PROCEDIMENTO N. 30/2021 R.G.E.

CHEBANCA S. P. A.

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania lì; 28.02.2023

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



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

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

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

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

PREFAZIONE

CheBanca! S.p.A -Sede Legale: Viale Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano – Capitale Sociale € 506.250.000,00 i.v. – Codice fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n° 10359360152 – Codice ABI 03058.5 – Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario Mediobanca iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari – Banca iscritta al Registro Unico degli Intermediari Assicurativi e riassuntivi – Socio unico, direzione e coordinamento: Mediobanca S.p.A. – Aderente al fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. CheBanca! È un marchio registrato di CheBanca! S.p.A. – in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa in forza di procura in calce all'atto di precetto notificato dall'Avvocato Dante De Benedetti, C.F. DBNDNT62C07F205C, indirizzo di posta elettronica certificata dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it, fax 02 865877 ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Donato Ricco, Via De Nittisn. 7, Foggia;

Premesso che

– CheBanca! In data 24 novembre 2008 ha stipulato il contratto di mutuo ipotecario ai sensi dell'art. 38 e sgg. Del D.Lgs n. 385 1 settembre 1993, Rep. n. 60921, Racc. n. 19865, a rogito della dott.ssa Beatrice Simone, Notaio in Potenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, reso esecutivo il 25 novembre 2008, con cui è stato concesso, a favore dei signori [redacted], entrambi residenti in Ruoti (PZ) , Contrada Spinosa, n. 49 (da ora congiuntamente anche i "Mutuatari" o i "Debitori") un mutuo ipotecario fruttifero per la somma di Euro 110.000,00, da effettuarsi in due erogazioni;

– la prima delle due erogazioni pari alla somma di **€ 54.015,50**, al netto delle trattenute, è stata effettuata in favore dei Mutuatari contestualmente alla stipula del predetto contratto di mutuo;

– successivamente, con atto del sopracitato Notaio, stipulato in data 28 aprile 2010, repertorio n. 62873/21120, munito di formula esecutiva in data 7 maggio 2010, l'odierna Esponente concedeva ai Mutuatari l'erogazione della rimanente somma di **€ 54.864,00**, ai sensi e per gli effetti delle condizioni stabilite nel contratto di mutuo fondiario del 24 novembre 2008. repertorio n. 60921/19865;

– a garanzia del puntuale adempimento del suddetto finanziamento, veniva concessa dal sig[redacted] ***ipoteca volontaria***, iscritta per **€ 165.000,00**, presso i RR.II. di

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Potenza, con formalità del 25 novembre 2008, ai nn. 21369/3821, a favore di CheBanca! S.p.A. sugli immobili siti nel Comune di Ruoti (PZ), e, precisamente:

1. **Casa per civile abitazione**, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza **vani nn. 5,5**, Rendita Euro 159,07;

2. **Casa per civile abitazione**, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo di mq. 36, Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 4, Rendita Euro 115,69;

3. **Unità immobiliare in corso di costruzione**, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel catasto terreni – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 690** (ex 103), seminativo di 3, are 38,91, Rendita Euro 5,02;

– Non risultando eseguito il pagamento delle convenute rate ed accessori relativi al mutuo fondiario di cui ai punti precedenti, CheBanca! S.p.A., con atto di precetto notificato al [redacted] quale mutuatario datore di ipoteca, in data 19 febbraio 2021 ed alla [redacted], parte mutuataria non datrice di ipoteca, in data 17 febbraio 2021, **ha intimato agli stessi di pagare la somma di € 82.749,98**, in relazione ai predetti contratti di mutuo fondiario, oltre agli interessi al tasso contrattualmente pattuito sino al saldo effettivo, oltre a compensi professionali dell'atto di precetto ex D.M. n. 55/2014 ed oltre alle successive spese maturate sino all'effettivo pagamento, oltre oneri di legge;

– Ad oggi i debitori non hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto;

– **Decorso inutilmente il termine di rito di cui agli artt. 480 e 482 c.p.c.,** CheBanca! S.p.A., chiedeva in virtù del credito rinveniente dall'**atto di precetto del 05/03/2015 notificato il 19/03/2015,** di sottoporre a pignoramento il cespite immobiliare di cui [redacted] esidente in Ruoti (PZ), contrada Spinosa, n. 49 risulta essere proprietario per l'intero (1/1) e precisamente:

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

"in comune di Ruoti (PZ), alla Contrada Spinosa:

1. ***Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;***

2. ***Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;***

3. ***Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;"***

- l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Potenza**, sottoponeva a pignoramento il sopra descritto immobile di proprietà per l'intero (1/1) del** Sig[redacted] esidente in Ruoti (PZ), contrada Spinosa, n. 49, *(All. n. 1)*

- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data 20/04/2021 al n. 15891 R.G. e al n. 5124 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti. *(All. n. 2)*

- In data **30/08/2022** il Giudice nominava quale custode l'avv. Francesco Missanelli e quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia **Centoducati** che accettava, **l'incarico di redigere la relazione di stima del bene pignorato** sopra descritto e si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito riportati;

- **In data 04/02/2023** la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Ruoti (PZ), in Contrada Spinosa n. 49 (*presso i beni interessati dal pignoramento*),** congiuntamente all'Ing. CENTODUCATI Francesco (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo, il Custode Giudiziario dato preavviso di questo accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. ed agli avvocati Dante De Benedetti e Ricco Donato a mezzo P.E.C.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

a) – RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Prioritariamente è necessario chiarire quanto segue:

- **Nell' atto di pignoramento** *(All. n. 3),* i beni pignorati sono rappresentati da:

1. **Casa per civile abitazione**, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;

2. **Casa per civile abitazione**, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;

3. **Unità immobiliare** in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, **foglio n. 17, Particella 690 (ex103)**, seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;"

Per i beni pignorati di cui sopra il creditore precedente ha optato per il deposito della **RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE VENTENNALE** *(All. n. 3)*, da cui risulta quanto segue:

Pignoramento del 30/03/2021 notificato dall'Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Potenza e trascritto in data 20/04/2021 ai nn. 5891/5124. A favore di CheBanca! S.p.A. con sede in Milano (MI) cod. fisc. 10359360152, sui seguenti immobili:

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

- abitazione di tipo Economico (A3) in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto foglio 17 particella 689 subalterno 1, di 5,5 vani;

- abitazione di tipo economico (A3) in Ruoti (PZ), contrada Spinosa n. 47, piano 1, in catasto foglio 17 particella 689 subalterno 2, di 4 vani;

- fabbricato in corso di costruzione in Ruoti (PZ), in catasto foglio 17 particella 690, consistenza 38 are 91 centiare.

