TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

Banco di Napoli s.p.a.
(rappresentato e difeso dall'Avv.to Angela Lancellotti)

contro

R.G.E.:n.°5/98

****

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

****

GIUDICE ESPROP. I.: Dott. Aniello M. De Piano
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna Laino

PATERNO DI LUCANIA, LI 30/04/2019

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * * **Relazione di Consulenza Tecnica** * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. Aniello M. De Piano

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro ———— promosso da Banco di Napoli s.p.a. rappresentato e difeso dall'Avv.to Angela Lancellotti. R.G.E. n.°5/98.

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro, e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del *25/07/2016*, in sostituzione di altro consulente tecnico, veniva nominata *C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa P. Beatrice*, fissando l'udienza del *13/09/16* per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti:

- ***A– Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.***

1)Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.
2) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

- ***B – Identificazione e descrizione attuale dei beni***

1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento,negozio, deposito ecc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa5c6fdfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.°380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1)Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per
- i titoli precedente all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.° 122 ed i relativi costi presuntivi.
Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia
idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a602c3e99cdfa50cff6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *C – Stato di possesso*

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3) Determini il valore locativo del bene.
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- *D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:
- diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e formalità di qualsiasi titolo e natura
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cfedfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- *E – Regolarità edilizia ed urbanistica*

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.° 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- *F – Formazione dei lotti*

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- *G – Valore del bene e costi*

1)Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.").
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relativa a:
- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle Tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione,

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3a99cdfa5f0cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che il deposito della perizia venga effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc con invio di copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore;

- che l'esperto alleghi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

il consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, una scheda contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le operazioni di stima.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 800,00 che si pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

ORDINA

al debitore l'immediata presentazione del rendiconto, all'uopo rilevando che dalla data del pignoramento lo stesso è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fa0efb0a502c3e99cdfe50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione alle parti e all'esperto.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita riguardano i diritti dell'intero della piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da manufatti edilizi adibiti per le attività di ristorazione, bar ed affittacamere, oltre a taluni modesti appezzamenti di terreni ubicati in agro del Comune di Trecchina (Pz) alla c.da Parrutta, di proprietà del sig. ———— nato a———— il———— e ora residente in ———— alla ———— – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 15/01/1998 al Rep. n.°352/390 a favore del Banco di Napoli filiale di Potenza ed all'atto della rinnovazione del pignoramento trascritto in data 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789 a favore del già citato istituto.*

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 18/09/97, con il quale si intimava di pagare al debitore, la somma di complessive lire 34.622.835 oltre interessi legali e spese sino al soddisfo, per effetto di Sentenza n.°1636/96 della Corte di Appello I. Sez. Penale di Catanzaro del 26/06/96, confermata dalla Corte di Cassazione il 17/04/97 sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

a)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 16.56 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°42, qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di lire 9.108 e reddito agrario di lire 6.624

b)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 36.80 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°43, qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di lire 6.624 e reddito agrario di lire 736

c)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 25.76 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°239, qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di lire 6.440 e reddito agrario di lire 1.288

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°467 , qualità seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale di lire 6.710 e reddito agrario di lire 2.982

il tutto con le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto è o comunque possa ritenersi immobili per destinazione o sia istallato negli immobili stessi, nulla escluso e tutto ivi compreso.

Successivamente al pignoramento trascritto il 15/01/98 gli immobili indicati ai punti *a), b), c)* già comprensivi dei fabbricati pre-esistenti subivano delle variazioni catastali è pertanto con la trascri-

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zione della *rinnovazione del pignoramento in data 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789*, venivano sottoposti a pignoramento dal creditore procedente i beni con gli identificativi catastali più recenti in uno a quelli indicati con i dati catastali originari.
In particolare, venivano sottoposti a rinnovazione i beni di seguito indicati:

*a)– **Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°365***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°42

*b)– **Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°43

*c)– **Fabbricato destinato ad alberghi e pensioni composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 2***

*c)– **Fabbricato destinato ad alberghi e pensioni composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°43

*d)– **Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°367***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°43

*e)– **Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°373***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°239

*f)– **Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. n.°467***
riportato nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* con part. n.°467

Dalla ricostruzione dei dati catastali dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento citato e dal raffronto dei dati censuari riportati in catasto al momento attuale, possiamo rilevare che nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* gli immobili sono stati indicati con le originarie particelle nn.°42, 43, 239, 467 *ivi compreso le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto è o comunque possa ritenersi immobili per destinazione o sia istallato negli immobili stessi, nulla escluso e tutto ivi compreso.*
Nella trascrizione della rinnovazione del pignoramento del *28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789*, invece, sono stati indicati sia talune particelle di terreno e sia i fabbricati ivi esistenti contraddistinti con i dati censuari più recenti, per effetto delle più recenti variazioni catastali precisando, però, che talune nuove particelle originatesi dalla soppressione di quelle originarie, consistendo in porzioni

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari individuate in catasto urbano espressamente con qualità di "ente urbano" non sono state pignorate e non risultano indicate nell'atto di rinnovazione più recente essendo prive di intestazione catastale.

Dalla ricostruzione delle particelle originarie pignorate in danno di ———— possiamo accertare che la soppressione delle stesse in atti del catasto ha originato più nuove particelle. In particolare possiamo rilevare che la originaria:

- **part.lla n.°42 di are 16.56** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°365 di are 12.97** e **n.°366 di are 03.59,** quest'ultima ente urbano privo di rendita ed intestazione di ditta, quale area di sedime di un vecchio fabbricato ora inesistente

- **part.lla n.°43 di are 36.80** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°367 di are 24.93** e **n.°368 di are 09.99**, **n.°369 di are 01.88**, quest'ultima ente urbano priva di rendita ed intestazione di ditta, quale area attigua al fabbricato individuato in catasto terreni con part. n.°368. La citata part. n.° 368 con costituzione del 20/05/2008 prot. n.°pz 0145665 in atti dal 20/05/2008 n.°2257.1/2008 passata al catasto urbano ha generato le part. **n.°368 sub 1**, con categoria D/8 e rendita di €uro 5.746,00 piano S1 – terra nonché la part. **n.°368 sub 2** al piano terra di mq. 250 in corso di costruzione e successivamente quest'ultima cioè la sub 2 con variazione catastale del 24/11/2011 prot. n.°pz 0431609 (n. 92562.1/11) è stata soppressa generando la attuale **part. n.°368 sub 3** con categoria D/2, piano terra, rendita di €uro 4.000,00

- **part.lla n.°239 di are 25.76** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°373 di are 21.81, n.°374 di are 02.73** e **n.°375 di are 01.22** ente urbano, quest'ultime due ente urbano prive di rendita ed intestazione di ditta, quale arre di sedime di due vecchi fabbricati ora inesistente

- **part.lla n.°467** di are 14.91 è rimasta invece invariata.

Per effetto delle variazioni catastali intervenute nel tempo ed anche per la sussistenza di più nuovi manufatti sui terreni realizzati, gli immobili oggetto di gravame saranno quelli indicati nell'atto di pignoramento originario e quelli indicati nella trascrizione della rinnovazione del pignoramento derivanti dalle originarie part. lle n.°42, 43, 239, 467.

Ciò premesso l'elencazione degli immobili sottoposti a gravami subisce una più nuova e definitiva elencazione come segue:

a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano

Riportato in catasto terreni in ditta———— per i diritti dell'intero

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, _____

b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.
Riportato in catasto terreni in ditta _____ *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00
Riportato in catasto terreni in ditta _____ *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00
Riportato in catasto terreni in ditta _____ *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, _____ *proprietà* _____

c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.
Riportato in catasto terreni in ditta _____ *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, _____ *proprietà* _____

c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fc0afb0a502c3e99cdfa50c6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini:proprietà ———————

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.
Riportato in catasto terreni in ditta ——————— *per i diritti dell'intero*
Confini:proprietà ——————— *via pubblica.*

c c o

Nella procedura si sono inseriti quali creditori interventori:

– *1) Equitalia Basilicata s.p.a*, con sede in Potenza, alla via della Tecnica, n.°18, con intervento del 08/10/08, per un credito di complessivi *€uro 48.142,71* oltre interessi di mora e spese per somme iscritte a ruolo

– *2) Equitalia Basilicata s.p.a*, con sede in Potenza, alla via della Tecnica, n.°18, con intervento del 21/11/15, per un credito di complessivi *€uro 502.092,50* oltre interessi di mora e spese per somme iscritte a ruolo

– *3) Agenzia delle Entrate s.p.a*, con sede in Cosenza, con intervento del 23/11/91, per un credito di complessivi *€uro 22.583,91* oltre interessi di mora e spese per somme iscritte a ruolo

– *4) Eredi Fortunato s.p.a*, rappresentati dall'avv.to Giuseppe Fortunato, con intervento del 21/03/19, per un credito di complessivi *€uro 6.596,64* oltre interessi di mora e spese per somme derivanti da decreto ingiuntivo n.°56/2003 del 29/4/2003 emesso dal Tribunale di Paola.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno *12 aprile 2017*, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto del pignoramento. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati ivi compreso l'occupante.
Al sopralluogo interveniva la sig.ra ——————————— il ——— in qualità di occupante dei beni pignorati nonché il proprio legale Avv.to Arturo Valente e l'l'avv.to Lucia Mosca in qualità di custode giudiziario, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 15/03/17.
Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.
E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Trecchina sul cui territorio ricadono gli immobili.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta *C.T.U.* espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro

° ° °

- *QUESITO n.°1*

1)Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

2) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento risalente al 1995 è stato accertato che il creditore procedente, in data 25/02/1999, ha depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* parimenti alle visure dei beni ed estratti catastali, documentazione aggiornata dalla scrivente all'attualità anche per effetto delle variazioni catastali intervenute nel tempo successivamente al pignoramento.

