

**PROCEDIMENTO N. 32/2021 R.G.E.
CHE BANCA S.P.A.**

Contro



RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 23/01/2025

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



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERENZA

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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



PREFAZIONE

Premesso che:

- **CheBanca! S.p.A.** (appartenente al Gruppo Bancario Mediobanca) si è resa cessionaria in forza di contratto stipulato in data 26 agosto 2016, con atto a ministero del Dott. Andrea Costa, Notaio in Novate Milanese, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, ai nn. 2241 di Rep e di Racc. n. 1179 - con atto di cessione, con la società cedente **Barclays Bank PLC**;
- In Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n. 105 del 03 settembre 2016, è stato pubblicato l'avviso di cessione di rapporti giuridici;
- **Che Banca! S.p.A.** si è resa cessionaria del contratto di mutuo sottoscritto in data 29 giugno 2009 tra **Barclays Bank PLC** e la Signora [REDACTED], C.F. DDO [REDACTED] abitante in Baragiano (PZ), Via Appia Sud snc, mutuo fondiario ex art. 38 e ss. D.Lgs. 385/1993, Rep. n. 85217, Raccolta n. 16918, a rogito del Dott. Antonio di Lizia, Notaio in Potenza, iscritto nel ruolo dei Distretti riuniti di Potenza Lagonegro e Melfi, reso esecutivo il 1 luglio 2009 con cui è stato concesso al medesimo ultimo un finanziamento per la somma Euro 70.000,00;
- a garanzia del Mutuo veniva iscritta ipoteca volontaria di primo grado, a carico della Debitrice, in data 1 luglio 2009, ai nn. 11746 quale Reg. Gen. e 1411 quale Reg. Part., presso i RR.II di Potenza sull'intera quota di proprietà della stessa dell'unità immobiliare sita in Baragiano (PZ), Via Appia snc e, precisamente: *appartamento posto al piano primo, composto da tre vani e mezzo catastali, con relativo box catastalmente autonomo, identificati al Catasto fabbricati del Comune suindicato con Foglio 9, particella 500, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, mq. 77, Rendita Catastale € 162,68 e, quanto alla autorimessa, Foglio 9, particella 500, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, mq 42, Rendita Catastale € 65,07;*
- non risultando eseguito il pagamento delle convenute rate arretrate ed accessori, relative al Mutuo, nei termini previsti dalla normativa vigente, la Debitrice si intendeva decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 Cod. Civ. e per l'effetto CB! ha diritto di ottenere il pagamento integrale del suo credito;



- la Debitrice decedeva a Potenza in data 28 luglio 2016, lasciando quali soggetti chiamati all'eredità le Signore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED], residente in Potenza (PZ) in Via Degli [REDACTED] (da ora anche "MO" o come in seguito si dirà la "Rinunciante") [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED], residente in Baragiano (PZ), Via Appia Sud snc (da ora anche "AO" o la "Chiamata all'eredità");
- in data 30 agosto 2016, la Sig.ra [REDACTED] rinunciava all'eredità de qua, con atto a rogito Notaio Simone di Potenza Repertorio N. 69107 Raccolta N. 25311
- pertanto CheBanca! S.p.A., in data 21 settembre 2020 notificava alla Sig.ra [REDACTED] l'atto di precetto con cui intimava il pagamento della somma di € 44.364,23 oltre agli interessi successivi sino al saldo effettivo, a tutte le successive occorrenze e ad ogni altra somma dovuta al momento del pagamento ai sensi delle norme contrattuali e di legge sui finanziamenti di credito;
- ad oggi tale intimazione risulta non essere stata rispettata e de facto la parte debitrice non ha provveduto all'estinzione del debito;
- in data 8 marzo 2021 è stato chiesto di sottoporre a pignoramento il cespite immobiliare in Baragiano (PZ) Via Appia s.n.c. e, precisamente:
appartamento posto al piano primo, composto da tre vani e mezzo catastali, con relativo box catastalmente autonomo, identificati rispettivamente al Catasto fabbricati del Comune suindicato con Foglio 9, particella 500, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, mq. 77, Rendita Catastale € 162,68 e, quanto alla autorimessa, Foglio 9, particella 500, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, mq 42, Rendita Catastale € 65,07, di piena proprietà per la quota di 1/1 della Signora [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a S [REDACTED], residente in Baragiano (PZ), Via Appia Sud snc;
- In data **26 marzo 2021** l' Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso la Corte D'Appello di Potenza (PZ) pignorava la sopra descritta unità immobiliare di piena proprietà per la quota 1/1 **della Signora [REDACTED]** (All. n. 1)
- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data **20/04/2021** ai nn. 5890 R.G. e 5123 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti (All. n. 2).



- **In data 08/03/2024** il Giudice **nominava quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia Centoducati** che accettava **l'incarico**;
- **In data 17/09/2024** la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, non potendo presiedere all'accesso perché impossibilitata, delegava l'Ing. CENTODUCATI Francesco, il quale **si recava in Baragiano (PZ) alla Via Appia Sud s.n.c. (presso il bene interessato dal pignoramento)**, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Francesco MISSANELLI, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendone, il custode giudiziario, dato preavviso, alla debitrice esecutata, a mezzo raccomandata A.R. in data 05/09/2024. Nel compendio pignorato, rinveniva la presenza del Sig. XXXXXXXXXX figlio della esecutata.



a) – RISPOSTA AI QUESITI

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

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. *L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

DIRITTI REALI

Per i beni pignorati il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 4*) che, per i beni pignorati, **risale sino ad un atto di divisione, quindi atto derivativo**, per notar Bianca Perri Pedio residente in Potenza del 08/11/1979 Numero di repertorio 17553, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza **il 24/11/1979** ai nn. 13157 registro generale e 11724 registro particolare. (*All. n. 5*) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (*trascritto in data 20/04/2021 al n. 5890 R.G. e al n. 5123 R.P.*) (*All. n. 2*). Con tale atto il Sig. [REDACTED] nato a Baragiano il [REDACTED] e residente a Potenza, [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] nata a BARAGIANO [REDACTED] residente a Potenza, [REDACTED] dividevano un terreno sito in agro di Baragiano in due quote che così venivano attribuite ed accettate.

- Prima quota a [REDACTED]
Terreno in agro di Baragiano, esteso per are dodici centiare trentadue (are 12.32), in catasto foglio 9 part. 133 (ex 133a) - 199 (ex 199a), confinante con strada, altro condividente, Galasso Domenico, proprietà Tonto;
- Seconda quota [REDACTED]
Terreno in agro di Baragiano, esteso per are dodici centiare trentadue (are 12.32), in



Catasto foglio 9 part. 211 (ex 133b) - 212 (ex 133c) - 213 (ex 199b), confinante con Tonto Filomena, strada provinciale, proprietà Tonto.

Successivamente con atto di compravendita, quindi atto derivativo, per notar Bianca Perri Pedio residente in Potenza del 17/11/1979 Numero di repertorio 17573, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza **il 06/06/1980** ai nn. 6734 registro generale e 5960 registro particolare. (*All. n. 5.1, All. 5.2*) **in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento** (*trascritto in data 20/04/2021 al n. 5890 R.G. e al n. 5123 R.P.*) (*All. n. 2*). Con tale atto il Sig. [REDACTED] nato a Baragiano (PZ) [REDACTED] 6, C.F. [REDACTED] "vendeva al Sig. [REDACTED] nato a Ruoti (PZ) [REDACTED], C.F. [REDACTED] con ogni garanzia di fatto e di diritto il Seguento immobile pervenuto con atto di donazione: "Terreno in agro di Baragiano, esteso per are 6,16 (are sei centiare sedici), in catasto foglio 9 part. 133b (ora 211) e part. 199b (ora 213), confinante con TONTO Filomena, stesso venditore, strada Provinciale n° 67, e proprietà TONTO".