L'attuale identificazione catastale degli immobili è quella risultante nella **Relazione notarile ipocatastale ventennale**.

Gli immobili sopra specificati risultano in **piena proprietà del Sig.** [redacted] in forza dei seguenti titoli e relative formalità *(All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3):*

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 24/11/2006 - **R.P. 15026, R.G. 25766**, pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4558** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;**

2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/11/2006 - **R.P. 15030, R.G. 25770**, Pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4562** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;**

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 24/11/2006 - **R.P. 15031, R.G. 25771**, pubblico ufficiale PACE Vito **Rep. 4562** del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;**

4. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6440, R.G. 10203**, pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1177/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE**;

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

5. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6441, R.G. 10204**, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1178/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**;

6. **TRASCRIZIONE** del 06/06/2008 - **R.P. 6442, R.G. 10205**, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO **Rep. 1179/6** del 25/09/2006 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**;

7. **ISCRIZIONE** del 25/11/2008 - **R.P. 3821, R.G. 21369**, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE **Rep. 60921/19865** del 24/11/2008 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

8. **TRASCRIZIONE** del 09/09/2015 - **R.P. 13455, R.G. 15390**, Pubblico ufficiale TRIBUNALE **Rep. 1537** del 18/06/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO**;

9. **TRASCRIZIONE** del 31/05/2019 - **R.P. 6495, R.G. 8098**, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE **Rep. 60921** del 24/11/2008 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**;

10. **TRASCRIZIONE** del 20/04/2021 - **R.P. 5124, R.G. 5891**, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA **Rep. 492** del 30/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

In realtà i beni di cui al **Fg. 17 p.lle 689 sub. 1 e 2** *(All. n. 5)* sono stati demoliti in seguito ad un ordinanza del Comune di Ruoti (PZ) *(All. n. 6)*, perché danneggiati gravemente del sisma del 1980 e sulla loro area di sedime (parzialmente) nonché sulla particella di terreno 690 del Fg. 17 è stata realizzata una nuova costruzione in cemento armato avendo ottenuto l'esecutato [redacted] contributi ai sensi della **Lg. 219/81** e succ.. con la **pratica n° 1134** del Registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Ossia sono stati emessi n° 2 buoni contributi, il primo avente numero 1181 del 06/06/2008 ed il secondo numero 1191 del 06/08/2009. In seguito è stato presentato un progetto in variante approvato dalla commissione tecnica esaminatrice ai sensi della legge 219/81 e succ. in data 10/01/2009, per un importo di € 81.497,56. Il progetto in variante *(All. ti n. 7.1, 7.2)* riporta fedelmente la costruzione realizzata. A tutt'oggi non è stato presentato lo stato finale dei lavori pertanto i lavori risultano ancora in itinere anche se l'esecutato con il proprio nucleo familiare ci abita stabilmente. Il collaudo statico risulta depositato. *(All. n. 8)*

Per diritto di accessione ***(Art. 934 Codice Civile)*** l'immobile realizzato con la Lg. 219/81 Pratica n° 1134 sulle particelle pignorate è di proprietà del Sig. [redacted] e pertanto è pignorato con le particelle su cui insiste e comunque, nel pignoramento, il fabbricato realizzato è riportato al terzo punto e così descritto:

3. ***Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;"***

Pertanto il fabbricato realizzato e sopra descritto è pignorato a tutti gli effetti.

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

1. **Nella relazione notarile ipocatastale ventennale,** *(All. n. 3)* per Notaio BARBAGALLO Giulia, notaio in Castelvetrano, del 29 aprile 2021, l'esecutato PACE Donato nato ad Avigliano (PZ) il 16 febbraio 1966 C.F. PCA DNT 66B16 A519Q è proprietario per quota 1/1 (bene personale) dei seguenti beni:

   Unità immobiliari site nel territorio del Comune di **Ruoti (PZ) Contrada Spinosa n. 47**, censite presso il Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Foglio 17 Mappale 689 sub. 1, Contrada Spinosa n. 47, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq. 128, Rendita catastale Euro 159,07;
Foglio 17 Mappale 689 sub. 2, Contrada Spinosa n. 49, piano I, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 96, Rendita catastale Euro 115,69

Al Catasto Terreni:
Foglio 17 Mappale 690, qualità seminativo, classe 3, are 38.91, reddito dominicale Euro 6,03, reddito agrario Euro 5,02;

2. **Nell'atto di pignoramento** *(All. n. 1)* trascritto in data 20/04/2021 al n. 5891 R.G. e al n. 5124 R.P. *(All. n. 2)* presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è la **proprietà per 1/1** del Sig [redacted] dei seguenti beni:

"in comune di Ruoti (PZ), alla Contrada Spinosa:

4. ***Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1, Categoria A73, classe 1, Consistenza vani nn. 5,5, Rendita Euro 159,07;***

5. ***Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani nn. 4, Rendita Euro 115,69;***

6. ***Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, foglio n. 17, Particella 690 (ex103), seminativo di 3, are 38,91, Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;"***

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dei titoli e delle formalità *(All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3)* **sopra menzionati.**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento *(All. n. 1)* e nella relativa nota di trascrizione *(All. n. 2),* coincidono con quelli agli atti del catasto *(All.ti n. 9.1, 9.2, 9.3, 10)* alla data del pignoramento medesimo.

Confini*:*

Gli immobili di cui al pignoramento confinano, con:

Fg. 17 p.lla 688 di proprietà [redacted]
(esecutato);

Fg. 17 p.lla 691 di proprietà [redacted]

Fg. 17 p.lla 1084 di proprietà dei [redacted]

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

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Casa per civile abitazione, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A73, classe 1, Consistenza **vani nn. 5,5**, Rendita Euro 159,07;

2. Casa per civile abitazione, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo, di mq. 96. Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza **vani nn. 4**, Rendita Euro 115,69;

3. Unità immobiliare in corso di costruzione, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel Catasto terreni – Agenzia del territorio di Ruoti, **foglio n. 17, Particella 690 (ex103**), seminativo di 3, **are 38,91,** Reddito domenicale euro 6,03 – Reddito agrario euro 5,02;"

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Come già detto precedentemente i fabbricati di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, p.lla 689, sub. 1 e 2** sono stati demoliti e sulla particella su cui insistevano gli stessi nonché sul terreno al **Fg. 17, p.lla 690,** é stata realizzata una nuova costruzione in cemento armato a tutt'oggi non ancora accatastata. Il bene quindi da stimare sarà quello al p.to 3 ovvero la nuova costruzione realizzata sull'area di sedime dei beni di cui ai p.ti 1 e 2 (non più esistenti). **Sulla p.lla 690 del fg. 17 del catasto terreni, insiste anche un deposito che è riportato al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 913 sub 1, categoria C/2 classe 4 consistenza 35 mq. contrada San Rocco Piano T – rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.** *(All. n. 11)*

Per essi si costituirà un **lotto unico**.

