



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 75/2021 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide VISCONTI

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbali di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titoli di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Spese condominiali

Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 14 - Spese documentate;

Allegato 15 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 75/2021 R.G.E.

Creditore procedente [REDACTED]
Esecutati [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide Visconti
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 30/04/2023, ha accettato l'incarico il 03/05/2023 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Premesso che, con atto notificato il 29/06/2021 Rep. n. 1098, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 75/2021, trascritta il 06/08/2021 al n. 12574 Reg. Gen. e al n. 10665 Reg. Part., [REDACTED] ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Dati catastali degli immobili pignorati					
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Tito	Tito	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	C.da Santa Loja snc	C.da Santa Loja snc	Via Borea n. 145/P	Via Borea n. 145/P	Via Borea n. 145/P
Foglio	n. 7	n. 7	n. 13	n. 13	n. 13
Particella	n. 343	n. 343	n. 594	n. 594	n. 594
Sub.	n. 14	n. 21	n. 1	n. 2	n. 4

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è [REDACTED]
- Gli esecutati sono: [REDACTED]

<p>Quesito n. 3: <i>Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Catasto Fabbricati: Lotto n. 1 – sito nel Comune di Tito al Foglio n. 7, Part. n. 343 - Sub. 21 e Sub. 14; Lotto n. 2 – sito nel Comune di Potenza al Foglio n. 13, Part. n. 594 - Sub. 1 e Sub. 2; Lotto n. 3 – sito nel Comune di Potenza al Foglio n. 13, Part. n. 594 - Sub. 4. Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 3</p>	<p>Pag. 16</p>
<p>Quesito n. 4: <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.</i></p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 4</p>	<p>Pag. 20</p>
<p>Quesito n. 5: <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i></p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 5</p>	<p>Pag. 22</p>
<p>Quesito n. 6: <i>Verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati presentano difformità urbanistiche.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 6</p>	<p>Pag. 22</p>
<p>Quesito n. 7: <i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i> Risposta sintetica: Tutti i beni pignorati relativi al Lotto n. 1 sono liberi e nella disponibilità degli esecutati, mentre i beni relativi ai Lotti n. 2 e n. 3 sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 7</p>	<p>Pag. 26</p>
<p>Quesito n. 8: <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i> Risposta sintetica: Sul lotto n. 1 è stato rilevato l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Sui Lotti n. 2 e n. 3 non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati. Su tutti i lotti sono state riscontrate difformità urbanistiche e difformità catastali sanabili non regolarizzate nel contesto della procedura.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 8</p>	<p>Pag. 26</p>
<p>Quesito n. 9: <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 9</p>	<p>Pag. 27</p>
<p>Quesito n. 10: <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i> Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.</p>	<p>Risposta analitica al quesito 10</p>	<p>Pag. 27</p>
<p>Quesito n. 11: <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i></p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 11</p>	<p>Pag. 28</p>
<p>Quesito n. 12: <i>Procedere alla valutazione dei beni.</i> Risposta sintetica: il prezzo a base d'asta del lotto n. 1 è di € 141.200,00; il prezzo a base d'asta del lotto n. 2 è di € 34.800,00; il prezzo a base d'asta del lotto n. 3 è di € 71.640,00.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 12</p>	<p>Pag. 28</p>
<p>Quesito n. 13: <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 13</p>	<p>Pag. 34</p>

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.*

Risposta sintetica: gli esecutati [redacted] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni e attualmente sono residenti nel Comune di Potenza, in Via Borea 145/P;

Risposta analitica al quesito 14

Pag. 34

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

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

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del [redacted] Notaio in Perugia redatta in data 23/09/2021.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che

Il creditore procedente non ha depositato:

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

Il sottoscritto ha acquisito:

- gli estratti catastali, le ispezioni ipotecarie dei beni pignorati;
- i certificati di stato civile rilasciati dal Comune di Potenza del sig. [redacted]

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- gli esecutati, sig. [redacted] hanno contratto matrimonio il 29/08/1982 in regime di comunione legale dei beni.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 8 - Certificati anagrafici)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data 17/05/2023 risulta che i beni immobili pignorati, corrispondono a quello in titolarità degli esecutati, in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

I beni pignorati sono i seguenti:

Dati catastali degli immobili pignorati					
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Tito	Tito	Potenza	Potenza	Potenza
Indirizzo	C.da Santa Loja snc	C.da Santa Loja snc	Via Borea n. 145/P	Via Borea n. 145/P	Via Borea n. 145/P
Foglio	n. 7	n. 7	n. 13	n. 13	n. 13
Particella	n. 343	n. 343	n. 594	n. 594	n. 594
Sub.	n. 14	n. 21	n. 1	n. 2	n. 4

I beni pignorati sopra descritti siti nel Comune di Tito sono intestati a:

- [redacted] per il diritto 1/2 della piena proprietà;

- [redacted] per il diritto 1/2 della piena proprietà.

I beni pignorati sopra descritti siti nel Comune di Potenza sono intestati a:

- [redacted] per i diritti della piena e intera proprietà;

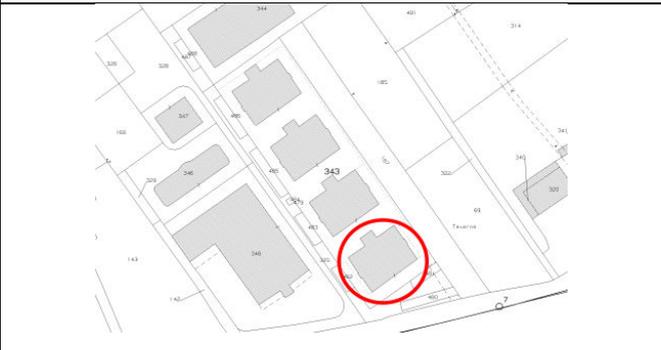
I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 13, part. 594 sub. 2 è difforme da quanto riportato negli atti catastali e negli atti di pignoramento perché l'u.i.u. è stata demolita e non si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali.

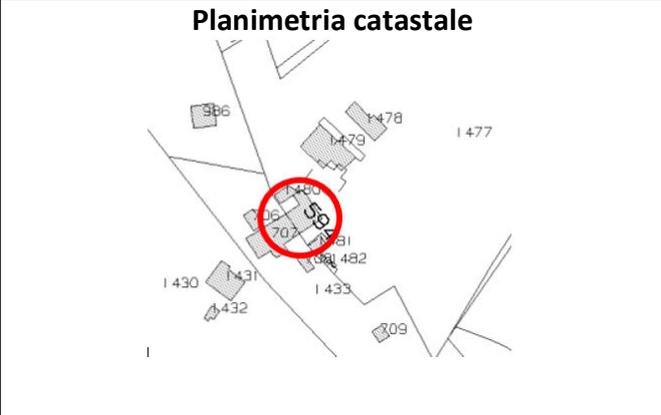
Attualmente l'immobile ha la qualità di "F/1 - Area urbana", invece catastalmente è censito come "C/2 - Deposito".

Gli atti di provenienza sono specificati in risposta al quesito n. 5 (Pag. 22).

I beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Tito sono riportati sulla mappa catastale e sulla corrispondente ortofoto carta.

Lotto n. 1 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.	
Comune di Tito - Foglio n. 7 Particella n. 343	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	

I beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Potenza sono riportati sulla mappa catastale e sulla corrispondente ortofoto carta.

Lotto n. 2 e n. 3 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.	
Comune di Potenza - Foglio n. 13 Particella n. 594	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

I beni pignorati sono stati suddivisi in tre lotti così come riportato nella seguente tabella:

Lotto	Indirizzo	Dati catastali		
		Foglio n.	Part.	Sub.
Lotto n. 1	Locale commerciale con annesso garage sito nel Comune di Tito alla C.da Santa Loja snc	Foglio n. 7	Part. 343	Sub. 14 e sub. 21
Lotto n. 2	Abitazione con annesso deposito e area urbana sita nel Comune di Potenza alla Via Borea n. 145/P	Foglio n. 13	Part. 594	Sub. 1 e Sub. 2
Lotto n. 3	Abitazione sita nel Comune di Potenza alla Via Borea n. 145/P	Foglio n. 13	Part. 594	Sub. 4

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Descrizione generale e inquadramento territoriale**Lotto n. 1 - Inquadramento territoriale e descrizione**

Il lotto n. 1 è costituito da un locale commerciale e da un garage ubicati nel Comune di Tito (PZ), alla C.da Santa Loja snc distinti nel Catasto fabbricati del comune di Tito, rispettivamente con il sub. 21 e il sub. 14 della part. 343 del foglio 7.

Il Comune di Tito appartiene alla comunità montana del Melandro, nel suo territorio ci sono due torrenti: il torrente Tora, affluente del fiume Basento, e la fiumara di Tito, affluente del fiume Sele.

Il lotto n. 1 ricade nella zona commerciale di Tito Scalo che ospita anche lo scalo ferroviario delle Ferrovie dello Stato.

La zona è una delle più importanti aree industriali e commerciali della regione dove si stanno trasferendo molte imprese del potentino.

