s.l.m. con una buona esposizione, in una zona periferica della cittadina lucana, trattasi di una zona dove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi. La contrada in cui sono ubicati i cespiti pignorati presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario (strade asfaltate, acqua, luce, fognatura, ecc.).
L'abitazione al piano terra fa parte di un edificio che si sviluppa su due livelli oltre il sottotetto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accessi autonomi dall'esterno, attraverso un'area di pertinenza, porzione della particella 915 del foglio 17, delimitata da muretto con cancello metallico e pavimentazione in marmette di cemento (ingresso principale abitazione), e un ingresso secondario, con porta di ferro che consente di poter accedere alla stessa unità immobiliare dal locale deposito.

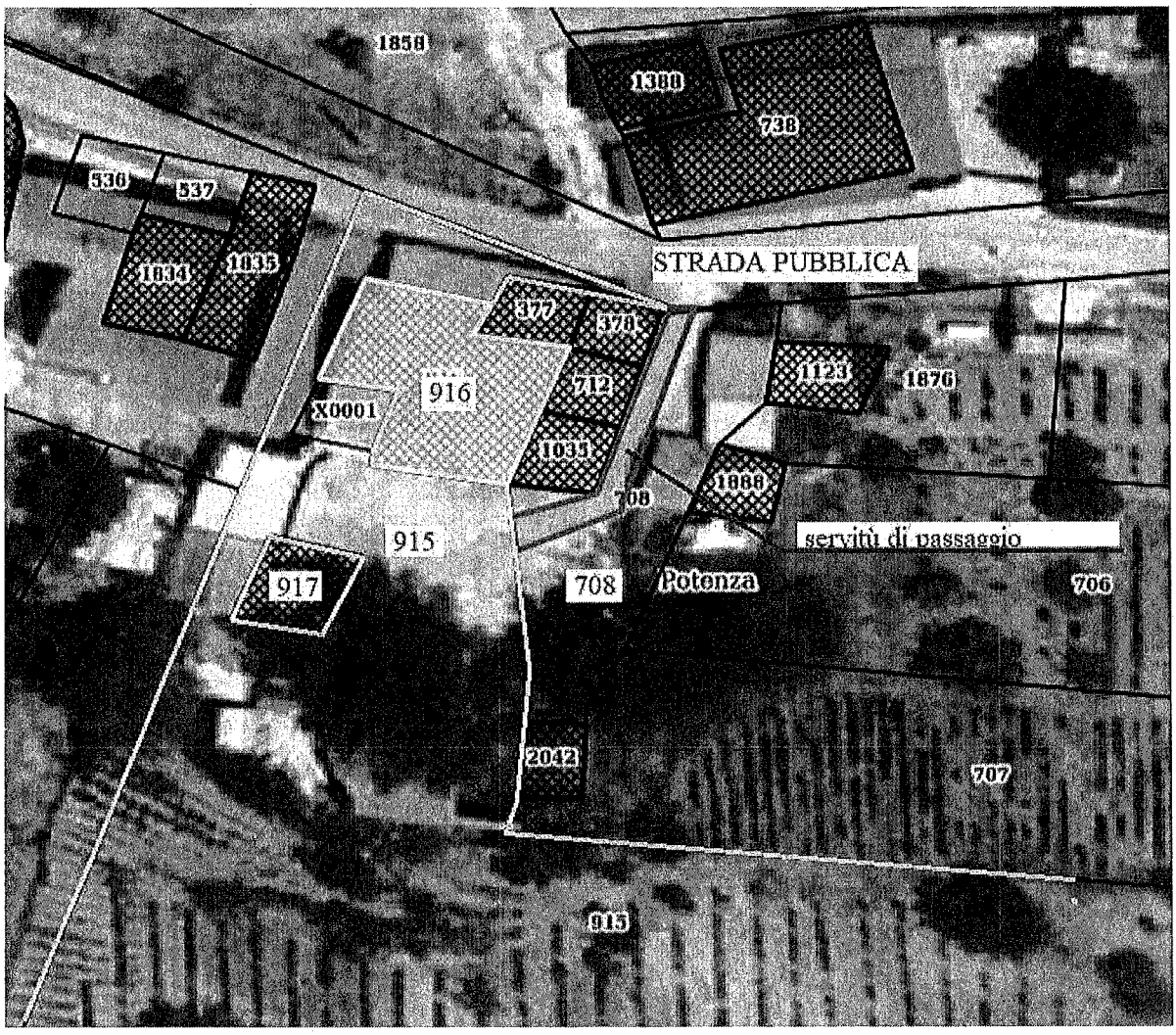




Il cortile comune ed indiviso, è individuato nel 50% della particella 915 del foglio 17 (lotto intercluso), anch'esso pignorato e non ha accesso dalla strada pubblica, ma bensì dalla particella 708 del foglio 17 che consente l'accesso all'abitazione anche con mezzi rotabili. Si precisa che detto fondo non è stato pignorato ed è di proprietà esclusiva di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente.

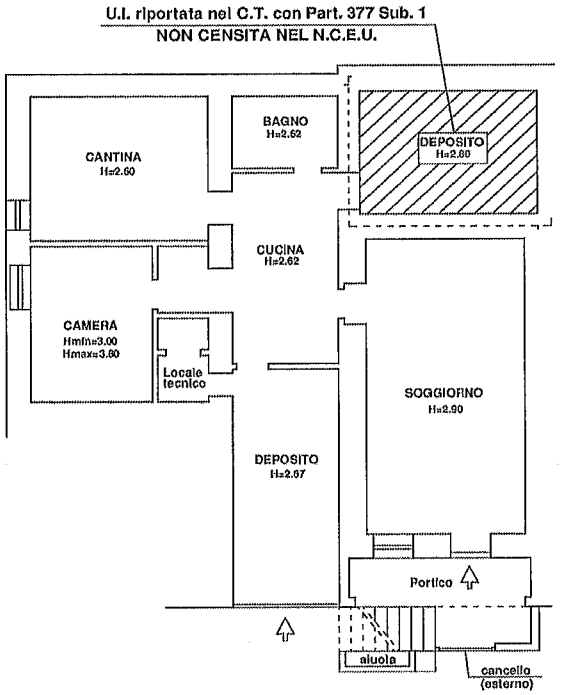
La superficie necessaria del fondo non pignorato per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 50 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore di €. 200,00 per entrambi i lotti interclusi (1° e 2° lotto).

Stralcio catastale con indicazione della servitù



La struttura portante del fabbricato è in muratura intonacata e tinteggiata e piccole parti rivestite in pietra a faccia vista. I solai sono in latero-cementizi e copertura in manto di tegole.
L'intero edificio versa in buono stato di conservazione.

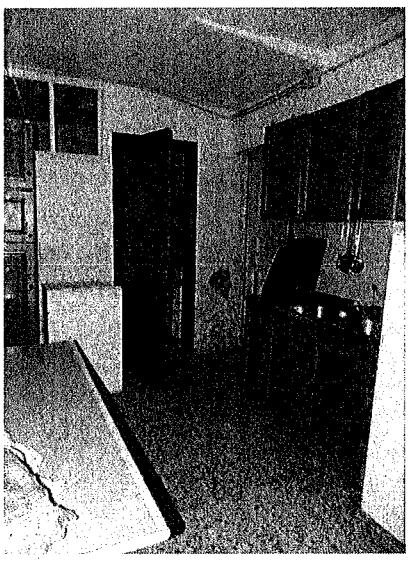
L'abitazione pignorata, posta al piano terra, ha una forma abbastanza regolare.
É composta da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, un piccolo vano ove è presente un serbatoio utilizzato come riserva idrica, un locale cantina, e un locale deposito. Inoltre dalla cucina è consentito l'accesso ad un ulteriore deposito, identificato nella porzione di fabbricato rurale censito in catasto al foglio 17 particella 377 sub. 1, anch'esso pignorato, ma non censito nel N.C.E.U., per cui necessita di aggiornamento catastale (pregeo e docfa).
Lo stato di fatto dell'unità immobiliare comprensiva anche della porzione di fabbricato rurale, non censita al catasto urbano è rappresentata come segue:

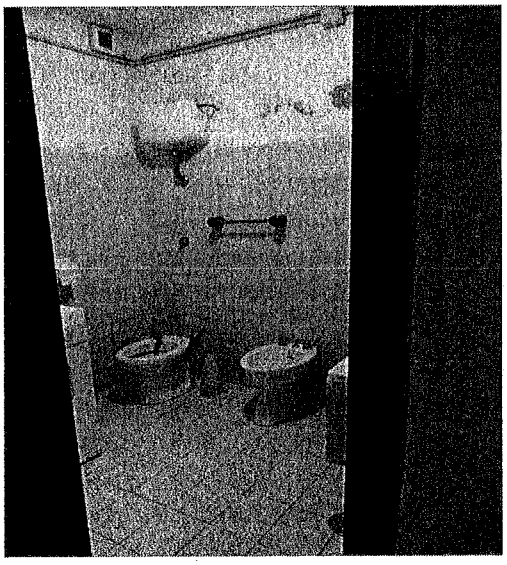


E' dotato di infissi esterni legno e vetro camera ed infisso metallico relativamente all'ingresso del deposito e porte interne in legno, in pessimo stato.
La pavimentazione dell'appartamento è rivestita con piastrelle di scaglie di marmo, tranne il locale cantina e il deposito (part. 377 sub. 1) privi di pavimentazione. Le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.
L'appartamento è dotato di tutti gli impianti (eccetto quello termico) quali: idrico, elettrico, fognario. E' dotato solo di una stufa a legna (soggiorno) e una caldaia a gas per la produzione di acqua calda, che serve anche l'abitazione del piano superiore, per cui occorre prevedere l'impianto autonomo dell'unità dove risiede l'esecutato con la sua famiglia e la modifica dell'esistente impianto al piano terra.

I costi per rendere autonome le due unità, con la modifica dell'impianto esistente è stimabile per un importo di circa € 200,00.

Nel complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione, con evidenti problemi di umidità sulle pareti controterra, ed umidità di risalita dalle fondazioni.