Lotto Unico:

Costituito dai beni di cui sopra al **p.to 3** ovvero il **fabbricato di nuova costruzione** in cemento armato presente sull'area di sedime dei fabbricati demoliti dei p.ti 1 e 2, riportati al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 789 sub 1 e sub 2, e in parte sulla particella 690 del Fg. 17, e il **deposito diruto** riportato al catasto fabbricati al fg. 17 p.lla 913 sub 1 che insiste sul terreno riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 690.

Fabbricato di nuova costruzione **(Abitazione)** realizzato in parte su area di sedime dei fabbricati demoliti, ovvero sulla p.lla 689 del foglio 17 ed in parte sulla particella al Fg. 17 P.lla 690; è accessibile dalla strada comunale del Comune di Ruoti (PZ).



Fabbricati demoliti

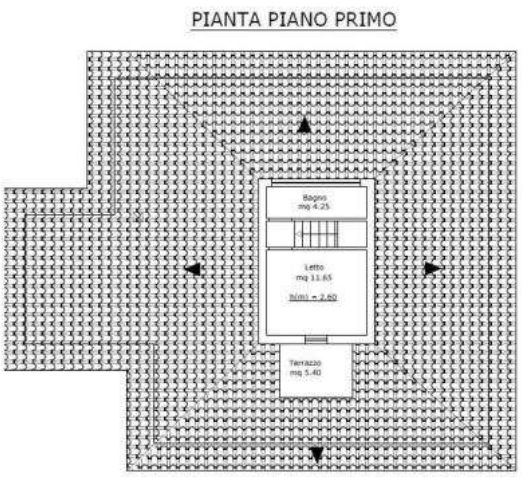

Veduta aerea nuova costruzione

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Il fabbricato è stato realizzato con il contributo ai sensi della **Lg. 219/81** e succ. con la **pratica n° 1134** del Registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181** *(All. n. 12).*



All. n. 15.1 – planimetria stato dei luoghi PT



All. n. 15.2 – planimetria stato dei luoghi P1

Ha struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi. Al fabbricato si accede dal portico, sopraelevato di circa 20 ÷ 30 cm. rispetto alla corte. La sistemazione esterna, ed i marciapiedi non sono ancora stati realizzati. E' stato depositato il **collaudo statico** ma a tutt'oggi non è stato presentato lo stato finale dei lavori pertanto i lavori risultano ancora in itinere, anche se in realtà i lavori sono stati ultimati e nell'abitazione ci vive il Sig. Pace Donato (esecutato) con il proprio nucleo familiare.





Prospetto principale a sud

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0





Porticato di accesso sul prospetto principale



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Nord-Est



Prospetto laterale



Area di sedime fabbricati demoliti

Dal portoncino di ingresso (che si affaccia sul porticato), si accede direttamente nel soggiorno in cui è presente una scala a vista in legno per accedere al piano superiore. Sulla destra è situato il Tinello *(cucina)*, di fronte una porta di accesso al disimpegno, su cui si affacciano tre camere da letto e due bagni di cui uno di servizio.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0




Cucina




Scala di accesso al piano superiore

Soggiorno




Disimpegno - accesso camere da letto e bagni

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0




Camera da letto matrimoniale




Camera da letto




Camera da letto

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0



Bagno padronale



Bagno di servizio

Dalla scala in legno si accede al disimpegno del piano superiore mansardato.
Dal disimpegno si accede ad un ambiente *(con terrazzino)* con altezza media di 2,60 mt, adibito a camera da letto, ed un bagno mentre la parte bassa al rustico è adibita a ripostiglio.





Camera da letto al piano superiore





Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Soffitta – deposito



Bagno al piano superiore



Terrazzino al piano superiore

I pavimenti nelle camere e nel bagno di servizio sono in gres porcellanato effetto parquet. I rivestimenti ed i pavimenti nel bagno padronale sono in monocottura così come il rivestimento nel bagno di servizio.

I pavimenti dei terrazzini e del porticato sono in gres per esterno.
Nel bagno padronale è presente una vasca, un lavabo, un bidet ed un vaso mentre nel bagno di servizio una vaschetta lava panni un vaso ed un bidet.

Gli infissi esterni sono in legno - alluminio con vetrocamera e zanzariere, le tapparelle avvolgibili in PVC., infine le porte interne sono in legno tamburato.
I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano e con termo-camino) sono in ghisa, mentre nei bagni sono presenti i termo-arredo.

Gli intonaci interni sono a stucco e tinteggiati mentre quelli esterni sono in malta di cemento tirata a fratazzo ed anch'essi tinteggiati.
Il locale laterale costituito da un unico ambiente, nato come garage in realtà è adibito a cucina.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0



Locale magazzino adibito a cucina



Porta di accesso al locale





Locale al P.T. adibito a cucina

Ha pavimento in gres porcellanato, gli intonaci interni sono a stucco tinteggiato mentre quelli esterni sono in malta di cemento tirata a fratazzo ed anch'essi tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in legno - alluminio con vetrocamera e zanzariere, le tapparelle avvolgibili in PVC per la finestra.

Per la porta di accesso al locale l'infisso è in ferro verniciato a due ante con sovrastanti vetri.

Il riscaldamento dell'ambiente è assicurato, dalla presenza del termo-camino che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione, che funziona anche a gas metano. La caldaia a gas metano dell'impianto è anch'essa presente nel locale.