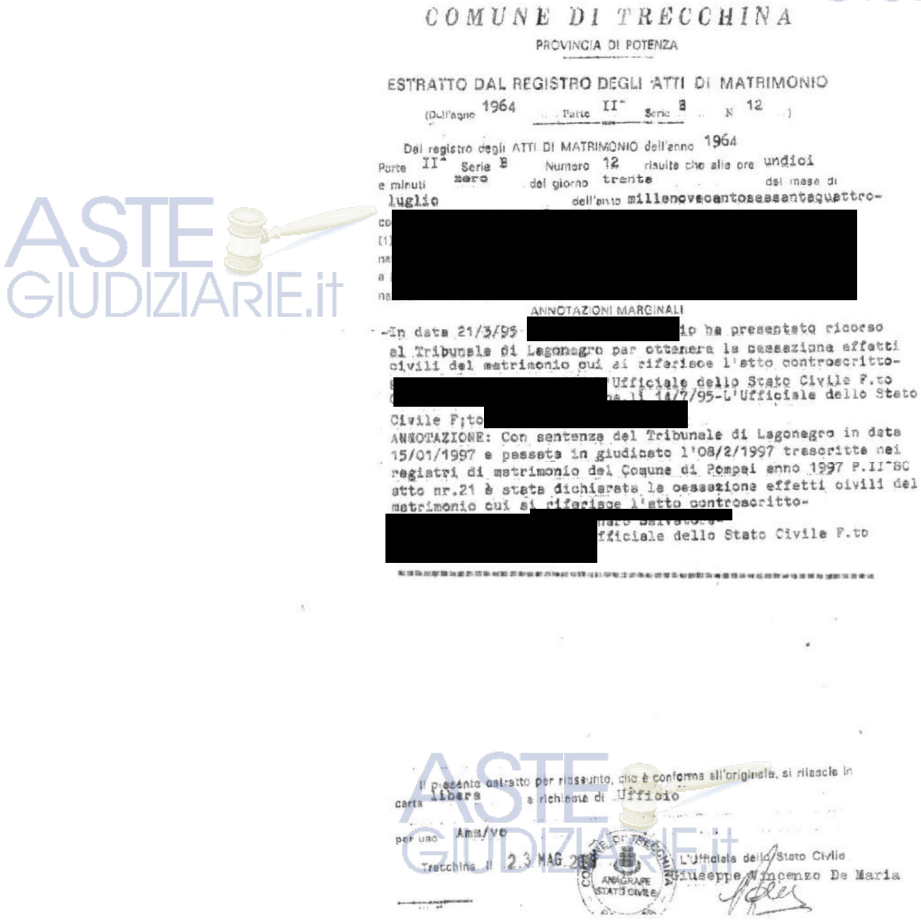
L'estratto di matrimonio del debitore è stato, invece, reperito dalla scrivente, dal quale si evince che il debitore ——— nato a ——— il ——— ha contratto matrimonio con la sig.ra ——— nata a ——— il ——— a ——— in data 30/07/64 in regime di comunione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Trecchina risulta che il sig. Laiso Vittorio ha presentato ricorso al Tribunale di Lagonegro per ottenere la cessazione effetti civili del matrimonio. Con Sentenza del Tribunale di Lagonegro del 15/01/1997 passata in giudicato il 08/02/1997, trascritta nel registro di matrimonio del Comune di Pompei anno 1997 p.II.sc atto n.°21 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il tutto in allegato:

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fc0aff0e502c3e99cdfa50d6fdfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23-MAG-2019 08:22 Da:ELIOGRAFICA LUCANA 097322338 A:0973385777 P.1



COMUNE DI TRECCHINA

PROVINCIA DI POTENZA

ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

(Dell'anno 1964 Parte II Serie B N 12)

Dal registro degli ATTI DI MATRIMONIO dell'anno 1964
Parte II Serie B Numero 12 risulta che alle ore undici
e minuti zero del giorno trenta del mese di
luglio dell'anno millenovecentosessantaquattro-
[redacted]

ANNOTAZIONI MARGINALI

-In data 21/3/95 [redacted] ha presentato ricorso al Tribunale di Lagonegro per ottenere la cessazione effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto- [redacted] Ufficiale dello Stato Civile F.to [redacted] il 14/7/95-L'Ufficiale dello Stato Civile F.to [redacted]

ANNOTAZIONE: Con sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 15/01/1997 e passata in giudicato l'08/2/1997 trascritte nei registri di matrimonio del Comune di Pompei anno 1997 P.II^SC atto nr.21 è stata dichiarata la cessazione effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto- [redacted] Ufficiale dello Stato Civile F.to [redacted]

Il presente estratto per riassunto, che è conforme all'originale, si rilascia in carta libera a richiesta di Ufficio per uso Amm/vo

Trecchina li 23 MAG 2019

L'Ufficiale dello Stato Civile
Giuseppe Vincenzo De Maria

o o o

- > ***PROVENIENZE:***

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che, i beni di cui al pignoramento del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* sono pervenuti in capo al debitore tale **Laiso Vittorio** con i seguenti titoli:

- a)i fondi distinti al foglio di mappa 33 part. **n.°42** di are 16.56, part. **n.°43** di are 36.80, part. **n.°239** (ex 39) di are 25.76 pervenivano a costui per effetto di Atto di Compravendita per notar De Monte di Lauria rep. 10273 del 22/10/1965, ivi registrato il 27/10/65 al n.°803 trascritto a Potenza il 11/11/1965 al regg. nn.°22055/33670.

Con il citato atto ——— nato a ———, il——— vendeva al debitore un vasto comprensorio di terreni della superficie di ettari 01.81.36 confinante con fiume Noce, proprietà venditore, via vicinale e costruenda Superstrada, il tutto riportato in catasto al foglio mappa 33 part. n.°42/a, 42/c, 43/a, 43/c,41/b,39/e. I predetti terreni volturati in capo all'acquirente, in catasto terreni

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

venivano tutti caricati alla partita n.°5589. Da tanto ne discende che, ancorchè nell'Ordinanza del G.E. dott. V. Landolfi del 19/06/2008 si rilevano dubbi sulla titolarità del terreno pignorato, distinto in catasto al foglio mappa 33 part. n.°239 in capo all'esecutato e se il bene sia stato o meno oggetto degli atti di compravendita trascritti in suo favore, dalla lettura del rogito del 22/10/65 e dalla ricostruzione dei dati catastali possiamo rilevare che la part. n.°239 deriva dalla originaria part. n.°39 ed è ricompresa in catasto nei beni facenti capo al debitore riuniti alla partita n.°5589, come risulta dalle visure ufficiali;

- b)il fondo individuato al foglio di mappa 31 part. n.°467 di are 14.91 perveniva a ——— per effetto di Atto di Compravendita per notar Giovanni De Monte di Lauria rep. 32758 del 09/08/174 ivi trascritto a Potenza il 23/08/1974 al regg. nn.°10098/9094.

Con il citato atto ——— nato a ——— il ——— vendeva al debitore un appezzamento di terreno della superficie di are 14.91 confinante con via pubblica e ———.

L'indicato ultimo terreno non veniva però volturato in capo all'acquirente tant'è che al momento attuale in visura risulta ancora in ditta del venditore.

Sui predetti fondi a) il debitore in più epoche realizzava i manufatti edilizi ora esistenti, al momento attuale tutti autorizzati con atti di Sanatoria da parte del Comune di Trecchina.

➢ **>Storia catastale:**

Dalla ricostruzione dei dati catastali dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento e dal raffronto dei dati censuari riportati in catasto al momento attuale, abbiamo rilevato che nella trascrizione del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* gli immobili sono stati indicati con le originarie particelle nn.°42, 43, 239, 467 *ivi compreso le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto è o comunque possa ritenersi immobili per destinazione o sia istallato negli immobili stessi, nulla escluso e tutto ivi compreso.*

Nella trascrizione della rinnovazione del pignoramento del *28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789*, invece, sono stati indicati correttamente sia talune particelle di terreno e sia i fabbricati ivi esistenti contraddistinti con i dati censuari più recenti, per effetto delle più recenti variazioni catastali precisando, però, che talune nuove particelle originatesi dalla soppressione di quelle originarie, consistendo in porzioni immobiliari individuate in catasto urbano espressamente con qualità di "ente urbano" non sono state pignorate e non risultano indicate nell'atto di rinnovazione più recente essendo prive di intestazione catastale.

Dalla ricostruzione delle particelle originarie pignorate in danno di ——— abbiamo accertato che la soppressione delle stesse in atti del catasto ha originato più nuove particelle. In particolare possiamo rilevare che la originaria:

- **part.lla n.°42 di are 16.56** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°365 di are 12.97** e **n.°366 di are 03.59,** quest'ultima ente urbano privo di rendita ed intestazione di ditta, quale area di sedime di un vecchio fabbricato ora inesistente

- **part.lla n.°43 di are 36.80** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°367 di are 24.93** e **n.°368 di are 09.99**, **n.°369 di are 01.88,** quest'ultima ente urbano privo di rendita

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa5f0cf0dfc2ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed intestazione di ditta, quale area attigua al fabbricato individuato in catasto terreni con part. n.°368. La citata part. n.° 368 con costituzione del 20/05/2008 prot. n.°pz 0145665 in atti dal 20/05/2008 n.°2257.1/2008 passata al catasto urbano ha generato le part. **n.° 368 sub 1**, con categoria D/8 e rendita di €uro 5.746,00 piano S1 – terra nonché la part. **n.° 368 sub 2** al piano terra di mq. 250 in corso di costruzione e successivamente quest'ultima cioè la sub 2 con variazione catastale del 24/11/2011 prot. n.°pz 0431609 (n. 92562.1/11) è stata soppressa generando la **part. n.°368 sub 3** con categoria D/2, piano terra, rendita di €uro 7.320,00

- **part.lla n.°239 di are 25.76** soppressa in data 01/01/94 con tipo mappale approvato in pari data al prot. n.°138717 in atti dal 06/08/2001 (n.°5926.1/94) ha originato la **n.°373 di are 21.81, n.°374 di are 02.73 e n.°375 di are 01.22** ente urbano, quest'ultime due ente urbano prive di rendita ed intestazione di ditta, quale arre di sedime di due vecchi fabbricati ora inesistente

- **part.lla n.°467** di are 14.91 è rimasta invece invariata.