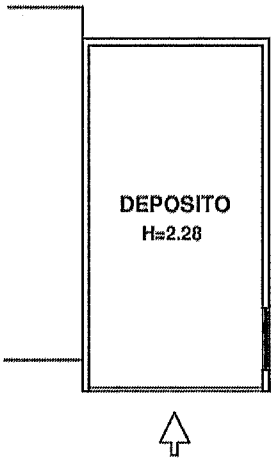


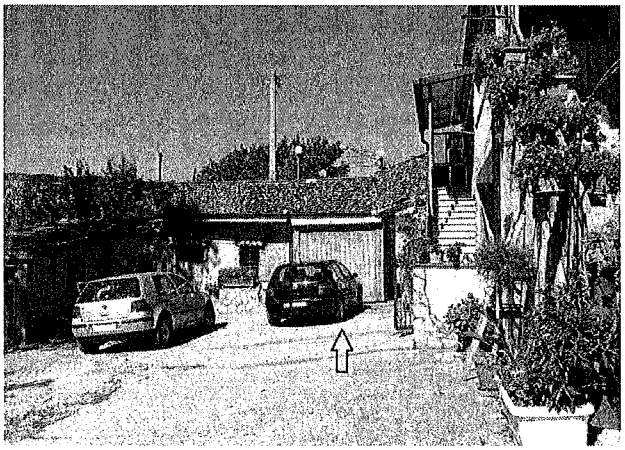


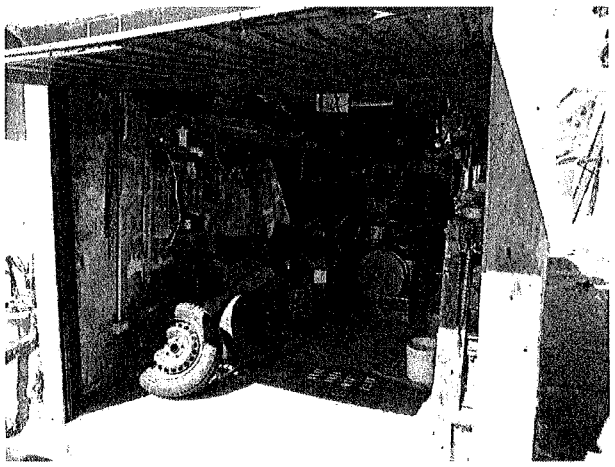
Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato era occupato dall'esecutato STOLFI Antonio.

Si precisa, altresì, che l'abitazione pignorata, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Part. 916 Sub. 1, così come dichiarato in fase di sopralluogo dall'esecutato xxxxxxxxx, non è dotato di attestato di prestazione energetica, pertanto i costi per l'acquisizione sono pari a €. 250,00.

Il deposito, così come precedentemente identificato (Foglio 17 Particella 917 Sub 2), è composto da unico ambiente con accesso dal cortile antistante, identificato con il Foglio 17 Particella 915, attraverso una porta basculante non motorizzata.





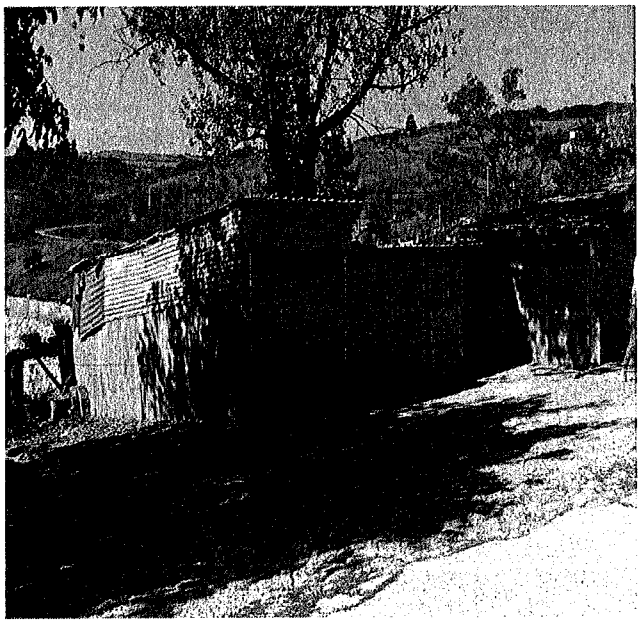


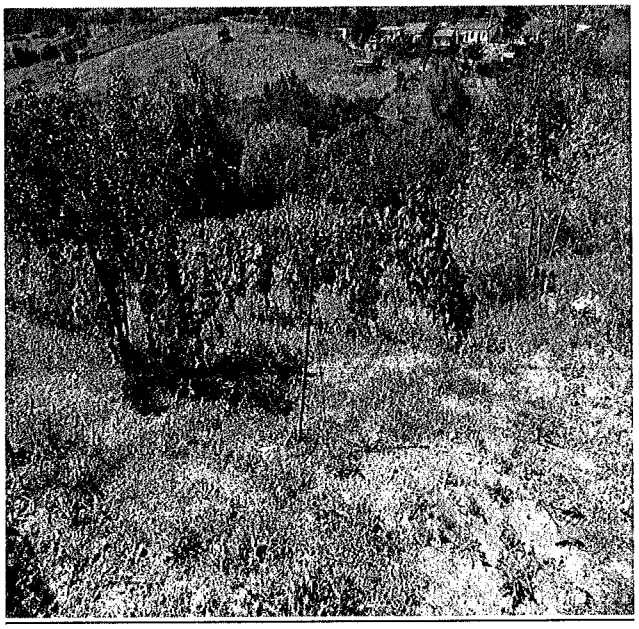
E' costituito da una struttura portante in acciaio e muratura di tamponamento in laterizio, con solaio orizzontale.
La pavimentazione del locale è in battuto di cemento e le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.
Il garage è dotato di solo impianto elettrico.
Alla data del sopralluogo il deposito era occupato dall'esecutato xxxxxxxxx.

Al lotto, così come descritto sopra, viene attribuito la quota pari al 50% della particella 915 del foglio 17 (terreno intercluso), area di pertinenza delle unità immobiliari pignorate, utilizzato in parte come piazzale per il parcheggio delle auto, e dal quale avviene l'accesso alle varie unità immobiliari (part.lle 916 e 917).

Sulla restante parte della particella 915, insistono altri corpi di fabbrica non censiti in catasto, ivi comprese anche alcune baracche rivestite in lamiera zincata utilizzate come deposito della legna e come ricovero degli animali,

e da quest'ultimo è possibile accedere alla restante parte del terreno, recintata con paletti e rete. Ha un andamento poco acclive su cui è impiantato un vigneto, con piante di uva da vino e da altri alberi da frutta.





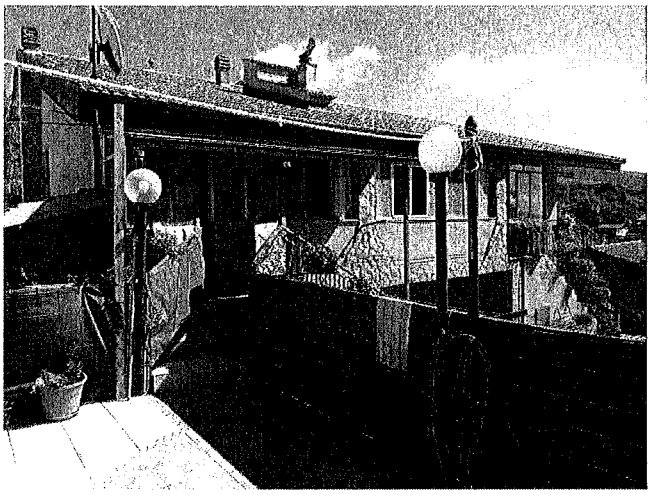
Dal certificato di destinazione urbanistico, emerge che detto terreno ricade in ambito extra urbano secondo il vigente Regolamento urbanistico del comune di Potenza, e la ridotta superficie non consente nessun tipo di edificazione.

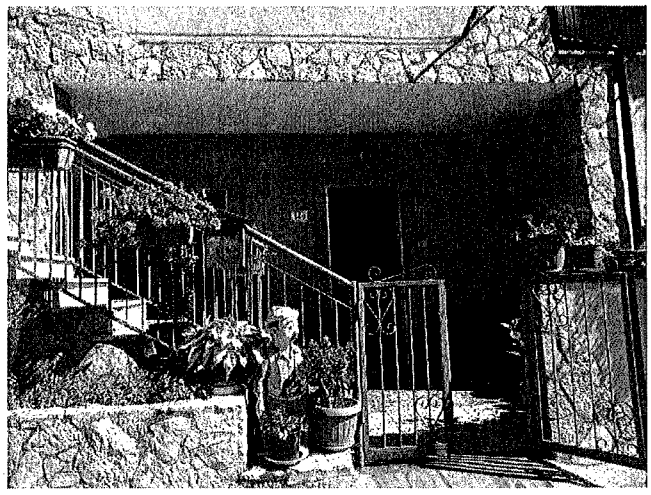
2° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà, esclusiva di xxxxxxx, dell'**Abitazione con annessa soffitta** sita alla C.da Cerreta n. 32, (attualmente Via Borea 14/B) posta al piano primo e piano secondo censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 2** avente accesso dalla particella 915 del foglio 17, di proprietà dell'esecutato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di xxxxxxxxx del **Deposito** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 1**; avente accesso dalla particella 915 del foglio 17, di proprietà dell'esecutato.
- Quota pari al **50%** della piena proprietà, esclusiva di xxxxxxx del **Terreno**, area di pertinenza delle unità urbane sopra riportate (Foglio 17 Particella 916 Sub 2 - Foglio 17 Particella 917 Sub 1) censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915**, sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea), senza uscita sulla strada pubblica, e l'attuale accesso avviene attraverso un fondo servente, particella 708 del foglio 17, non pignorata e non è di proprietà dell'esecutato, per cui tutti i cespiti pignorati dell'intero lotto sono interclusi.

Il compendio pignorato, fa parte della stessa cittadina lucana prima descritta. L'abitazione (Part. 916 sub. 2) è ubicata al piano superiore dell'abitazione del 1° lotto, mentre il deposito è adiacente al deposito del 1° lotto pertanto anch'essa si trova in una zona periferica della cittadina lucana, ove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi, sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario (strade asfaltate, condotte acqua, luce, fognatura, gas, ecc.).