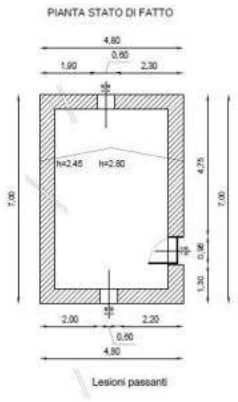
1. Il **deposito** al *Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ)* al *Fg. 17, p.lla 913, sub. 1, C/2 classe 4, consistenza 35 m^2, rendita € 43,38 (Planimetria assente,*

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

attribuzione di rendita catastale presunta) è stato realizzato negli anni '50, ha struttura portante in muratura di pietrame, privo di fondazioni e con solaio di copertura a doppia falda in legno con sovrastanti coppi. E' in pessime condizioni statiche ed è inutilizzato perché pericolante. Per il deposito, privo di valore, si ipotizza la demolizione, i cui costi comprensivi di trasporto e smaltimento rifiuti, saranno calcolati con computo metrico *(All. n. 31)*, utilizzando il prezziario LL. PP. Basilicata secondo semestre 2022, attualmente in vigore. L'importo sarà detratto dal valore a base d'aste del LOTTO UNICO). Si precisa che il valore dell'area di sedime su cui insite il rudere, sarà calcolato con il terreno di cui alla p.lla 690 del foglio 17.



All. n. 10 – mappa



All. n. 15.3 - pianta stato dei luoghi - deposito



Prospetto est



Prospetto nord

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0



Prospetto sud-ovest



Interno



Lesione passante



Lesioni



Interno



Particolare tetto

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

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

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

- casa per civile abitazione, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 47, ubicata al piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg. 17, p.lla 689, sub. 1** composta da 5,5 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 159,07;
- casa per civile abitazione, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 49, ubicata al piano primo, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg. 17, p.lla 689, sub. 2** composta da 4 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 115,69;
- terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, correlato al magazzino/autorimessa, ivi costruita, censita al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

Tali dati corrispondono, ai dati riportati:

Nella relazione notarile ipocatastale ventennale *(All. n. 3)* per Notaio BARBAGALLO Giulia, notaio in Castelvetrano del 29 aprile 2021 2016, l'esecutato [redacted] nato ad Avigliano (PZ) il 16 febbraio 1966 C.F. PCA DNT 66B16 A519Q è proprietario per quota 1/1 (bene personale) dei seguenti beni:

- **Abitazione di Tipo Economico (A3)** in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto **foglio 17 particella 689 sub 1**, di 5,5 vani;

- **Abitazione di Tipo Economico (A3)** in Ruoti (PZ), Contrada Spinosa n. 47, piano T, in catasto **foglio 17 particella 689 sub 2**, di 4 vani**;**

- **Fabbricato in corso di costruzione** in Ruoti (PZ), in catasto **foglio 17 particella 690,** consistenza 38 are 91 centiare.

I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati [redacted] sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario della nuova costruzione realizzata sull'area di

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 **Decreto n. 1191** e **Buono-concessione n. 1181** *(All. n. 12).*

L'immobile di nuova costruzione non risulta accatastato.

Pertanto il nuovo fabbricato sarà individuato catastalmente con i seguenti dati:

Fabbricato in corso di costruzione insistente sul terreno riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 689 ENTE URBANO Superficie 184 mq. *(All. n. 13)* **e p.lla 690 del fg. 17 al catasto terreni.**

Il **deposito** al Fg.17 Mappale 913 sub. 1, Contrada San Rocco, piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 35, Rendita catastale Euro 43,38. è stato accatastato d'ufficio in quanto risultante fabbricato fantasma.

Quindi i beni da periziare sono così individuati catastalmente:

IL DEPOSITO al fg. 17 p.lla 913 del catasto fabbricati

Dati derivati da:

COSTITUZIONE del 25/04/2012 protocollo n. PZ0086323 in atti dal 25/04/2012 COSTITUZIONE (N. 4202.1/2012; annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010

Il TERRENO al Fg. 17 Mappale 690

Dati derivati da:

- *FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 protocollo n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006)*
- *VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 protocollo n. PZ0086324 in atti dal 25/04/2012 (n. 2401.1/2012);*
- *Variazione del 28/08/2006 protocollo n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006);*

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

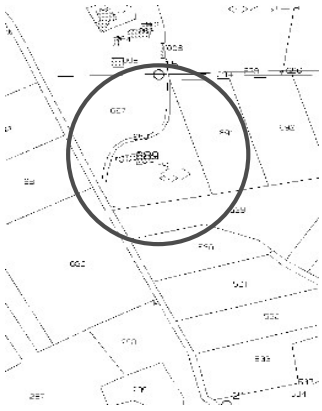
Il TERRENO al Fg. 17 Mappale 689
Dati derivati da:

- *FRAZIONAMENTO del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006)*
- *Tipo Mappale del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006);*
- *Variazione del 28/08/2006 Pratica n. PZ0092810 in atti dal 28/08/2006 (n. 92810.1/2006);*

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa *(All. n. 10)* relativa alla p.lla 689 *(l'immobile è stato demolito)* e p.lla 690 non corrisponde allo stato dei luoghi; il fabbricato di cui alla particella al Fg. 17 P.lla 913 sub.1 *(Deposito)* è stato accatastato d'ufficio perché fabbricato fantasma, ma non è stato ancora inserita in mappa.


Stralcio RSDI basilicata


Google Earth


Stralcio foglio di mappa *(All. n. 10)*

La planimetria catastale dell'abitazione al Fg. 17, p.lla 689, sub 1 e 2 *(fabbricato demolito)* **,** *(All.ti n. 14.1 e 14.2)* **non corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi** *(nuova costruzione presente in loco).*

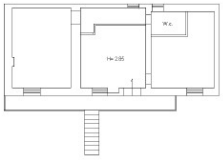
Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

PIANO TERRA



All. n. 14.1 – planimetria catastale fabbricato demolito

Primo Piano



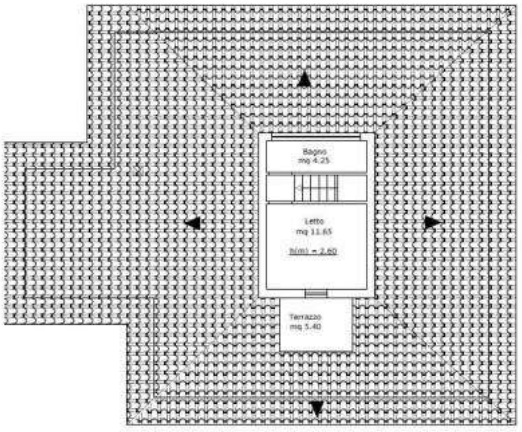
All. n. 14.2 – planimetria catastale fabbricato demolito

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 15.1 – planimetria stato dei luoghi PT