Con **Concessione edilizia n. 04 del 13/03/1979** (*All. n. 15*) i Sig.r [REDACTED] e [REDACTED] costruivano un fabbricato per civile abitazione con due gradinate indipendenti.

Sulla sua quota di terreno, il Sig. [REDACTED] ha edificato la sua parte del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ed oggetto di relazione.

Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare, oggetto del pignoramento, risultano di **proprietà della Sig.ra [REDACTED]**

- Per i diritti di proprietà 1/1 per **SUCCESSIONE IN MORTE** di [REDACTED] [REDACTED] 0/1 [REDACTED] deceduta il 28/07/2016, registrata a Potenza il 05/01/2017 al Numero di repertorio 27/9990/17, trascritta il 14/11/2017 ai NN. 20277/17164 (*All. n. 7, All. n. 3*)



- **precedentemente**, con **atto di compravendita** per notar Di Lizia Antonio di Potenza del 29/06/2009 repertorio n. 85216/16917, **trascritto** presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza **il 01/07/2009 ai nn. 11745 R.G. e 9001 R.P.** (All. n. 6), la **Sig.ra** [REDACTED], **acquistava, da** [REDACTED], **la quota di 1/1 di proprietà** dei beni pignorati, ossia:

appartamento posto al piano primo, composto da tre vani e mezzo catastali, con relativo box catastalmente autonomo, identificati rispettivamente al Catasto fabbricati del Comune suindicato con Foglio 9, particella 500, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, mq. 77, Rendita Catastale € 162,68 e, quanto alla autorimessa, Foglio 9, particella 500, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, mq 42, Rendita Catastale € 65,07

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

I diritti reali indicati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 26/03/2021 trascritto il 20/04/2021 ai nn. 5890 R.G. e 5123 R.P. corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza della DENUNCIA DI SUCCESSIONE, trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 14/11/2017 ai nn. 20277 R.G. e 17164 R.P. (All. n. 7), ovvero la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in capo a [REDACTED]

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (All. n. 1) e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 2), ovvero:

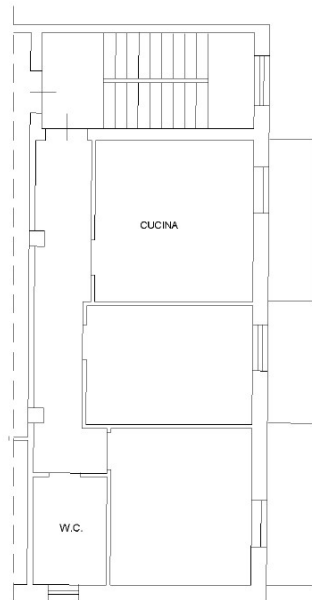
- **Appartamento posto al piano primo**, composto da tre vani e mezzo catastali, con relativo box catastalmente autonomo, identificati rispettivamente al Catasto fabbricati del Comune suindicato con Foglio 9, particella 500, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, mq. 77, Rendita Catastale € 162,68 e, quanto alla



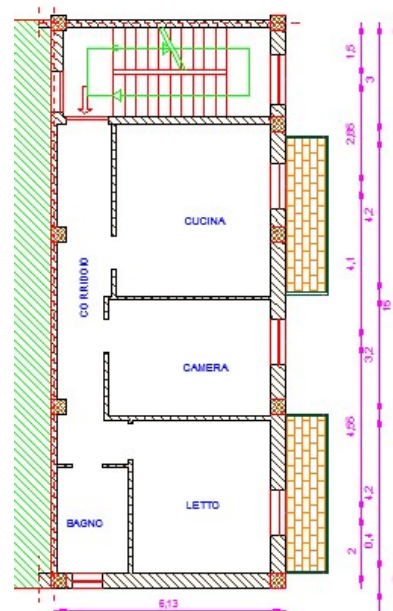
Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Per i beni oggetto di pignoramento si costituiscono **due lotti** ovvero:

Lotto n. 1: APPARTAMENTO al 1° piano, sito in via Appia Sud s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al **foglio 9 p.lla 500 sub 5** categoria A/2 cl. 2, vani 3,5, superficie totale 77,00 mq., totale: escluse aree scoperte mq. 74,00, rendita € 162,68 (All. n. 8 - mappa) (All. n. 4.1 - visura catastale) (All. n. 9 - planimetria catastale) (All. n. 10 - planimetria stato dei luoghi);



All. n. 9 – planimetria catastale



All. n. 10 – planimetria stato dei luoghi

L'appartamento è sito al primo piano di un fabbricato per civile abitazione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con muri di tamponamento laterizio, solai latero-cemento, copertura, a tetto inclinato, in latero-cemento con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli: piano terra (da via Appia), adibito ad attività commerciale, piano primo e piano secondo, adibiti ad abitazioni e soffitta adibita a deposito.





Prospetto su via Serra del Mulino - Appartamento oggetto di stima

Il fabbricato è servito da una gradinata comune che mette in comunicazione il piano terra (sub 3 e sub 4 - non pignorati), con il primo piano (sub 5 - pignorato e sub 6 - non pignorato) e con il secondo piano (sub 7 – non pignorato). A tale gradinata si accede sia da via Appia Sud.

L'appartamento di cui al **Lotto n. 1**, come già detto è situato al primo piano ed ad esso si accede dalla gradinata comune. Esso è composto da una cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio e due ampi balconi.





Portone di accesso all'appartamento



corridoio

I pavimenti della cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e corridoio sono in monocottura, i rivestimenti del bagno e della cucina sono anch'essi in monocottura.



Cucina

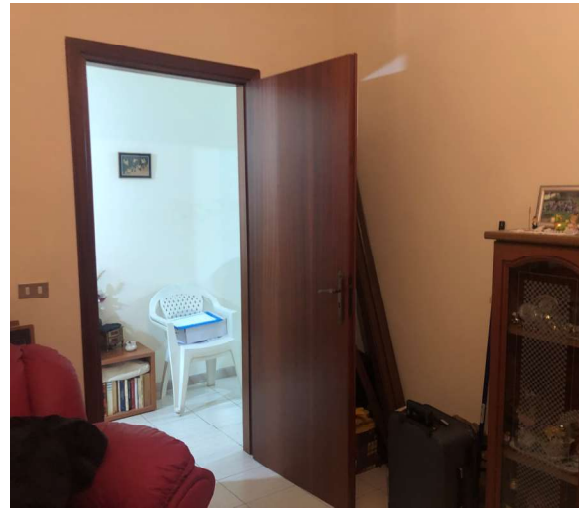


Cucina





Soggiorno



Soggiorno

Le pareti di tutti gli altri ambienti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione della cucina e del bagno che per un'altezza di due metri sono rivestite con piastrelle in monocottura .