L'abitazione al piano primo e secondo fa parte dello stesso edificio, dove al piano terra è ubicata l'abitazione del 1° lotto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, attraverso una scala esterna sempre sul piazzale (area di pertinenza) individuata in una porzione della particella 915 del foglio 17 delimitata da cancello metallico.

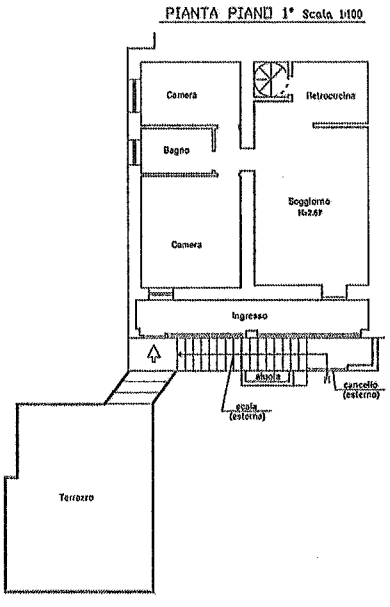


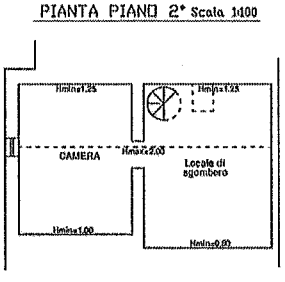


Il cortile comune ed indiviso, è individuato nel 50% della particella 915 del foglio 17 (lotto intercluso), anch'esso pignorato e non ha accesso dalla strada pubblica, ma bensì dalla particella 708 del foglio 17 che consente l'accesso all'abitazione anche con mezzi rotabili. Si precisa che detto fondo non è stato pignorato ed è di proprietà esclusiva di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente. La superficie necessaria del fondo non pignorato per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 50 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore di €. 200,00 per entrambi i lotti interclusi. (vedi grafico sopra riportato).

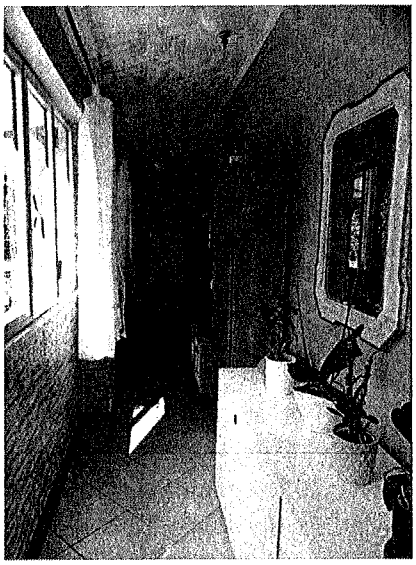
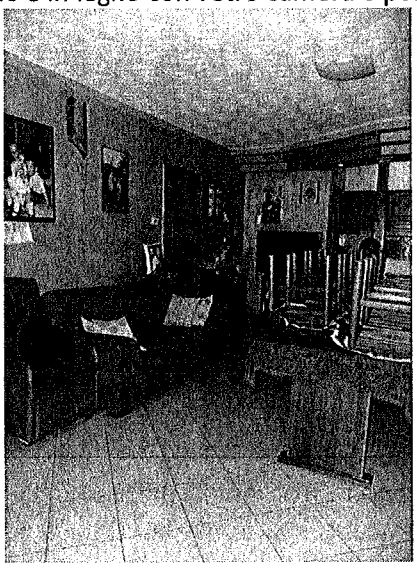
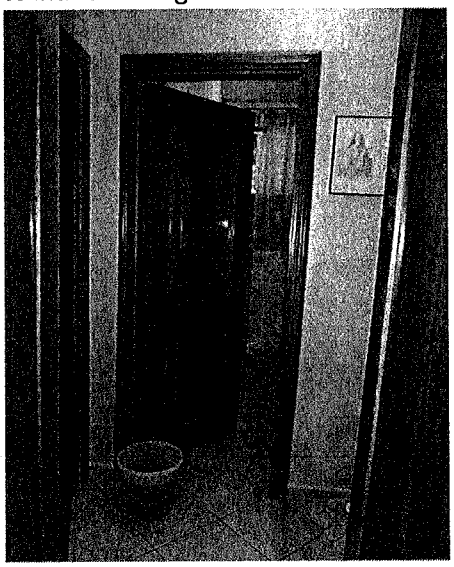
La struttura portante del fabbricato è in muratura intonacata e tinteggiata e piccole parti rivestite in pietra a faccia vista. I solai sono in latero-cementizi e copertura con manto di tegole.
L'intero edificio, versa in buono stato di conservazione.

L'abitazione pignorata, posta al primo piano con annessa soffitta al secondo piano, ha una forma regolare.
É composta da un ingresso, soggiorno con un piccolo retrocucina, due camere, al piano primo nonché un locale sottotetto al secondo piano, adibito a locale di sgombero e una camera, collegato al piano sottostante mediante una scala a chiocciola interna. Inoltre dal vano scala esterno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo dell'abitazione, e posto ad una quota inferiore della stessa e raggiungibile attraverso una piccola scala sempre esterna. Il terrazzo insiste sulla particella 917 del foglio 17, anch'essa pignorata.

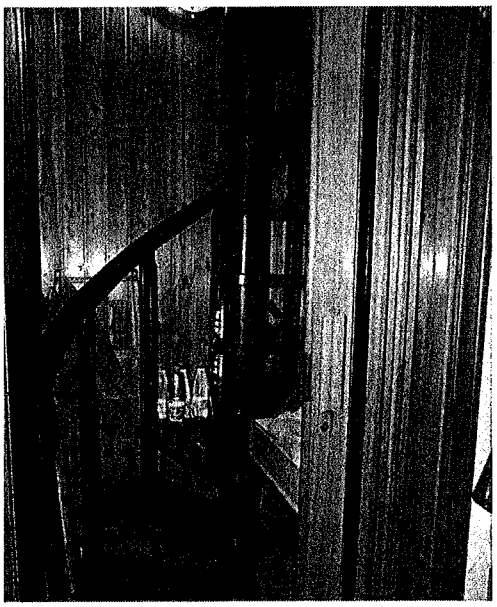
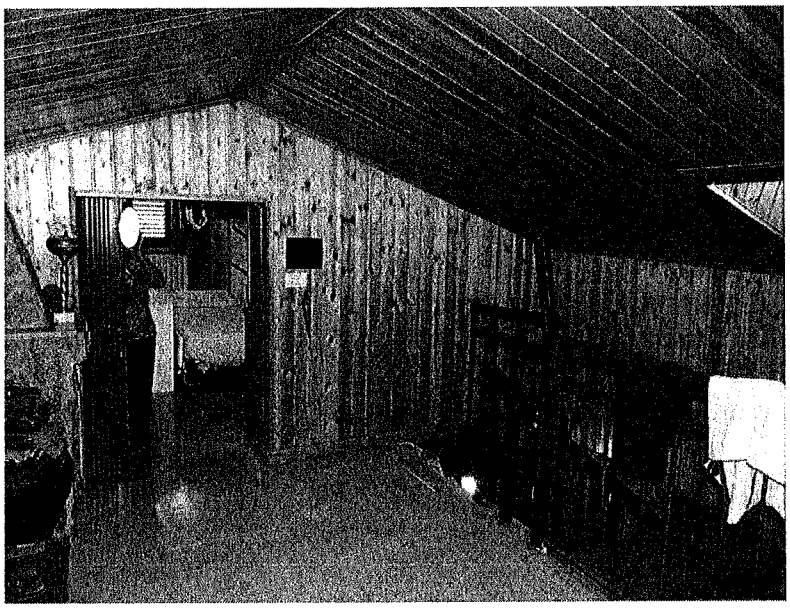




E' dotato di infissi esterni in alluminio e in legno con vetro camera e porte interne in legno tamburato.

La pavimentazione dell'appartamento e del sottotetto sono rivestite con piastrelle in gres. Le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, tranne le pareti del bagno e del reto-cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre il sottotetto ha tutte le pareti perimetrali e del soffitto rivestite con perline di legno.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, quali: idrico, elettrico, fognario e impianto di riscaldamento, autonomo con caldaia a legna, mentre l'impianto per la produzione di acqua calda è in comune con l'abitazione sottostante, per cui occorre prevedere l'impianto autonomo, considerando che l'attuale impianto è allocato al piano terra.

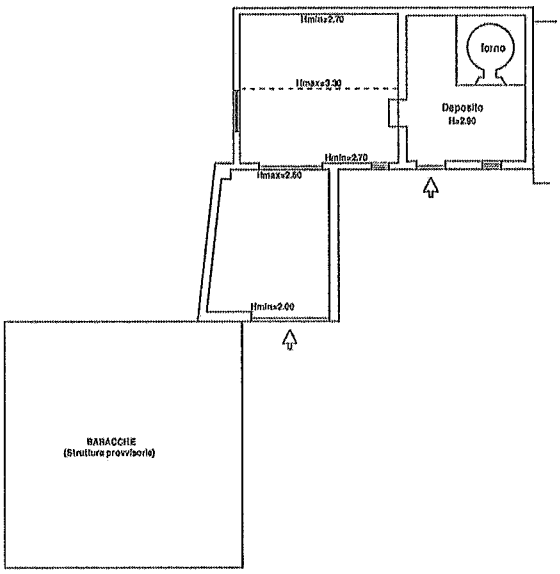
I costi per rendere autonome le due unità, con la realizzazione di un nuovo impianto per la produzione di acqua calda è stimabile per un importo di circa € 1.000,00.

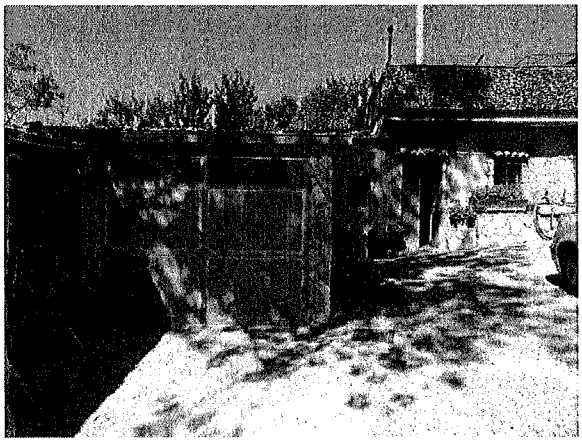
Nel complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione.