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

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

La zona in cui ricade il lotto n. 1 è servita da tutte le opere di urbanizzazione di tipo primario ed è caratterizzata dalla presenza di molti negozi e del Centro commerciale "Polo Acquisti Lucania".

Il locale commerciale fa parte di un edificio condominiale di tre piani fuori terra e un piano sotto strada adibito a garage realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento. Il fabbricato fa parte di un complesso di quattro fabbricati gemelli che sono stati realizzati giusta Permesso di costruire n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] (Prot. Gen. N. [REDACTED] del 31/10/2007) rilasciata dal Comune di Tito (PZ).

Il comune di Tito, con Prot. n. [REDACTED] del 21/05/2012, ha rilasciato il Certificato di agibilità relativamente al solo locale commerciale (sub. 21).

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

I dati catastali dei beni che formano il lotto n. 1 sono riportati nella seguente tabella:

Dati catastali dei beni pignorati								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Tito, C.da Santa Loja	Fabbricati	7	343	21	C/1	1	m ^q 135	€ 1.101,60
Tito, C.da Santa Loja	Fabbricati	7	343	14	C/6	4	m ^q 35	€ 45,19

Descrizione del locale commerciale

Il locale commerciale confina con corridoio condominiale da tre lati, salvo altri, ed è composto da un ambiente ampio e accogliente suddiviso in due parti da un tramezzo che si interrompe all'altezza di

1,00 m da terra e che consente l'introspezione di tutto l'ambiente destinato ad accogliere gli avventori.

Il locale è dotato di un bagno a servizio dei portatori di handicap, di tre bagni con antibagno due destinati agli avventori e l'altro destinato al personale di servizio.

L'antibagno per il personale di servizio è preceduto da un disimpegno che dà accesso anche alla dispensa.

Il locale è dotato anche di un laboratorio per la preparazione di vivande e di un ufficio per le attività amministrative.

L'accesso al locale commerciale è ampio. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno.

Il locale è sufficientemente illuminato e areato.

Il locale commerciale è dotato di radiatori non collegati ad una caldaia a gas ma è dotato di impianto tipo "Split".

Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'impianto idrico e fognario ha ancora l'allaccio condominiale di cantiere.

L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico della capacità di 80 litri.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano disattivati.

Le pareti del locale commerciale sono decorate con stucco tipo veneziano, i pavimenti sono in gres effetto legno, i servizi igienici e i locali accessori sono rivestiti con piastrelle e la parte sovrastante è rifinita con idropittura.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è buono.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico.

Al titolo di proprietà Rep. N. [REDACTED] Racc. [REDACTED] del 14/09/2016 è allegato l'Attestazione di prestazione energetica (APE) emessa il 13/09/2016 a firma dell'Ing. Rocco di Biasi che ha classificato il locale commerciale nella classe energetica "C".

La superficie netta interna dell'U.I.U. è di mq 128,43, l'altezza interna all'intradosso dell'attuale controsoffittatura è di m 3,25.

La superficie commerciale è di mq 152, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Descrizione del garage

Il garage confina con terrapieno, proprietà condominiale, società S.G. SRL, salvo altri.

L'accesso al garage è da un tunnel condominiale attraverso una porta munita di serranda avvolgibile, e non è dotato di finestre.

Il tunnel condominiale ha due accessi, uno carrabile attraverso una rampa esterna laterale facente parte dell'area di pertinenza adiacente la strada pubblica e l'altro pedonale attraverso il corridoio, il vano scala e/o ascensore condominiali.

Il garage è composto da un unico ambiente

Le pareti sono realizzate con blocchetti prefabbricati non intonacati. Il pavimento è in gres.

Il garage è dotato di impianto elettrico e nel garage è collocato la riserva idrica a servizio del locale commerciale.

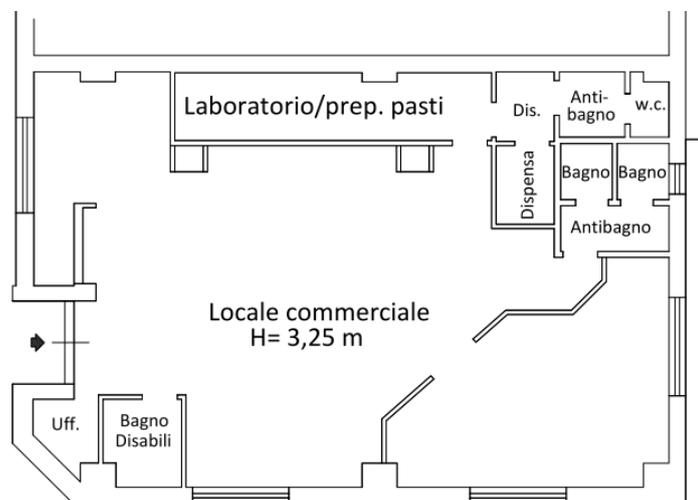
La superficie netta interna del garage è di mq 31,09, l'altezza interna è di m 3,30.

La superficie commerciale è di mq 41, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

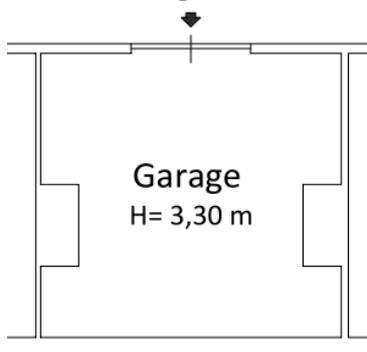
Lotto n. 1 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

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

Lotto n. 1 – Immobile sito nel Comune Tito – Foglio 7 Particella 343 sub. 21.



Lotto n. 1 – Immobile sito nel Comune Tito – Foglio 7 Particella 343 sub. 14.



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

Lotto n. 1 – Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio 7, Particella 343, sub. 21 e 14



Foto n. 1 – Ingresso locale commerciale



Foto n. 2 – Interno locale commerciale



Foto n. 3 – Interno locale commerciale



Foto n. 4 – Interno locale commerciale



Foto n. 5 – Bagno disabili

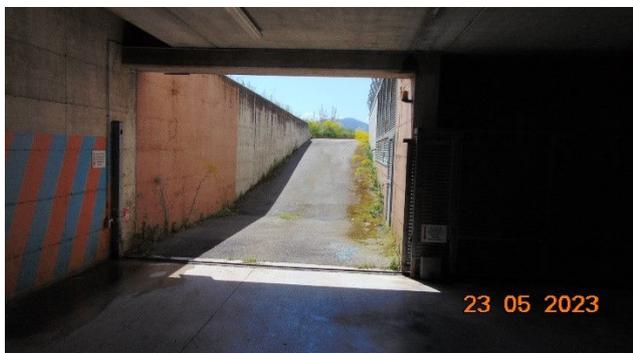


Foto n. 6 – Tunnel accesso garage



Foto n. 7 – accesso garage



Foto n. 8 – Interno garage

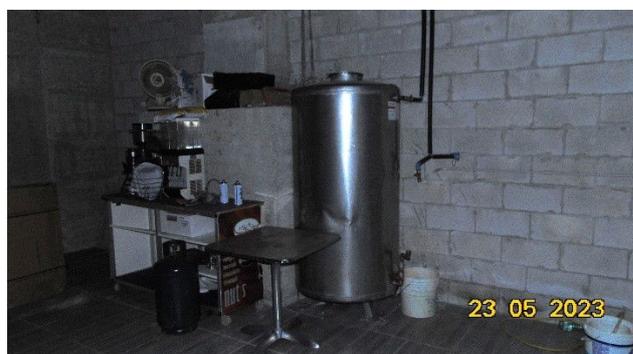


Foto n. 9 – Interno garage

Lotti n. 2 e n. 3 – Inquadramento territoriale

I lotti n. 2 e n. 3 sono ubicati nel Comune di Potenza, in via Borea n. 145/p (già Via Cerreta) e fanno parte di un unico fabbricato.

Il compendio pignorato si trova a nord della città di Potenza, a circa 10 chilometri dal capoluogo di regione, a circa 1020 metri s.l.m. con una buona esposizione, in una zona periferica della cittadina lucana, trattasi di una zona dove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi. La contrada in cui sono ubicati i cespiti pignorati presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario (strade asfaltate, acqua, luce, fognatura, ecc.), mentre la città di Potenza è dotata di tutti gli altri servizi, ivi compreso scuole di ogni ordine e grado, università ed è sede del più grande ospedale della Regione Basilicata, l'Ospedale S. Carlo.

La città di Potenza è collegata alle regioni limitrofe dell'autostrada A5, una diramazione di 50 km dall'autostrada A2 e dal nodo ferroviario sulla linea principale che va da Salerno a Taranto, gestita da FS Trenitalia. Dispone inoltre di un collegamento ferroviario gestito delle Ferrovie Appulo-Lucane. La città è anche collegata con i centri abitati della regione con un efficiente servizio di pullman. Inoltre un servizio di pullman collega Potenza a Roma.

Tutti i cespiti che costituiscono entrambi i lotti 2 e 3 sono interclusi, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata. (Cfr. Risposta Quesito 1 - pag. 6).

Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada pubblica, ma attraverso le particelle n. 1004, n. 1370, n. 1433, n. 590 e n. 1477 del foglio 13 che consente l'accesso ai lotti interclusi anche con mezzi meccanici.

Si precisa che, sia le aree di pertinenza che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate e sono in parte di proprietà dell'esecutato e in parte di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso agli immobili pignorati attraverso i fondi serventi. La superficie dei fondi serventi (non pignorati) necessaria per l'accesso ai cespiti pignorati è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 2.000,00 da ripartire in parti uguali tra i due lotti interclusi.

L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta.

Lotto n. 2 – Descrizione

Il lotto n. 2 è costituito da un'abitazione con annesso deposito e area urbana sita nel Comune di Potenza, ubicata al piano terra di Via Borea n. 145/P.

L'abitazione confina con stessa ditta da due lati, propr. [redacted] salvo altri, mentre l'area urbana confina con stessa ditta da due lati, propr. [redacted] salvo altri.

I dati catastali del lotto n. 2 sono riportati nella seguente tabella:

Dati catastali del lotto n. 2 – Immobili siti nel Comune di Potenza								
Beni intestati a [redacted] per i diritti di piena e intera proprietà								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Potenza, Via Borea n. 145/p*	Fabbricati	13	594	1	C/2	2	mq 59	€ 103,60
Potenza, Via Borea snc**	Fabbricati	13	594	2	C/2	3	mq 12	€ 24,79
(*) il bene pignorato (F. 13, part. 594, sub. n. 1) è difforme da quanto riportato negli atti catastali perché la superficie rilevata del deposito è maggiore di quella catastale di mq 10,00. Nel calcolo del valore a base d'asta è stata considerata la sola superficie pignorata corrispondente alla superficie catastale.								
(**) Il bene pignorato (F. 13, part. 594, sub. n. 2) è difforme da quanto riportato negli atti catastali perché è stato demolito senza aggiornamento catastale. L'attuale destinazione d'uso è "F/1 - Area urbana" mentre catastalmente è censito come "C/2 – Deposito".								

L'abitazione, del lotto n. 2, è ubicata al piano terra e fa parte di un edificio che si sviluppa su due livelli oltre il sottotetto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accessi autonomi dall'esterno. Al fabbricato si accede attraverso un'area di pertinenza individuata in una porzione della particella 1477 del foglio 13, destinata a piazzale e spazi di manovra, intestata all'esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Si precisa che tale area unitamente alla strada di accesso ricade su aree private di proprietà anche di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che per permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente. Tale superficie dei fondi non pignorati per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio (strada e aree di pertinenza) viene stimata per un valore di €. 2.000,00 per entrambi i lotti interclusi.

L'unità immobiliare è stata edificata prima del 01/09/1967, così come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato.

L'abitazione (lotto n. 2) è composta da un ingresso con un angolo cottura, da un bagno, da una tavernetta che ha anche funzioni di zona giorno, da una camera, da un deposito con accesso autonomo e da un'area urbana derivante dalla demolizione del deposito riportato in catasto con il sub. 2. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico mentre l'impianto di riscaldamento è comune con il lotto n. 3. Il costo per rendere autonome le due unità mediante la modifica dell'impianto di riscaldamento esistente è stimato in complessivi € 2.000,00. Dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto è stato detratto l'importo di € 1.000,00.

Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Il deposito è collegato tramite una porta interna ad un'altra unità immobiliare non soggetta a pignoramento.

La superficie complessiva del deposito è maggiore di mq 10,00 rispetto a quella riportata in catasto ed indicata negli atti di pignoramento.

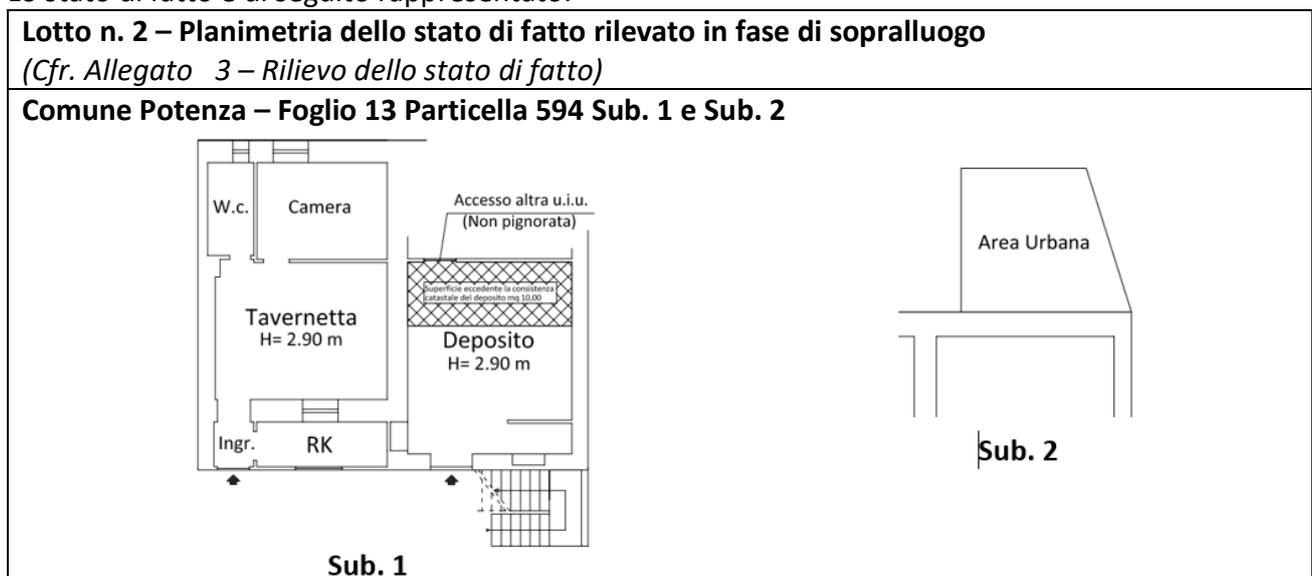
Nella determinazione del prezzo a base d'asta si è tenuto conto anche delle spese necessarie a separare la superficie pignorata da quella non pignorata.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico, che dovrà necessariamente essere separato da quello dell'abitazione del lotto 3 prima della vendita.

Dopo l'adeguamento dell'impianto termico potrà essere redatto anche l'APE.

Lo stato di fatto è di seguito rappresentato:



La superficie netta interna dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo è di mq 47,31, l'altezza interna è di m 2,90. La superficie netta interna del deposito rilevata in sede di sopralluogo è di mq 30,81 con altezza interna di m 2,90. La superficie lorda commerciale dell'abitazione è di mq 61,00.

La superficie lorda del deposito è di mq 39,00 da cui deve essere detratta la superficie non pignorata di mq 11,50 (nella planimetria del rilievo è evidenziata con il tratteggio), pertanto la superficie commerciale del deposito considerata nella stima è, quindi, 27,50 mq ridotta al 25%.

La superficie dell'area urbana è di mq 17,64 ridotta al 10%.

La superficie commerciale del lotto n. 2 ridotta come sopra specificato è di complessivi mq 70.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto del lotto n. 2 e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, e sono state calcolate con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Di seguito la documentazione fotografica:

Lotto n. 2 – Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza (PZ) – Foglio 13 Particella 594 sub. 1 e 2



Foto n. 1 – Ingresso



Foto n. 2 - Interno



Foto n. 3 – interno



Foto n. 4 – Bagno



Foto n. 5 – deposito



Foto n. 6 – deposito



Foto n. 7 – Accesso all'area urbana



Foto n. 8 - Area urbana

Lotto n. 3 – Descrizione

Abitazione sita nel Comune di Potenza, ubicata al piano primo di Via Borea n. 145/P.

Il lotto n. 3 confina con prospetti esterni da tre lati, propri [redacted] salvo altri.

Dati catastali del lotto n. 3 – Immobili siti nel Comune di Potenza

Beni intestati [redacted] per i diritti di piena e intera proprietà								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Potenza, Via Borea n. 145/P	Fabbricati	13	594	4	A/3	4	Vani 5	€ 242,73

L'abitazione al piano primo fa parte dello stesso edificio, dove al piano terra è ubicata l'abitazione del 2° lotto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, attraverso una scala esterna che insiste sul piazzale (area di pertinenza) individuata in una porzione della particella 1477 del foglio 13. Tale area di pertinenza è destinata a piazzale e spazi di manovra, intestata all'esecutato, ma non oggetto di pignoramento.

Si precisa che tale area unitamente alla strada di accesso ricade su aree private di proprietà anche di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che per permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente.

La superficie necessaria del fondo non pignorato per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio (strada e aree di pertinenza) viene stimata per un valore di €. 2.000,00 per entrambi i lotti interclusi.

L'unità immobiliare è stata edificata per sopraelevazione del lotto n. 2 giusta Concessione Edilizia Pratica n. [redacted] rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982 ed è composta da un ingresso con un angolo cottura, una veranda, un disimpegno, due bagni, due camere e una sala da pranzo.

Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno con doppi infissi in alluminio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico mentre l'impianto di riscaldamento è comune con il lotto n. 2. Il costo per rendere autonome le due unità mediante la modifica dell'impianto di riscaldamento esistente è stimato in complessivi € 2000,00. Dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto è stato detratto l'importo di € 1.000,00.

All'abitazione si accede tramite una scala esterna scoperta.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico, che dovrà necessariamente essere separato da quello dell'abitazione del lotto n. 2 prima della vendita.

Dopo l'adeguamento dell'impianto termico potrà essere redatto anche l'APE.

Lotto n. 3 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

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

Lotto n. 3 – Immobile sito nel Comune Potenza – Foglio 13 Particella 594 Sub. 4.



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

La superficie netta interna dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo è di mq 97,99, l'altezza interna è di m 2,85.

La scala ha una superficie complessiva di mq 10,02.

La superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva è di mq 128.

Le superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Lotto n. 3 - Documentazione fotografica

Immobile sito nel Comune di Potenza – Foglio 13 Particella 594 Sub. 4



Foto n. 1 – Scala di accesso



Foto n. 2 - Soggiorno



Foto n. 3 – Disimpegno



Foto n. 4 – Bagno

4	27/05/2010	Costituzione n. 2539.1/2010 part. 343 (Docfa fabbricati)	Pratica n. PZ0120964
5	19/04/2010	Tipo mappale n. 92782.1/2010 soppressa part. 302 costituita part. 343 (C.T.)	Partica n. PZ0092782
6	22/05/2008	Frazionamento soppressa part. 258, 299 e 300 costituite part. 302, 303, 304, 305, 306 e 307 (la part. 300 che comprende le part. 36, 38, 63, 64 e 298) (C.T.)	Pratica n. PZ0148210
8	14/12/2007	Frazionamento sopresse part. 254 e 260 costituita part. 300 (C.T.) e variate le part. 298, 299 e 301 (C.T.)	Pratica n. PZ0459759
9	27/02/2006	Frazionamento sopresse part. 34, 35, 184 e 186 costituita part. 260 (C.T.) e variate le part. 254, 255, 256, 257, 258, 259 e 261 (C.T.)	n. PZ0019970
10	03/07/1996	Frazionamento soppressa part. n. 62 costituite part. 186 e 187 (C.T.)	n. 2851.1/1996
11	10/03/1971	Impianto meccanografico part. 62 (C.T.)	

Ricostruzione storico catastale dei Lotti n. 2 e n. 3

I beni pignorati, oggi censiti nel catasto fabbricati del Comune di Potenza al foglio 13, part. 594, sub. 1, 2 e 4 sono pervenuti all'esecutore [REDACTED] per donazione con riserva di usufrutto [REDACTED] con atto per Notaio [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] del 02/03/1992 e consolidamento di usufrutto da [REDACTED] deceduto il 06/06/2008 (Voltura n. 9530.1 pratica PZ0181627 in atti dal 25/06/2008) e [REDACTED] deceduta il 21/02/2017 (Voltura n. 3689.1 pratica PZ00028396 in atti dal 23/03/2017).
(Cfr.: Risposta al quesito n. 5 della C.T.U. pag. 22).

Lotti n. 2 e n. 3 - I beni pignorati censiti nel N.C.E.U. del Comune di Potenza Foglio 13, part. 594, sub. 1, 2 e 4 hanno subito le seguenti variazioni catastali.

(La data si riferisce alla registrazione della variazione catastale negli atti dell'Agenzia delle Entrate)

N.	Data	Descrizione	Note
1	09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie Part. 594 (U.I.U.)	
2	26/11/2014	Variazione toponomastica part. 594 (U.I.U.)	Partica n. PZ0137154 - n. PZ0137155 - n. PZ0137157
3	01/01/1992	Variazione quadro tariffario part. 594 (U.I.U.)	
4	23/12/1991	Costituzione part 594 (Docfa fabbricati)	n. 453.1/1991 - n. 453.2/1991 - n. 453.4/1991
5	28/05/1991	Frazionamento - soppressa la part. 425 C.T. e costituite le par. lle n. 591, n. 592, n. 593, n. 594, n. 595 e n. 596	n. 1353.8/1991
6	25/11/1978	Part. n. 495	Impianto meccanografico

Difformità catastali rilevate

Dal confronto delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto sono state riscontrate difformità catastali sui beni pignorati.

Le difformità catastali di ciascun lotto sono indicate nelle planimetrie catastali e messe in evidenza in rosso.

Per ciascun lotto, la descrizione dà conto delle difformità catastali rilevate.

Lotto n. 1 – Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 1** sono state rilevate le seguenti difformità catastali consistente nelle variazioni della distribuzione interna degli ambienti, limitatamente al locale commerciale (Sub. 21).

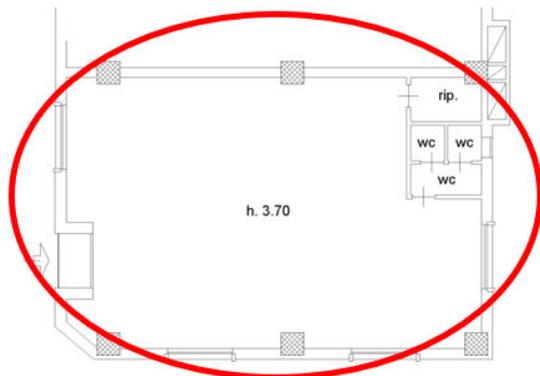
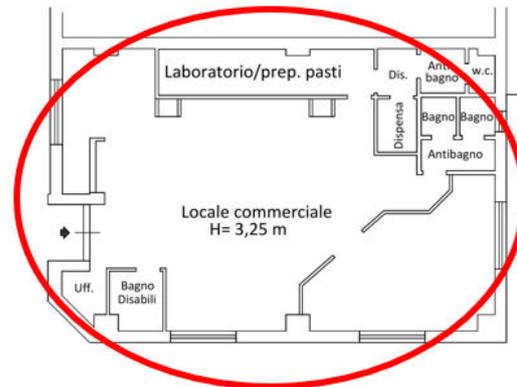
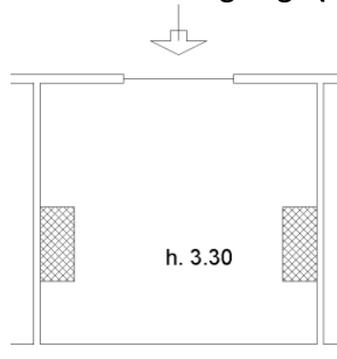
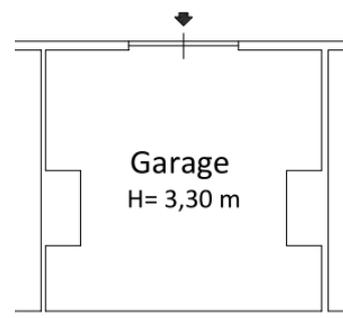
Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 1 è stimato in complessivi € **500,00** ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 28)

Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage

Comune di Tito (PZ), Foglio 7 part. 343 sub. 14 e 21 – C.da Santa Loja snc

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

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

Planimetria catastale Locale commerciale (sub. 21)**Planimetria stato di fatto Locale commerciale (Sub. 21)****Planimetria catastale garage (sub 14)****Planimetria stato di fatto garage (Sub. 14)****Lotto n. 2 – Difformità catastali**

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 2** è stato rilevato che l'unità immobiliare ha subito la variazione nella distribuzione interna degli ambienti ed è stato oggetto anche di ampliamento della superficie interna mediante la chiusura con muratura di tamponamento (non strutturale) di un portico con relativo cambio di destinazione in superficie abitabile.

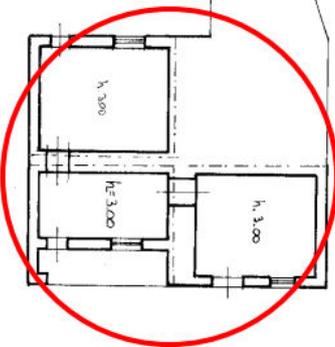
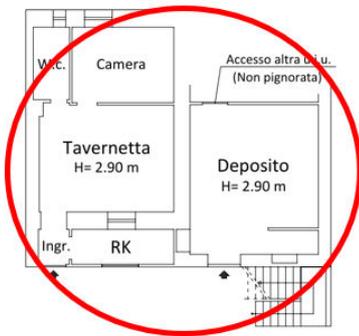
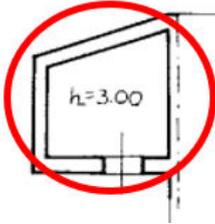
L'unità immobiliare è accatastrata come C/2 in difformità dell'effettiva destinazione d'uso e dell'autorizzazione urbanistica, pertanto occorre procedere al cambio di destinazione d'uso.

La consistenza catastale è inferiore alla consistenza reale. La differenza si riscontra in corrispondenza del deposito adiacente l'abitazione. Tuttavia, la consistenza reale è conforme all'autorizzazione urbanistica rilevata dagli atti allegati alla Concessione Edilizia Pratica n. [REDACTED] Prot. Gen. [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982 per la costruzione della sovrastante abitazione che costituisce il lotto n. 3.