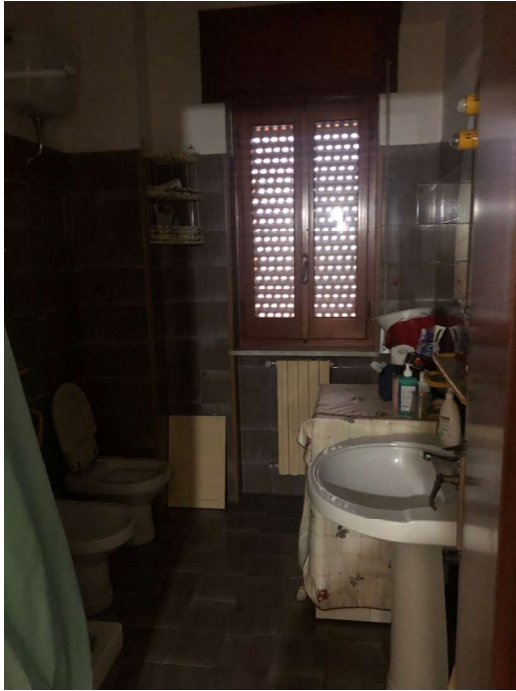
Camera da letto



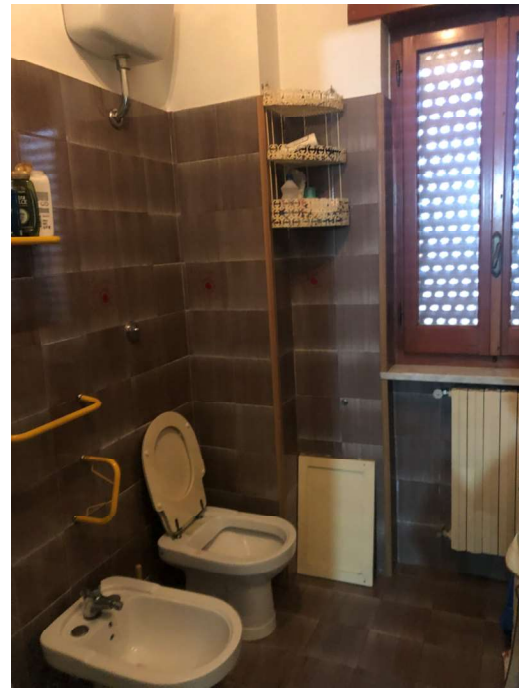
Camera da letto

Gli infissi sono in legno douglas con vetro singolo, le tapparelle sono in PVC.





Bagno



Bagno

I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano) sono in ghisa, nella cucina è presente un caminetto a legna.

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

Lotto n. 2: BOX CATASTALMENTE AUTONOMO al P.T. sito in via Appia s.n.c. del comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al **foglio 9 p.lla 500 sub 2** categoria C/6 cl. 6, consistenza 42 mq., superficie catastale 48,00 mq., rendita € 65,07 (*All. n. 8 - mappa*) (*All. n. 4.2 - visura catastale*) (*All. n. 9 - planimetria catastale*) (*All. n. 10 - planimetria stato dei luoghi*);

Il Box è alle spalle del fabbricato in cui è situato l'appartamento di cui al lotto 1; ad esso si accede attraverso un cancello dal piazzale antistante.

Ha struttura portante in acciaio con travi e colonne IPE, omega ad interasse di un metro e sovrastante pannello sandwich del tipo Italcoppo.

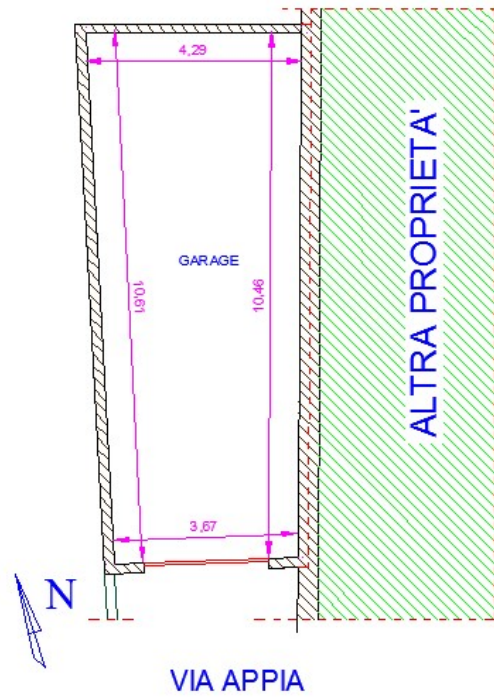
La muratura perimetrale è in blocchetti di cemento, il pavimento è del tipo industriale e la porta d'ingresso è costituita da una saracinesca in acciaio zincato e verniciato.





PIANO TERRA Hmed. = 2.00 m.

All. n. 11 – planimetria catastale



All. n. 12 – planimetria stato dei luoghi



Cancello di accesso al piazzale



Saracinesca di accesso

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento come già detto è costituito da una pavimentazione del tipo industriale.





Veduta da Via Appia



Vista interno box

Il tetto come si vede dalle foto ha struttura portante in travi IPE in acciaio zincato le travi secondarie in profilati omega in acciaio zincato e manto di copertura in pannelli coibentati del tipo Italcoppo.



Vista interno box



Vista interno box

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

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

- **Appartamento posto al piano primo**, *composto da tre vani e mezzo catastali*, **con**



relativo box catastalmente autonomo, identificati rispettivamente al Catasto fabbricati del Comune suindicato con Foglio 9, particella 500, sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, mq. 77, Rendita Catastale € 162,68 e, quanto alla autorimessa, Foglio 9, particella 500, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, mq 42, Rendita Catastale € 65,07

- Tali dati corrispondono a quelli riportati nella **nota di trascrizione del pignoramento** del **20/04/2021**, n. 5890 R.G. e n. 5123 R.P. (All. n. 2). **Nell'atto di compravendita** per notar Di Lizia Antonio con sede a Potenza (PZ) del 29/06/2009 repertorio n. **85216/16917**, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il **01/07/2009 ai nn. 11745 R.G. e 9001 R.P.** (All. n. 6), la Sig.ra [REDACTED] acquistava, da C. [REDACTED] la quota di 1/1 del **diritto di proprietà** dei beni pignorati.
- Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'**atto di denunciata successione** del 05/01/2024, n. di repertorio 27/9001/17 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 14/11/2017, n. 20277 R.G. e n. 17164 R.P. (All. n. 7)
- Corrispondono infine a quelli riportati nell'**atto di accettazione tacita di eredità** del 05/02/2024, n. di repertorio 921 trascritto in data 26/02/2024, n. 3073 R.G. e n. 2648 R.P. (All. n. 7.1)

I dati riportati nell'atto di pignoramento e negli atti di trasferimento dei beni pignorati corrispondono alle **risultanze catastali, infatti catastalmente i ben pignorati sono così individuati:**

- a) **Appartamento** sito in Baragiano (PZ) in via Appia Sud s.n.c, riportato al catasto fabbricati al **fg. 9 p.lla 500 sub 5**, piano 1, categoria A/2 classe 2, vani 3,5, rendita euro 162,68;
- b) **Box autonomo** sito in Baragiano (PZ) in via Appia s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **fg. 9 p.lla 500 sub 2**, piano T, categoria C/6 classe 6, consistenza 42 mq., rendita euro 65,07;