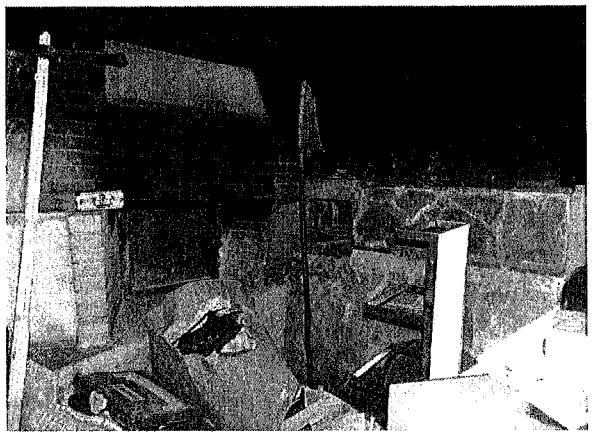
Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato era occupato dall'esecutato STOLFI Antonio, con la sua famiglia.

Si precisa, altresì, che l'abitazione pignorata, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 Part. 916 Sub. 2, così come dichiarato in fase di sopralluogo dall'esecutato xxxxxxxx, non è dotato di attestato di prestazione energetica, pertanto i costi per l'acquisizione sono pari a €. 250,00.

Il deposito, così come precedentemente identificato (Foglio 17 Particella 917 Sub 1), è composto da unico ambiente con accesso dal cortile antistante, identificato con il Foglio 17 Particella 915, attraverso una porta in ferro.







E' costituito da una struttura portante in muratura, con solaio orizzontale. La pavimentazione del locale è in battuto di cemento e le pareti sono tutte intonacate. All'interno del locale è presente un forno per la cottura del pane per il fabbisogno del proprio nucleo familiare. Da detto locale è consentito accedere ad un locale deposito adiacente, avente accesso anche dall'esterno, sempre dalla stessa particella 915, questi non censiti in catasto. Alla data del sopralluogo il deposito era occupato dall'esecutato xxxxxxxx.

Al lotto, così come descritto sopra, viene attribuito la quota pari al 50% della particella 915 del foglio 17 (terreno intercluso), area di pertinenza delle unità immobiliari pignorate, utilizzato in parte come piazzale per il parcheggio delle auto, e dal quale avviene l'accesso alle varie unità immobiliari (part.lle 916 e 917).

Sulla restante parte della particella 915, insistono altri corpi di fabbrica non censiti in catasto, ivi comprese anche alcune baracche rivestite in lamiera zincata utilizzate come deposito della legna e come ricovero degli animali, e da quest'ultimo è possibile accedere alla restante parte del terreno, recintata con paletti e rete. Ha un andamento poco acclive su cui è impiantato un vigneto, con piante di uva da vino e da altri alberi da frutta.

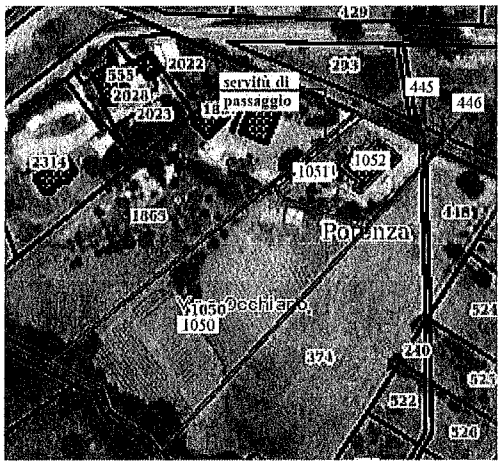
Dal certificato di destinazione urbanistico, emerge che detto terreno ricade in ambito extra urbano secondo il vigente Regolamento urbanistico del comune di Potenza, e la ridotta superficie non consente nessun tipo di edificazione.

3° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 13 Particella 454**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla strada pubblica con cui confina su un lato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 372**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso da un tratturo comunale (strada pubblica) con cui confina su un lato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 379**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla particella 372 di proprietà dell'esecutato è anch'essa pignorata.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 373**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla strada pubblica con cui confina su un lato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 380**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla strada pubblica con cui confina su un lato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 381**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla strada pubblica con cui confina su un lato.
- Piena ed intera proprietà, esclusiva di STOLFI Antonio, dell'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 1050**, sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea) avente accesso dalla strada pubblica attraverso una fondo servente identificato con la part. 1051 con cui confina su un lato. Detta particella, corte esclusiva del fabbricato con identificativo 1052, di proprietà di Stolfi Numida Antonio è anch'essa pignorata, ma in possesso della sig.ra Stolfi Anna, così come dichiarato dallo stesso esecutato nel 1° sopralluogo.

I cespiti pignorati sono ubicati in prossimità dei lotti sopra descritti.
Tutti i terreni sono singoli appezzamenti staccati tra di loro, tranne i terreni identificati con le part. lle 372 e 379 che sono contigui, costituendo un unico fondo.

Il lotto è costituito da sei appezzamenti di terreno, aventi tutti una forma piuttosto regolare, con superfice compresa tra mq. 2.340 e mq. 6120.
Tutti gli appezzamenti non sono recintati, hanno un andamento acclive e impervio e attualmente sono incolti e ricoperto da alberi e arbusti vari, raggiungibili tutti da strada pubblica, compreso la particella 1050 che ha accesso dalla via pubblica attraverso una servitù di passaggio che insiste sulla particella 1051, anch'essa pignorata e di proprietà dell'esecutato.



Dal certificato di destinazione urbanistico, emerge che detti terreni ricadono in ambito extra urbano (territorio aperto ex zona agricola) secondo il vigente Regolamento urbanistico del comune di Potenza, e per la maggior parte di essi ricadono in area ad elevato rischio idrogeologico, in cui non è consentito alcun tipo di edificazione.

RISPOSTA AL *QUESITO N. 3:*
Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

I cespiti nella titolarità per i diritti spettanti di 1/1 dell'esecutato STOLFI Antonio hanno i seguenti identificativi catastali:

1° LOTTO:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Potenza alla C.da Cerreta n. 31 (attualmente Via Borea), posta al piano terra, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al **Foglio 17** - **Particella 916** (ex part. 241) - **Sub. 1**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani e Rendita pari a €. 291,28.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 della porzione di fabbricato rurale sita alla C.da Cerreta snc, (attualmente Via Borea), posta al piano terra, e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17** - **Particella 377 - Sub 1**, qualità AREA FAB DM e Rendita €. 0,00.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 del deposito sito in Potenza alla C.da Cerreta snc (attualmente Via Borea), posto al piano terra e censito in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al **Foglio 17 - Particella 917** (ex part. 241) - **Sub. 2**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 12 m² e Rendita pari a €. 29,13.
- Piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno, area di pertinenza alle unità immobiliari sopra riportate (Foglio 17 Particella 916 Sub 1 - Foglio 17 Particella 377 Sub 1 - Foglio 17 Particella 917 Sub 2) sita alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea) e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 - Particella 915** (ex part. 241), Qualità Pascolo, Classe 3, Superficie pari a are 31 ca 73 e Reddito R.D. €. 1,47 e R.A. 1,15.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa riguardante l'identificazione catastale dei beni pignorati:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
F	POTENZA C.da Cerreta, 31 Piano T	17	916	1	cat. A/3	4	6 vani	Euro 291,28	xxxxxxxxxxx nato a POTENZA il 06/05/1955 xxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1
T	POTENZA C.da Cerreta, snc Piano T	17	377	1	AREA FAB DM			Euro 0,00	
F	POTENZA C.da Cerreta, snc Piano T	17	917	2	cat. C/2	4	12 m²	Euro 29,13	
T	POTENZA C.da Cerreta	17	915		cat. Pascolo	3	Are 31.73	E. 1,47/1,15	

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (iniziale e rinnovo) e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si precisare ancora che per gli immobili pignorati sopra descritti, la situazione reale dei luoghi trova perfetta conformità relativamente al deposito censito in catasto al foglio 17 part. 917 sub. 2, mentre non è conforme alla situazione riportata nelle planimetrie catastali per le restanti unità e di seguito specificato:

l'unità immobiliare identificata con la part. 377 sub.1, unita di fatto con la particella censita con il n. 916 sub.1 ed avendo esclusivamente accesso da quest'ultima non risulta censita negli atti del catasto fabbricati, per cui occorre un aggiornamento catastale (pregeo e docfa)

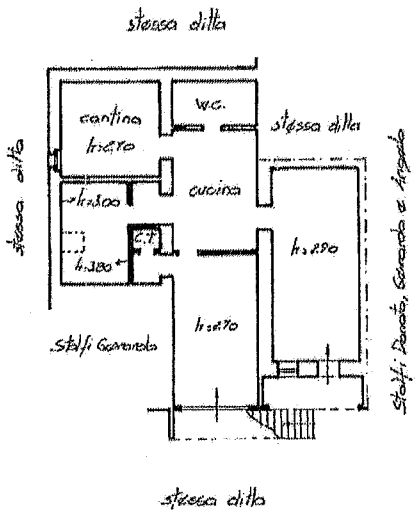
I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrata della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stimabile per un importo di €. 800,00.

Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

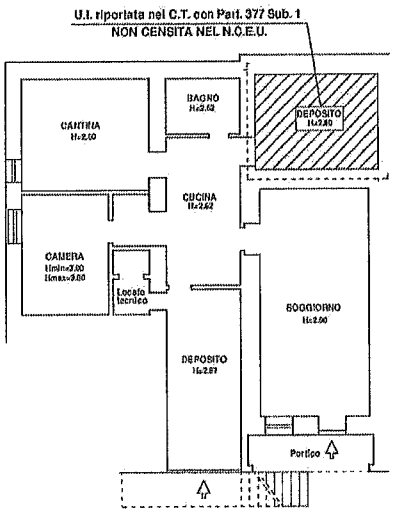
Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

Abitazione al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 916 – Sub. 1

Planimetria catastale

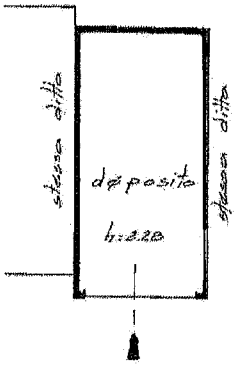


Planimetria stato di fatto

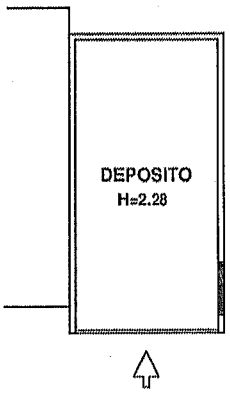


Deposito al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 917 – Sub. 2

Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto



2° LOTTO:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione sita in Potenza alla C.da Cerreta n. 32 (attualmente Via Borea n. 14/B), posta al primo piano, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al **Foglio 17 - Particella 916** (ex part. 241) - **Sub. 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani e Rendita di €. 242,73.

- Piena proprietà per la quota di 1/1 del deposito sito in Potenza alla C.da Cerreta snc (attualmente Via Borea), posto al piano terra e censito in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al **Foglio 17 - Particella 917** (ex part. 241) - **Sub. 1**, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 18 m² e Rendita di €. 43,69.
- Piena proprietà per la quota di 1/2 del terreno, area di pertinenza alle unità immobiliari sopra riportate (Foglio 17 Particella 916 Sub 2 - Foglio 17 Particella 917 Sub 1) sita alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea) e censita al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 - Particella 915** (ex part. 241), Qualità Pascolo, Classe 3, Superficie pari a are 31 ca 73 e Reddito: R.D. €. 1,47 e R.A. 1,15.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa riguardante l'identificazione catastale dei beni pignorati:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
F	POTENZA C.da Cerreta, 31 Piano 1-2	17	916	2	cat. A/3	4	5 vani	Euro 242,73	xxxxxxxx nato a POTENZA Il 06/05/1955 xxxxxxxxxx Proprietà 1/1
F	POTENZA C.da Cerreta, snc Piano T	17	917	1	cat. C/2	4	18 m²	Euro 43,69	
T	POTENZA C.da Cerreta	17	915		cat. Pascolo	3	Are 31.73	E. 1,47/1,15	

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (iniziale e rinnovo) e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si precisa ancora che per gli immobili pignorati sopra descritti, la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondente.

Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

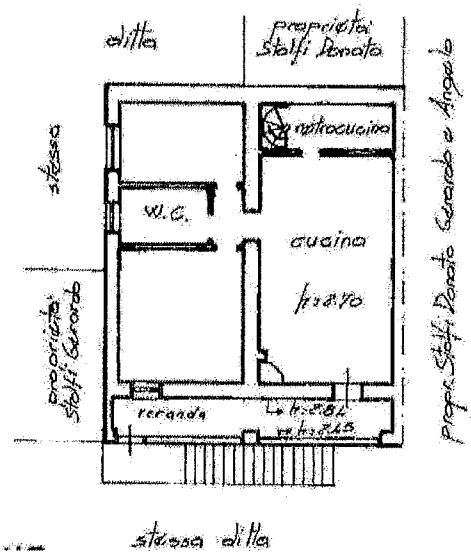
Abitazione al Piano Primo e Secondo: Fg. 17 – Part. 916 – Sub. 2

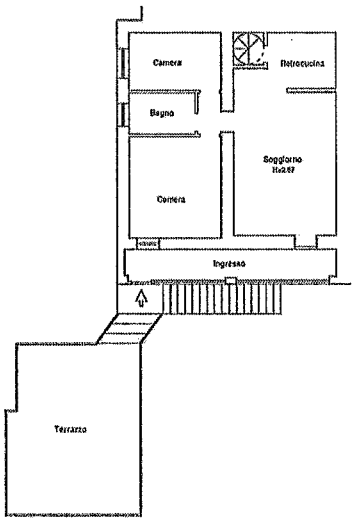
Planimetria catastale

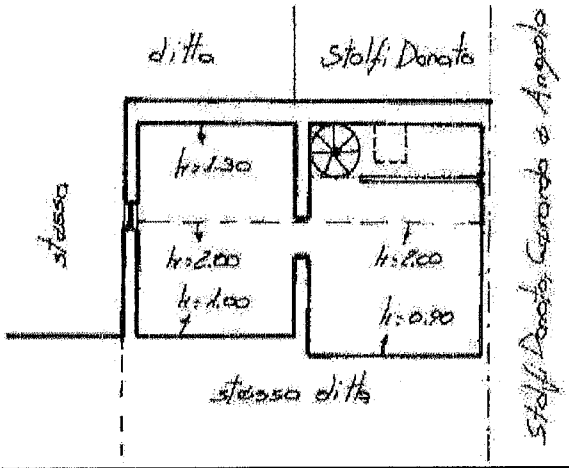
Planimetria stato di fatto

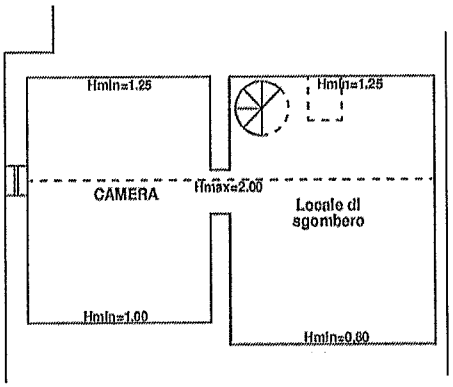
Piano 1°

Piano 1°







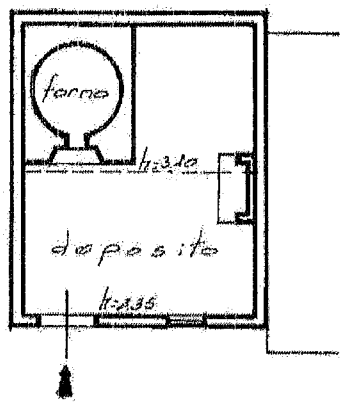


Si evidenzia, relativamente a tale immobile, non è rispondente alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una lieve discordanza dell'apertura tra gli spazi interni (soggiorno – retrocucina) e manca della pertinenza del terrazzo.

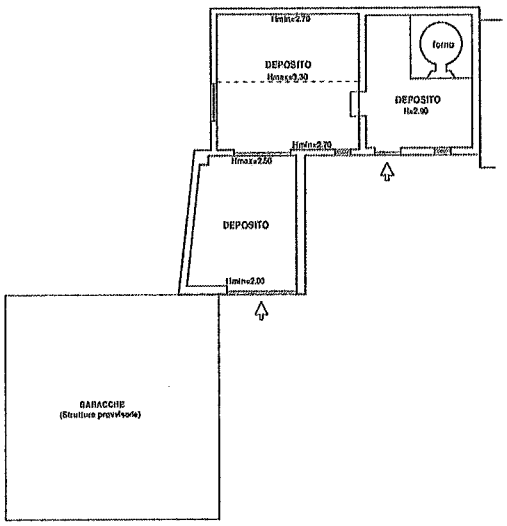
I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrata della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stimabile per un importo di €. 350,00.

Deposito al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 917 – Sub. 1

Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto



Si evidenzia che tale immobile non è rispondente alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una discordanza nelle altezze, relativamente all'unità riportata nella planimetria catastale, e della totale inesistenza dei locali depositi adiacenti e comunicanti con la stessa unità, per cui è necessario un aggiornamento catastale che aggiorni la mappa del catasto terreni (Pregeo) e la variazione dell'unita già censita nel catasto fabbricati (docfa).

I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrata della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stimabile per un importo di €. 1.200,00.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4:
Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Dei lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato nel seguente prospetto.

1° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà (1/1) dell'**Abitazione** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta n. 31, (attualmente Via Borea 14/B) posta al piano terra; è composta da un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, un piccolo vano una cantina e un locale deposito. Confina a nord con terrapieno strada via Borea, ovest e sud (foglio 17 part. 915 e 377/1) con stessa proprietà xxxxxxxx e est (foglio 17 part. 712/1 e 1035) con xxxxxxxxxxxxxx, o loro aventi causa, salvo altri. E' censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 1.**
  Lo stato dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale. E' stata realizzata in un'epoca antecedente il 1960, così come dichiarato dall'esecutato, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020.
- Piena ed intera proprietà (1/1) della **Porzione di fabbricato rurale** (deposito) ubicato in Potenza alla C.da Cerreta snc, (attualmente Via Borea) posta al piano terra, ed è composto di un unico vano. Confina a nord con terrapieno strada via Borea, a ovest e sud (foglio 17 part. 915 e 916/1) con stessa proprietà xxxxxxxx e ad est (foglio 17 part. 378/1) con Stolfi xxxxxxxxx, o loro aventi causa, salvo altri. E' censito solo al N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 377 Sub 1,** per cui necessità di aggiornamento catastale nel catasto fabbricati, poiché manca la planimetria dell'unità immobiliare al catasto urbano. E' stata realizzata in un'epoca antecedente il 1960, così come dichiarato dall'esecutato, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020.
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Deposito** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta s.n.c., (attualmente Via Borea) posta al piano terra, composto da un unico ambiente. Confina a nord, est e ovest (foglio 17 part. 915) e a sud (foglio 17 part. 917/1) tutte proprietà xxxxxxxx. E' censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 2.**
  Lo stato dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale. E' stata realizzata in un'epoca antecedente il 1960, così come dichiarato dall'esecutato, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020.
- Quota di 1/2 della piena proprietà del **Terreno** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta s.n.c., (attualmente Via Borea), adibito ad area di pertinenza delle u.i.u. Confina a nord con strada pubblica Via Borea, a est (F. 17 part. 529, 1830) proprietà xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, a sud (F. 17 part. 530, 531, 1938) proprietà xxxxxxxxxxx e a ovest (F. 17 part. 242, 707, 708, 2042) proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxx.
  Trattasi di fondo intercluso, censito nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915.**
  Ricade in ambito extra urbano - territorio aperto (ex zona agricola) secondo il vigente Regolamento urbanistico del comune di Potenza.