PIANTA PIANO PRIMO



All. n. 15.2 – planimetria stato dei luoghi P1

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

DEPOSITO è una vecchia costruzione in muratura di pietrame e tetto in legno con sovrastanti coppi in argilla. Strutturalmente è in pessime condizioni statiche, e quindi da demolire; avendo un valore di mercato praticamente nullo, non verrà stimato.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	**FABBRICATO** per civile abitazione su due livelli, sito in Contrada Spinosa al n.ro 49 - del Comune di Ruoti (PZ) con annesso locale magazzino al piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). Il fabbricato di nuova costruzione non è accatastato. **Confini:** la costruzione è all'interno delle particelle 690 e 689 del Fg. 17 di proprietà del Sig [redacted] **L'abitazione** ha una **superficie commerciale di mq. 159,21, superficie utile di mq. 123,13;** **Il deposito dell'abitazione** ha una **superficie commerciale di mq. 23,54, superficie utile di mq. 17,12;** **TERRENO** E' costituito da un unico appezzamento seminativo attualmente incolto nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco. **Confina con:** **Fg. 17 p.lla 688** di proprietà [redacted] **Fg. 17 p.lla 691** [redacted] **Fg. 17 p.lla 108** [redacted] Ha una **superficie di are 40 e ca. 75.**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

ESTREMI CATASTALI	**FABBRICATO** non è stato ancora accatastato **La stato dei luoghi corrisponde al progetto presentato con Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 **Decreto n. 1191** e **Buono - concessione n. 1181** (All. n. 18). **TERRENO** censito nel C.T. al **foglio 17 p.lla 690** Seminativo classe 3 Superficie are 38,91 R.D. € 6,03 R.A. € 5,02 e **foglio 17 p.lla 689** Aree di Enti urbani e promiscui – partita speciale 1 superficie 184 mq. **DEPOSITO** censito al catasto fabbricati al **foglio 17 p.lla 913 sub 1** cat. C/2 Classe 4 consistenza 35 mq. rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 € 43,38
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il **fabbricato** *(Abitazione)* ed il **deposito** è relativa alla zona Extraurbano: **Zona agricola compresa in ambito extraurbano**, art. 31 della N.T.A. del R.U. - **Fabbricato** realizzato con **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81 **Decreto n. 1191** e **Buono-concessione n. 1181** (All. n. 18). **Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati.**
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 122.000,00** (centoventiduemila/00)
OCCUPAZIONE	☑DA DEBITORE/FAMIGLIA ☐ TERZI CON TITOLO ☐TERZI SENZA TITOLO ☐ LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO *(All.ti nn. 16 – 17 – 18 – 19 – 20 -21 - 22)*	1. **TRASCRIZIONE del 24/11/2006** – Registro Particolare 15026 Registro Generale 25766 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4558 del 14/11/2006 **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE** 2. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006** – Registro Particolare 15030 Registro Generale 25770 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4562 del

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

	14/11/2006 – **ATTO TRA VIVI** – **DONAZIONE ACCETTATA** 3. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2006** – Registro Particolare 15031 Registro Generale 25771 Pubblico Ufficiale PACE VITO Repertorio 4562 del 14/11/2006 – **ATTO TRA VIVI** 4. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6440 Registro Generale 10203 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1177/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** 5. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6441 Registro Generale 10204 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1178/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** 6. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008** – Registro Particolare 6442 Registro Generale 10205 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1179/6 del 25/09/2006 – **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** 7. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2008** – Registro Particolare 3821 Registro Generale 21369 Pubblico Ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 60921/19865 del 24/11/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** 8. **TRASCRIZIONE DEL 09/09/2015** Registro Particolare 13455 Registro Generale 15390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1537 del 18/06/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** 9. **TRASCRIZIONE DEL 31/05/2019** Registro Particolare 6495 Registro Generale 8098 Pubblico ufficiale SIMONE

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

	BEATRICE Repertorio 60921 del 24/11/2008 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** 10. **TRASCRIZIONE DEL 20/04/2021** Registro Particolare 5124 Registro Generale 5891 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 492 del 30/03/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

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

I beni oggetto di pignoramento:

Unità immobiliari site nel territorio del Comune di **Ruoti (PZ) Contrada Spinosa n. 47**, censite presso il **Catasto dei Fabbricati** di detto Comune, come segue:

- **Foglio 17 Mappale 689 sub. 1,** Contrada Spinosa n. 47, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq. 128, Rendita catastale Euro 159,07;
- **Foglio 17 Mappale 689 sub. 2,** Contrada Spinosa n. 49, piano I, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 96, Rendita catastale Euro 115,69
- **Foglio 17 Mappale 913 sub. 1**, Contrada San Rocco, piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 35, Rendita catastale Euro 43,38.

Al **Catasto Terreni**:

- **Foglio 17 Mappale 690**, qualità seminativo, classe 3, are 38.91, reddito dominicale Euro 6,03, reddito agrario Euro 5,02

  "I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati a PACE Donato sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario della nuova costruzione realizzata sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. ***Pratica edilizia n. 1134*** *del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81* ***Decreto n. 1191*** *e* ***Buono-concessione n. 1181*** *(All.ti nn. 6 - 12).. L'immobile di nuova costruzione non risulta accatastato".*

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

risultano di **proprietà** del Sig. [redacted] a forza dei seguenti titoli e relative formalità **(Atto di donazione, atto di successione ed atti di divisione)** così come specificato nella Relazione Notarile Ipocatastale Ventennale *(All. n. 3)* e nell'elenco sintetico delle formalità. *(All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3)*

La numerazione fa riferimento a quella dell'elenco sintetico delle formalità:

1. **Per la quota di 1/3 di piena proprietà** giusto **atto di divisione** a rogito notaio Vito Pace in data 14/11/2006, Rep. n. 4558 e **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **24/11/2006 ai numeri 25766/15026**, dai condividenti signori [redacted] dice fiscale [redacted]

2. **Per la quota di 1/6 di piena proprietà** giusto **atto di donazione accettata** a rogito notaio Vito Pace in data 14/11/2006, Rep. n. 4562 e **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2006 **ai numeri 25770/15030**, dalla signora [redacted] ra generalizzata; *(All. n. 17)*

3. **Per la piena proprietà** giusto **atto di divisione** a rogito notaio Vito Pace in data 14/11/2006, Rep. n. 4562 e **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2006 **ai numeri 25771/15031**, dal condividente fratello sign [redacted] *n. 18)*