Il deposito annesso all'abitazione, inoltre, è dotato di un accesso ad una unità immobiliare non ricompresa tra i beni oggetto di pignoramento e non intestata all'esecutato.

L'unità immobiliare censita catastalmente con il sub. n. 2 è stata demolita senza procedere all'aggiornamento catastale, pertanto, nella presente relazione il bene è stimato nella sua condizione attuale, cioè come "F/1 - Area urbana" e non come indicato negli atti catastali, cioè "C/2 - Deposito". La consistenza dell'area urbana corrisponde alla superficie lorda dell'u.i.u. censita negli atti catastali. Per sanare la difformità catastali occorre procedere all'aggiornamento delle planimetrie con la identificazione e il classamento del bene nella reale consistenza.

Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 2 è stimato in complessivi € 1.800,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 28)

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	
Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana	
Comune di Potenza (PZ), Foglio 13 part. 594 sub. 1 – Via Borea 145/P.	
Planimetria catastale (Sub. 1) 	Planimetria stato di fatto (Sub. 1) 
Comune di Potenza (PZ), foglio 13 part. 594 sub. 2 – Via Borea snc.	
Planimetria catastale (Sub. 2) 	Planimetria stato di fatto (Sub. 2) 

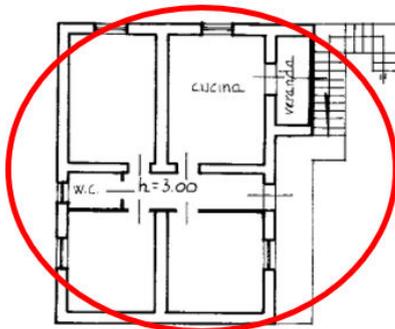
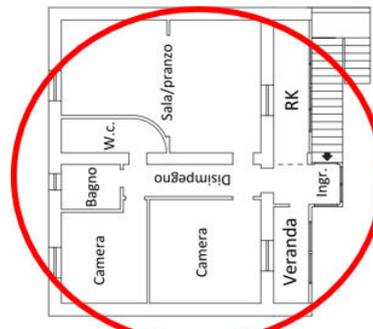
(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Lotto n. 3 – Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto il **Lotto n. 3** ha subito variazioni nella distribuzione interna degli ambienti, la trasformazione di un balcone in veranda e la chiusura del pianerottolo della scala esterna trasformato in ingresso.

Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 3 è stimato in complessivi € 1.500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 28)

Lotto n. 3 – Abitazione**Comune di Potenza (PZ), Foglio 13 part. 594 sub. 4 – Via Borea 145/P.****Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo***(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)***Planimetria catastale (Sub. 4)****Planimetria stato di fatto (Sub. 4)****Riepilogo dei costi per eliminare le difformità catastali dei beni pignorati**

Le difformità catastali possono essere corrette mediante presentazione di tipo mappale per ampliamento dell'ingombro dell'immobile e variazione catastale di aggiornamento delle planimetrie depositate presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate.

I costi per eliminare le difformità catastali riscontrate, distinte per lotti, sono:

Lotto	Descrizione della difformità catastale da eliminare	Costo
Lotto n. 1	Diversa distribuzione degli spazi interni per il sub. 21;	€ 500,00
Lotto n. 2	Cambio di destinazione d'uso da "Deposito" a "Abitazione" con ampliamento della superficie coperta e correzione degli errori di accatastamento.	€ 1.800,00
Lotto n. 3	Diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie coperta dovuta alla trasformazione del balcone in veranda e il pianerottolo in ingresso;	€ 1.500,00
Totale		€ 3.800,00

Gli importi sono stati detratti dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto. *(Cfr. Risposta quesito 12 - pag. 28).*

RISPOSTA AL QUESITO N. 4**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

Dei tre lotti individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, viene riportato il seguente schema sintetico descrittivo.

Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale ubicato in Tito alla C.da Santa Loja snc, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tito al foglio 7 part. 343 Sub 21, e piena ed intera proprietà (1/1) del garage ubicato in Tito alla C.da Santa Loja snc, piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tito al foglio 7 part. 343 Sub 14

Il locale commerciale è composto da un ambiente ampio e accogliente suddiviso in due parti da un tramezzo che si interrompe all'altezza di 1,00 m da terra, da un laboratorio per la preparazione di vivande, una dispensa, un ufficio per le attività amministrative, da un bagno a servizio dei portatori di handicap e di due bagni con antibagno destinati agli avventori e un bagno con antibagno destinato al personale di servizio.

Il garage composto a un unico vano.

Il locale commerciale confina con corridoio condominiale da tre lati, salvo altri, e il garage confina con proprietà condominiale, terrapieno, prop. [REDACTED] salvo altri.

Il locale commerciale non corrisponde alla consistenza catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni, mentre il garage non presenta difformità catastali.

I cespiti del lotto n. 1 sono stati edificati giusta Permesso di costruire n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] (Prot. Gen. N. [REDACTED] del 31/10/2007) rilasciata dal Comune di Tito (PZ) e lo stato ei luoghi presenta difformità urbanistiche sanabili sia per il locale commerciale sia per il garage.

Il comune di Tito ha rilasciato il Certificato di agibilità Prot. n. [REDACTED] del 21/05/2012 relativamente al solo locale commerciale.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage è di € 141.200,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 pag. 30)

Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione con annesso deposito sita al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Potenza alla via Borea n. 145/P, censito nel Catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 13, part. 594 sub. 1 e piena ed intera proprietà (1/1) dell'area urbana derivata dalla demolizione del deposito sito al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Potenza alla via Borea, censito nel Catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 13, part. 594 sub. 2.

L'abitazione è composta da un ingresso con un angolo cottura, da un bagno, da una tavernetta che ha anche funzioni di zona giorno, da una camera e da un deposito con accesso autonomo, il quale è collegato tramite una porta interna ad un'altra unità immobiliare non soggetta a pignoramento.

L'area urbana è rappresentata dall'area su cui insisteva il deposito demolito.

L'abitazione confina con stessa ditta da due lati, propr. [REDACTED] propr. [REDACTED] salvo altri, mentre l'area urbana confina con stessa ditta da due lati, propr. [REDACTED] salvo altri.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non corrisponde alla consistenza catastale per l'ampliamento della superficie interna con diversa distribuzione interna degli ambienti e ampliamento di mq 10,00 del deposito che presenta un accesso che dal deposito conduce ad una unità immobiliare non di proprietà dell'esecutato.

La superficie dell'area urbana risultate dalla demolizione del deposito corrisponde alla superficie lorda dell'u.i.u. censita negli atti catastali.

Il fabbricato ove insistono le unità immobiliare è stato edificato prima del 01/09/1967 ed è stato oggetto di successiva concessione Edilizia, Pratica n. [REDACTED] Prot. Gen. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982.

Lo stato dei luoghi presenta difformità urbanistiche sanabili.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 – Abitazione è di 34.800,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 31)

Lotto n. 3 – Abitazione – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Potenza alla via Borea n. 145/P, censito nel Catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 13, part. 594 sub. 4 ed è composta da un ingresso con un angolo cottura, una veranda, un disimpegno, due bagni, due camere e una sala da pranzo.

L'abitazione confina con prospetti esterni da tre lati, propr. [REDACTED] salvo altri.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non corrisponde alla consistenza catastale per l'ampliamento della superficie interna dovuta alla trasformazione di un balcone in veranda e la chiusura del pianerottolo della scala esterna trasformato in ingresso e una diversa distribuzione interna degli ambienti.

L'unità immobiliare è stata edificata per sopraelevazione giusta concessione Edilizia Pratica n. [REDACTED] Prot. Gen. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982.

Lo stato dei luoghi presenta difformità urbanistiche sanabili.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 3 – Abitazione è di 71.640,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 32)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage – (Comune di Tito Fg. 7, Part. 343, Sub. 14 e 21)		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Esecutati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] per i diritti della piena e intera proprietà. Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società redatto per Notaio [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] 1968 del 14/09/2016 Trascritto a Potenza al n. [REDACTED] del 11/10/2016.
2	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Piena e intera proprietà.	[REDACTED] per i diritti della piena e intera proprietà. Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] da Potenza Rep. n. [REDACTED] del 28/02/2011 Trascritto a Potenza il 23/03/2011
3	[REDACTED] [REDACTED] Piena e intera proprietà.	[REDACTED] 9, ciascuna per i diritti di 1/3 della piena proprietà. Atto di compravendita per Notaio [REDACTED] da Potenza Rep. n. [REDACTED] del 23/03/2006.
4	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuna per i diritti di 1/3 della piena proprietà.	[REDACTED] per i diritti della piena e intera proprietà. Atto di affrancazione per Notaio [REDACTED] da Potenza Rep. n. [REDACTED] del 21/11/1996.

Lotti n. 2 e n. 3 – Abitazioni e Area urbana – (Comune di Potenza, Fg. 13, Part. 594, Sub. 1, 2 e 4)

N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	Esecutato [REDACTED]	[REDACTED] Donazione con riserva di usufrutto, atto per Notaio [REDACTED] da Potenza Rep. n. [REDACTED] del 02/03/1992 e consolidamento di usufrutto da [REDACTED] [REDACTED] (Voltura n. 3689.1 pratica PZ00028396 in atti dal 23/03/2017).