Per quanto attiene i fabbricati esistenti sui fondi pignorati, come più volto indicato nelle note già trasmesse al G.E., dal raffronto dei luoghi con gli atti catastali abbiamo accertato che sussistono delle difformità planimetriche "sostanziali" per quanto attiene quelli già dichiarati in catasto urbano, in realtà non corrispondono sagome e superfici degli stessi -molto più ampie rispetto alle planimetrie depositate -, ed è stata rilevato su un fondo oggetto di pignoramento, ossia sulla part. n.°365 anche la sussistenza di un consistente manufatto edilizio (un capannone della superficie di circa mq. 400) di recente costruzione ma, non ancora censito al catasto urbano.

Per la sussistenza di detto manufatto non censito e non pignorato, il bene già indicato al punto a.1. nel prosieguo del presente lavoro sarà quindi ivi compreso di detto immobile essendone parte integrante.

Le problematiche innanzi cennate non hanno quindi consentito al C.T.U. di poter concludere l'elaborato peritale in tempi celeri in mancanza di apposite disposizioni sul prosieguo dei lavori da parte del sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

- ***QUESITO n.°2***
- ***B – Identificazione e descrizione attuale dei beni***

1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50c6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.
3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.°380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni
1)Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per
- i titoli precedente all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
Ai fini di cui sopra, alleghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.° 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Con l'atto di pignoramento immobiliare contro_____, trascritto presso la CC.RR.II. di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e89cdfa50cf6dfc3ac

Potenza del *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* e *rinnovazione del pignoramento trascritto in data 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789*, sono stati sottoposti a gravame, secondo i più nuovi dati catastali i beni di seguito indicati:

- *>Diritti dell'intero della piena proprietà in ditta* [redacted]

a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400, in corso di costruzione, non censito in atti del catasto urbano
Riportato in catasto terreni in ditta [redacted] *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà [redacted]

a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, [redacted]*, prorietà* [redacted]

b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.
Riportato in catasto terreni in ditta [redacted] *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà [redacted]

b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00
Riportato in catasto terreni in ditta [redacted] *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà [redacted]

b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00
Riportato in catasto terreni in ditta [redacted] *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà [redacted]

b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, [redacted]*, prorietà* [redacted]

c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3a99cdfa60cffdfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————

c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ———— prorietà ————

c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini:prorietà ————

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini:prorietà ———— via pubblica.

Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono identificate in catasto ma, occorre precisare che, solo nell'atto di rinnovazione del pignoramento trascritto in data 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789 sono identificati i beni con i dati catastali attuali per effetto delle intervenute variazioni effettuate nel tempo.
I beni pignorati con l'atto trascritto il *15/01/1998 al Rep. n.°352/390* corrispondono fedelmente ai cespiti indicati nei titoli di provenienza in favore del debitore.

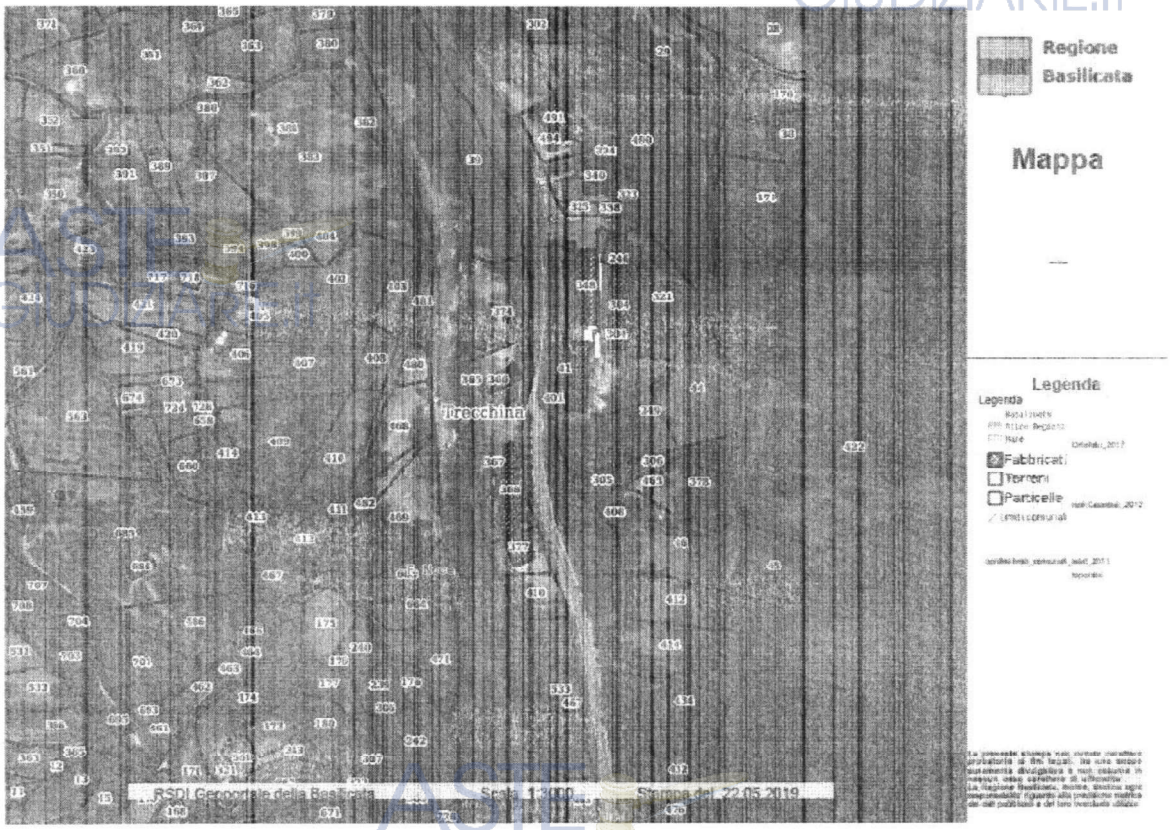
Dalla verifica dei luoghi effettuata in situ, come più volte rilevato, lo stato attuale dei beni non corrisponde fedelmente, allo stato riportato nelle planimetrie catastali in atti del catasto urbano per quanto attiene i fabbricati e non risulta, invece, censito sempre in atti del catasto urbano il capannone realizzato sulla part. n.°365 pur'essa pignorata.
Ciò premesso, ai fini di una corretta rappresentazione in atti del catasto urbano dei fabbricati realizzati sui fondi pignorati, è pertanto rendere conformi gli atti catastali allo stato dei luoghi, è necessario effettuare sia il rilievo topografico (con idonea strumentazione in situ delle sagome dei manufatti esistenti al fine di poter sviluppare la pratica "Pregeo" ed è necessario effettuare anche il rilievo metrico, dettagliato, di tutte le consistenze, da dichiarare al nuovo catasto urbano al fine di poter sviluppare correttamente le relative pratiche "Docfa" munite di relative planimetrie immobiliari.
Il lavoro articolato e complesso per effetto delle problematiche rilevate è quantificato in circa **€uro 4.000,00.**

Si riporta di seguito l'ortofoto e la planimetria catastale della zona:

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfe5d0cf6d1fc3ec

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

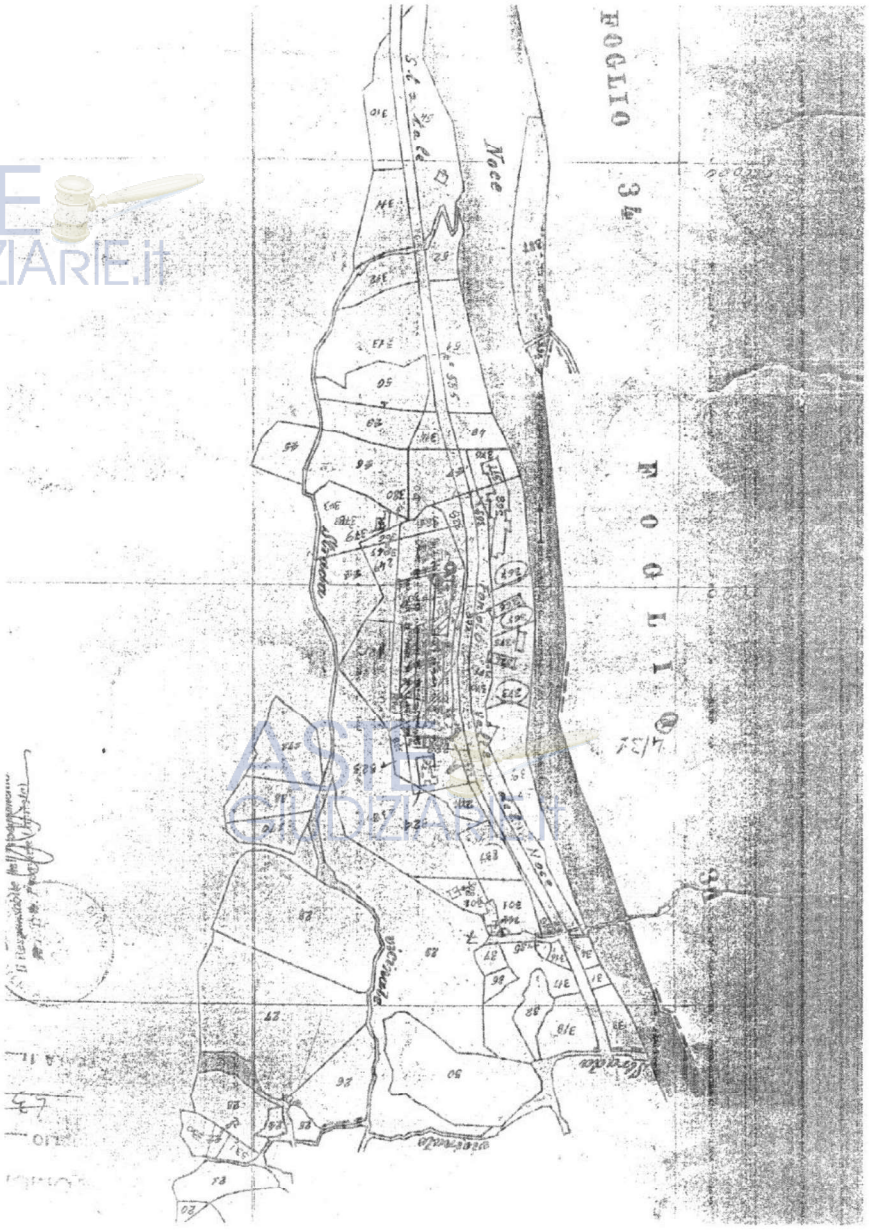
Ortofoto Trecchina c.da Parrutta



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0efb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria catasto originaria



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Planimetria catasto attuale

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3c99cdfe50cdfddfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito procederemo alla descrizione dettagliata di ogni singolo cespite.

- *Descrizione dei beni*

a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————

a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ————, proprietà ————

c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, ————

c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ————, proprietà ————

c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: proprietà ————

Gli immobili che si descriveranno fanno parte di un complesso immobiliare più ampio composto da terreni e manufatti edilizi ubicati alla c.da campo Rotondo del Comune di Tecchina di proprietà del debitore.

a) **Terreni:**

I terreni individuati dalle particelle innanzi indicate: nn.°365-366-373-374-375, della superficie di mq. 4.232 risultano attigui tra loro e formanti un unico lotto terriero sul quale è stato edificato, in tempi più recenti, dal debitore un capannone artigianale, in corso di ultimazione, ma non ancora censito in atti del catasto urbano. In realtà, una volta concluse le attività di accatastamento del

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0e502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manufatto la superficie non investita dalla costruzione rappresenterà l'area pertinenziale dello stesso ed a servizio dell'immobile. E' necessario precisare che talune di queste particelle nella mappa catastale individuano ancora le sagome di immobili più remoti ed ora non più esistenti.

I terreni in esame, ubicati alla c.da Parrutta del Comune di Trecchina, sono posti ad un livello inferiore rispetto alla S.S. n.°585 Fondo Valle del Noce (arteria con cui confinano) e sono frapposti tra l'arteria citata ed il fiume Noce che lambisce il lotto verso ovest.

Presentano giacitura in piano, forma in pianta pressocchè regolare più stretta che allungata.

La natura del suolo non si presta per fini agricoli essendo limitrofa all'alveo del fiume. Parte di esso è stato oggetto di spianamento e riporto di terreno e pietrame al fine di realizzare i piazzali circostanti il manufatto edificato.

Il soprassuolo, per quanto attiene la porzione di terreno non interessata dagli interventi di spianamento si compone di vegetazione arbustiva ed erbacea di tipo naturale.

L'accesso ai fondi è consentito dalla S.S. limitrofa, per mezzo di un'attigua rampa viaria realizzata marginalmente al lotto con innesto, verso monte, sul piazzale antistante i fabbricati commerciali che si descriveranno più innanzi.

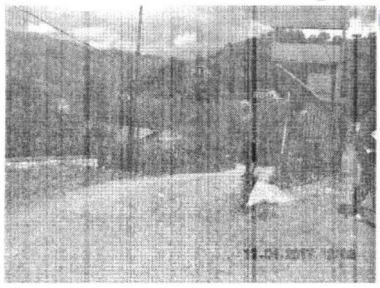
La rampa di accesso, in parte dotata di un piano viario asfaltato è dotata alla sua sommità di un cancello in ferro della larghezza di circa 3,00 mt.

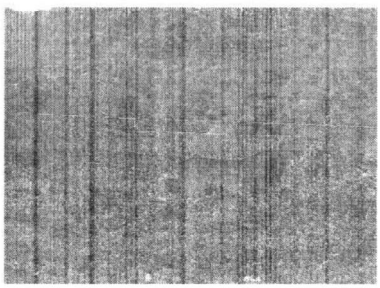
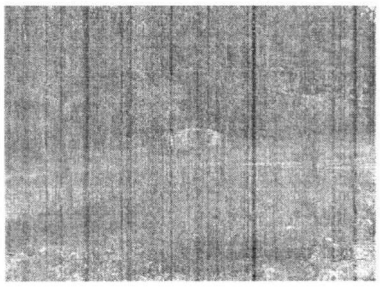
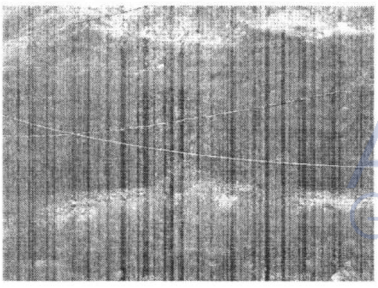
Possesso attuale: i beni sono in possesso della sig.ra [redacted] soggetto terzo alla procedura.

Conformità urbanistica: I fondi secondo la più recente variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.°71 del 18/12/2002 ricadono in area Agricola E2 ed in parte in zona artigianale, classificazione meglio riportata nel relativo C.D.U. in allegato.

I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789

- **Documentazione fotografica**



b) **Capannone artigianale**

Il manufatto realizzato sul fondo individuato dalle part. n.°365-366 trattasi di un capannone

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

artigianale della superficie complessiva di circa mq. 400 (mt. 20,60 di lunghezza x mt. 21,25 di larghezza) disposto su unico livello ed al momento attuale non ancora ultimato. Di recente edificazione, risale come epoca di inizio della costruzione all'anno 2014 con regolari atti autorizzativi comunali.

Edificato con una struttura portante costituita da travi in ferro e c.a, ancorata al piano fondale interamente in c.a., la tompagnatura ed i muri di divisione interna sono realizzati in blocchetti di calcestruzzo rivestiti con intonaco rustico. La copertura è realizzata a due falde inclinate con pannelli termico- isolanti sprovvista di solaio di interpiano.

L'altezza interna è di mt. 4.40 misurata sulle pareti laterali e mt. 5,30 in mezzeria.

Al momento attuale, il manufatto presenta solo struttura portante dotata di tompagnatura perimetrale sprovvista di infissi e serramenti, pavimenti, impianti ed in genere finiture interne di completamento. Dalla forma rettangolare si compone di due locali affiancati di uguali dimensioni collegati tra loro e da utilizzare per attività artigianali.

L'ingresso avviene attraverso varchi realizzati sulle pareti perimetrali con collegamento all'area adiacente. La struttura è dotata di finestre sulle pareti che consentono una sufficiente luminosità ed areazione. Buona risulta essere la posizione e l'esposizione.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	C.	Superficie	Esp.	Cond.	sup. com.	consistenza opere
Piano terra							40%
Capannone	mq. 413,00	1,00	mq. 413,00	sud	Buone	mq. 413,00	mq. 165,20
Sommano mq.	413.00		mq. 413,00			mq. 413,00	mq. 165.20

Superficie calpestabile totale: mq. 413,00
Superficie commerciale stato opere.....mq. 165,20

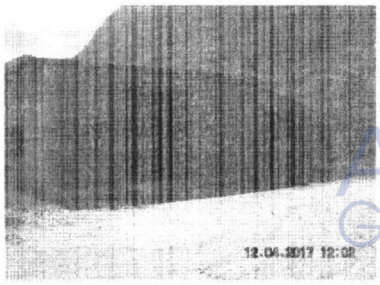
Possesso attuale:L'immobile come pure i terreni sono in possesso della sig.ra [redacted] soggetto estraneo alla procedura.

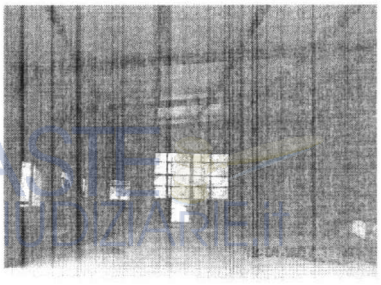
Conformità urbanistica:Il fabbricato in generale è stato realizzato con regolare Permesso a Costruire n.°1/14 del 3/2/14 prot. n.°474 rilasciato a [redacted]

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della Concessione Edilizia.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789, limitatamente al terreno.

