

PROCEDIMENTO N. 28/2014 R.G.E.

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 09.01.2019

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

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



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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



PREFAZIONE

— [REDACTED]

Premesso che

— [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

— [REDACTED]

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



[illegible]

[illegible]

a) – RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Prioritariamente è necessario chiarire quanto segue:

- Nell'atto di pignoramento (*All. n. 2*), i beni pignorati sono rappresentati da:

"Immobile, sito nel Comune di Baragiano (PZ), alla Via Limiti n.129, disposta su due livelli in cui il piano seminterrato destinato a deposito ed il piano rialzato ad abitazione di tre vani ed accessori, insistente nella zonetta di terreno edificabile ricadente in zona C2 di are 4 e centiare 27, confinante il tutto con [REDACTED]

Il fabbricato risulta censito al NCEU del Comune di Baragiano, alla partita 1000430, come segue:

- 1) Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;
- 2) Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, Piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25 R.C.L. 42.500;
- 3) Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, vani 4, R.C.L. 292,00, mentre il terreno è riportato nel N.C.T. del Comune di Baragiano alla partita 6377, foglio 10, mappale 1236 di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

Per i beni pignorati di cui sopra il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (*All. n. 1*), da cui risulta quanto segue:

- a) Al ventennio gli immobili oggetto della procedura erano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Potenza il 13.11.1993 al n. 12408 del registro particolare con i seguenti dati catastali nel



NCEU al Fgl. 10, pc. 798/1, 798/2 e 798/3, così come meglio descritte in premessa e nel NCT al Fgl. 10 pc. 797;

b) Per effetto della morte [REDACTED] avvenuta il 14.10.1994 viene presentata il 17.06.1997 presso l'Ufficio del Registro di Milano successione den. 3656 vol. 95 e successivamente trascritta presso la Conservatoria di Potenza il 27.03.1998 al n. 3472 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota di proprietà del de cuius relativamente al Fgl. 10 pc. 798/1, 798/2, 798/3 e 797 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

c) In base a nota di variazione per frazionamento del 12.01.1998 n. 54.42/1998 in atti dal 15.01.1998 la originaria pc. 797 del Fgl. 10 viene soppressa per dare origine alla pc. 1190 che in base ad ulteriore frazionamento n. 875.1/1999 in atti dal 27.03.1999 viene nuovamente soppressa per dare origine alla pc. 1236 dello stesso foglio 10;

d) In virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'Aquino del 26.05.1999 trascritto a Potenza il 04.06.1999 al n. 6252 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU al Fgl. 10 pc. 798/1, 798/2, 798/3 e nel NCT al Fgl. 10 pc. 1236 dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

e) In base a nota di variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) la pc. 1236 del Fg. 10 viene soppressa per dare origine alle nuove pc. 1477 e 1478 dello stesso foglio 10 così come meglio descritte in premessa;

e che pertanto gli immobili indicati in premessa risultano intestati [REDACTED]
[REDACTED]

Potenza per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale di beni e che sugli stessi a far tempo dal 03.03.1994 al 03.03.2014

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

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



DIRITTI REALI

- **Nell'atto di compravendita** (*All. n. 4*) per Notaio [REDACTED] a Scafati (SA) del 26 maggio 1999, rep. N. 883, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04 giugno 1999 ai nn. 7884/6252, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

l'intera e piena proprietà di:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, *censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;*
 - 2) **Magazzino e locale di deposito**, *censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500;*
 - 3) **Abitazione di tipo popolare**, *censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;*
 - 4) **Terreno**, *censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;*
- **Nell'atto di pignoramento** (*All. n. 2*) trascritto in data 03/03/2014 al n. 2789 R.G. e al n. 2347 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il **diritto reale** è la **proprietà per 1/2** ciascuno dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] ei beni:
- 1) **Magazzino e locale di deposito**, *censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;*
 - 2) **Magazzino e locale di deposito**, *censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500;*



- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita sopra menzionato.

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 2*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 3*), per le p.lle 798 sub. 1,2,3 al NCEU del Comune di Baragiano (PZ) coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. ti n. 5.1, 5.2, 5.3*).

Per la particella al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, i dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 2*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 3*) non coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Infatti in base a nota di variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) la p.lla 1236 del Fg. 10 viene soppressa per dare origine alle nuove p.lle 1477 e 1478 dello stesso Fg. 10 così come meglio descritte nelle visure storiche (*All. ti 6.1, 6.2*).

In seguito alla morte del Sig. [REDACTED] (PZ) il 25/04/2014 (*All. 7*) e denuncia di successione del 20/04/2015 N. Rep. 635/9990/15 trascritta il 15/02/2016 al R.G. 2385, R.P. 2063 (*All. 8*) la quota di 1/2 dei beni di cui al pignoramento, intestati al Sig. [REDACTED] è andata al coniuge superstite ed ai due figli, per cui la situazione attuale è la seguente:



- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Confini:

- l'immobile di cui al punto 1) (**Magazzino e locale di deposito**) confina, a piano superiore, sul lato sinistro e posteriormente con stessa proprietà; sul lato destro con via Limiti.
- l'immobile di cui al punto 2) (**Magazzino e locale di deposito**) confina, lateralmente e al piano superiore con stessa proprietà;
- l'immobile di cui al punto 3) (**Abitazione di tipo popolare**) confina inferiormente con stessa proprietà;
- l'immobile di cui al punto 4) (**Terreno**) confina a Nord ed a Ovest con la **p.lla 795** riportata al catasto terreni del Comune di Baragiano (PZ) al fg. 10 di proprietà

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) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;



- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500;
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

Sulla particella 1236 del fg. 10, di cui al p.to 4, era presente un fabbricato a piano terra con sovrastante terrazzo, non accatastato adiacente al fabbricato di cui ai p.ti 1,2,3.

Nell'anno 2006 venne richiesto un permesso di costruire relativo alla *"demolizione e ricostruzione della porzione di fabbricato urbano ad uso residenziale ubicato in Baragiano Scalo alla via Limiti n. 10 in catasto al Fg. 10 p.lla 1236"*. (All. n. 13)

Il 08 settembre 2006 veniva rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Baragiano il permesso di costruire n. 17. (All. n. 14)

Il 10 Gennaio 2007 il Comando Polizia Municipale e l'Ufficio Tecnico Comunale redigevano un verbale di accertamento di violazione urbanistica edilizia con cui si contestava ai [REDACTED] (esecutati) l'abuso edilizio di un vano sopraelevato chiuso da muri e coperto da un solaio latero-cementizio, di dimensioni 6,00 x 5,70 mq. ed un'altezza di ml 3,03 per un volume effettivo di 103,62 su suolo distinto in catasto terreni di Baragiano Fg. 10 p.lla 1236 in via Limiti. (All. n. 15)

In data 29 Marzo 2007 fu emessa l'ordinanza n. 46 notificata a mezzo racc. A.R. il 29 Marzo 2007 ai coniugi per la demolizione del succitato vano ed il ripristino dello stato dei luoghi. (All. n. 16)

In data 08 Giugno 2007 veniva protocollata con Prot. 2769 la *"richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del vano I piano del fabbricato sito in Baragiano Scalo alla via Limiti"*.