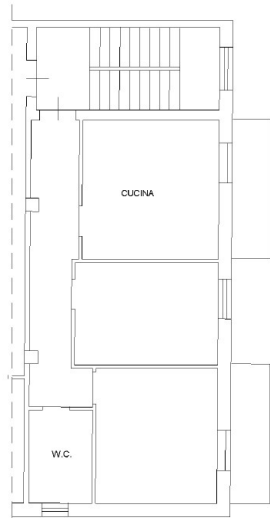
- la **p.lla 500 del foglio 9, sub 5** (appartamento) deriva, al **catasto fabbricati** da (*All. n. 4.1*):
 - 1) VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
 - 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2006 Pratica n. PZ0088052 in atti dal 04/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4658.1/2006)
 - 3) COSTITUZIONE del 06/07/2006 Pratica n. PZ0077288 in atti dal 06/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1578.1/2006)
- la **p.lla 500 del foglio 9, sub 2** (box autonomo), deriva, al catasto fabbricati, da (*All. n. 4.2*):
 - 1) COSTITUZIONE del 06/07/2006 Pratica n. PZ0077288 in atti dal 06/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1578.1/2006)

al **catasto terreni** il fabbricato di cui fanno parte i due subalterni insiste su terreno riportato al foglio 9 p.lla 500 di mq. 616,00 (*All. n. 4.3*), originata da:

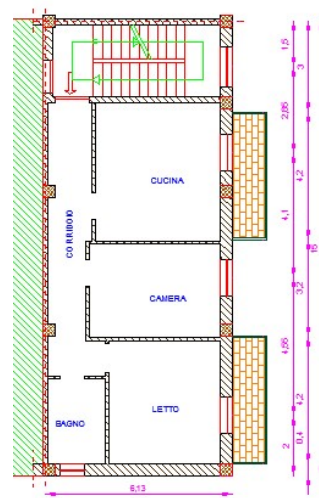
- 1) *Tipo mappale del 06/07/2006 Pratica n. PZ0077231 in atti dal 06/07/2006 (n. 77231.1/2006)*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 08/11/1979 in atti dal 15/10/1987 BIANCA PERRI (n. 76980)*

La planimetria catastale relativa al **Lotto n. 1** appartamento al 1° piano di cui alla p.lla 500 sub 5, (*All. n. 9*) corrisponde per forma e dimensioni e divisione interna alla situazione reale dei luoghi (*All. n. 10*).





Planimetria catastale (All. n. 9)



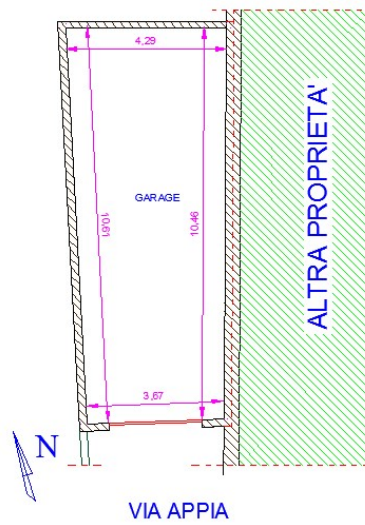
Planimetria stato dei luoghi (All. n. 10)

La planimetria catastale relativa al **Lotto n. 2** box indipendente al piano T di cui alla p.lla 500 sub 2, (All. n. 11) corrisponde per forma e dimensioni e divisione interna alla situazione reale dei luoghi. (All. n. 12).



PIANO TERRA Hmed. = 2.80 m.

Planimetria catastale (All. n. 11)



Planimetria stato dei luoghi (All. n. 12)



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

LOTTO N.1

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>APPARTAMENTO al 1° piano sito in Via Appia Sud s.n.c. del Comune di Baragiano (PZ), al primo piano di un fabbricato per civile abitazione. E' composto da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno, un corridoio e due ampi balconi. Confina, posteriormente (guardando il fabbricato da via Appia Sud), con proprietà [REDACTED] (fg. 9 p.lla 500 sub 6 P 1), [REDACTED] a destra con la scala condominiale, al piano terra ed al piano secondo con fg. 9 p.lla 500 sub 4 e sub 7 intestati [REDACTED] si [REDACTED]</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 77,81, superficie utile di mq. 65,30.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>APPARTAMENTO identificato al catasto fabbricati del Comune di Baragiano al Fg. 9, p.lla 500, sub 5, categoria A/2, classe 2, superficie catastale di 77 mq. totale escluse aree scoperte 74 mq., consistenza 3,5 vani rendita € 162,68. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>Fabbricato realizzato alla fine degli anni settanta:</p> <ul style="list-style-type: none">- C.E. n. 4 del 13/03/1979 pratica n. 12/1979;- Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 54.650,00 (cinquantaquattromilaseicentocinquanta/00)
OCCUPAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO



<p>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 13.1 - 14)</i></p>	<p>Fig. 9 P.IIa 500 SUB 5</p> <ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1988 – Registro Particolare 1293 Registro Generale 16400 SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 101 del 08/02/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1991 – Registro Particolare 10693 Registro Generale 12393 - ATTO TRA VIVI – <u>COMPRAVENDITA</u> SOGGETTO VENDITORE3. TRASCRIZIONE del 01/07/2009 – Registro Particolare 9001 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85216/16917 del 29/06/2009 - ATTO TRA VIVI – <u>COMPRAVENDITA</u>4. ISCRIZIONE del 01/07/2009 – Registro Particolare 1411 Registro Generale 11746 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85217/16918 del 29/06/2009 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 – Registro Particolare 6652 Registro Generale 7825 - Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 7214/4502 del 13/05/2014 ATTO TRA VIVI – <u>DONAZIONE ACCETTATA</u> Immobili siti in BARAGIANO (PZ) SOGGETTO DONANTE6. TRASCRIZIONE del 14/11/2017 – Registro Particolare 17164 Registro Generale 20277 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 27/9990 del 05/01/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - <u>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</u>7. TRASCRIZIONE del 20/04/2021 – Registro Particolare 5123 Registro Generale 5890 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 490 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
--	---



	8. TRASCRIZIONE del 26/02/2024 – Registro Particolare 2648 Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 921 del 05/02/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
--	---

LOTTO N.2

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>BOX INDIPENDENTE sito in Via Appia s.n.c. del Comune di Baragiano (PZ). È composto da un unico locale di forma rettangolare.</p> <p>Confina a destra (guardando il fabbricato da via Appia), al piano terra con (fg. 9 p.lla 500 sub 3), intestati a [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>posteriormente con la particella al fg. 9 p.lla 213 di proprietà [REDACTED] (proprietà 1/2) e [REDACTED] (proprietà 1/2), infine a sinistra con la particella al fg. 9, p.lla 133 di proprietà [REDACTED]</p> <p>Ha una superficie commerciale di mq. 47,64, superficie utile di mq. 41,93.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>BOX INDIPENDENTE identificato al catasto fabbricati del Comune di Baragiano (PZ) al Fg. 9, p.lla 500, sub 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 42,00 mq. rendita € 65,07.</p> <p>Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</p>
ESTREMI URBANISTICI	<p>Fabbricato realizzato alla fine degli anni '90:</p> <ul style="list-style-type: none">- Non risultano titoli autorizzativi rilasciati per la realizzazione dell'opera, ad eccezione di una D.I.A. presentata per un intervento di manutenzione straordinaria.- D.I.A.. n. 2077 del 13/04/2006. <p>Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale</p>



PREZZO A BASE D'ASTA	€ 7.000,00 (settemila/00)
OCCUPAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO <i>(All. n. 13.2 - 14)</i>	<p>Fg. 9 P.IIa 500 SUB 2</p> <ol style="list-style-type: none">ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1988 – Registro Particolare 1293 Registro Generale 16400 SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 101 del 08/02/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1991 – Registro Particolare 10693 Registro Generale 12393 - ATTO TRA VIVI – <u>COMPRAVENDITA</u> SOGGETTO VENDITORETRASCRIZIONE del 01/07/2009 – Registro Particolare 9001 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85216/16917 del 29/06/2009 - ATTO TRA VIVI – <u>COMPRAVENDITA</u>ISCRIZIONE del 01/07/2009 – Registro Particolare 1411 Registro Generale 11746 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85217/16918 del 29/06/2009 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014 – Registro Particolare 6652 Registro Generale 7825 - Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 7214/4502 del 13/05/2014 ATTO TRA VIVI – <u>DONAZIONE ACCETTATA</u> Immobili siti in BARAGIANO (PZ) SOGGETTO DONANTETRASCRIZIONE del 14/11/2017 – Registro Particolare 17164 Registro Generale 20277 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 27/9990 del 05/01/2017 ATTO