4. **Ai signori** [redacted] **quota pari a 2/15** (due quindicesimi) ciascuno ed ai signori [redacted]

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

[redacted] ciascuno, quanto in oggetto è pervenuto giusta successione in morte [redacted] **dichiarazione di successione** registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Potenza in data 25 settembre 2006, annotata al numero 1177, volume 6 e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6/6/2008 **ai n.ri 10203/6440** *(All. n. 19)* e per la quota 2/10 (due decimi) ciascuno dei signori [redacted] per la quota pari ad 1/10 (un decimo) ciascuno dei signori [redacted]

5. **successione in morte di** [redacted] ceduta in Ruoti in data 18 marzo 1992, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Potenza in data 25 settembre 2006, annotata al numero 1178, volume 6 e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 6/6/2008 **ai n.ri 10204/6441**. *(All. n. 20)*

6. **l'accettazione d'eredità in morte di** [redacted], per notaio Simone Beatrice n. rep. 60921 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/05/2019 **ai n.ri 8098/6495**; *(All. n. 21)*

7. **Per la quota di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà** giusta successione in morte d[redacted] codice fiscale [redacted] 25 settembre 2006, annotata al numero 1179, volume 6 e **trascritta** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6/6/2008 **ai n.ri 10205/6442**; *(All. n. 22)*

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

I beni pignorati, come già detto, sono costituiti da:

– **casa per civile abitazione**, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 47, ubicata al piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg.**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

17, p.lla 689, sub. 1 composta da 5,5 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 159,07;

- **casa per civile abitazione**, in Contrada Spinosa, con ingresso dal civico n. 49, ubicata al piano primo, censita al catasto fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) a **Fg. 17, p.lla 689, sub. 2** composta da 4 vani catastali, categoria A/3, classe 1, R.C. 115,69;
- **terreno seminativo**, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, correlato al **deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38 ed **entrostante fabbricato in corso di costruzione, non accatastato.**

"I due immobili al Fg. 17 Mappale 689 sub 1 e 2 intestati a [redacted] *sono stati demoliti. L'esecutato è proprietario del* ***fabbricato di nuova costruzione*** *realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii.* **Pratica edilizia n. 1134** *del registro Comunicazione parere Commissione tecnica L. 219/81,* Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181.** *(All.ti nn. 6-12) ".*

Fabbricato di nuova costruzione. Dal confronto del progetto in variante, presentato in Comune, e lo stato dei luoghi si evince una generale regolarità per volumi, forma e distribuzione interna. Dalla comunicazione di inizio lavori si evince che gli stessi sono iniziati in data **16/02/2009** *(All. n. 23);* Successivamente è stata fatta richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori in data 04 maggio 2010 Prot. 3539 al Responsabile del servizio del Comune di Ruoti Ufficio Ricostruzione. *(All. n. 24)*

A tutt'oggi da un punto di vista amministrativo i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente, non è stato accatastato e pertanto non è stata richiesta l'agibilità.

Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

spesa forfettaria è quantificabile in **€ 2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in **€ 1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a **€ 8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 690 e p.lla 689 allo stato attuale è incolto e rappresenta la corte del fabbricato realizzato. All'interno dello stesso, è stata realizzata la nuova costruzione, in cui alloggia il nucleo familiare dell'esecutato Sig. [redacted] ed è presente un fabbricato (deposito) di vecchia costruzione.

Deposito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38.
E' costituito da un fabbricato di vecchia costruzione in muratura di pietrame con copertura a doppia falda inclinata in legno con sovrastanti coppi in argilla.
E' stato accatastato d'ufficio perché risultava "fabbricato fantasma".
Non è stato possibile reperire presso il Comune di Ruoti (PZ) titoli abilitativi in quanto è stato realizzato alla fine degli anni cinquanta.
Nel Comune di Ruoti (PZ) attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico secondo il quale, i beni di cui sopra interessati dal pignoramento, ricadono interamente in zona Extraurbano: zona agricola compresa in ambito extraurbano, art. 31 delle N.T.A. del R.U. e nel certificato di destinazione urbanistico. *(All. ti n. 25 e 26)*

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

I beni pignorati, così come in precedenza descritto, sono occupati **dal Sig**[redacted](debitore esecutato)[redacted] **nucleo familiare**, costituito dall'esecutato e la moglie[redacted] *(All.ti nn.. 27.1 – 27.2 – 27.3)*

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

Dalle verifiche effettuate:

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

a) Non vi sono **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene pignorato;
b) Non risultano pendenti altri **procedimenti giudiziali civili** relativi al bene pignorato;
c) Non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa;
d) Non ci sono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) Da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, risulta che i coniug[redacted] hanno asservito la **disponibilità urbanistica di mq. 1.72.54** delle particelle di cui sono proprietari (P.lle 688-689-690-691-683 del Fg. 17 del Comune di Ruoti (PZ)) ciascuno per i propri diritti, per il fabbricato di nuova costruzione realizzato con contributo di cui alla Lg. 219/81 giusta pratica n. 1134. *(All. n. 28)*
f) Il fabbricato è stato collaudato staticamente, non è stato accatastato e pertanto **non è stata richiesta l'agibilità**. A tutt'oggi da un punto di vista amministrativo i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale. Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la spesa forfettaria è quantificabile in **€ 2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in **€ 1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a **€ 8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, per soggetto nell'elenco sintetico delle formalità *(All. n. 4.1) (All. n. 4.2) (All. n. 4.3),* sono risultate le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2008** – Registro Particolare 3821 Registro Generale 21369 Pubblico Ufficiale SIMONE BEATRICE Repertorio 60921/19865 del 24/11/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

2. **TRASCRIZIONE DEL 09/09/2015** Registro Particolare 13455 Registro Generale 15390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1537 del 18/06/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

3. **TRASCRIZIONE DEL 20/04/2021 Registro Particolare 5124 Registro Generale 5891 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

POTENZA Repertorio 492 del 30/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

I beni pignorati costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica Lg. 219/81, Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181.**
Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, e **part. 689 di 184 mq**. correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione realizzato sull'area di sedime dei fabbricati demoliti in virtù del contributo ex legge 219/81 e ss.mm.ii. **Pratica edilizia n. 1134** del registro Comunicazione parere Commissione tecnica *L. 219/81,* Decreto **n. 1191** e Buono-concessione **n. 1181.**
Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, e **part. 689 di 184 mq**. correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

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

Per gli immobili interessati dal pignoramento, come già detto, sono costituiti da:

Fabbricato di nuova costruzione indipendente edificato nel terreno censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690** della stessa proprietà.