Gli atti sono stati acquisiti e allegati alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lotto n. 1 – Locale commerciale con annesso garage – Regolarità urbanistica

Il fabbricato ove insistono i cespiti pignorati è stato edificato giusta Permesso di costruire n. [REDACTED] pratica edilizia n. [REDACTED] (Prot. Gen. N. [REDACTED] del 31/10/2007) rilasciata dal Comune di Tito (PZ). Il comune di

Tito ha rilasciato il Certificato di agibilità Prot. n. [redacted] del 21/05/2012 relativamente al locale commerciale censito al sub. n. 21.

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata e le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo si evidenziano difformità urbanistiche.

Il locale commerciale censito al sub. n. 21 presenta difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il garage è difforme urbanisticamente sia per le dimensioni sia per la sua posizione all'interno della sagoma del fabbricato. In planimetria è indicata la posizione del garage rispetto ai box autorizzati.

Lotto n. 1 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Comune di Tito (PZ), Foglio 7 Part. 343, Sub. 14 e 21 – C.da Santa Loja snc	
Planimetria stato di fatto	Planimetria autorizzata
<p>Piano terra – Locale commerciale</p> <p>Locale commerciale H= 3,25 m</p>	<p>Piano terra – Locale commerciale</p> <p>LOCALE COMMERCIALE 01 - 04 116,18 m² ESPOSIZIONE E VENDITA NON ALIMENTARE SUPERFICIE ADDELLUMINATE NO 27,95</p>
<p>Piano S1 - Garage</p> <p>Il garage occupa parte dei box n. 5, n. 6 e n. 7 e parte dell'intercapedine del piano interrato. La parte antistante i box è stata trasformata in corsia di manovra e accesso ai garage. Il tratteggio in rosso riportato sulla planimetria autorizzata indica la reale posizione del garage rispetto ai box in progetto.</p> <p>Garage H= 3,30 m</p>	<p>Piano S1 – Garage</p> <p>BOX AUTO 05 A: 41,44 m²</p> <p>BOX AUTO 06 A: 20,52 m²</p> <p>BOX AUTO 07 A: 40,24 m²</p>

Per regolarizzare il locale commerciale (sub. 21) del lotto n. 1, dal punto di vista urbanistico, occorre presentare una SCIA in sanatoria.

L'importo per la regolarizzazione relativi alla SCIA, ai diritti di segreteria, alla richiesta del parere sanitario e alle spese tecniche ammonta a complessivi € 3.500,00.

Per regolarizzare il garage (sub. 14) del lotto n. 1, dal punto di vista urbanistico, occorre presentare una SCIA in sanatoria di tutti i garage attraverso un progetto collettivo.

La quota parte dell'importo per la regolarizzazione dei garage comprensivo di spese per la SCIA, per i

Non ci sono costi per la regolarizzazione urbanistica del sub. 2, attualmente area urbana.

L'importo per la regolarizzazione del lotto n. 2 comprensivo di oneri, spese tecniche, lavori edili e per ottenere i benefici di cui alla citata legge regionale 25/2009 e ss.mm.ii. ammonta a € **6.500,00**.

A detto importo si aggiungono € **1.000,00** per spese necessarie per separare l'impianto di riscaldamento ora in comune con il lotto n. 3.

L'importo complessivo per la regolarizzazione del Lotto n. 2 ammonta a € **7.500,00**. Detto importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 28)

Lotto n. 3 – Abitazione – Regolarità urbanistica

L'abitazione è stata realizzata mediante sopraelevazione del lotto n. 2 autorizzata con giusta Concessione Edilizia Pratica n. [REDACTED] Prot. Gen. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982.

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata e le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo si evidenziano difformità urbanistiche.

L'abitazione presenta difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni, per l'ampliamento della superficie interna mediante la trasformazione del balcone parte in angolo cottura e parte in veranda con un piccolo ingresso.

La maggiore superficie realizzata è di mq 16,82 corrispondente al volume di mc 52,14.

Lotto n. 3 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Comune di Potenza, foglio 13 part. 594, sub. 4 – Via Borea 145/P	
Planimetria stato di fatto	Planimetria autorizzata
<p style="text-align: center;">Primo piano</p>	<p style="text-align: center;">Primo piano</p>

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

Per regolarizzare l'abitazione (sub. 4) del lotto n. 3 dal punto di vista urbanistico occorre presentare Permesso a costruire avvalendosi della L.R. n. 25/2009 e ss.mm.ii. (c.d. Piano casa) che prevede un ampliamento massimo del 20% della superficie utile dell'abitazione.

L'importo per la regolarizzazione del lotto n. 3 comprensivo di oneri, spese tecniche, lavori edili e per ottenere i benefici di cui alla citata legge regionale 25/2009 e ss.mm.ii. ammonta a € **6.500,00**.

A detto importo si aggiungono € **1.000,00** per spese necessarie per separare l'impianto di riscaldamento ora in comune con il lotto n. 2.

L'importo complessivo per la regolarizzazione del Lotto n. 3 ammonta a € 7.500,00. Detto importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 28)

Riepilogo dei costi per eliminare le difformità urbanistiche dei beni pignorati

Le difformità urbanistiche possono essere sanate mediante presentazione di titoli autorizzativi rispettivamente ai comuni di Tito e di Potenza.

I costi per eliminare le difformità urbanistiche riscontrate, distinte per lotti, sono:

Lotto	Descrizione della documentazione	Costo
Lotto n. 1	Scia in sanatoria per il locale commerciale, per i garage e spese accessorie.	€ 5.000,00
Lotto n. 2	Permesso a costruire avvalendosi della L.R. n. 25/2009 e spese accessorie.	€ 7.500,00
Lotto n. 3	Permesso a costruire avvalendosi della L.R. n. 25/2009 e spese accessorie.	€ 7.500,00
Totale		€ 20.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati censiti nel Comune di Tito che formano il Lotto n. 1 sono intestati agli esecutati [redacted] sono liberi e nella disponibilità degli esecutati per consentire di liberarli dagli arredi non di loro proprietà, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

I beni pignorati nel Comune di Potenza che formano il Lotti 2 e 3 sono intestati solo all'esecutato [redacted] sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- Il lotto n. 1 fa parte di un condominio amministrato da [redacted] con sede in Potenza, Via Pretoria n. 125. I lotti n. 2 e n. 3 fanno parte di un condominio senza amministratore;
- I cespiti pignorati non sono gravati da servitù e su di essi non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

(Cfr. Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie)

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

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sul lotto n. 1 insiste iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscrizione del 22/12/2022 R.P. n. 1367 e R.G. 20263);

Sui lotti n. 2 e n. 3 non insistono iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati non insistono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I cespiti pignorati presentano difformità urbanistiche, sanabili rispetto ai grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dei comuni di Potenza e di Tito.

Per il solo locale commerciale (Lotto n. 1) è stato rilasciato il certificato di agibilità.

I costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche sono così sintetizzati:

Lotto	Descrizione della documentazione	Costo
Lotto n. 1	Scia in sanatoria per il locale commerciale, per i garage e spese accessorie.	€ 5.000,00
Lotto n. 2	Permesso a costruire avvalendosi della L.R. n. 25/2009 e spese accessorie.	€ 7.500,00
Lotto n. 3	Permesso a costruire avvalendosi della L.R. n. 25/2009 e spese accessorie.	€ 7.500,00

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche di ciascun lotto è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 6 pag. 22, Risposta al quesito 12 pag. 28)

4) Difformità catastali:

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei cespiti pignorati con le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità catastali e i costi per la loro regolarizzazione sono di seguito riportati:

Lotto	Descrizione della difformità catastale da eliminare	Costo
Lotto n. 1	Diversa distribuzione degli spazi interni per il sub. 21;	€ 500,00
Lotto n. 2	Cambio di destinazione d'uso da "Deposito" a "Abitazione" con ampliamento della superficie coperta e correzione degli errori di accatastamento.	€ 1.800,00
Lotto n. 3	Diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie coperta;	€ 1.500,00

Il costo per eliminare le difformità catastali di ciascun lotto è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 16, Risposta al quesito 12 pag. 28)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

Gli esecutati hanno, complessivamente, diritto di piena proprietà (1/1) su tutti i beni pignorati. Il diritto non è di natura concessoria, in quanto gli esecutati, ciascuno per la propria parte, hanno acquistato la proprietà dei beni pignorati per atto pubblico.

Gli atti sono indicati in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Lotto n. 1 – Immobili siti nel Comune di Tito – Spese di gestione immobili

I beni pignorati siti nel comune di Tito fanno parte di un condominio denominato [REDACTED] amministrato dal Dott. [REDACTED]

Con mail del 12/12/2023 l'Amministratore del condominio ha comunicato che il saldo delle quote condominiali non pagate al 31/12/2023 ammonta a € 11.585,00.

Che la quota condominiale annuale è di € 950,00 oltre le spese per l'eventuale consumo di acqua.

I millesimi del locale commerciale sono pari a 22,00 e del garage sono pari a 2,00.