In data 28 Giugno 2007 a mezzo raccomandata A.R. veniva notificato il diniego alla sanatoria. (All. n. 17)



In data 31 Agosto 2007 con verbale Prot. 4567 a cura della Polizia Municipale e dell'Ufficio Tecnico veniva accertata l'inottemperanza all'ordinanza n. 46 del 29 Marzo 2007, e notificato a mano dal messo comunale in data 03 Settembre 2007 alla Sig.ra Lizzadro Lucia. (All. n. 18)

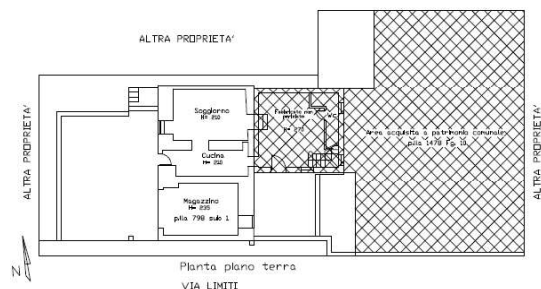
Nel frattempo i coniugi esegutati facevano ricorso al TAR per la Basilicata che con ordinanza n. 239/07 del 13 Settembre 2007 lo rigettava. Successivamente facevano appello al Consiglio di Stato che lo rigettava con ordinanza n. 1127/2008 del 04 Marzo 2008.

Veniva quindi eseguita ai sensi dell'art. 31 comma 4 del DPR 06.06.2001 n. 380 l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Baragiano dell'area così come delimitata nella planimetria allegata all'atto di acquisizione e avente i seguenti dati identificativi:

- Catasto terreni Comune di Baragiano Fg. 10 P.lla n. 1236 per mq 254,00 confinante con via Limiti e restante proprietà degli esegutati. (All. n. 19)(All. n. 26).



area acquisita a patrimonio comunale



All. n. 26 – planimetria stato dei luoghi

Successivamente per meglio identificare catastalmente l'area acquisita a patrimonio comunale, veniva incaricato il [REDACTED] iscritto all'Albo Geometri della provincia di Potenza (PZ) al n. 1851 al frazionamento della particella al C.T. Comune di Baragiano al Fg. 10 p. lla 1236. (All. n. 20)

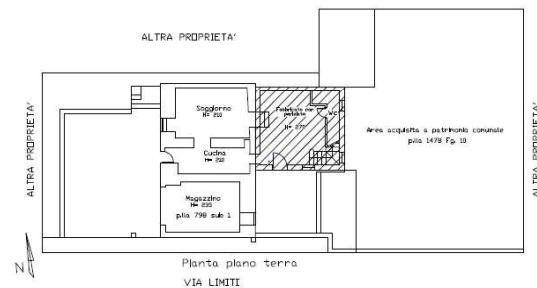
In base a nota di variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) la **p.lla 1236 del Fg. 10** veniva soppressa per dare origine alle nuove **p.lle 1477 e 1478 dello stesso Fg. 10** così come meglio descritte nelle visure storiche (All. ti 6.1, 6.2).

La particella acquisita a patrimonio del Comune di Baragiano è la p.lla 1478 del Fg. 10 comprendente quindi, così come per legge, anche l'area di sedime del fabbricato oggetto, al primo piano, di abuso edilizio.

Come sopra riportato, il fabbricato oggetto di abuso edilizio (*All. n. 25*), non è accatastato e non si comprende se ed in che modo è interessato dall'acquisizione a patrimonio del Comune di Baragiano, pertanto, **allo stato attuale, non si ritiene opportuno perizzarlo** in quanto non individuabile né catastalmente né per quanto concerne la titolarità del diritto di proprietà.



fabbricato non periziato



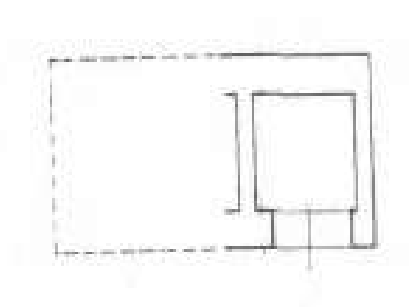
All. n. 25 – planimetria stato dei luoghi

La stima verrà effettuata solo per i beni di cui ai punti 1, 2, 3 nonché la p.lla 1477 del fg. 10 (derivante dal frazionamento delle originaria particella di cui al punto 4); per essi si costituirà un unico lotto.

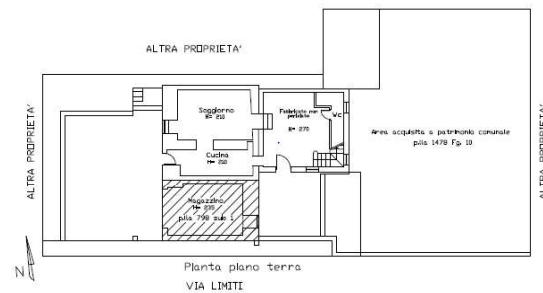
Lotto Unico:

Costituito dai beni di cui ai punti 1, 2, 3 oltre alla p.lla 1477 del Fg. 10 del C.T. del comune di Baragiano originata dalla variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) della **p.lla 1236 del Fg. 10**.

Il bene di cui al p.to 1 Magazzino e locale di deposito, (*censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800*);



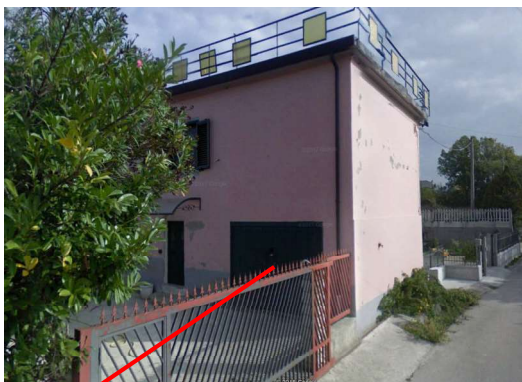
All. n. 9 – planimetria catastale



All. n. 21 – planimetria stato dei luoghi

ha struttura portante in muratura, solai in latero-cementizio, una porta basculante ed una finestra in alluminio preverniciato. E' costituito da un unico ambiente a cui si accede dalla corte delimitata da una recinzione in ferro con cancello scorrevole.