Terreno seminativo, sito alla Contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17, part. 690 di are 38 ca 91**, e **part. 689 di 184 mq**. correlato al **Deposito**, ivi costruito, censito al catasto fabbricati al **Fg. 17, part. 913, sub. 1**, della consistenza catastale **di 35 mq.**, categoria C/2, classe 4, R.C. 43,38,

non vi sono spese di gestione (tipo condominiali) **e/o eventuali procedimenti in corso.**

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

LOTTO UNICO costituito da:

FABBRICATO per civile abitazione su due livelli, sito in Contrada Spinosa al n.ro 49 - del Comune di Ruoti (PZ) con annesso locale deposito al piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale (deposito) adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). Il fabbricato di nuova costruzione non è accatastato.

L'abitazione ha una **superficie commerciale di mq. 159,21, superficie utile di mq. 123,13;**

Il deposito dell'abitazione ha una **superficie commerciale di mq. 23,54, superficie utile di mq. 17,12;**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

TERRENO

E' costituito da:

- un appezzamento seminativo attualmente incolto nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17 p.lla 690** avente una **superficie di are 38 e ca. 91;**

- un appezzamento di terreno nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada San Rocco, coincidente con l'area di sedime dei fabbricati demoliti, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17 p.lla 689** avente una **superficie di 184,00 mq..**

DEPOSITO come già detto precedentemente è una vecchia costruzione in muratura di pietrame e tetto in legno con sovrastanti coppi in argilla. Strutturalmente è in pessime condizioni statiche, e quindi da demolire; avendo un valore di mercato praticamente nullo, non verrà stimato ma verrà calcolato l'importo per la demolizione e trasporto a discarica del materiale di risulta.

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

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

   100% superfici calpestabili

   35% sottotetti non abitabili (mansarda)

   100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

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

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

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

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

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%

3. **Superfici vani accessori e parcheggi:**

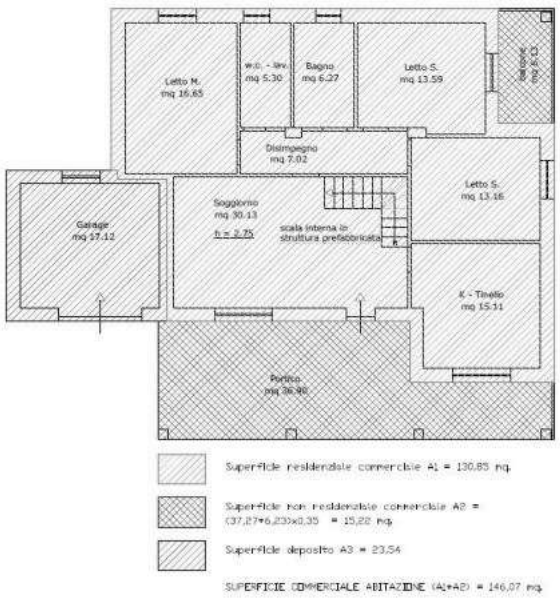
   20% cantine , soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali)

   35% locali accessori (collegati a dei vani accessori)

   15% locali tecnici

   Cantina: locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima

PIANTA PIANO TERRA



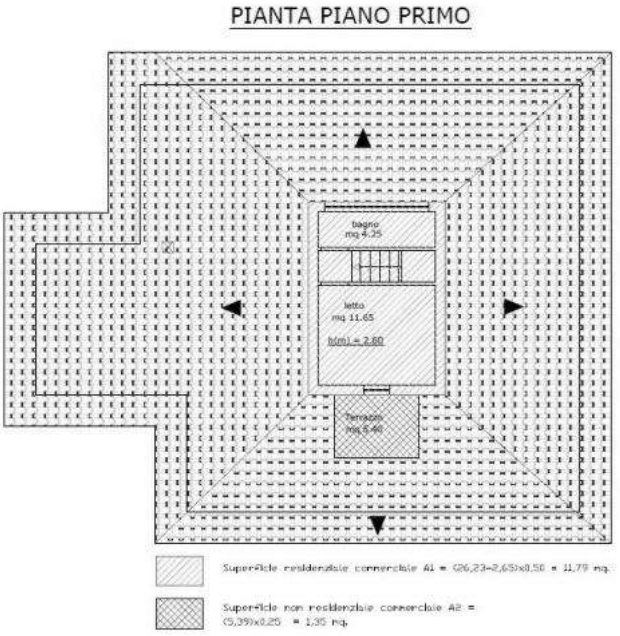
All. n. 29.1

130,85 + (37,27 + 6,23) x 35% = 130,85 + 15,22 = 146,07 mq

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

Superficie commerciale abitazione = 146,07 mq.

Superficie commerciale deposito (autorimessa) = 23,54 mq



All. n. 29.2

(26,23 - 2,65) x 50% + 5,39 x 25% = 11,79 + 1,35 = 13,14 mq

Superficie commerciale = 13,14 mq.

Superficie commerciale totale del bene pignorato:

146,07 + 13,14 = 159,21 mq.

Nel calcolo della superficie commerciale per il piano primo si è considerato un coefficiente pari al 50% e non del 35% (così come previsto per sottotetti non abitabili) in quanto le rifiniture sono dello stesso livello del piano terra e di fatto viene utilizzato come camera da letto.

Nello stabilire il prezzo di vendita, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato di nuova costruzione oggetto di stima è ben distribuito, lo stato conservativo è ottimo (è di recente costruzione), le rifiniture sono di buon livello. Per esso si prenderà in considerazione un parametro pari alla media dei parametri, per immobili simili. Per il deposito, considerato che ha le stesse rifiniture dell'abitazione si farà riferimento al parametro utilizzato per essa con una riduzione del 25%, si ha pertanto:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 750 €/mq.