	<p><u>PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</u></p> <p>7. TRASCRIZIONE del 20/04/2021 – Registro Particolare 5123 Registro Generale 5890 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 490 del 23/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>8. TRASCRIZIONE del 26/02/2024 – Registro Particolare 2648 Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 921 del 05/02/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</p>
--	--

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

Dall'esame dei titoli, trascritti presso l'Ufficio del Territorio (sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Potenza, i beni da stimare, oggetto del pignoramento, risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

- **Per la quota dell'intero in piena proprietà** degli immobili in Baragiano (PZ) Foglio 9 Particella 500 Sub. 5 e Particella 500 Sub. 2 è pervenuta per **successione, in morte di** [REDACTED] nata il 30/12/1948 [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 28/07/2016 registrata a Potenza il 05/01/2017 al n. di Rep. 27/9990, **trascritta il 14/11/2017 ai nn. 20277/17164** devoluta per legge; **l'accettazione tacita di eredità del 05/02/2024, n. di Repertorio 921 risulta trascritta** presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza **in data 26/02/2024, n. 3073 R.G. e n. 2648 R.P. (All. n. 7.1)**



- A [redacted] quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di Baragiano Foglio 9 Particella 500 Sub. 5 e Particella 500 Sub. 2 è pervenuta per **atto di compravendita del 29/06/2009 n. di Repertorio 85216/16917** Notaio DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA trascritto il 01/07/2009 nn. 11745/9001 da potere di [redacted] Nato il [redacted] a BARAGIANO (PZ) C.F. [redacted]. (All. n. 6)
- A [redacted] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di stima è pervenuto per **atto di divisione del 08/11/1979 n. di Repertorio 17553** Notaio PERRI BIANCA Sede POTENZA trascritto il 24/11/1979 ai nn. 13157/11724. (All. n. 5)

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

I beni pignorati, di cui al **LOTTO 1** ed al **LOTTO 2**, come già detto, sono costituiti da:

- **Lotto n. 1: APPARTAMENTO al 1° piano**, sito in via Appia Sud s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 500 sub 5;
- **Lotto n. 2: BOX INDIPENDENTE al piano T**, sito in via Appia s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 500 sub 2.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di cui al lotto 1 è stato realizzato con:

- **Concessione edilizia n. 4 del 13/03/1979 pratica n. 12/1979** (All. n. 15).

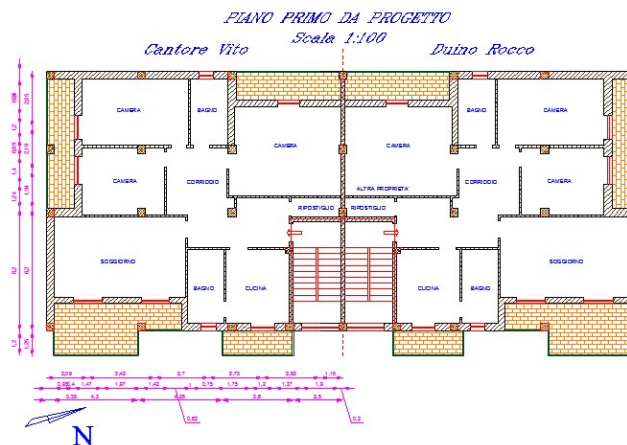
Con tale richiesta la Sig.ra [redacted] chiedeva l'autorizzazione per *"Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione"*.

Successivamente veniva richiesto il cambio di intestazione della Concessione Edilizia del 13/03/1979 N. 4 dalla Sig.ra [redacted] che veniva accordata dal Sindaco in data 16/10/1979.

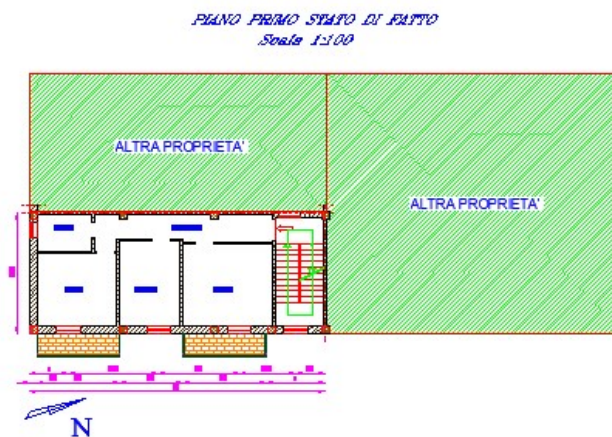


In seguito all'atto di compravendita in data 17/11/1979 (*All. n. 5.1 All. n. 5.2*) del Sig. ██████████ in favore di ██████████ terreno sito in Baragiano al foglio 9 part. 133/b (ora 211) e part. 199b (ora 213) eseguito dalla Notaio Bianca Perri Pedio di Potenza, da ██████████ ██████████ sindaco del Comune di Baragiano in data 26/11/1979 accordava l'ulteriore cambio di intestazione della Concessione Edilizia del 13/03/1979 N. 4 dal Sig. ██████████ ai Sig. ██████████ ██████████

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alla sopra elencata autorizzazione, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per dimensioni, ma **irregolarità strutturali, di prospetto e di distribuzione interna** che più precisamente qui di seguito si riportano:



Lotto 1 - Pianta Concessione Edilizia n. 4/1979 (*All. n. 10.1*)



Lotto 1 - Pianta stato dei luoghi (*All. n. 10*)



Come si evince dalle planimetrie sopra riportate, da progetto per ogni gradinata erano previsti un appartamento a piano serviti ciascuno da una gradinata propria.

In realtà in fase di realizzazione a sinistra sono stati realizzati due appartamenti al primo piano tra cui quello pignorato ed oggetto di stima. Pertanto come si può vedere la distribuzione interna è totalmente differente e mentre da progetto ad ogni piano era presente un solo caposcala da cui si accedeva all'appartamento, nello stato di fatto sul ballatoio sono presenti due caposcala da cui si accede ai due appartamenti realizzati al primo piano.



Caposcala di accesso ai 2 appartamenti al primo piano

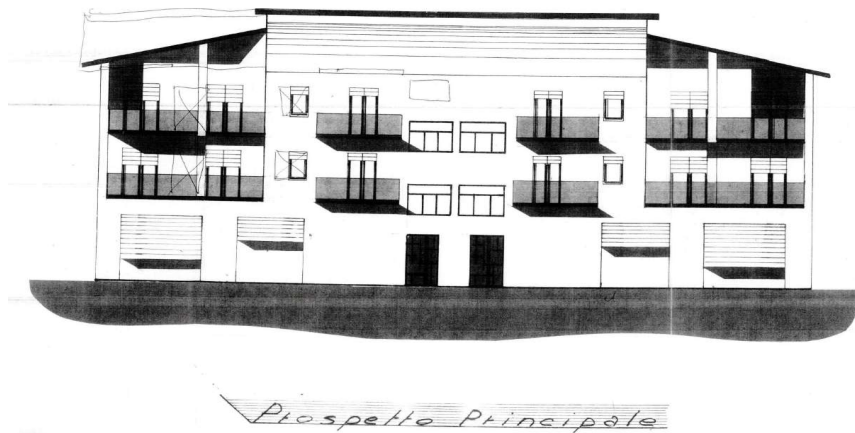
Entrando nell'appartamento oggetto di stima sulla sinistra sono presenti la cucina, il soggiorno ed la camera da letto mentre in fondo al corridoio è presente il Bagno. La cucina e la camera da letto sono serviti da due ampi balconi.