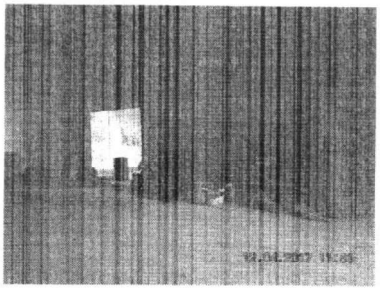
- **Documentazione fotografica**



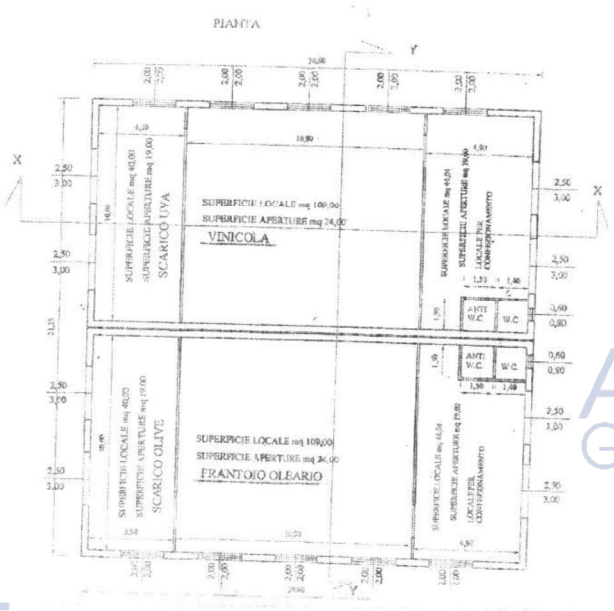


Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **Planimetria capannone**



Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0affb0a502c3e99cdfa50c4f6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Descrizione dei beni*

b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————————————.

b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ————————, prorietà ————

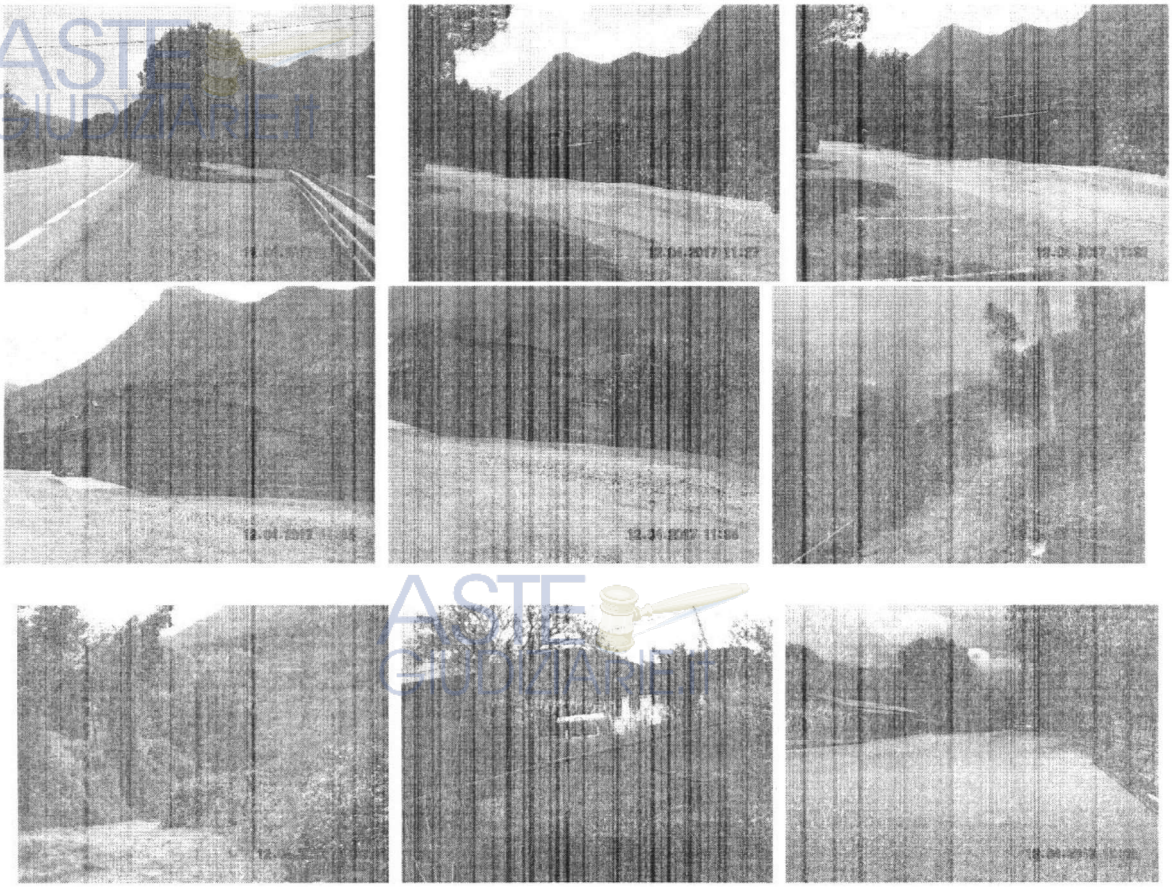
I beni innanzi individuati, della consistenza complessiva di mq. 2.681, rappresentano delle aree pertinenziali a servizio degli immobili che si descriveranno in seguito, costituiti questi ultimi da una struttura adibita ad attività di ristorazione ed affittacamere, occupate da un soggetto terzo alla procedura. La part. n.°367 è rappresentata in situ da tutta l'area che circonda la costruzione indicata; l'area si sviluppa verso monte e lateralmente all'immobile.
La porzione antistante il fabbricato, quella posta più verso monte (quest'ultima confinante a nord con i fondi in cui è ubicato il capannone già descritto) è rappresentata da una consistenza terriera con giacitura in piano adibita, essenzialmente, a piazzale e parcheggio a servizio dell'attività esercitata, in parte dotata con una pavimentazione in asfalto ed in parte dotata di una pavimentazione realizzata in pietrisco per effetto degli interventi di riporto e spianamento del sito.
La porzione retrostante l'immobile, invece, trattasi di un'area composta da terreno avente conformazione naturale. Su quest'ultima porzione - confinante con l'alveo del fiume - è stato realizzato un viottolo parallelo al manufatto che consente di accedere sia al fiume poco distante e sia alla zona di piazzale antistante l'immobile, ma dal retro dello stesso.
La natura del suolo e la conformazione dell'area in pendio non consentono un utilizzo per fini colturali delle consistenze citate. Le zone non interessate dalla sede viaria del viottolo presentano una vegetazione sovrastante di tipo naturale composta da arbusti, rovi ed essenze erbacee.
Per quanto attiene l'area antistante il manufatto adibito ad attività commerciale, come detto, adibita a piazzale e parcheggio, rileviamo che risulta essere marginalmente recintata con ringhiera e cancelli in ferro, la delimitazione è posta immediatamente a confine con la proprietà pubblica attigua, alle barriere di delimitazione della sede stradale.
I cancelli e l'accesso consentono di poter raggiungere la S.S. ubicata lateralmente alla proprietà.
Per quanto attiene il piazzale antistante la costruzione dobbiamo evidenziare che, rispetto alle mappe catastali ufficiali del catasto, detta superficie si sviluppa per poca cosa nella proprietà del debitore identificata dalla part. n.°367, solo quella più avvicinata al prospetto principale dell'immobile.
Dal raffronto dei luoghi, come pure dalla verifica dell'Ortofoto della zona emerge che l'area antistante il fabbricato (ristorante - affittacamere), quella più marginale ed attigua alla sede viaria della S.S. ricade in gran misura nella part. n.°440 di proprietà terzi e non appartiene al debitore ancorchè in situ risulta essere un tutt'uno.
Possesso attuale: I terreni, parimenti ai fabbricati adiacenti sono in possesso della sig.ra ————, soggetto estraneo alla procedura.
Conformità urbanistica: I fondi secondo la più recente variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.°71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 18/12/2002 ricadono in area Agricola E2 -D2 ed in parte in zona turistica, classificazione meglio riportata nel relativo C.D.U. in allegato.

I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789

- **Documentazione fotografica**



- ***Descrizione dei beni***

b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00
Riportato in catasto terreni in ditta _____ per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà _____

Il fabbricato di cui alla presente descrizione, ubicato alla c.da Parrutta del Comune di Trecchina è disposto su due livelli: un piano seminterrato utilizzato a depositi ed un piano terra adibito ad attività di ristorazione e bar. L'attività esercitata all'interno dell'immobile è denominata "la Sorgente" di _____ con sede in Trecchina alla S.S. 585 Km 10 (p.i. 02251980781).
Il manufatto ai fini catastali (piano terra e seminterrato) ricade, in parte sulla part.lla n.°367 di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfe50cf6dfc3ec

proprietà del debitore (regolarmente pignorata la originaria particella n.°43) per circa 1/3 della superficie ed in parte, in maggior consistenza (circa 2/3 della superficie), ricade sulla part. n.°377 (ex part. n.°47) non oggetto di pignoramento ed attualmente di proprietà di tale [redacted] (figlia del debitore esecutato e di [redacted], occupante l'immobile) in virtù di Atto di Donazione del 23/03/2017 per notar Nicola Guerriero e concesso in comodato alla sig.ra [redacted] con contratto del 24/03/2017, come da atto prodotto dall'avv.to Arturo Valente legale di quest'ultima.

In buona sostanza, la sala-ristorante ancorchè si presenti di fatto in un unico corpo, ai fini della individuazione catastale si compone di due consistenze appartenente a due distinte proprietà.

La porzione più marginale, quella più addentrata ed ubicata più verso valle rispetto alla pizzeria ed all'ingresso unitamente al terrazzo coperto appartiene a soggetti terzi; la porzione immediatamente attigua e collegata alla pizzeria, invece, appartiene alla proprietà del debitore.

L'immobile presenta in pianta forma stretta ed allungata, con accesso dal piazzale antistante già descritto situato a ridosso della S.S. 585 Fondo Valle del Noce.