PREZZO BASE: Euro 63.708,75

2° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà (1/1) dell'**Abitazione** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta n. 32, (attualmente Via Borea 14/B) posta al primo piano e annessa soffitta al secondo piano; è composta da un ingresso, un soggiorno con un piccolo retrocucina, due camere, al piano primo nonché un locale di sgombero e una camera al secondo piano, collegato al piano sottostante mediante una scala a chiocciola interna.
  Confina, a nord (f. 17 part. 377/2) proprietà xxxxxxxxxxx, e est con prospetto esterno, a sud (f. 17 part. 915) con scala esterna per l'accesso e a ovest (F. 17 part. 712/2, 1035) proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri.
  E' censita al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 916 Sub 2.**

Per il descritto stato dei luoghi la situazione reale degli spazi interni è lievemente differente da quella riportata nella planimetria catastale, per una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quest'ultima e non riporta il terrazzo. E' stata realizzata in un'epoca antecedente il 1960, così come dichiarato dall'esecutato, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020.

- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Deposito** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta s.n.c., (attualmente Via Borea) posta al piano terra, composto da un unico ambiente comunicante con altri due depositi non censiti in catasto. Confina a nord (foglio 17 part. 917/2), a est e ovest (foglio 17 part. 915) e a sud con fabbricato non censito in catasto (foglio 17 part. 915) tutte proprietà di Stolfi Antonio
  E' censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 917 Sub 1.**
  Per il descritto stato dei luoghi la situazione reale degli spazi interni è differente nelle altezze interne e mancante dell'ampliamento non riportato nella planimetria catastale. E' stata realizzata in un'epoca antecedente il 1960, così come dichiarato dall'esecutato, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020.
- Quota di 1/2 della piena proprietà del **Terreno** ubicato in Potenza alla C.da Cerreta s.n.c., (attualmente Via Borea), adibito ad area di pertinenza delle u.i.u. Confina a nord con strada pubblica Via Borea, a est (F. 17 part. 529, 1830) proprietà xxxxxxxxxx, xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, a sud (F. 17 part. 530, 531, 1938) proprietà Troia e a ovest (F. 17 part. 242, 707, 708, 2042) proprietà xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx.
  Trattasi di fondo intercluso, censito nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 915.**
  Ricade in ambito extra urbano - territorio aperto (ex zona agricola) secondo il vigente Regolamento urbanistico del comune di Potenza.

PREZZO BASE: Euro 80.368,75

3° LOTTO:

- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord (f. 13 part. 455) proprietà Pasqua, a est (f. 13 part. 428) proprietà xxxxxxxxx, a sud strada pubblica e a ovest (f. 13 part. 372) proprietà xxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 13 Particella 454**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta (attualmente Via Borea). Confina a nord (f. 17 part. 379) con la stessa proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, a est (f. 17 part. 232), proprietà xxxxxxxxxxxx da xxxxxxxxxx a sud con strada pubblica e a ovest (f. 17 part. 545) con proprietà xxxxxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 372**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord con vallone, a est (f. 17 part. 243), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, a sud (f. 17 part. 372) con la stessa proprietà xxxxxxxxxx e a ovest (f. 17 part. 544) con proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 379**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord con strada pubblica, a est (f. 17 part. 236), proprietà xxxxxxxxx, a sud con vallone e a ovest (f. 17 part.lle 790 e 1837) con proprietà xxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 373**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord con strada pubblica, a est (f. 17 part. 252), proprietà xxxxxxxxxxxxxx, a sud (f.17 part.lle 2109 e 2110) proprietà xxxxxxxxxx a ovest (f. 17 part.lle 253 e 331) proprietà xxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 380**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord con vallone, a est (f. 17 part. 323), proprietà xxxxxxxxxxxx, a sud (f. 17 part. 312) con strada pubblica, a ovest (f. 17 part.lle 1692 e 1693) proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 381**;
- Piena ed intera proprietà (1/1) del **Terreno** sito alla C.da Cerreta, (attualmente Via Borea). Confina a nord confina a nord (f. 17 part. 1051) con la stessa proprietà xxxxxxxxxxxx, a est (f. 17 part. 1865)

proprietà Santarsiero, a sud con vallone e a ovest (f. 17 part. 374) proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. del Comune di Potenza al **Foglio 17 Particella 1050;**

Tutti i terreni sono singoli appezzamenti staccati tra di loro, tranne i terreni identificati con le part. lle 372 e 379 che sono contigui, costituendo un unico fondo.
Il lotto è costituito da sei appezzamenti di terreno, aventi tutti una forma piuttosto regolare, con superfice compresa tra mq. 2.340 e mq. 6120.
Tutti gli appezzamenti non sono recintati, hanno un andamento acclive e impervio e attualmente sono incolti e ricoperti da alberi e arbusti vari, raggiungibili tutti da strada pubblica, compreso la particella 1050 che ha accesso dalla via pubblica attraverso una servitù di passaggio che insiste sulla particella 1051, anch'essa pignorata e di proprietà dell'esecutato.

I terreni innanzi riportati ricadono, secondo il certificato di destinazione urbanistico, in ambito extra urbano - territorio aperto (ex zona agricola) e prevalentemente in area a rischio idrogeologico elevato, in cui non è consentito alcun tipo di edificazione.

PREZZO BASE: Euro 10.516,50

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

Riguardo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà del bene pignorato, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si precisa Che i cespiti pignorati, terreni riportati in catasto al foglio **13** part. **454** e foglio **17** particelle **372, 373, 377 sub1, 379, 380, 381, 445, 446**, i fabbricati censiti nel catasto urbano con le particelle **916 sub 1, 916 sub2, 917 sub 1, 917 sub 2** realizzati sulla particella 241 del foglio 17, attualmente **915**, a seguito di tipo mappale n. 10017/93 e il fabbricato censito con la part. **1052** realizzato sulla particella 239 del foglio 17, attualmente part.lle **1050** e **1051** a seguito di tipo mappale del 12/09/994 n. 4855.1/94. Tutti i terreni risultano pervenuti all'esecutato xxxxxxxxxxxx nato a Potenza il 6/05/1955 per atto di donazione, per la quota di 4/9 dal padre xxxxxxxx nato ad Avigliano il 20/09/1914 e cessione dei restanti diritti in ragione di 5/9 da parte dei germani così come ricevuti per donazione, del notaio Leonardo Luigi Claps da Avigliano in data 7/11/1976 con rep. 16693, registrato a Potenza in data 8/11/1976 al n. 4728 e trascritto a Potenza in data 12/11/1976 ai nn. 12874/11769. L'atto di provenienza stipulato in data antecedente il matrimonio, in regime di comunione legale dei beni, con il proprio coniuge xxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il 22/06/1955, per cui beni sono personali ed esclusivi dell'esecutato Sig. xxxxxxxxx.

(Vedasi allegato 6 – Atto di provenienza).

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:
Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

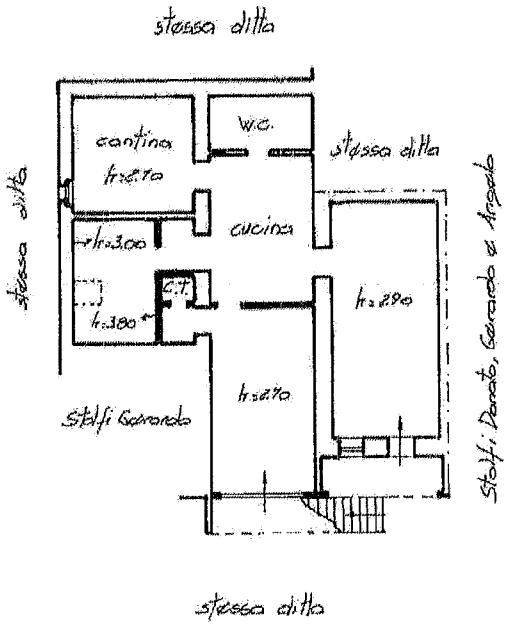
L'esecutato, nel sopralluogo del 2/12/2019, ha dichiarato che le u.i.u. sono state realizzate in un'epoca antecedente il 1960, per cui senza obbligo di nessun titolo abilitativo, così come riscontrato anche dal comune di Potenza con nota Prt.G.0060956/2020 del 18/08/2020 e quindi in tal caso si fa riferimento al primo accatastamento.

All' uopo si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con le planimetrie autorizzate e distinte per lotti:

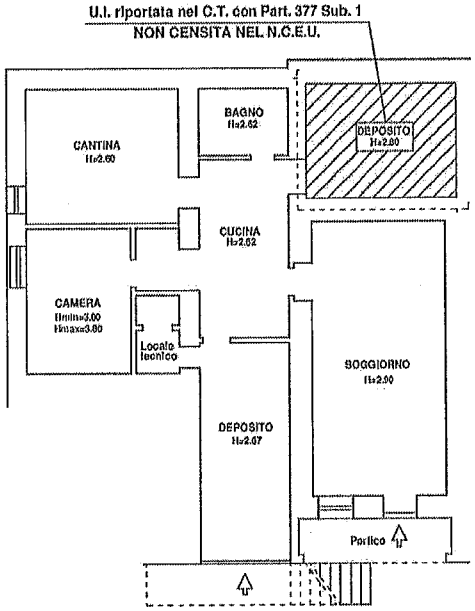
1° LOTTO:

Abitazione al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 916 Sub. 1 e Part. 377 Sub. 1

Planimetria autorizzata

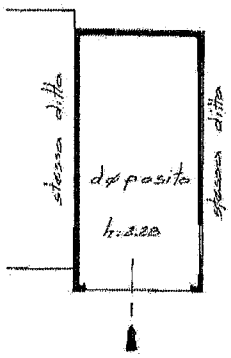


Planimetria stato di fatto

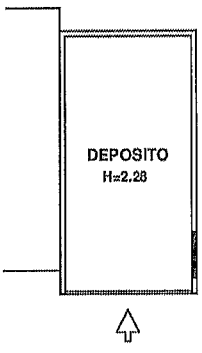


Deposito al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 917 – Sub. 2

Planimetria autorizzata



Planimetria stato di fatto



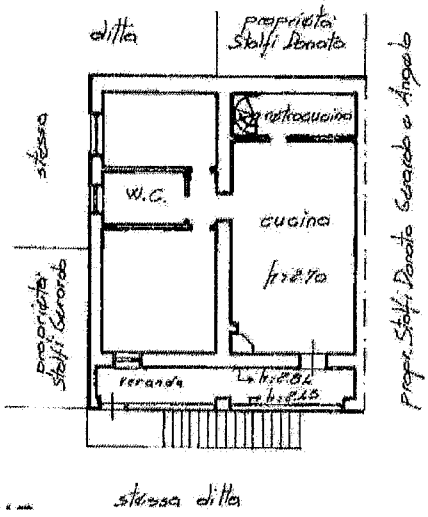
Le planimetrie dello stato di fatto delle u.i.u. che costituiscono l'intero lotto sono conformi alle planimetrie autorizzate (planimetrie del catasto edilizio urbano).