L'Amministratore non ha inviato copia del regolamento.

Sui beni costituenti il lotto n. 1 grava decreto ingiuntivo a favore del condominio [REDACTED] per la somma di € 9.856,20 oltre spese e interessi (Decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del 03/10/2022 RG n. [REDACTED]

Rep. N. [REDACTED] Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 22/12/2022 R.P. n. [REDACTED] e R.G. [REDACTED]

Lotto n. 2 e n. 3 – Immobili siti nel Comune di Potenza – Spese di gestione immobili

I beni pignorati siti nel Comune di Potenza fanno parte di un condominio senza amministratore e non sono state indicate spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del valore a base d'asta dei cespiti pignorati.

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Calcolo della superficie commerciale

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

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

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

Stima dei beni pignorati siti nei Comuni di Tito e di Potenza

Dalla stima del valore di ciascun lotto calcolata con le specifiche riportate nelle note alla tabella riepilogativa dei lotti sono detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali così come determinati in risposta ai quesiti n. 3 (pag. 16) e n. 6 (pag. 22).

I dati catastali identificativi dei lotti sono riportati nella seguente tabella:

Identificativi catastali					
Descrizione	Lotto n. 1		Lotto n. 2*		Lotto n. 3
Catasto	Fabbricati		Fabbricati		Fabbricati
Comune	Tito		Potenza		Potenza
Indirizzo	C.da Santa Loja snc		Via Borea n. 145/P		Via Borea n. 145/P
Foglio	n. 7		n. 13		n. 13
Particella	n. 343		n. 594		n. 594
Sub.	n. 14	n. 21	n. 1*	n. 2**	n. 4
Categoria	C/6	C/2	C/2	C/2	A/3
Classe	4	1	2	3	4
Consistenza	m ^q 35	m ^q 135	m ^q 59	m ^q 12	Vani 5
R.C.	€ 45,19	€ 1.101,60	€ 103,60	€ 24,79	€ 242,73

(*) Il Lotto n. 2, individuato dalla part. 594 sub. 1 non corrisponde alla consistenza catastale perché la superficie del deposito rilevata in sede di sopralluogo è maggiore di m^q 10,00 rispetto a quella catastale, pertanto, per la stima del valore del bene si considera la superficie commerciale detratta della superficie eccedente quella catastale.

(**) La part. 594 sub. 2 non corrisponde alla consistenza catastale perché è stata demolita e la variazione non è stata riportata negli atti catastali. Attualmente la destinazione d'uso del sub. n. 2 è "F/1 – Area urbana", pertanto, per la stima del valore del bene si considera la sua attuale destinazione d'uso.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 16, Risposta al quesito 6 pag. 22)

Indagine di mercato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi ai comuni di Tito e di Potenza pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori di vendita per metro quadrato di superficie commerciale sono riportati nelle tabelle seguenti:

Valori di mercato per immobili con destinazione Locali commerciali siti nel Comune di Tito			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 800,00	€ 1.050,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 685,00	€ 934,00

3	ReQuot	€ 800,00	€ 1.050,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 762,00	€ 1.011,00
5	Media del valore di mercato per Locali commerciali	€ 887,00	
Valori di mercato per immobili con destinazione Abitazione siti nel Comune di Potenza			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 620,00	€ 770,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 569,00	€ 714,00
3	ReQuot	€ 620,00	€ 770,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 603,00	€ 751,00
5	Media del valore di mercato per Abitazioni	€ 677,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

lotto n. 1 – Locale commerciale con annesso garage – Calcolo del valore a base d'asta

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto n. 1.

I beni pignorati che formano il lotto n. 1 sono ubicati nel comune di Tito, c.da Santa Loja snc, sono costituiti da un locale commerciale con annesso garage, e sono inseriti in un gruppo di fabbricati tutti con destinazione commerciale.

Nella zona è presente anche un centro commerciale, una sala per le proiezioni cinematografiche e molte attività terziarie.

Il locale commerciale composto da un ambiente ampio e accogliente suddiviso in due parti da un tramezzo che si interrompe all'altezza di 1,00 m da terra e che consente l'introspezione di tutto l'ambiente destinato ad accogliere gli avventori.

Il locale è dotato di servizi igienici e di locali accessori per la preparazione di vivande.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno.

Il locale è dotato di impianto tipo "Split", di impianto elettrico, idrico e fognario.

Le pareti del locale sono decorate con stucco tipo veneziano, i pavimenti sono in gres effetto legno i locali accessori sono rivestiti con piastrelle e la parte sovrastante è rifinita con idropittura.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è buono.

A servizio del locale commerciale c'è anche di un garage posto al piano sotto strada.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità catastali ed urbanistiche.

I costi per il ripristino delle difformità rilevate sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito n. 3 pag. 16 – Risposta al quesito n. 6 pag. 22)

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 1** il prezzo di **€ 1.000,00/mq.**

Calcolo della superficie netta interna - Lotto n. 1 - Comune di Tito, Fg. 7, Part. 343, Sub. 21 e Sub. 14					
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Locale commerciale	mq 98,07	1,00	98,07	
2	Laboratorio prep. pasti	mq 11,14	1,00	11,14	
3	Disimpegno	mq 2,14	1,00	2,14	
4	Anti bagno	mq 2,25	1,00	2,25	
5	W.C.	mq 1,20	1,00	1,20	
6	Dispensa	mq 2,40	1,00	2,40	
7	Anti bagno	mq 2,62	1,00	2,62	
8	Bagno	mq 1,52	1,00	1,52	

9	Bagno	mq	1,50	1,00	1,50	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
10	Bagno disabili	mq	3,50	1,00	3,50	
11	Ufficio	mq	2,09	1,00	2,09	
12	Garage	mq	31,09	0,25	7,77	
13	Totale sup. netta interna coperta mq				136,20	

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 1					
n.	descrizione		Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie commerciale Sub. 21	mq	152,41	1,00	152,41
	Superficie commerciale Sub. 14	mq	40,93	0,25	10,23
2	Totale superficie commerciale	mq	85,16		162,64

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

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 1 è di mq 163,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 1 – Locale commerciale con annesso garage

Il valore di mercato del locale commerciale con annesso garage è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta		
N	Lotto n. 1 - Locale commerciale e garage siti nel Comune di Tito (PZ) – (Fig. 7, Part. 343, sub. 14 e 21)	
1	Valore di mercato	mq 163 X 1.000,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%
3	Costi per regolarizzazione catastale	
4	Costi per regolarizzazione urbanistica	
5	Prezzo a base d'asta	
6	Prezzo a base d'asta in c.t.	

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili i cespiti oggetto della presente stima che devono essere venduti con vendita forzata nello stato in cui si trovano, ciò al fine di renderli comparabili e competitivi rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta del Lotto n. 1 - Locale commerciale con annesso garage sito nel Comune di Tito (PZ) C.da Santa Loja, è di € 141.200,00 diconsi Euro centoquarantunomiladuecento/00.

Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana – Calcolo del Valore a base d'asta

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto n. 2.

I beni pignorati che formano il lotto n. 2 sono ubicati nel comune di Potenza, Via Borea n. 145/P e sono costituiti da un'abitazione con annesso deposito e area urbana.

Il lotto n. 2 è costituito da un'abitazione dotata di ingresso con un angolo cottura, di un bagno, di una tavernetta che ha anche funzioni di zona giorno, di una camera, di un deposito con accesso autonomo e dall'area urbana derivata dalla demolizione del sub. n. 2.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in comune con il lotto n. 3.

Il deposito è collegato tramite una porta interna ad un'altra unità immobiliare non soggetta a pignoramento.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità catastali ed urbanistiche.

I costi per il ripristino delle difformità rilevate sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito n. 3 pag. 16 – Risposta al quesito n. 6 pag. 22)

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della

microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 2** il prezzo di **€ 700,00/mq.**

La superficie del lotto n. 2 è riportata nella seguente tabella

Abitazione - Lotto 2 - Comune di Potenza, Via Borea n. 145/P - (Fig. 13, Part. 594, Sub. 1 e Sub. 2)						
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni	
1	Ingresso	mq 1,73	1,00	1,73	La superficie del deposito rilevata in sede di sopralluogo pari a mq 30,81 netta interna è stata ridotta di mq 10,00 corrispondente alla superficie catastale pignorata. L'area urbana deriva dalla demolizione del sub. n. 2 Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.	
2	Retro cucina (RK)	mq 5,68	1,00	5,68		
3	Tavernetta	mq 22,94	1,00	22,94		
4	Camera	mq 12,64	1,00	12,64		
5	W.C.	mq 4,32	1,00	4,32		
6	Deposito	mq 20,81	0,25	5,20		
7	Area urbana	mq 17,64	0,10	1,76		
10	Totale sup. interna	mq 85,76		52,51		
Calcolo della superficie commerciale del Lotto n. 2						
n.	descrizione	Superficie	Coff.	Superficie commerciale		
1	Abitazione (sup. lorda coperta)	mq 61,39	1,00	61,39		
2	Deposito	mq 28,84	0,25	8,25		
3	Area urbana	mq 17,64	0,10	1,76		
4	Totale	mq 90,23		69,64		
Superficie commerciale arrotondata				= mq	70,00	

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

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 2 è di mq 70,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana

Il valore di mercato dell'abitazione è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta		
N	Lotto n. 2 – Abitazione e area urbana siti nel Comune di Potenza - (Fig. 13, Part. 594, Sub. 1 e 2)	
1	Valore di mercato	mq 70 X € 700,00 = € 49.000,00
2	Riduzione per vendita forzata	10% = -€ 4.900,00
3	Costi per regolarizzazione catastale	-€ 1.800,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica	-€ 6.500,00
5	A detrarre costo della servitù di passaggio	-€ 1.000,00
6	Prezzo a base d'asta	€ 34.800,00
7	Prezzo a base d'asta in c.t.	€ 34.800,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili i cespiti oggetto della presente stima che devono essere venduti con vendita forzata nello stato in cui si trovano, ciò al fine di renderli comparabili e competitivi rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta del Lotto n. 2 - Abitazione con annesso deposito e area urbana siti nel Comune di Potenza, Via Borea 145/P, è di € 34.800,00 diconsi Euro trentaquattromilaottocento/00.