Realizzato in più epoche di costruzione ed attualmente oggetto di regolare Concessione in Sanatoria n.°108 del 7/11/14 rilasciata al debitore dal Comune di Trecchina è stato edificato con elementi strutturali in c.a. e muratura comune di blocchetti pieni calcestruzzo e laterizio.

I solai del tipo latero – cemento sono stati realizzati con travetti del tipo a traliccio e pignatte di laterizio. La copertura a falde inclinate, in parte è costituita con orditura di travi in ferro longitudinali non spingenti saldati alle linee di colmo fissati nella muratura alla linea di gronda, il tutto è realizzato con pannelli coibentati. L'altra parte è realizzata, invece, con solaio inclinato del tipo latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla.

Tutti gli infissi esterni sono in metallo mentre quelli interni realizzati in legno.

Il piano seminterrato, parzialmente a contatto con il terrapieno, come detto, si compone di due locali adibiti a depositi affiancati tra loro ed un piccolo magazzino più addentrato, il tutto per una superficie netta di circa mq. 227,00. L'altezza interna è di circa mt. 2,80.

I vani sono dotati di ingresso, realizzati lungo il prospetto posto più a valle del piazzale.

L'accesso ai locali è consentito attraversando la particella n.°376 di altrui proprietà ed anche parte dei locali sulla stessa particella insistenti e non oggetto di pignoramento (ovviamente parti integranti di quelli pignorati). Parimenti alla costruzione dislocata al piano superiore detti locali in quanto alla proprietà sono riconducibili solo in parte al debitore (circa 1/3 della superficie).

Il piano terra si compone, invece, di più corpi affiancati adibiti rispettivamente a:

- sala ristorante per la superficie di mq. 415,00, terrazzo coperto per la superficie di mq. 230, pizzeria e bar per la superficie di mq. 272,90, cucina, locali dispensa, deposito e bagni per la superficie di mq. 164,40. Il tutto per una superficie interna di circa mq. 1.027,00.

La struttura è collegata ad un portico che funge da disimpegno tra la zona di ristorazione con la struttura affiancata adibita a Bed and Breakfast (affittacamere - part. n.° 368 sub 3) che si descriverà in seguito.

Interamente l'immobile risulta completato, rifinito ed arredato per l'esercizio delle attività di ristorazione. Esternamente presenta pareti intonacate e dotate di un rivestimento in pietra.

I prospetti sono dotati di vetrate che rendono gli ambienti luminosi ed ingressi sul piazzale antistante. Guardando l'immobile dalla S.S. n.°585 la sala ristorante, dalla forma regolare stretta ed allungata si sviluppa alla sinistra della sala pizzeria e del bar. E' posta lateralmente all'ingresso principale dello stabile mentre la pizzeria ed il bar sono posti verso destra. Questa porzione delimitata da un muretto è collegata internamente ai locali della cucina e tutti i vani di servizio.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I bagni dotati di antibagno, invece, sono ubicati nella zona più arretrata e marginale della struttura. Sia la sala pranzo e sia la zona pizzeria sono sprovviste di divisori interni; mostrano solo la pilastratura della struttura collegata da archi continui. Gli spazi consentono una buona utilizzabilità dei locali. L'altezza interna della sala ristorante è di circa mt. 3,50, quella della pizzeria è di circa mt. 2,60. I vani sono organici e funzionali tra loro.

I bagni e le cucine sono dotati di sanitari e rivestimento murario in piastrelle.

Il tutto è di gradevole aspetto estetico e realizzato con finiture di tipo normale.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di cotto.

La struttura è dotata di tutti gli impianti necessari. Il tutto risulta essere in buone condizioni conservative. Buona risulta essere la posizione e l'esposizione.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	C.	Superficie	Esp.	Cond.	sup. com.	debitore
Piano seminterrato mq.	227,00	1,00	mq. 227,00	sud	Buone	½ 113,50	mq. 37,90
Sommano mq.	227,00		mq. 227,00			113,50	**mq. 37,90**
Piano terra							
Sala ristorante mq.	415,00	1,00	mq. 415,00	sud	Buone	415,00	mq. 138,30
Terrazzo coperto mq.	230,00	0,75	mq. 172,50	Ovest	Buone	172,50	mq. 57,50
Tettoia mq.	37,90	0,30	mq. 11,40	est	Buone	11,40	mq. 11,40
Pizzeria/bar mq.	272,90	1,00	mq. 272,90	Est	Buone	272,90	mq. 272,20
Cucina,locali, bagni mq.	164,40	1,00	mq. 164,40	ovest	Buone	164,40	mq. 164,40
Sommano mq.	1.120,20		mq. 1.036,20			mq.1.036,20	mq.643,80
Sommano mq.	1.347,20		mq. 1.263,20			mq.1.149,70	**Totali 681,79**

Superficie calpestabile totale: mq. 1.347,20

Superficie commerciale netta debitore .....Mq. 681,79

Possesso attuale:L'immobile allo stato è occupato dalla sig.ra _____ titolare dell'attività denominata _____ con sede in Trecchina alla S.S. 585 Km 10 _____, soggetto estraneo alla procedura.

Conformità urbanistica:Il fabbricato in generale e l'immobile che ci occupa risultano essere realizzati in più epoche di costruzione dal debitore. E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108 in data 7/11/14 al debitore _____ per l'immobile indicato e meglio individuato in catasto urbano al foglio mappa 33 part. n.°368 sub 1 avente ad oggetto concessione edilizia in sanatoria per abusi edilizi consistenti in:

domanda di Condono Edilizio n.° prot. 3215 del 30/09/1986 legge 47/85 – realizzazione di un corpo di fabbrica in difformità alla Concessione Edilizia n.°568/79 del 5/9/1979,

domanda di Condono Edilizio n.° prot. 1019 del 01/03/1995 legge 47/85 – realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento posto sul lato sud del fabbricato esistente composto da locali adibiti ad attività turistico ricettiva

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n.°108/ del 7/11/2014

Conformità catastale:Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile risulta essere censito in atti del catasto urbano con costituzione registrata in atti il 25/05/09 al n.° pz 0135259. Lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria dell'accatastamento. La planimetria non risulta corrispondente per effetto della maggiore dimensione dell'immobile e differente sagoma dello stesso.

I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con

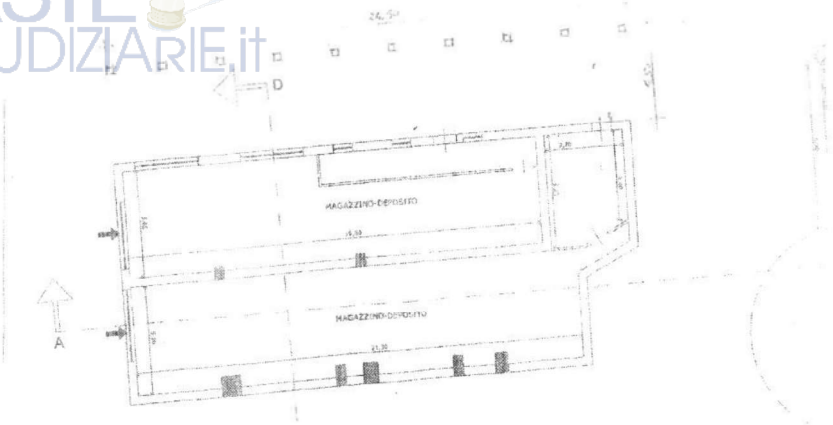
Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0eafb0a5f02c3e99cdfa50cf0dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.° 19229/22789

- **Planimetria attuale piano seminterrato**

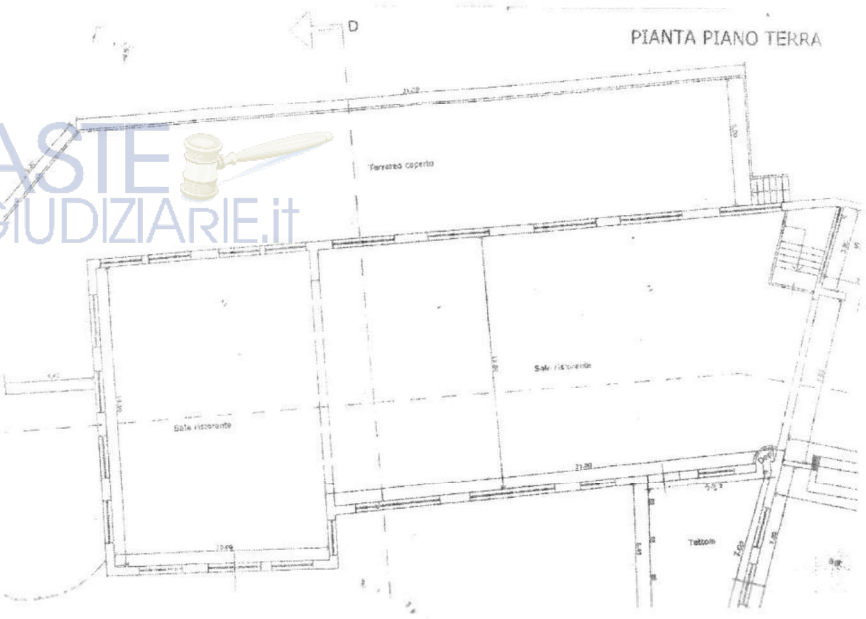
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