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	159,21 mq.	750,00	**€ 119.407,50**
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 750,00	**€ 13.241,25**
Totale				**€ 132.648,75**
Totale valore locale commerciale			**(in cifra tonda)**	**€ 133.000,00**

Il valore medio di affitto è, invece

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,40 €/mq./mese	MASSIMO 1,60 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,50 €/mq./mese

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	159,21 mq.	1,50 €/ mq./mese	€ 238,81
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,50	€ 26,48
Totale				€ 265,29
Totale affitto mensile			**(in cifra tonda)**	**€ 265,00**

Tenendo conto dei valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore Max di mercato, in quanto l'appartamento è stato ristrutturato e le rifiniture sono di buon livello si ha:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: POTENZA - **Comune:** RUOTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CROCE, C.DA PORCILE, SERRA DI PEPE, C.DA MARANO, C.DA TAVERNA

Codice di zona: R - **Microzona catastale n.:** 1 - **Tipologia prevalente:** Non presente - **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	340	410	L	1,1	1,4	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	225	330	L	0,9	1,2	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 340,00 €/mq.	MASSIMO 410,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 410,00 €/mq.

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	159,21 mq.	410,00	€ **65.276,10**
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54 mq.	75% di 410,00	€ **7.238,55**
Totale				€ **72.514,65**
Totale valore locale commerciale			**(in cifra tonda)**	€ **72.500,00**

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,40 €/mq./mese

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	159,21 mq.	1,40 €/ mq./mese	€ **222,89**
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,40	€ **24,72**
Totale				€ **247,61**
Totale affitto mensile			**(in cifra tonda)**	€ **250,00**

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari di gran lunga superiori, per fabbricati simili, rispetto ai valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, ciò perché l'O.M.I. fa riferimento a fabbricati rurali, molto spesso in muratura e comunque datati, con rifiniture di tipo economico.
Il fabbricato interessato dal pignoramento è una villetta di recentissima costruzione, in cemento armato e con rifiniture di tipo civile, pertanto nella determinazione del valore di stima si è considerato quello risultante dall'indagine di mercato effettuata.

Nello stabilire il prezzo di vendita del terreno pignorato di cui al Catasto terreni **Fg. 17 p.lla 690** e **p.lla 689** del Comune di Ruoti (PZ) si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi per Ettaro della Regione Basilicata - Provincia di Potenza per l'Anno 2017 a tutt'oggi in vigore *(All. n. 30)* ed ai prezzi rilevati sul mercato, pertanto si ha:

VALORE AGRICOLO MEDIO

Ha (0,3891+0,0184) x € 6.567 = € 2.684,20 in cifra tonda **€ 2.700,00 (duemilasettecento/00)**

VALORE DI MERCATO

Ha (0,3891+0,0184) x € 10.000,00 = € 4.075,00 in cifra tonda **€ 4.100,00 (quattromilacento/00)**

Come si può osservare, per il terreno le risultanze dell'indagine di mercato sono superiori a quelle della Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del **valore agricolo medio.** Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima per il terreno verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con il valore agricolo medio.

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

Per il **FABBRICATO**

a) – STIMA VENDITA

159,21 x 750,00 = € 119.407,50

23,54 x 0,75 x 750,00 = € 13.241,25

119.407,50 + 13.241,25= € 133.000,00 in c.t.

€ 133.000,00 (diconsi centotrentatremila/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (238,81 + € 26,48) = € 265,29 (mensili) in c.t.

€ 265,00 (mensili) (diconsi duecentosessantacinque/00 mensili)

Per il **TERRENO**

a) – STIMA VENDITA

€ (2.700,00 + € 4.100,00)/2 = 3.400,00 in c.t.

€ 3.400,00 (diconsi tremilaquattrocento/00)

Valore totale dei beni pignorati:

133.000,00 + 3.400,00 = € 136.400,00 in c.t.

€ 136.400,00 (diconsi centotrentaseimilaquattrocento/00)

Per il **DEPOSITO**

il costo di demolizione, comprensivo di trasporto e smaltimento rifiuti, è stato calcolato con computo metrico *(All. n. 31)*, utilizzando il prezziario LL. PP. Basilicata 2022

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

secondo semestre, attualmente in vigore, ed è pari ad **€ 4.180,82.** Tale importo sarà detratto dal valore a base d'aste del LOTTO UNICO).

Come già spiegato nel **quesito n. 6**, a tutt'oggi per il **FABBRICATO** da un punto di vista amministrativo, i lavori non risultano ultimati in quanto non è stato presentato lo stato finale anche se sono stati materialmente ultimati; infatti il debitore esecutato vi abita con il proprio nucleo familiare.
Il fabbricato è stato collaudato staticamente, ma non è stato accatastato e pertanto non è stata richiesta l'agibilità.
Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la spesa forfettaria è quantificabile in **€ 2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in **€ 1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a **€ 8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.
A queste bisogna aggiungere anche la spesa necessaria alla realizzazione dei marciapiedi, quantificata in **€ 3.000,00.**

Tali costi verranno detratti dal valore sopra stimato; pertanto il prezzo a base d'asta è così calcolato:

€ 136.400,00 [– € 4.180,82 - € (8.000,00 + 3.000,00)] = € 136.400,00 - € 15.180,82 = € 121.219,18 **in c.t. € 122.000,00**

(diconsi centoventiduemila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 122.000,00

(diconsi centoventiduemila/00)

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati **pignorati per intero** *"in danno del sig. Pace Donato, proprietario per la quota di 1/1 (bene personale) e parte datrice di ipoteca"* – così come descritto nel **contratto di mutuo con garanzia ipotecaria** *(All. n. 1).*

Nella **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento** *(All. n. 4),* del 09/09/2015, n. 15390 R.G. e n.13455 R.P.

- Nella sezione C – Soggetti a favore, è così riportato:

"Soggetto n. 1 in qualità di denominazione o ragione sociale CHEBANCA S..P.A., sede Milano (MI)……. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1".

- Nella sezione C – Soggetti contro, è così riportato:

"Soggetto n. 1 in qualità di Cognom[redacted]…… per il diritto di proprietà per la quota di 1/1".

<u>Quindi la valutazione dell'immobile pignorato viene effettuata per l'intero (quota 1/1)</u>.

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

I coniugi, Sig. r[redacted] *(parte datrice di ipoteca e debitore esecutato)* e [redacted], **alla data del pignoramento – datato 18/06/2015**, e **a tutt'oggi** *(All. ti n 27.1, 27.2, 27.3)* **risiedono**, con il proprio nucleo familiare costituito da:

1. [redacted]

2. [redacted]

Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0

in Contrada Spinosa n. 49 ovvero **presso il bene interessato dal pignoramento**

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio anno 1990 parte II serie B n. 11, il sig. [redacted] risultano **coniugati** dal 04/08/1990 in **regime di comunione dei beni** *(All. n. 27.4).*

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



Firmato Da: CENTODUCATI MARIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3685f9d4ee06f62dc251825e186683d0