Ha pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate.



prospetto laterale sinistro - accesso

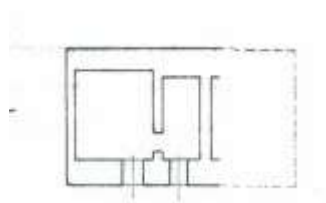


Accesso da via Limiti

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



Il bene di cui al p.to 2 [Magazzino e locale di deposito](#), (censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500);



All. n. 10 – planimetria catastale



All. n. 22 – planimetria stato dei luoghi

ha struttura portante in muratura, solai in latero-cementizio. Il magazzino in realtà è adibito ad abitazione nonostante l'altezza utile interna di 2,10 ml.

Ad esso si accede, direttamente dall'esterno, dalla corte attraverso un portoncino in alluminio preverniciato, e dall'interno attraverso un vano porta senza infisso comunicante con il piano terra del fabbricato oggetto di abuso edilizio. La finestra presente nel soggiorno-pranzo, è in alluminio prevernicato a taglio termico con vetrocamera; la porta di accesso presente nella cucina è in alluminio prevernicato a giunto aperto con vetro singolo. Ha il pavimento sopraelevato di circa $30 \div 40$ cm rispetto alla corte, tale dislivello è superato con due gradini posti all'esterno. E' composto da un soggiorno-pranzo, ed una cucina. Ha pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tintegee. Parte dei muri interni dei due ambienti sono rivestiti in pietra ricostruita. I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano) sono in alluminio prevernicato; Nella cucina è presente un'apertura senza infisso, che si affaccia sull'ambiente a piano terra della costruzione oggetto di abuso edilizio; quest'apertura così come, quella del vano porta, presente nel soggiorno-pranzo, (anch'essa comunicante con il fabbricato adiacente) verranno murate con tramezzatura in poroton intonacata da entrambi i lati e tintegeata.

I lavori saranno contabilizzati e detratti dalla stima del bene pignorato.





Accesso dalla corte



Vano porta e finestra da murare



Soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo



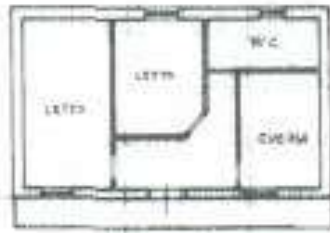
Cucina



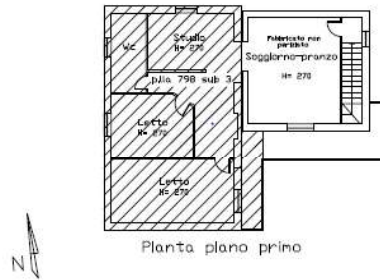
Cucina



Il bene di cui al p.to 3 [Abitazione di tipo popolare al primo piano](#), censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;



All. n. 11 – planimetria catastale



All. n. 23 – planimetria stato dei luoghi

ha struttura portante in muratura, solai in latero-cementizio, tetto a terrazzo non praticabile. Ad essa si accede dalla gradinata interna presente nel fabbricato oggetto di abuso edilizio che collega il piano terra con il soggiorno-pranzo al primo piano (con ordinanza di demolizione). E' composto da un pluriuso adibito a studio, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Ha pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti dei bagni in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrocamera, le persiane anch'esse in alluminio preverniciato con lamelle orientabili. I termosifoni dell'impianto di riscaldamento (autonomo con caldaia a gas metano) sono in alluminio preverniciato nelle camere mentre nel bagno è presente un termo-arredo;

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

All'immobile al primo piano, come già detto si accede dal fabbricato oggetto di abuso edilizio, attraverso una porta scorrevole; pertanto bisognerà chiudere l'apertura, con una tramezzatura in blocchetti in poroton portante (utilizzati per la realizzazione dei muri portanti del piano superiore) intonacata e tinteggiata da entrambi i lati. Per collegare quindi il piano superiore al piano terra verrà realizzata una scala a chiocciola i cui **lavori saranno contabilizzati e detratti dalla stima del bene pignorato.**

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





Appartamento al I piano



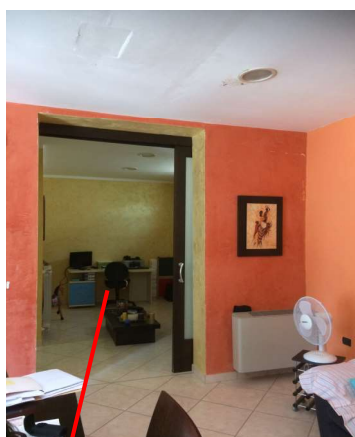
Appartamento al I piano



Costruzione da demolire



Costruzione da demolire



Porta da murare

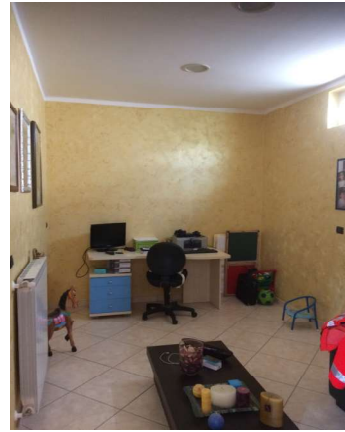


Camera da letto

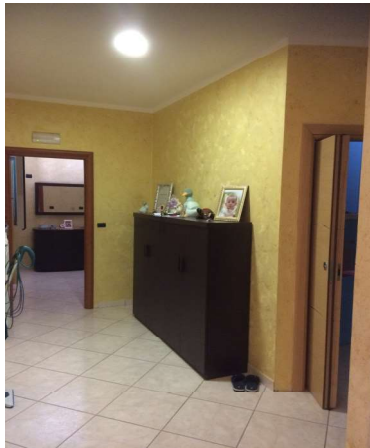




Camera da letto



Camera pluriuso-studio



Disimpegno



Bagno

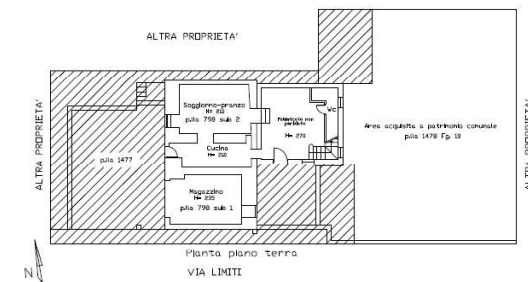
Il bene di cui al p.to 4 [Terreno](#), censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