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

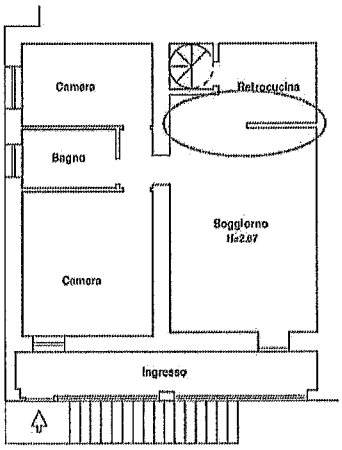
2° LOTTO:

Abitazione al Piano Primo e secondo: Fg. 17 – Part. 916 Sub. 2

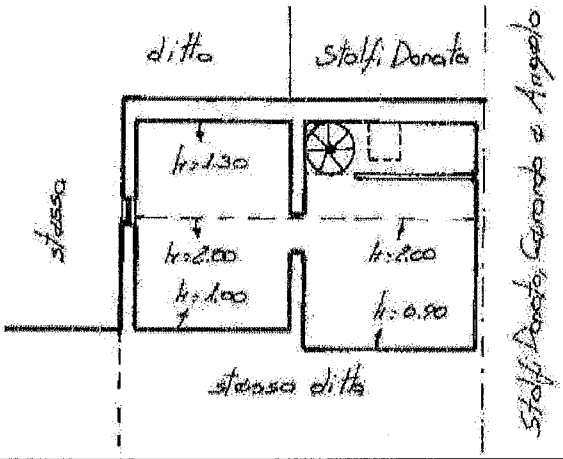
Planimetria autorizzata

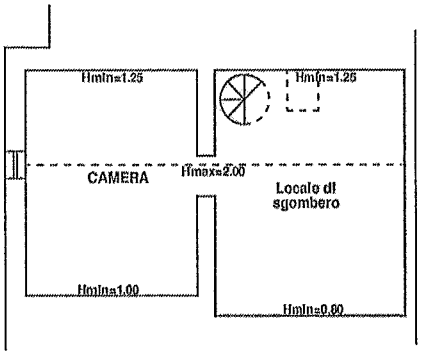


Planimetria stato di fatto



La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento non è conforme alla planimetria autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano), per una diversa distribuzione degli spazi interni.
I costi per l'adeguamento dello stato di fatto ammontano ad un importo di circa €. 1.500,00 (di cui €. 1.000,00 di sanzioni).

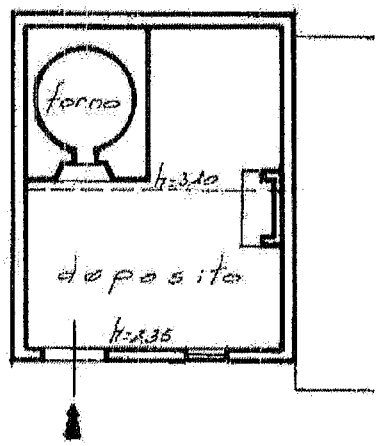




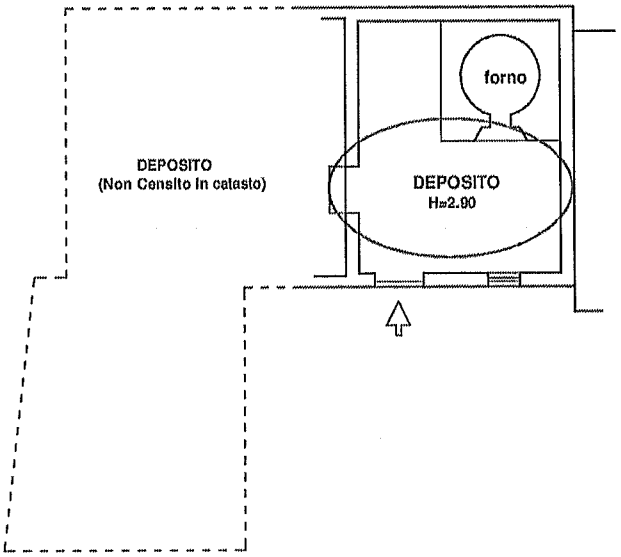
La planimetria dello stato di fatto del secondo piano dell'appartamento è conforme alla planimetria autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano).

Deposito al Piano Terra: Fg. 17 – Part. 917 – Sub. 1

Planimetria autorizzata



Planimetria stato di fatto



La planimetria dello stato di fatto del deposito non è conforme alla planimetria autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano) per una variazione dell'inclinazione del solaio di copertura e un'apertura per la comunicazione con il deposito adiacente non censito in catasto.
I costi per l'adeguamento dello stato di fatto rispetto alla situazione autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano) ammontano ad un importo di circa €. 2.000,00.
Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7:
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I cespiti pignorati siti nel Comune di Potenza alla C.da Cerreta, distinti nel N.C.E.U. al **foglio 17, p.lla 916 sub 1, 916 sub 2, 917 sub 1, 917 sub 2, e nel N.C.T. al foglio 13 part. 454 e foglio 17 part. 372, 373, 377 sub 1, 379, 380, 381, 915 e 1050** alla data del sopralluogo erano occupati dal debitore esecutato xxxxxxxxx.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni è stato accertato quanto segue:

a) Sui cespiti pignorati e stimati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative al medesimo bene.
b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato.
c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
d) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati e stimati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) Come dichiarato dall'esecutato, il sig. xxxxxxxxxxxxxx, proprietario degli immobili oggetto di stima, i cespiti pignorati e stimati non appartengono ad un condominio e quindi non dotati di regolamento condominiale;
f) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza sezione conservatoria, emerge una servitù di elettrodotto a favore di ENEL;
In particolare, non risulta che sui beni sia stato eseguito provvedimento di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare relativamente a:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Tra questi si segnalano le seguenti Iscrizioni/Trascrizioni a carico dell'esecutato xxxxxxxxxxxx nato a Potenza il 06/05/1955 xxxxxxxxxxxxx:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sugli immobili della presente relazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data del 14/09/1989 – R. P. 9578 e R.G. 11187 a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza;
- RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sugli stessi immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 28/06/2010 – R. P. 8292 e R. G. 11310 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA con sede in Cosenza, C.F.: 00112750781; (Vedasi allegato 10 - Ispezioni ipotecarie rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Potenza)

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)
Sui cespiti pignorati non insistono sequestri conservativi; ecc.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Relativamente al 1° lotto, le planimetrie dello stato di fatto delle u.i.u. che costituiscono l'intero lotto sono conformi alle planimetrie autorizzate (planimetrie del catasto edilizio urbano).
Relativamente al 2° lotto, a planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (Fg. 17 Part. 916 sub. 2) non è conforme alla planimetria autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano), per una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre la planimetria dello stato di fatto del deposito non è conforme alla planimetria autorizzata (planimetrie del catasto edilizio urbano) per una variazione dell'inclinazione del solaio di copertura e un'apertura per la comunicazione con il deposito adiacente non censito in catasto.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo complessivo pari a €. 3.500,00, che sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

4) Difformità Catastali:

Relativamente al 1° lotto, l'unità immobiliare identificata con la part. 916 sub.1, comprende anche la particella censita con il n. 377 sub.1, non censita negli atti del catasto fabbricati, per cui occorre un aggiornamento catastale (pregeo e docfa).

I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrata della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stimabile per un importo di €. 800,00.
Relativamente al 2° lotto, l'unità immobiliare identificata con la part. 916 sub. 2, non è rispondente alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una lieve discordanza dell'apertura tra gli spazi interni (soggiorno – retrocucina).
Inoltre, l'unità immobiliare identificata con la part. 917 sub. 1 non è rispondente alla planimetria depositata presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per una discordanza nelle altezze, e non riporta i locali depositi adiacenti e comunicanti con la stessa unità, per cui è necessario un aggiornamento catastale che aggiorni la mappa del catasto terreni (Pregeo) e la variazione dell'unita già censita nel catasto fabbricati (docfa).
I costi complessivi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate del 2° lotto sono quantificabili per un importo di €. 1.550,00.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.

(Vedasi allegato 9 - Documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI").

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

(Vedasi allegato 8 e 9 - Documentazione Comune di Potenza e Regione Basilicata)

Si precisa inoltre che il diritto del debitore sul bene pignorato non è di natura concessoria.
Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è a favore di soggetto privato ovvero persone fisiche.