Confrontando le due piante il terrazzo rientrante in corrispondenza della camera da letto non è stato realizzato ed al posto di uno dei due balconi che vi si affacciavano, in corrispondenza del soggiorno è stata realizzata una finestra in posizione leggermente differente.

Dal punto di vista strutturale il progetto autorizzato con concessione edilizia n. 4 del 13/03/1979 prevedeva una copertura a quattro falde mentre in realtà è stata realizzata una copertura a doppia falda.



Le variazioni sul prospetto principale (Via Appia Sud) si riferiscono alla mancata realizzazione del terrazzo rientrante di mq. 6,40x1,40 (al primo e secondo piano del condominio dove si trova l'appartamento) e di un balcone mentre la finestra che da progetto era prevista nel bagno di servizio a fianco alla cucina ha larghezza maggiore e si trova nel soggiorno.



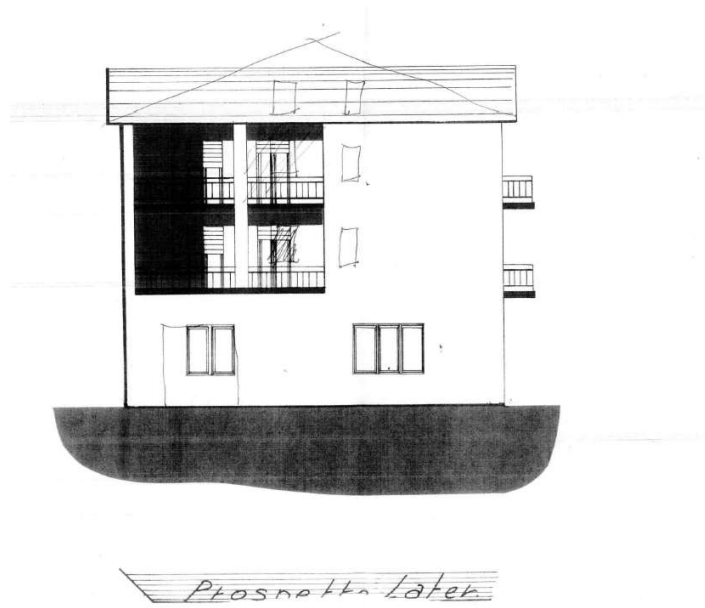
Prospetto su Via Appia Sud (Progetto autorizzato) All. n. 16



Prospetto su Via Serra del Mulino (Stato di fatto)

Guardando l'edificio da Via Appia, confrontando gli elaborati di progetto con lo stato di fatto si può notare che il terrazzino rientrante era più lungo di quello realizzato e si affacciavano due balconi in quanto l'appartamento interessava l'intero piano. Inoltre non era prevista la finestra che poi in fase di costruzione è stata realizzata per il bagno in fondo al corridoio dell'appartamento oggetto di stima.





Prospetto su Via Appia (Progetto autorizzato) All. n. 17

Come si può notare dalla foto il tetto è stato realizzato a doppia falda ed al terzo piano, ovvero in soffitta sono state realizzate due finestre che da progetto autorizzato non erano previste.



Prospetto su Via Serra del Mulino (Stato di fatto)

Tali variazioni, verosimilmente, sono state realizzate contemporaneamente ai lavori autorizzati con la **Concessione edilizia n. 4 del 13/03/1979**, ovvero alla realizzazione del fabbricato. Per tali variazioni al Comune di Baragiano era stata presentata una richiesta di sanatoria che non ha avuto seguito. (All. n. 18)



Le difformità sopra descritte potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Baragiano, di un **Permesso in Sanatoria**. **Bisognerebbe inoltre presentare al Genio Civile le verifiche della struttura** in quanto come già detto in precedenza la copertura realizzata è a due falde inclinate mentre da progetto era a quattro falde.

Ottenuto il **Permesso in Sanatoria** non sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, in quanto la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

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

1. Permesso di Costruire in sanatoria presso il Comune di Baragiano;

2. Deposito dei calcoli strutturali in sanatoria presso il Genio civile

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (*Art. 36bis comma 5 del D.P.R. 380/01*) pari a circa 7.000,00 € e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 8.000,00 per il permesso di costruire in sanatoria e deposito al Genio Civile, per un totale, quindi, di **€ 15.000,00 che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA)**. L'importo sarà suddiviso in base al valore delle unità presenti nel fabbricato e quindi alla superficie commerciale.

Il piano terra ha superficie commerciale pari a 183,12 mq; essendo un locale commerciale si considera un incremento del 20 % del valore rispetto agli appartamenti dei piani superiori.

Il piano primo è diviso in due unità, ossia: quella oggetto di stima con sup. comm. pari a 78,22 mq. e la seconda con sup. comm. pari a 103,19 mq.

Il secondo piano ha superficie commerciale pari a 181,42 mq..

Infine la soffitta ha superficie commerciale pari a $183,12 \times 35\% = 64,02$ mq..

si ha quindi:

$183,12 + 183,12 \times 20\% + 78,22 + 103,19 + 181,42 + 64,02 = 646,59$ mq.

$15.000,00 \text{ €} : 646,59 \text{ mq} = 23,20 \text{ €/mq}$.



In tale zona sono consentiti gli interventi riportati nelle Norme Tecniche "tipi edilizi" del P.D.F. vigente (All. n. 19).

Per il fabbricato in cui è presente l'appartamento di cui al **Lotto 1** è stato rilasciato il **Certificato di Collaudo statico delle opere in C.A.** il 05/10/1985. (All. n. 24b)

Manca l'attestazione di **certificazione energetica** ed il **certificato di abitabilità**.

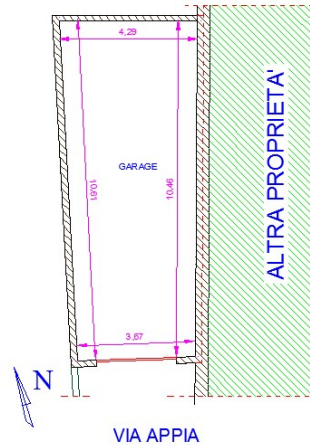
Per il **BOX INDIPENDENTE** al piano T dagli atti al Comune di Baragiano non risultano titoli autorizzativi, **pertanto e del tutto abusivo**.

Il 13 aprile 2006 è stata presentata una D.I.A. per un intervento di manutenzione straordinaria per la sostituzione del manto di copertura con pannelli sandwich coibentati.



PIANO TERRA Hmed = 2.80 m.

Planimetria catastale (All. n. 11)



Planimetria stato dei luoghi (All. n. 12)

Da un punto di vista urbanistico il BOX INDIPENDENTE oggetto di pignoramento, ricade in zona B del P.D.F. del Comune di Baragiano.

Per regolarizzare il bene oggetto, l'abuso edilizio potrà essere sanato con la richiesta, al Comune di Baragiano, di un **Permesso in Sanatoria**. **Bisognerebbe inoltre presentare al Genio Civile le verifiche della struttura**.

Ottenuto il **Permesso in Sanatoria** non sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, in quanto la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.