In realtà verrà periziata la particella 1477, (censita al NCT del Comune di Baragiano (PZ), al Foglio 10, mappale 1477, di are 1,73, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 697, R.A.L. 523; (All. n. 6.1)); originata dalla variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) della **p.lla 1236 del Fg. 10.**





All. n. 12 – estratto di mappa



All. n. 24 – planimetria stato dei luoghi

E' costituita dalla corte che circonda il fabbricato oggetto di stima; è in parte pavimentata con massetto di cemento, ed in parte costituita da aiuole, delimitate da muretti in blocchetti di cemento. E' delimitata dalla recinzione su via Limiti, realizzata con ringhiera in ferro e cancello scorrevole, mentre sui lati confinanti con le altre proprietà con rete e paletti in ferro.



Recinzione su via Limiti



Recinzione al confine





Recinzione



Pavimentazione

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

Nell' **atto di pignoramento** (*All. n. 2*), i beni pignorati sono così descritti:

"Immobile, sito nel Comune di Baragiano (PZ), alla Via Limiti n.129, disposta su due livelli in cui il piano seminterrato destinato a deposito ed il piano rialzato ad abitazione di tre vani ed accessori, insistente nella zonetta di terreno edificabile ricadente in zona C2 di are 4 e centiare 27, confinante il tutto co

[REDACTED] e con strada comunale Via Limiti.

Il fabbricato risulta censito al NCEU del Comune di Baragiano, alla partita 1000430, come segue:

- 1) Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;
- 2) Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, Piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25 R.C.L. 42.500;
- 3) Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, vani 4, R.C.L. 292,00, mentre il terreno è riportato nel N.C.T. del Comune di Baragiano alla partita 6377, foglio 10, mappale 1236 di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

Tali dati corrispondono, nell’elenco sintetico delle formalità al punto 4 (*All. n. 27*) ed al punto 3 (*All. n. 28*), ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione** del 03/03/2014, n. 2789 R.G. e n. 2347 R.P. (*All. n. 3*); corrispondono inoltre, a quelli riportati nell’**atto di compravendita** (*All. n. 4*) per Notaio D'AQUINO Luigi da Scafati

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.: mariaantonina.centoducati@archiworldpec.it

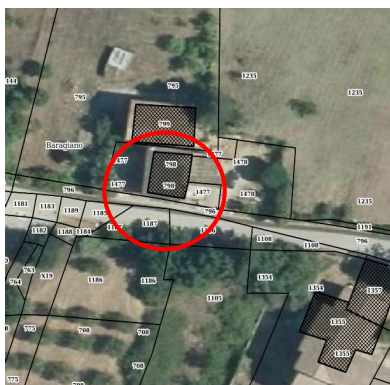
(SA) del 26 maggio 1999, rep. N. 883, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04 giugno 1999 ai nn. 7884/6252 ed alle **risultanze catastali** (*All.ti n. 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2*).,

- la **p.lla 798 del foglio 10, sub 1** (magazzino e locale di deposito) derivano, al catasto fabbricati, da:

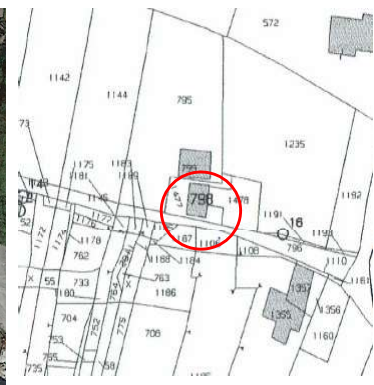
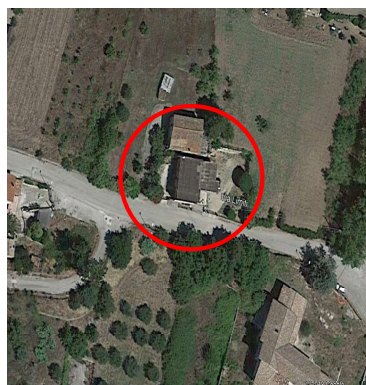
- 1) *VARIAZIONE del 12/07/2016 protocollo n. PZ0069432 in atti dal 12/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20120.1/2016)*
- 2) *variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*
- 3) *VARIAZIONE del 10/09/2015 protocollo n. PZ0096838 in atti dal 10/09/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 34546.1/2015);*
- 4) *COSTITUZIONE del 30/09/1993 in atti dal 30/09/1993 (n. A04662/1993)*

al catasto terreni la particella insiste su terreno riportato al foglio 10 p.lla 798 di mq. 75,00 (*All. n. 29*).

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 798 corrisponde allo stato dei luoghi.



Stralcio RSDI basilicata



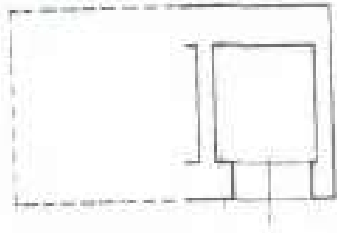
Stralcio foglio di mappa (*All. n. 12*)

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

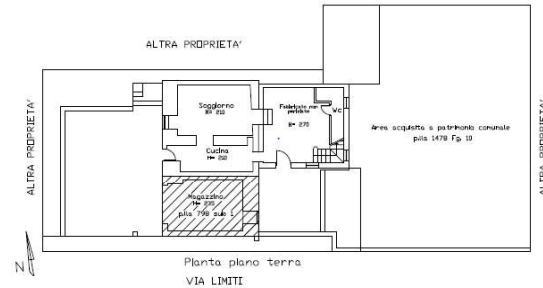
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



La planimetria catastale del fabbricato di cui fa parte il sub 1 della p.lla 798, (All. n. 9) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi. (All. n. 21).