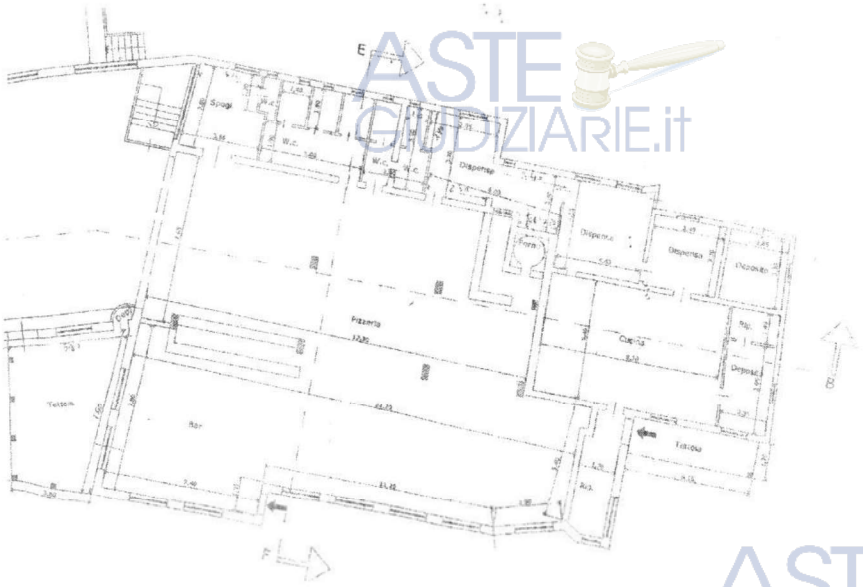


Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0e502c3e99cdfa50cf6df6c3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Planimetria attuale piano terra**

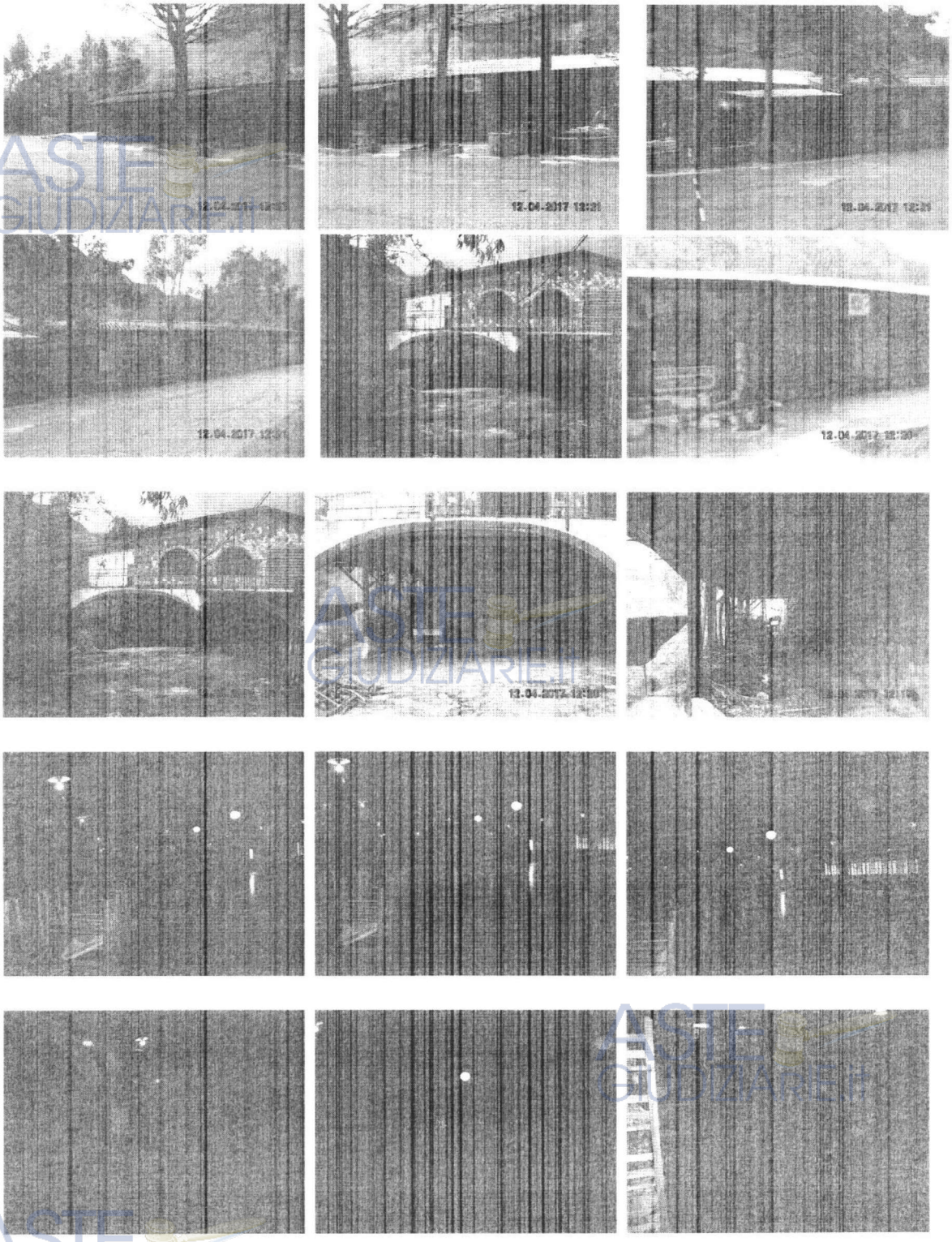




Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0efb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

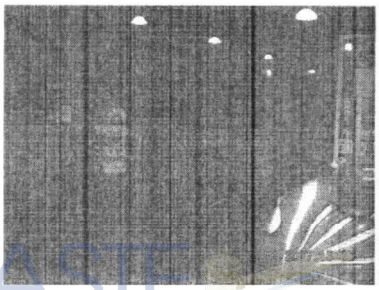
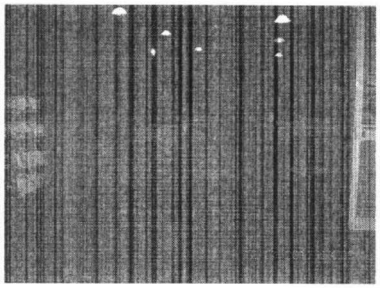
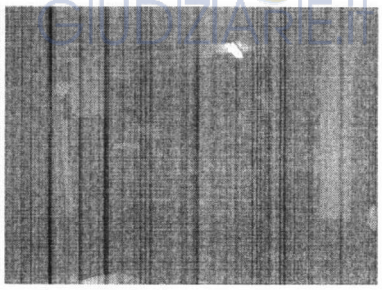
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

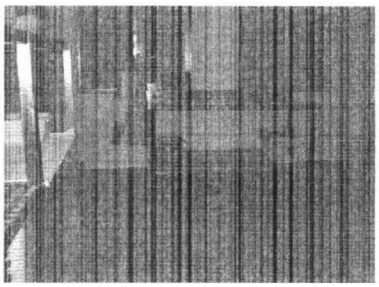
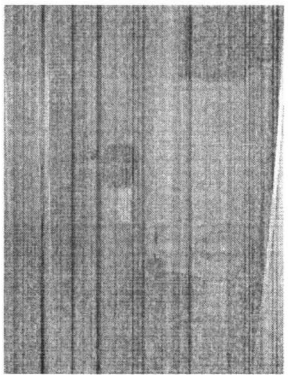
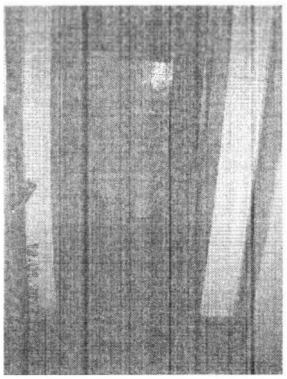
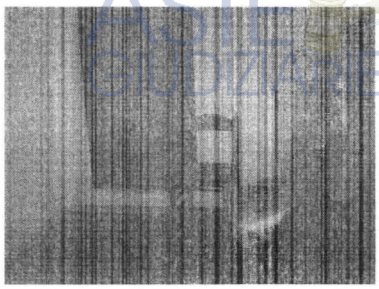
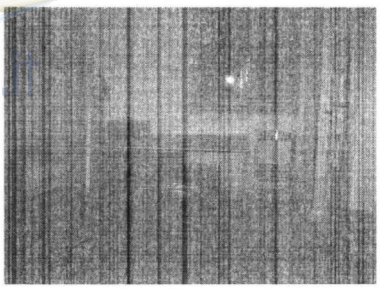
- Documentazione fotografica



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0e502c3e89cdfa50cf6dfe3ac

- ***Descrizione dei beni***

b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00
Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————

Il fabbricato di cui alla presente descrizione consiste in una ampia struttura affiancata a quella già descritta, situata alla località c.da Parrutta del Comune di Trecchina, il tutto per una superficie di circa mq. 245,00 coperti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cfcdfc3ac

Disposto su unico livello, dalla forma in pianta regolare stretta ed allungata si compone di ben 11 camere da letto con annesso bagno, utilizzate per l'esercizio dell'attività di affittacamere esercitato dalla occupante tale . Dette camere in parte sono utilizzate per l'attività ed in parte dal personale dipendente.

La struttura portante è stata realizzata in muratura con blocchi da calcestruzzo, senza solaio di piano, inclinato ad una unica falda realizzato con elementi in ferro e pannelli coibentati che fungono da copertura. I divisori interni sono realizzati in blocchetti di laterizio.

Le singole camere, dalla forma rettangolare, della superficie di circa mq. 16,00, eccetto un paio di superficie maggiore, sono dotate internamente di bagno della superficie di circa mq. 3,50 provviste di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

Le camere sono disposte lateralmente ad un corridoio centrale collegato all'ingresso con accesso sul piazzale antistante. Porte e finestre dotate di scuretti sono realizzate in legno.

Internamente la struttura risulta ultimata nelle finiture, con pareti intonacate, pavimento realizzato con piastrelle di ceramica parimenti ai bagni. Esternamente presenta pareti intonacate e rivestimento in pietra materiale che caratterizza tutta la struttura.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,60. L'immobile è dotato di impianti idrici, elettrici, di riscaldamento con radiatori in alluminio.