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

3. **Permesso di Costruire in sanatoria** presso il Comune di Baragiano;

4. **Deposito dei calcoli strutturali in sanatoria presso il Genio civile**

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (*Art. 36bis comma 5 del D.P.R. 380/01*) pari a circa 2.000,00 € e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 6.000,00 per il permesso di costruire in sanatoria e deposito al Genio Civile, per un totale, quindi, di **€ 8.000,00 che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo b) STIMA).**

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

Il **Lotto n. 1: APPARTAMENTO al 1° piano**, sito in via Appia Sud s.n.c. del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al 9 p.lla 500 sub 5 come si evince dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia rilasciati dal Comune di Baragiano (*All. n. 21 e All. n. 22*), **risulta abitato della debitrice esecutata** [REDACTED]

Il **Lotto n. 2: BOX INDIPENDENTE**, sito in via Appia s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 500 sub 2, è occupato dall'esecutata ODDO Antonina e dal suo nucleo familiare. (*All. n. 21 e All. n. 22*)

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

Dalle verifiche effettuate:

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- d) Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non è stato costituito alcun condominio, pertanto non esiste un regolamento condominiale (*trattasi di un fabbricato costituito da 3 appartamenti e due locali commerciali intestati a:*



- **Sub. 3 e Sub 4** a Cantore Carmela (Enfiteusi 1/1), Cantore Vito (Abitazione 1/1), Comune di Baragiano (Diritto del Concedente 1/1);
- **Sub 6 a** Zotta Pasquale (proprietà 1/1);
- **Sub 7 a** Cantore Carmela (Enfiteusi 1/1), Cantore Vito (Abitazione 1/1);
Comune di Baragiano (Diritto del Concedente 1/1);

Non vi sono spese condominiali.

- e) Dai registri immobiliari nell'atto di compravendita (*All. n. 6*) tra [REDACTED] e [REDACTED] ed il Certificato degli usi Civici (*All. n. 6.1*) risulta che "L'area interessata dalla costruzione delle unità immobiliari oggetto dell'odierno trasferimento, **da ritenersi di natura allodiale, in quanto appartenente alle antiche quotizzazioni del demanio di uso civico "SANTA SOFIA" disposte con ordinanza del 27 Aprile 1818, approvata con R.D. del 4 agosto 1818, come risulta dal certificato rilasciato dalla Regione Basilicata - Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale, Economia Montana - Ufficio Capitale Terra - in data 17 giugno 2009, Protocolla n. 118550**".
non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati (*All. n. 13.1 - 13.2*) che per soggetto (*All. n. 14*) sono risultate le seguenti formalità:

Per il **Lotto 1** (catasto fabbricati fg. 9 p.lla 500 sub 5) (*All. n. 13.1 - 14*):

Fg. 9P.lla 500 SUB 5

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1988** – Registro Particolare 1293 Registro Generale 16400 **SOGGETTO DEBITORE**.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 101 del 08/02/2000 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1991** – Registro Particolare 10693 Registro Generale 12393 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE**
3. **TRASCRIZIONE del 01/07/2009** – Registro Particolare 9001 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85216/16917 del 29/06/2009 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**



4. **ISCRIZIONE del 01/07/2009** – Registro Particolare 1411 Registro Generale 11746 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85217/16918 del 29/06/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014** – Registro Particolare 6652 Registro Generale 7825 - Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 7214/4502 del 13/05/2014 **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA**
Immobili siti in BARAGIANO (PZ)
SOGGETTO DONANTE
6. **TRASCRIZIONE del 14/11/2017** – Registro Particolare 17164 Registro Generale 20277 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 27/9990 del 05/01/2017 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
7. **TRASCRIZIONE del 20/04/2021** – Registro Particolare 5123 Registro Generale 5890 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 490 del 23/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
8. **TRASCRIZIONE del 26/02/2024** – Registro Particolare 2648 Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 921 del 05/02/2024 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Per il **Lotto 2** (catasto fabbricati fg. 9 p.lla 500 sub 2) (*All. n. 13.2 - 14*):

Fg. 9 P.lla 500 SUB 2

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1988** – Registro Particolare 1293 Registro Generale 16400 **SOGGETTO DEBITORE.**
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 101 del 08/02/2000 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1991** – Registro Particolare 10693 Registro Generale 12393 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
SOGGETTO VENDITORE
3. **TRASCRIZIONE del 01/07/2009** – Registro Particolare 9001 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85216/16917 del 29/06/2009 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
4. **ISCRIZIONE del 01/07/2009** – Registro Particolare 1411 Registro Generale 11746 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 85217/16918 del 29/06/2009



IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2014** – Registro Particolare 6652 Registro Generale 7825 - Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Repertorio 7214/4502 del 13/05/2014 **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA**
Immobili siti in BARAGIANO (PZ)
SOGGETTO DONANTE
6. **TRASCRIZIONE del 14/11/2017** – Registro Particolare 17164 Registro Generale 20277 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 27/9990 del 05/01/2017 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
7. **TRASCRIZIONE del 20/04/2021** – Registro Particolare 5123 Registro Generale 5890 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 490 del 23/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
8. **TRASCRIZIONE del 26/02/2024** – Registro Particolare 2648 Registro Generale 3073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 921 del 05/02/2024 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati costituiti da:

Il **Lotto n. 1: APPARTAMENTO al 1° piano**, sito via Appia Sud s.n.c. del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al 9 p.lla 500 sub 5,

Il **Lotto n. 2: BOX INDIPENDENTE**, sito in via Appia s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 500 sub 2,

ricade su suolo demaniale.

Infatti dai registri immobiliari nell'atto di compravendita (*All. n. 6, All. n. 6.1*) tra [REDACTED] risulta che "L'area interessata dalla costruzione delle unità immobiliari oggetto dell'odierno trasferimento, **da ritenersi di natura allodiale**, in quanto appartenente alle antiche quotizzazioni del demanio di uso civico "**SANTA SOFIA**" disposte con ordinanza del 27 Aprile 1818, approvata con R.D. del 4 agosto 1818, come risulta dal certificato rilasciato dalla Regione Basilicata - Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale, Economia Montana - Ufficio Capitale Terra - in data 17 giugno 2009, Protocolla n. 118550".



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

Per i beni pignorati, di cui al **Lotto n. 1** ed al **Lotto n. 2**, non risultano vincoli di altra natura.

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

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non è stato costituito alcun condominio, pertanto non esiste un regolamento condominiale (*trattasi di un fabbricato costituito da 3 appartamenti e due locali commerciali*).

Non vi sono spese condominiali ne altri procedimenti in corso.

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

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) è **così calcolata:**

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

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

15% soppalchi non abitabili

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

25% balconi e terrazze scoperte



35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

15% giardini di appartamento

10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

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

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

- **Lotto n. 1: APPARTAMENTO al 1° piano**, sito via Appia Sud s.n.c. (già Via Appia s.n.c.- del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al 9 p.lla 500 sub 5,



All. n. 23 – planimetria superficie commerciale

Superficie commerciale = 77,81 mq.

L'appartamento pignorato, di cui al lotto 1, è ben rifinito e ben distribuito. Le finiture sono di livello commerciale. I pavimenti del corridoio e delle stanze sono in monocottura e lo stesso dicasi per i rivestimenti della cucina e del bagno. Nel bagno sono presenti un vaso, un bidet, lavabo e piatto doccia. Le porte sono in legno

tamburato così come il caposcala; le finestre ed i balconi sono in legno del tipo douglas con vetro singolo. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia a gas metano. In cucina è presente anche un caminetto. Non è indipendente perché la scala



comune serve anche l'appartamento sullo stesso pianerottolo, l'appartamento al secondo piano e la soffitta al terzo piano.