All. n. 9 – planimetria catastale



All. n. 21 – planimetria stato dei luoghi

- la p.lla 798 del foglio 10, sub 2 (magazzino e locale di deposito) derivano, al catasto fabbricati, da:

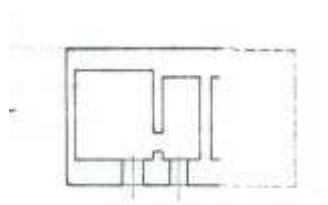
- 1) *VARIAZIONE del 09/11/2015 protocollo - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- 2) *VARIAZIONE del 10/09/2015 protocollo n. PZ0096839 in atti dal 10/09/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 34547.1/2015)*
- 3) *COSTITUZIONE del 30/09/1993 in atti dal 30/09/1993 (n. A04662/1993)*

al catasto terreni la particella insiste su terreno riportato al foglio 10 p.lla 798 di mq. 75,00 (All. n. 29).

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (All. n. 12) relativa alla p.lla 798 corrisponde allo stato dei luoghi.



La planimetria catastale del fabbricato di cui fa parte il sub 2 della p.lla 798, (All. n. 10) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi. (All. n. 22).



All. n. 10 – planimetria catastale



All. n. 22 – planimetria stato dei luoghi

la p.lla 798 del foglio 10, sub 3 (Abitazione di tipo popolare al primo piano) derivano, al catasto fabbricati, da:

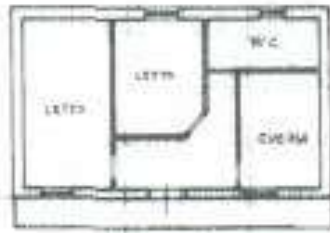
- 4) *VARIAZIONE del 09/11/2015 protocollo - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- 5) *VARIAZIONE del 10/09/2015 protocollo n. PZ0096840 in atti dal 10/09/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 34548.1/2015)*
- 6) *COSTITUZIONE del 30/09/1993 in atti dal 30/09/1993 (n. A04662/1993)*

al catasto terreni la particella insiste su terreno riportato al foglio 10 p.lla 798 di mq. 75,00 (All. n. 29).

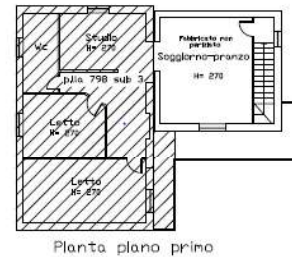
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (All. n. 12) relativa alla p.lla 798 corrisponde allo stato dei luoghi.



La planimetria catastale del fabbricato di cui fa parte il sub 3 della p.lla 798, (All. n. 11) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi. (All. n. 23).



All. n. 11 – planimetria catastale



All. n. 23 – planimetria stato dei luoghi

la p.lla 1477 del foglio 10, (Terreno) derivano, al catasto terreni, da:

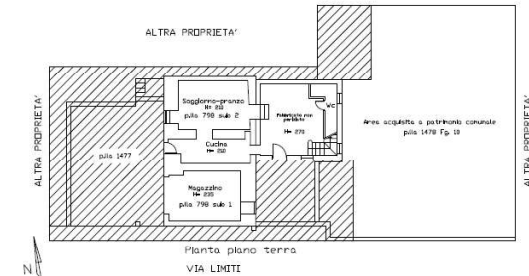
- 1) *Tabella di variazione del 02/10/2008 protocollo n. PZ0260995 in atti dal 02/10/2008 (n. 260995.1/2008); sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1478.***
- 2) *FRAZIONAMENTO del 02/10/2008 protocollo n. PZ0260995 in atti dal 02/10/2008 (n. 260995.1/2008); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1236.***
- 3) *FRAZIONAMENTO DEL 26/03/1999 in atti dal 27/03/1999 (N.875.1/1999); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1190.** Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1235.***

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (All. n. 12) relativa alla p.lla 1477 corrisponde allo stato dei luoghi.

La particella 1477 di cui all'estratto di mappa (*All. n. 12*), corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi; rappresenta la corte del fabbricato di cui alle p.lle 798 sub. 1, 2, 3 del foglio di mappa n. 10 (*All. n. 5.1, 5.2, 5.3*).



All. n. 12 – estratto di mappa



All. n. 24 – planimetria stato dei luoghi

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

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE	Proprietà per 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	<u>FABBRICATO</u> per civile abitazione, sito in Via Limiti n. 10 del Comune di Baragiano (PZ) costituito da: <u>Appartamento</u> al primo piano composto da un pluriuso adibito a studio, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Ha pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti dei bagni in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate.

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.: mariaantonina.centoducati@archiworldpec.it



	Confina, a piano sottostante, con le p.lle 798 sub 1 e sub 2 riportate al catasto fabbricati del Comune di Baragiano in al fg. 10 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Ha una superficie commerciale di mq. 78,10, superficie utile di mq. 62,69. Magazzino e locale deposito al piano terra, costituito da un unico ambiente a cui si accede dalla corte delimitata da una recinzione in ferro con cancello scorrevole. Ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Confina a piano superiore, sul lato sinistro e posteriormente con stessa proprietà, sul lato destro con via Limiti. Ha una superficie commerciale di mq. 26,46, superficie utile di mq. 20,30. Magazzino e locale deposito al piano terra costituito da due ambienti adibiti a cucina e soggiorno pranzo a cui si accede dalla corte delimitata da una recinzione in ferro con cancello scorrevole. Ha pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate Confina lateralmente e al piano superiore con stessa proprietà. Ha una superficie commerciale di mq. 41,55, superficie utile di mq. 30.31. Terreno E' costituita dalla corte che circonda il fabbricato oggetto di stima; è in parte pavimentata con massetto di cemento, ed in parte costituita da aiuole. Confina a Nord ed a Ovest con la p.lla 795 riportata al catasto terreni del Comune di Baragiano (PZ) al fg. 10 [REDACTED] [REDACTED] a Sud con Via Limiti, ed a Est con area acquisita a patrimonio del Comune di Baragiano (PZ). Ha una superficie di are 1,73.
ESTREMI CATASTALI	APPARTAMENTO censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 798 sub 3 categoria A/4 cl. 6, vani 4, superficie catastale 80,00 mq., totale escluse aree scoperte mq. 76,00, rendita € 150,81, piano I. La stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 798 sub 1 categoria C/2 cl. 9,



	consistenza 14 m², superficie catastale 30,00 mq., rendita € 12,29, piano T. MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO censito nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 798 sub 2 categoria C/2 cl. 9, consistenza 25 m², superficie catastale 46,00 mq., rendita € 21,95, piano T. TERRENO censito nel C.T. al foglio 10 p.lla 1477 Seminativo arborato classe 2 Superficie are 01,73 R.D. € 0,36 R.A. € 0,27
ESTREMI URBANISTICI	- L'area su cui insiste il fabbricato è relativa alla zona C2 del P.d.F. – SEMIESTENSIVO del Comune di Baragiano - Fabbricato ristrutturato con: • PERMESSO DI COSTRUIRE. n. 17 del 08/09/2006 Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 70.300,00 (settantamilatrecento/00)
OCCUPAZIONE	☒ DA DEBITORE/FAMIGLIA ☐ TERZI CON TITOLO ☐ TERZI SENZA TITOLO ☐ LIBERO
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (All. n. 27)	1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/1999 – Registro Particolare 6252 Registro Generale 7884 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 883 del 26/05/1999 – <u>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</u> 2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/1999 – Registro Particolare 1060 Registro Generale 7885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 884 del 26/05/1999 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u>