Lotto n. 3 – Abitazione – Calcolo del Valore a base d'asta

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto n. 3.

I beni pignorati che formano il lotto n. 3 sono ubicati nel comune di Potenza, Via Borea n. 145/P e sono costituiti da un'abitazione composta da un ingresso con un angolo cottura, una veranda, un disimpegno, due bagni, due stanze e una sala da pranzo.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento in comune con il lotto n. 2.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità catastali ed urbanistiche.

I costi per il ripristino delle difformità rilevate sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito n. 3 pag. 16 – Risposta al quesito n. 6 pag. 22)

Tenendo conto della microzona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, dell'andamento del mercato immobiliare della microzona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento per il **Lotto n. 3** il prezzo di **€ 700,00/mq.**

La superficie del lotto n. 3 è riportata nella tabella che segue:

Abitazione - Lotto n. 3 - Comune di Potenza, Via Borea n. 145/P - (Fig. 13, Part. 594, Sub. 4)						
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni	
1	Ingresso	mq 4,08	1,00	4,08	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.	
2	Retro cucina (RK)	mq 7,50	1,00	7,50		
3	Veranda	mq 5,24	0,50	2,62		
4	Sala pranzo	mq 34,91	1,00	34,91		
5	Disimpegno	mq 6,83	1,00	6,83		
6	Camera	mq 17,75	1,00	17,75		
7	Camera	mq 12,46	1,00	12,46		
8	Bagno	mq 4,07	1,00	4,07		
9	W.C.	mq 5,15	1,00	5,15		
11	Scala	mq 10,02	0,10	1,00		
14	Totale sup. interna mq	108,01		96,37		
Calcolo della superficie commerciale						
n.	descrizione	Superficie	Coff.	Superficie commerciale		
1	Abitazione (sup. lorda coperta)	mq 127,13	1,00	127,13		
2	Deposito	mq 10,03	0,10	1,00		
3	Totale	mq 137,16		128,13		
Superficie commerciale arrotondata				= mq	128,00	

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

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 3 è di mq 128,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 3 – Abitazione

Il valore di mercato dell'abitazione è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta			
N	Lotto n. 3 - Abitazione - sito nel Comune di Potenza, Via Borea 145/P – (Fig. 13, Part. 594, Sub. 4)		
1	Valore di mercato	mq 128 X € 700,00	€ 89.600,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	-€ 8.960,00
3	Costi per regolarizzazione catastale		-€ 1.500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica		-€ 6.500,00
5	A detrarre costo della servitù di passaggio		-€ 1.000,00
6	Prezzo a base d'asta		€ 71.640,00
7	Prezzo a base d'asta in c.t.		€ 71.640,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta del Lotto n. 3 - abitazione sita nel Comune di Potenza, Via Borea 145/P, è di € 71.640,00 diconsi Euro settantunomilaseicentoquaranta/00.

Valore complessivo dei cespiti pignorati

La tabella seguente riepiloga il valore dei beni pignorati suddivisi per lotto con indicazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

N.	Descrizione	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	Lotto n. 1 - Comune di Tito F. 7, part. 343 sub 21 e sub. 14	€ 163.000,00	€ 141.200,00
2	Lotto n. 2 - Comune di Potenza F. 13, part. 594 sub 1 e 2	€ 49.000,00	€ 34.800,00
3	Lotto n. 3 - Comune di Potenza F. 13, part. 594 sub 4	€ 89.600,00	€ 71.640,00
Totale generale		€ 301.600,00	€ 247.640,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

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

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati il Comune di Potenza in data 14/12/2023, dai quali risulta che:

l'esecutato [redacted], attualmente è residente a Potenza in Via Borea 145/P ed ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Potenza	Via Cerreta n. 155	dal 28/10/1961 al 08/02/1982
2	Potenza	Via Cerreta n. 51	dal 09/02/1982 al 01/10/2017
3	Potenza	Via Borea 145/F	dal 02/10/2017 al 22/02/2018
4	Potenza	Via Borea 145/P	dal 23/02/2018 ad oggi

l'esecutata [redacted], attualmente è residente a Potenza in Via Borea 145/P ed ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Potenza	Via Cerreta n. 140	dal 23/05/1963 al 23/10/1971
2	Potenza	Via Cerreta n. 142	dal 24/10/1971 al 05/11/1982
3	Potenza	Via Cerreta n. 51	dal 06/11/1982 al 01/10/2017
4	Potenza	Via Borea 145/F	dal 02/10/2017 al 22/02/2018
5	Potenza	Via Borea 145/P	dal 23/02/2018 ad oggi

Gli esecutati si sono uniti in matrimonio il 29/08/1982, in regime di comunione legale dei beni.

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

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

Potenza, 20/01/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

Indice analitico	
Dati catastali degli immobili pignorati	1
INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI.....	2
RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE	4
RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	4
Dati catastali degli immobili pignorati	4
Lotto n. 1 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.....	5
Lotto n. 2 e n. 3 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.....	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	7
Lotto n. 1 - Inquadramento territoriale e descrizione	7
Lotto n. 1 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	9
Lotto n. 1 – Documentazione fotografica	9
Lotti n. 2 e n. 3 – Inquadramento territoriale.....	11
Lotto n. 2 – Descrizione.....	11
Lotto n. 2 – Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.....	12
Lotto n. 2 – Documentazione fotografica	13
Lotto n. 3 – Descrizione.....	14
Lotto n. 3 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	15
Lotto n. 3 - Documentazione fotografica	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 3.....	16
lotto n. 1 – Dati catastali.....	16
lotto n. 2 – Dati catastali.....	16
lotto n. 3 – Dati catastali.....	16
Ricostruzione storico catastale del Lotto n. 1	16
Ricostruzione storico catastale dei Lotti n. 2 e n. 3	17
Difformità catastali rilevate	17
Lotto n. 1 – Difformità catastali	17
Lotto n. 2 – Difformità catastali	18
Lotto n. 3 – Difformità catastali	19
Riepilogo dei costi per eliminare le difformità catastali dei beni pignorati	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 4.....	20
Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage – Schema sintetico descrittivo	20
Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana – Schema sintetico descrittivo.....	21
Lotto n. 3 – Abitazione – Schema sintetico descrittivo.....	21
RISPOSTA AL QUESITO n. 5	22
Lotto n. 1 – Locale commerciale e garage – Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....	22
Lotti n. 2 e n. 3 – Abitazioni e Area urbana – Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....	22
RISPOSTA AL QUESITO n. 6	22
Lotto n. 1 – Locale commerciale con annesso garage – Regolarità urbanistica.....	22
Lotto n. 1 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.....	23
Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana – Regolarità urbanistica	24
Lotto n. 2 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.....	24
Lotto n. 3 – Abitazione – Regolarità urbanistica	25
Lotto n. 3 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.....	25
Riepilogo dei costi per eliminare le difformità urbanistiche dei beni pignorati	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 7.....	26
RISPOSTA AL QUESITO n. 8	26
Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	26
Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	27
RISPOSTA AL QUESITO n. 9	27
RISPOSTA AL QUESITO n. 10	27
RISPOSTA AL QUESITO n. 11	28
Lotto n. 1 – Immobili siti nel Comune di Tito – Spese di gestione immobili	28
Lotto n. 2 e n. 3 – Immobili siti nel Comune di Potenza – Spese di gestione immobili.....	28
RISPOSTA AL QUESITO n. 12	28
Stima dei beni pignorati siti nei Comuni di Tito e di Potenza	29

Indagine di mercato	29
lotto n. 1 – Locale commerciale con annesso garage – Calcolo del valore a base d'asta	30
Lotto n. 2 – Abitazione con annesso deposito e area urbana – Calcolo del Valore a base d'asta	31
Lotto n. 3 – Abitazione – Calcolo del Valore a base d'asta	32
Valore complessivo dei cespiti pignorati	34
RISPOSTA AL QUESITO n. 13	34
RISPOSTA AL QUESITO n. 14	34