(Vedasi allegato 6 - Titolo di provenienza)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In riferimento a quanto richiesto si precisa che i cespiti pignorati, così come dichiarato dall'esecutato, in fase di sopralluogo, non sono interessati da spese condominiali né da procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:
Procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).
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 pertanto 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).
La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.
Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

1° LOTTO	**Abitazione** in Potenza alla C.da Cerreta n. 31 – P.T. **Foglio 17 Particella 916 Sub 1**	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie comm. U.I.U. Mq	Superficie TERRENI Mq
	Abitazione	91	100%	91	
	Cantina e deposito	46	50%	23	
	Portico	6	35%	2	
	Deposito (Porz. di fabbr. rurale) in Potenza alla C.da Cerreta snc – P.T. **Foglio 17 Particella 377 Sub 1**				
	Deposito	22	50%	11	
	Deposito in Potenza alla C.da Cerreta snc – P.T. **Foglio 17 Particella 917 Sub 2**				
	Deposito	14	50%	7	
	Terreno in Potenza alla C.da Cerreta **Foglio 17 Particella 915**				
	Posto auto scoperto pari a 1/2	123	10%	6	
	Vigneto pari a 1/2	3050	-	-	1525
	Totale superficie commerciale 1° lotto (mq)			**140**	**1525**
2° LOTTO	**Abitazione** in Potenza alla C.da Cerreta n. 32 – P. 1 e 2 **Foglio 17 Particella 916 Sub 2**	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie comm. U.I.U. mq	Superficie TERRENI Mq
	Scala esterna	8	15%	1	
	Abitazione - P. 1	95	100%	95	
	Soffitta - P. 2	26	50%	13	
	Terrazzo	36	15%	5	
	Deposito in Potenza alla C.da Cerreta snc – P.T. **Foglio 17 Particella 917 Sub 1**				
	Deposito	68	50%	34	
	Terreno in Potenza alla C.da Cerreta **Foglio 17 Particella 915**				
	Posto auto scoperto pari a 1/2	123	10%	6	
	Vigneto pari a 1/2	3050	-	-	1525
	Totale superficie commerciale2° lotto (mq)			**154**	**1525**
3° LOTTO	**Terreno** in Potenza alla C.da Cerreta	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq	Superficie TERRENI Mq
	Foglio 13 – Particella 454	6.120	-	-	6.120
	Foglio 17 - Particella 372	119	-	-	119
	Foglio 17 - Particella 373	3.041	-	-	3.041
	Foglio 17 - Particella 379	3.210	-	-	3.210
	Foglio 17 - Particella 380	2.340	-	-	2.340
	Foglio 17 - Particella 381	3.830	-	-	3.830
	Foglio 17 - Particella 1050	4.710	-	-	4.710
	Totale superficie Terreni 3° lotto (mq)				**23.370**
			TOTALE SUPERFICIE LOTTI (mq)	**294**	**26.420**

In definitiva la superficie commerciale delle u.i.u. dei cespiti pignorati è paria a Mq 294 e pari a Mq. 26.420 per i terreni.

Nello specifico la

- Superficie commerciale del **1° Lotto** dell'Abitazione (P.T.) in Potenza all c.da Cerreta n. 31, Porzione di F.R. (P.T.) alla c.da Cerreta s.n.c., Deposito alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), posto auto e terreno (50%)
  U.I.U. al Foglio 17 part. 916 sub 1, Part. 377 sub. 1, Part. 917 Sub. 2 è pari a: .....Mq. 140,00
  Terreno al Foglio 17 part. 915 è pari a: (1/2 di 3050) .....Mq. 1.525,00

- Superficie commerciale del **2° Lotto** dell'Abitazione (P.1° e P.2°) in Potenza alla c.da Cerreta n. 32, Deposito alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), posto auto e terreno (50%)
  U.I.U. al Foglio 17 part. 916 sub 2, Part. 917 Sub. 1 è pari a: .....Mq. 154,00
  Terreno al Foglio 17 part. 915 è pari a: (1/2 di 3050) .....Mq. 1.525,00

- Superficie commerciale del **3° Lotto** Terreni in Potenza alla C.da Cerreta al **Foglio 13 Part. 454** e **Foglio 17 Part. 372, Part. 373, Part. 379, Part. 380, Part. 381, Part. 1050** è pari a: .....Mq. 23.370,00

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo: una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili similari.
Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, ecc....
Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc.....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di €. **500,00** a mq per l'abitazione ubicata al piano terra, €. **600,00** a mq per l'abitazione ubicata al piano superiore e **€. 0,50** per i terreni destinati a pascolo e **€. 1,50** per il terreno impiantato a vigneto, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato 11 - Elementi di riscontro).

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)

1° LOTTO	**Abitazione** (C.da Cerreta n. 31) + Deposito + Posto auto + Terreno **(Foglio 17 Part.lla 916 Sub 1 – Part. 377 Sub 1 – Part. 917 Sub. 2 – Part. 915)**	Superficie commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale u.i.u 1° lotto	**140**	500,00	70.000,00
	Totale superficie commerciale terreni 1° lotto	**1525**	1,50	2.287,50
	TOTALE VALORE LOTTO			**72.287,50**
2° LOTTO	**Abitazione** (C.da Cerreta n. 32) + Deposito + Posto auto + Terreno **(Foglio 17 Part.lla 916 Sub 2 – Part. 917 Sub. 1 – Part. 915)**	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale u.i.u. 2° lotto	**154**	600,00	92.400,00
	Totale superficie commerciale terreni 2° lotto	**1525**	1,50	2.287,50
	TOTALE VALORE LOTTO			**94.687,50**
3° LOTTO	**Terreni in Potenza alla C.da Cerreta (Foglio 13 Part. 454 – Fg. 17 Part. 372, 373, 379, 380, 381, 1050)**	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale terreni 3° lotto	**23.370**	0,50	**11.685,00**
	TOTALE VALORE LOTTI			**178.660,00**

Geom. SILEO Rocco
C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

In definitiva:

- Valore di Mercato del **1° Lotto**: Abitazione (P.T.) in Potenza alla c.da Cerreta n. 31, Porzione di F.R. (P.T.) alla c.da Cerreta s.n.c., Deposito alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), in catasto al **Foglio 17 part. 916 sub 1, Part. 377 sub. 1, Part. 917 Sub. 2** e 50% del Terreno, in catasto al **Foglio 17 part. 915** è pari a **€ 72.287,50;**
- Valore di Mercato del **2° Lotto:** Abitazione (P.1° e P.2°) in Potenza alla c.da Cerreta n. 32, Deposito alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), in catasto al **Foglio 17 part. 916 sub 2, Part. 917 Sub. 1** e 50% del Terreno, al **Foglio 17 part. 915** è pari a **€ 94.687,50;**
- Valore di Mercato del **3° Lotto:** Terreni in Potenza alla C.da Cerreta al **Foglio 13 Part. 454** e **Foglio 17 Part. 372, Part. 373, Part. 379, Part. 380, Part. 381, Part. 1050** è pari a **€ 11.685,00;**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%)

1° LOTTO	**Abitazione** (C.da Cerreta n. 31) + Deposito + Posto auto + Terreno **(Foglio 17 Part.lla 916 Sub 1 – Part. 377 Sub 1 – Part. 917 Sub. 2 – Part. 915)**	Valore Totale €	Prezzo Base d'Asta €
	TOTALE VALORE 1° LOTTO	72.287,50	**65.058,75**
2° LOTTO	**Abitazione** (C.da Cerreta n. 32) + Deposito + Posto auto + Terreno **(Foglio 17 Part.lla 916 Sub 2 – Part. 917 Sub. 1 – Part. 915)**	Valore Totale €	Valore Totale €
	TOTALE VALORE 2° LOTTO	94.687,50	**85.218,75**
3° LOTTO	**Terreni** in Potenza alla C.da Cerreta **(Foglio 13 Part. 454 – Fg. 17 Part. 372, 373, 379, 380, 381, 1050)**	Valore Totale €	Valore Totale €
	TOTALE VALORE 3° LOTTO	11.685,00	**10.516,50**
	TOTALE LOTTI	178.660,00	**160.794,00**

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi della servitù prediale di passaggio che permette di accedere agli immobili pignorati attraverso un fondo servente non pignorato, stimato per una valore di €. 200,00, dei costi per sanare le difformità edilizie, nonché i costi per regolarizzare le difformità catastali ed i costi per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica stimato per un importo di circa €. 250,00 relativamente alle sole abitazioni e meglio individuabili secondo la seguente tabella riepilogativa:

	Spese APE	Servitù di passaggio	Adeguamento urbanistico	Adeguamento catastale	Separazione Impianto Acqua calda	TOTALE COSTI
LOTTO 1	250,00	100,00	-	800,00	200,00	**€ 1.350,00**
LOTTO 2	250,00	100,00	3.500,00	1.550,00	1.000,00	**€ 4.850,00**

In definitiva:

- Valore base d'asta del **1° Lotto: Abitazione** (P.T.) in Potenza alla c.da Cerreta n. 31, **Porzione di F.R.** (P.T.) alla c.da Cerreta s.n.c., **Deposito** alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), in catasto al **Foglio 17 part. 916 sub 1, Part. 377 sub. 1, Part. 917 Sub. 2** e 50% del **Terreno**, in catasto al **Foglio 17 part. 915** è pari a **€ 63.708,75;**
- Valore base d'asta del **2° Lotto: Abitazione** (P.1° e P.2°) in Potenza alla c.da Cerreta n. 32, **Deposito** alla c.da Cerreta s.n.c. (P.T.), in catasto al **Foglio 17 part. 916 sub 2, Part. 917 Sub. 1** e **Terreno**, al **Foglio 17 part. 915** è pari a **€ 80.368,75;**
- Valore base d'asta del **3° Lotto: Terreni** in Potenza alla C.da Cerreta al **Foglio 13 Part. 454** e **Foglio 17 Part. 372, Part. 373, Part. 379, Part. 380, Part. 381, Part. 1050** è pari a **€ 10.516,50;**

RISPOSTA AL QUESITO n. 13 :
Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Riguardo agli immobili staggiti sono stati pignorati per l'intera quota 1/1, pertanto non si è proceduto nell'individuare la quota indivisa.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:
Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico richiesto a nome dell'esecutato STOLFI Antonio e rilasciato dal competente ufficio comunale, emerge che il debitore esecutato è residente nel comune di Potenza dalla nascita e che dal 17/05/1977 al 7/03/2013 è stato residente alla C.da Cerreta n. 123; e che dal 8/03/2013 al 8/08/2017 è stato residente alla C.da Cerreta n. 31, mentre dal 9/08/2017 è residente alla Via Borea n. 14/B (ex c.da Cerreta).

Dal l'estratto di matrimonio richiesto a nome dell'esecutato xxxxxxxx e rilasciato dal competente ufficio comunale, emerge che è coniugato con xxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il 22/06/1955, coniugati dal 23/04/1977 e dallo stesso certificato non emerge alcuna annotazione pertanto l'esecutato xxxxxxxxxxxxx è coniugato in regime di comunione dei beni.

Si precisa altresì che il certificato di residenza storico l'estratto di matrimonio sono stati rilasciati in data 13/9/2019.

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 17/09/2020

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

Geom. SILEO Rocco
C. da Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)
Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it