	3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2006 – Registro Particolare 5414 Registro Generale 20648 Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 101041 del 23/08/2006 <u>IPOTECA LEGALE</u> derivante da <u>RUOLI</u> Immobili siti in BARAGIANO (PZ) Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 2053 del 22/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE) 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2014 – Registro Particolare 2347 Registro Generale 2789 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI POTENZA - Repertorio 477 del 13/02/2014 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 Registro Particolare 2063 Registro Generale 2385 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 635/9990 del 20/04/2015 <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</u>
--	--

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

In seguito alla morte del [REDACTED] (All. 7) e denuncia di successione del 20/04/2015 N. Rep. 635/9990/15 trascritta il 15/02/2016 al R.G. 2385, R.P. 2063 (All. 8) la quota di 1/2 dei beni di cui al pignoramento, intestati al [REDACTED] andata al coniuge superstite ed ai due figli, per cui **la situazione attuale** è la seguente:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



-

Precedentemente il bene oggetto di pignoramento risultava di **proprietà** dei Sig.ri

, avendolo **acquistato** con:

Atto di compravendita (*All. n. 1*) per Notaio D'AQUINO Luigi da Scafati (SA) del 26 maggio 1999, rep. N. 883, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 04 giugno 1999 ai nn. 7884/6252, con il quale i

l'intera e piena proprietà di:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;
- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500;
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

Prima ancora, gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3, 4, erano **intestati a**:



[illegible]

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

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800; (All. n. 5.1)
- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500; (All. n. 5.2)
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000; (All. n. 5.3)

- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281. (All. n. 6.1, 6.2)

Il fabbricato ai p.ti 1), 2), 3) è stato interessato da lavori di ristrutturazione, autorizzati con:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17 del 08/09/2006 (All. 14).

Con tale permesso, il Comune di Baragiano, concedeva ai [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietari del bene interessato dal pignoramento, l'autorizzazione per i *“lavori di demolizione parziale e ricostruzione porzione di fabbricato urbano ad uso residenziale”* distinto al catasto al foglio n. 10 p.lle n. 798 sub 1, 2, 3 e mappale 1236 posto in Baragiano Scalo - Via Limiti 10.

I lavori sono stati eseguiti in conformità del vigente Piano di Fabbricazione (All. n. 30), per il quale, il bene pignorato ricade nella zona omogenea residenziale C₂ SEMIESTENSIVO che prevede:

- Lotto minimo **600 mq**;
- Sup. coperta **1/5**;
- N.ro max dei piani **2**;
- H max **7.50 mt**;
- H max (in funzione della larghezza stradale) 1 x L;
- H max (larghezza minima strada per H max) 7.50 mt;
- Dist. min. da testate fabbricati 7.50 mt;
- Dist. min. tra i fronti dei fabbricati 10.00 mt;
- Dist. min. dal ciglio stradale D. M. 01.04.1968;
- Densità fondiaria 1.5 mc/mq;

Nella redazione dei piani di lottizzazione convenzionati, nella zona C₂ fermo restando l'indice stabilito dalle norme del presente elaborato, è possibile raggiungere un H max di m. 10.50 qualora sia rispettato l'indice come dalla presente legenda.



Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, a meno di qualche piccola irregolarità relativa al posizionamento delle finestre al primo piano.

Pertanto si deduce che le opere realizzate siano in linea con le previsioni del P.d.F., a meno della presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dei beni immobili della presente perizia è necessario, come già precedentemente riportato, **produrre:**

1. **C.I.L.A. in sanatoria, relativa alle modifiche prospettiche** presso il Comune di Baragiano;
2. **Variazione catastale.**

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (*Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01*), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 1.000,00) per un totale, quindi di **€ 1.500,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo STIMA).

A tali costi vanno sommati i costi dei lavori da eseguire per rendere indipendente il fabbricato oggetto di stima da quello non periziato adiacente al primo.

Tali lavori vengono contabilizzati a corpo e consistono in:

- a) realizzazione di una botola, tra il piano terra ed il primo piano, in corrispondenza del soggiorno - pranzo e montaggio di una scala a chiocciola in ferro;
- b) realizzazione di un tramezzo in poroton intonacato e tinteggiato da entrambi i lati a chiusura del vano porta e finestra al piano terra (cucina e soggiorno - pranzo).
- c) realizzazione di un tramezzo in poroton intonacato e tinteggiato da entrambi i lati a chiusura del vano porta al primo piano di comunicazione con il fabbricato non periziato;



La somma complessiva per tali lavori stimata a corpo è di € 3.500,00 oltre alla somma di € 2.000,00 per spese tecniche, quindi di € 5.500,00 che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta (vedasi il capitolo STIMA).

Manca, inoltre, l'attestazione di certificazione energetica.

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

Il bene pignorato, così come in precedenza descritto, è **occupato dalla Sig. ra** [redacted] costituito da se stessa, e i [redacted] [redacted] come si evince dal certificato di residenza (*All. n. 31*) e stato di famiglia (*All. n. 32*).