E' situato nella zona a nord-ovest di Baragiano Scalo (PZ) all'incrocio tra Via Appia e Via Serra del Mulino, ben servita e facilmente accessibile. Ha un'esposizione prevalente sud-est. Per tutto quanto sopra riportato il valore del **lotto 1** viene così determinato:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 900,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 850,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Costo
Abitazione di tipo civile	primo	77,81 mq.	850,00 €/ mq.	€ <u>66.138,5</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>66.200,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 2,00 €/mq./mese	MASSIMO 2,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,20 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
abitazione	primo	77,81 mq.	2,20 €/ mq./mese	€ <u>171,18</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>175,00</u>

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA Comune: BARAGIANO FASCIA/ZONA: SUBURBANA/BARAGIANO SCALO
Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 -Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	660	L	1,8	2,2	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 540 €/mq.	MASSIMO 660 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 600,00 €/mq.
---	---------------------	----------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione civile	primo	77,81 mq.	600,00 €/mq.	€ <u>46.686,60</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>46.700,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,80 €/mq./mese	MASSIMO 2,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione civile	primo	77,81 mq.	2,00 €/mq./mese	€ <u>155,62</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>155,00</u>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato e dell'O.M.I. si discostano abbastanza. Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:



VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del LOTTO n. 1:

a) – STIMA VENDITA

€ (66.200,00 + € 46.700,00)/2 = € 56.450,00 che in c.t. diventa

€ 56.500,00 (diconsi cinquantaseimilacinquecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (175,00 + € 155,00)/2 = € 165,00 (mensili) che in c.t. diventa

**€ 165,00 (mensili)
(diconsi centosessantacinque/00 mensili)**

A tale importo va detratto la spesa per la sanatoria che ammonta ad € 1.814,70 (pag. 31) pertanto € 56.450,00 – 1.814,70 = € 54.635,30 che in c.t. diventa

€ 54.650,00 (diconsi cinquantaquattromilaseicentocinquanta/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 1: € 54.650,00

(diconsi cinquantaquattromilaseicentocinquanta/00)

- **Lotto n. 2: BOX INDIPENDENTE**, sito in via Appia s.n.c. - del Comune di Baragiano (PZ) censito nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 500 sub 2,

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie**

commerciale che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) è **così calcolata:**

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

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

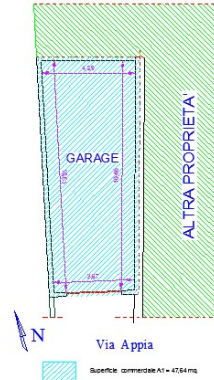
100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

PIANO TERRA STATO DI FATTO
Scala 1:100



All. n. 24 – Lotto 2 Planimetria superficie commerciale

Superficie commerciale = 47,64 mq.

Il box, di cui al lotto 2, è stato realizzato negli anni '90. Ad esso si accede dalla corte da Via Appia. E' situato nella zona a nord-ovest di Baragiano Scalo (PZ) all'incrocio tra Via Appia e Via serra del Mulino (alle spalle del fabbricato di cui al lotto 1), ben servita e facilmente accessibile. Ha un'esposizione prevalente sud-ovest.

Ha struttura in muratura con blocchetti di cemento e copertura con travi IPE in acciaio zincato ed arcarecci del tipo omega e sovrastante pannello del tipo sandwich coibentato. i muri sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è del tipo industriale. La porta di accesso all'immobile è costituita da una saracinesca.

Per tutto quanto sopra riportato il valore del **lotto 2** viene così determinato:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 300,00 €/mq.	MASSIMO 400,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 350,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Box	terra	47,64 mq.	350,00 €/ mq.	€ 16.674,00
Totale valore appartamento			(in cifra tonda)	€ 16.700,00



Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,2 €/mq./mese	MASSIMO 1,5 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,35 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Box	terra	47,68 mq.	1,35 €/ mq./mese	€ <u>64,37</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>65,00</u>

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA Comune: BARAGIANO FASCIA/ZONA: SUBURBANA/BARAGIANO SCALO

Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 -Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	255	300	L	0,9	1,2	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 255,00 €/mq.	MASSIMO 300,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 277,50 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Box	terra	47,68 mq.	277,50 €/ mq.	€ <u>13.231,20</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>13.250,00</u>



Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,90€/mq./ mese	MASSIMO 1,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,05 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Box	terra	47,68 mq.	1,05 €/ mq./mese	€ <u>50,06</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>50,00</u>

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato e dell'O.M.I. sono compatibili. Per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI DEL LOTTO N. 2:

a) – STIMA VENDITA

€ (16.700,00 + 13.250,00) / 2 = € 14.975,00 che in c.t. diventa

€ 15.000,00 (diconsi quindicimila/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (65,00 + € 50,00) / 2 = € 57,50 (mensili) che in c.t. diventa

€ 60,00 (mensili) (diconsi sessanta/00 mensili)

A tale importo va detratto la spesa per la sanatoria e per la variazione catastale che ammonta ad € 8.000,00 (pag. 32) pertanto € 15.000,00 – 8.000,00 = € 7.000,00

€ 7.000,00 (diconsi settemila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO N. 2: € 7.000,00

(diconsi settemila/00)



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

I beni di cui alla presente relazione di stima, ovvero immobile sito in via Appia Sud s.n.c. del Comune di Baragiano (PZ), e in via Appia s.n.c., riportati al catasto fabbricati rispettivamente al fg. 9 p.lla 500 **sub 5** e al fg. 9 p.lla **sub 2** sono stati **pignorati per intero** “in danno della sig.ra [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 dell’intero in piena proprietà – così come descritto **nell’atto di pignoramento** (All. n. 1).

Nella **nota di trascrizione dell’atto di pignoramento** (All. n. 2), del 20/04/2021, n. 5890 R.G. e n. 5123 R.P.

➤ Nella sezione B – Immobili, è così riportato:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A615 - BARAGIANO (PZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 9 Particella 500 Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
CIVILE
Indirizzo VIA APPIA n. civico -

Immobile n. 2

Comune A615 - BARAGIANO (PZ)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana Foglio 9 Particella 500 Subalterno 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE Consistenza 42 mq.
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA APPIA n. civico -

➤ Nella sezione C – SOGGETTI, è così riportato:

A favore

Soggetto n. 1 in qualità di **FAVORE**
Denominazione o ragione sociale **CHEBANCA S.P.A.**
Sede Milano (MI)
Codice fiscale 10359360152
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di **CONTRO**
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]



Nata [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota 1/1

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

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

La Sig.ra [REDACTED] a (debitrice esecutata) e [REDACTED], risiedono, con il proprio nucleo familiare costituito da:

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] - moglie;
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] capofamiglia;
3. [REDACTED] nata a [REDACTED] figlia;
4. [REDACTED] una nata a [REDACTED] - nipote;
5. [REDACTED] nata a [REDACTED] nipote;

in Via Appia Sud s.n.c. ovvero presso il bene interessato dal pignoramento (All. n. 21 - All. n. 22).

Dall'estratto per riassunto desunto dal registro degli atti di matrimonio anno 1975 parte II serie B n. 4, il sig. [REDACTED] nato a Baragiano (PZ) il 10/07/1956 e la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] risultano **coniugati** dal 1975 in **regime di comunione dei beni** (All. n. 25).

Genzano di Lucania li 23/01/2025

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