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) E' in essere l'ordinanza di demolizione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi n. 46 del 29/03/2007 prot. 1418 (*All. n. 16*); in conseguenza del quale il Comune di Baragiano ha redatto l'atto unilaterale d'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Baragiano di opere abusive D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 art. 31 comma 4 del 02 Aprile 2008 Rep. 852 (*All. n. 19*).
Tali atti comunque, come già descritto, riguardano i beni non periziati con la presente relazione;
- c) Non esiste provvedimento giudiziario di assegnazione al coniuge della casa;
- d) Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati, come si evince dalla ispezione ipotecaria (*All. n. 27*).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, per soggetto (*All. n. 27*) sono risultate le seguenti formalità:



1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/1999** – Registro Particolare 6252 Registro Generale 7884 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 883 del 26/05/1999 – **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/1999** – Registro Particolare 1060 Registro Generale 7885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 884 del 26/05/1999 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2006** – Registro Particolare 5414 Registro Generale 20648 Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 101041 del 23/08/2006 **IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLI** Immobili siti in BARAGIANO (PZ) Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 2053 del 22/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2014** – Registro Particolare 2347 Registro Generale 2789 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI POTENZA - Repertorio 477 del 13/02/2014 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016** Registro Particolare 2063 Registro Generale 2385 Pubblico ufficiale POTENZA Repertorio 635/9990 del 20/04/2015 **ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

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

Il bene pignorato costituito da:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800; (All. n. 5.1)
- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500; (All. n. 5.2)
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000; (All. n. 5.3)



- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281. (All. n. 6.1, 6.2)

non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato, costituito da:

- Un magazzino e locale deposito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione;
- Un magazzino e locale deposito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione adibito a cucina e soggiorno - pranzo;
- Un abitazione di tipo popolare sito al primo piano di un fabbricato per civile abitazione;
- Un terreno costituito dalla corte di cui al fabbricato ai punti precedenti;

non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile interessato dal pignoramento, come già detto, è costituito da un fabbricato indipendente circondato da una corte della stessa proprietà sito in zona C₂ del P.d. F. del Comune di Baragiano (PZ).

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Lotto unico:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800; (All. n. 5.1)



- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500; (All. n. 5.2)
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000; (All. n. 5.3)
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281. (All. n. 6.1, 6.2)

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**:

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.

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

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



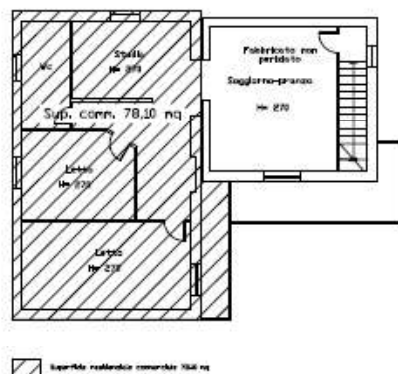
15% giardini di appartamento

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%

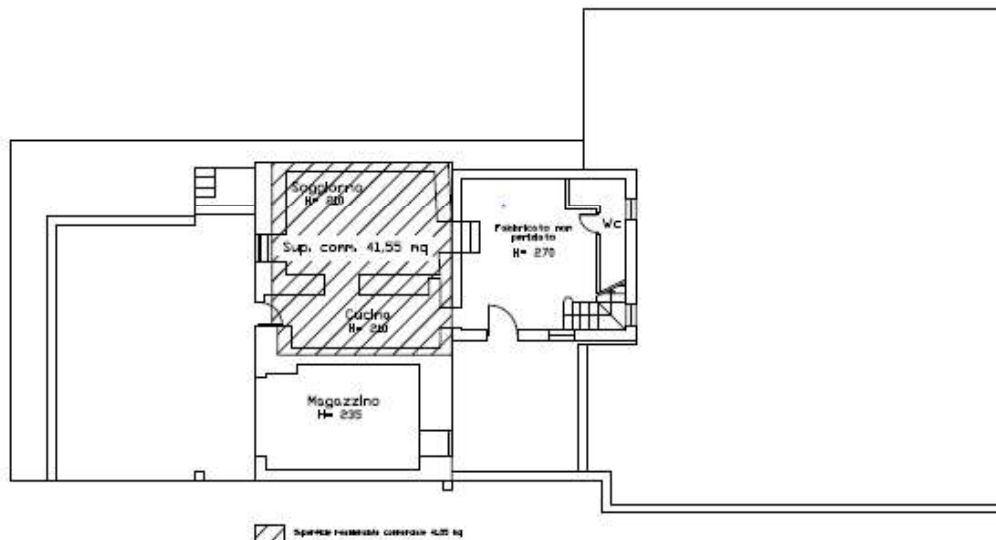
Pianta piano primo



$$76,72 + 5,52 \times 25\% = 76,72 + 1,38 = 78,10 \text{ mq}$$

Superficie commerciale = 78,10 mq.

Pianta piano terra



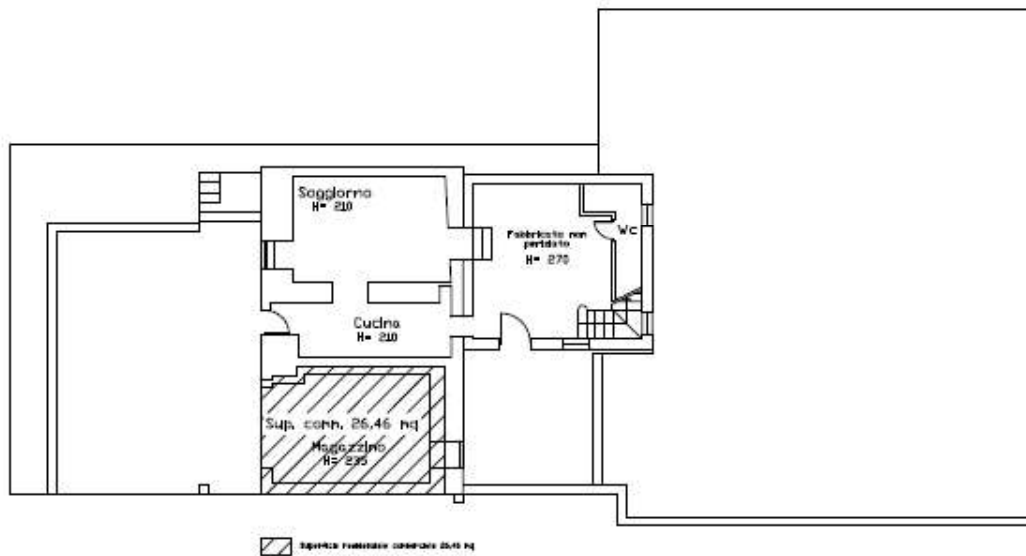
Superficie commerciale = 41,55 mq.

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

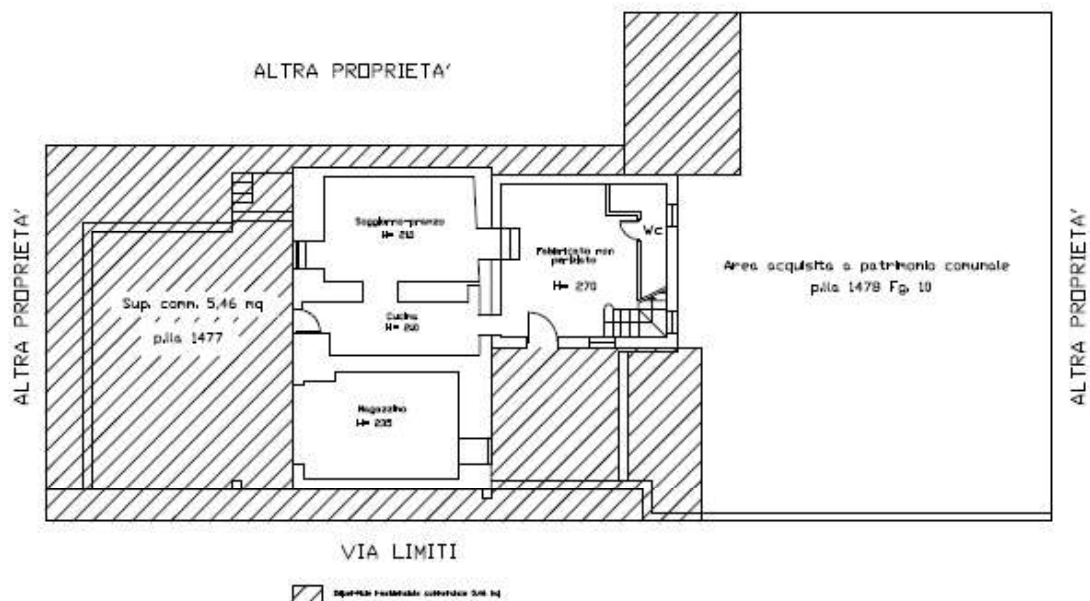
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



Pianta piano terra



Superficie commerciale = 26,46 mq.



$$25 \times 10\% + (173 - 25) \times 2\% = 5,46 \text{ mq}$$

Superficie commerciale = 5,46 mq.



L'appartamento pignorato è ben distribuito, lo stato conservativo è ottimo, le rifiniture sono di buon livello:

Pertanto per esso si prenderà in considerazione un parametro pari alla media dei parametri, per immobili simili:

Per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml; si ha quindi:

$$675,00 - 25\% 675,00 = 506,25 \Rightarrow \text{€ } 510,00$$

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 600,00 €/mq.	MASSIMO 750,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 675,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo economico	primo	78,10 mq.	675,00	€ <u>52.717,50</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	510,00	€ <u>21.190,50</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	300	€ <u>7.938,00</u>
Terreno (corte)	-----	5,46	675,00	€ <u>3.685,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>85.600,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece



VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,8 €/mq./mese	MASSIMO 2,2 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	78,10 mq.	2,00 €/ mq./mese	€ <u>156,20</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	1,50 €/ mq./mese	€ <u>63,32</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	1,20	€ <u>31,75</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>250,00</u>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore Max di mercato, in quanto lo stato conservativo è ottimo, le rifiniture sono di buon livello.

Per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml; si ha quindi:

$$530,00 - 25\% 530,00 = 397,50 \Rightarrow \text{€ } 400,00 \text{ mq.}$$

Per il magazzino (box) considerato lo stato conservativo discreto si utilizzerà il valore medio pari a **300,00 €/mq.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: POTENZA

Comune: BARAGIANO

Fascia/zona: Suburbana/BARAGIANO SCALO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

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



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	610	740	L	1,8	2,2	L
Abitazioni civili	OTTIMO	740	910	L	2,1	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	530	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	275	325	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	275	325	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 425,00 €/mq.	MASSIMO 530,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 530,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo economico	primo	78,10 mq.	530,00	€ <u>41.393,00</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	400,00	€ <u>16.620,00</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	300,00	€ <u>7.938,00</u>
Terreno (corte)	-----	5,46	530,00	€ <u>2.893,80</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>68.850,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE OMI (affitto)

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



Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,2 €/mq./mese	MASSIMO 1,7 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,50 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	76,72 mq.	1,70 €/ mq./mese	€ <u>130,42</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	1,30 €/ mq./mese	€ <u>54,01</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	1,20	€ <u>31,75</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>220,00</u>

Per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml; si ha quindi:

$$1,70 - 25\% \ 1,70,00 = 1,275 \Rightarrow \text{€ } \mathbf{1,30 \text{ mq.}}$$

Per il magazzino (box) si prenderà a riferimento il valore max pari a € **1,20 dell' O.M.I.** per le locazioni.

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

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

a) – STIMA VENDITA

$$\text{€ } (85.600,00 + \text{€ } 68.850,00)/2 = \text{€ } 77.225,00 \text{ che in c.t. diventa}$$

€ 77.300,00 (diconsi settantasettemilatrecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

$$\text{€ } (250,00 + \text{€ } 220,00)/2 = \text{€ } 235,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$

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



€ 235,00 (mensili) (diconsi duecentotrentacinque/00 mensili)

Come già spiegato nel **quesito n. 6**, sul fabbricato sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione autorizzati con Premesso di Costruire N. 17 del 08/09/2006.

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, a meno di qualche piccola irregolarità relativa al posizionamento delle finestre al primo piano. Irregolarità per i quali è possibile richiedere una **C.I.L.A. in sanatoria, relativa alle modifiche prospettiche** presso il Comune di Baragiano, i cui costi ammontano a € 1.500,00. E' necessario, inoltre eseguire lavori per poter separare il fabbricato stimato da quello adiacente non periziato, i cui costi ammontano a € 5.500,00.

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

$$€ 77.300,00 - (€ 1.500,00 + € 5.500,00) = € 70.300,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 70.300,00
(diconsi settantamilatrecento/00)

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

Il bene di cui alla presente relazione di stima è stato **pignorato** “in danno dei sig. ri [REDACTED].... OMISSIS..... per la quota di 1/2 ciascuno e per intero l'immobile ipotecato a garanzia del mutuo” – così descritto nell'atto di pignoramento (All. n. 2).

Nella **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento** (All. n. 3), del 03/03/2014, n. 2789 R.G. e n. 2347 R.P. nella sezione C – Soggetti contro, è così riportato:



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

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

I coniugi (debitori esecutati) , [REDACTED]
alla data del pignoramento – datato 03/03/2014, e fino alla morte del
[REDACTED] **All. n. 7) hanno risieduto**, con il proprio nucleo familiare, in via
Limiti n. 10 (ora via Limiti 129), ovvero **presso i beni interessati dal pignoramento**
(All. n. 33).

[REDACTED]
[REDACTED] (ora via Limiti
129) **presso i beni interessati dal pignoramento** (All. n. 31), (All. n. 32).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio anno 1995 parte II
serie A n. 3, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **All. n. 34).**

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