In generale, l'immobile versa in buone condizioni conservative precisando però che tutte le finiture interne risultano di tipo economico parimenti al mobilio delle camere.

Il fabbricato è stato realizzato in più epoche di costruzione e ristrutturazione edilizia.

Buona risulta essere la posizione e l'esposizione.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione		Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra	mq.	225,50	1,00	mq. 225,50	est	buone
Superficie	mq.	225,50		mq. 225,50		

Superficie calpestabile: mq. 225,50

Superficie commerciale netta totale ..... Mq. 225,50

Possesso attuale: L'immobile allo stato è occupato dalla sig.ra titolare dell'attività denominata con sede in Trecchina alla S.S. 585 Km 10

Conformità urbanistica: Il fabbricato in generale e l'immobile che ci occupa risultano essere realizzati in più epoche di costruzione dal debitore. E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.°14 in data 16/11/2011 al debitore per l'immobile indicato per la trasformazione d'uso dei locali da deposito a camere per attività turistico ricettiva, modifica delle aperture esterne, ristrutturazione interna ed esterna, piccole modifiche riguardanti lo spessore dei muri.

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n.°14 del 16/11/2011

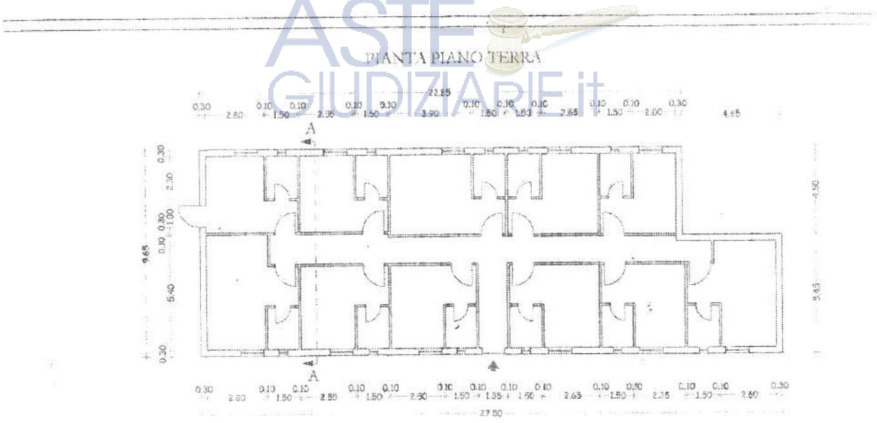
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione registrata in atti il 12/10/12 al n.°pz 0234699). Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria dell'accatastamento. La planimetria risulta corrispondente.

I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3a99cdfa50cf6dfc3ac

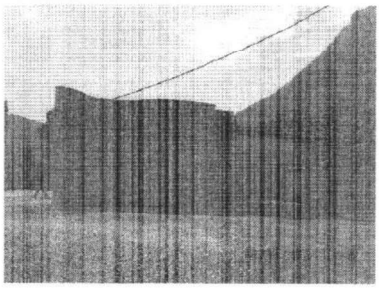
- **Planimetria attuale piano terra camere**

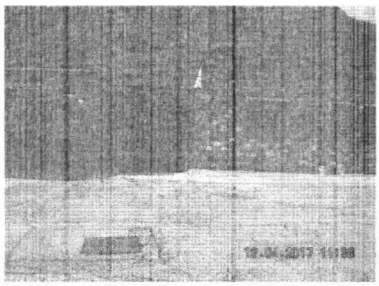


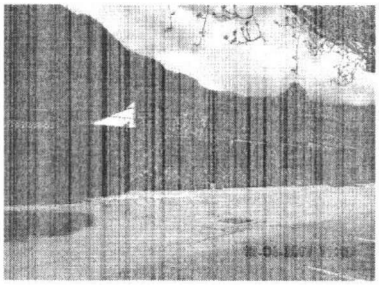
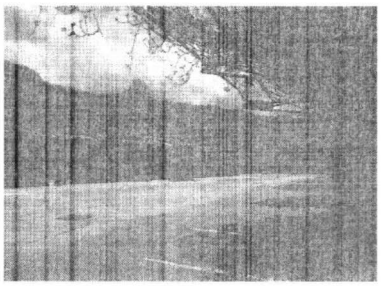
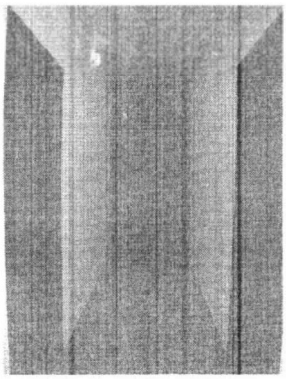
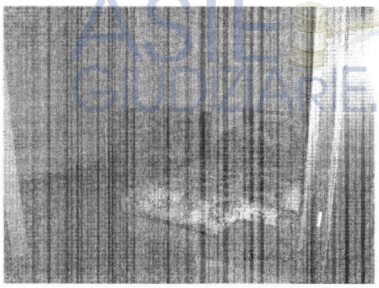
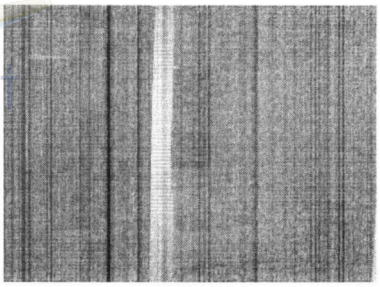
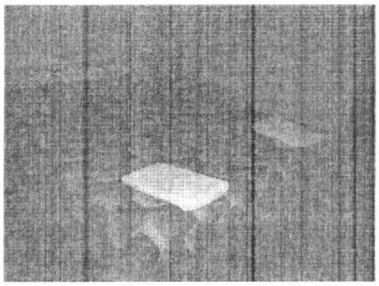
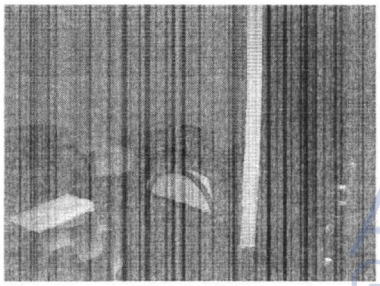
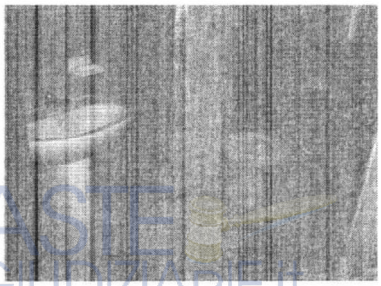
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e69cdfa50cf6df6c3ac

- Documentazione fotografica



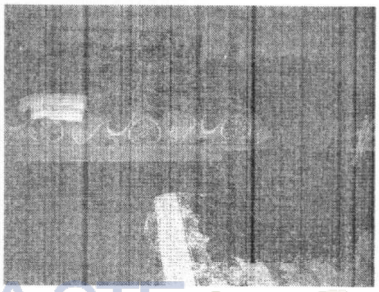
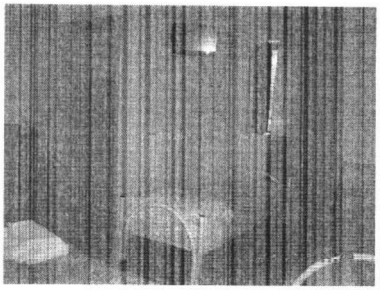


ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Descrizione dei beni***

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.
Riportato in catasto terreni in ditta _____ per i diritti dell'intero
Confini:prorietà _____ via pubblica.

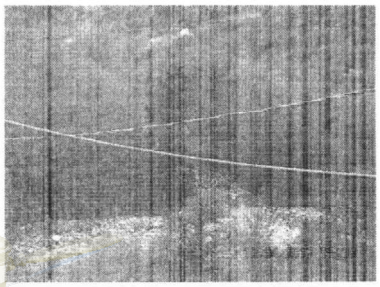
Errata la classificazione catastale del bene. La qualità colturale reale del fondo è quella di un "pascolo cespugliato" per effetto della mancata lavorazione nel tempo.
Ubicato poco distante dalla proprietà già descritta si sviluppa su una pendice collinare in pendio con estensione da ovest verso est.
Presenta in pianta forma irregolare. Al momento il fondo della superficie di mq. 1.491 presenta un soprassuolo naturale composto da vegetazione arbustiva ed erbacea.
La natura del suolo e conformazione non si prestano per fini agricoli. Il fondo confina verso sud per tutto il perimetro con un tratturo collegato alla via comunale poco distante è pertanto risulta di agevole accessibilità. Al momento risulta in stato di abbandono.
Possesso attuale:L'immobile è occupato dal debitore.
Conformità urbanistica:Il fondo ai fini urbanistici ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in zoan agricola.
I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789

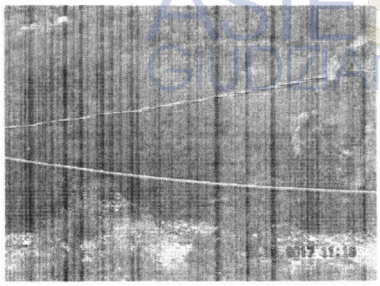
Firmato Da: LAING GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fc0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Planimetria catastale**

- **Documentazione fotografica**





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

- *QUESITO n.°3*
- *C – Stato di possesso*

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3) Determini il valore locativo del bene.
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

I beni di cui al pignoramento, eccetto il fondo individuato dalla particella n.°467 del mappale 31 non sono nella disponibilità materiale del debitore ma occupati da altrui soggetti. In particolare, i beni sono occupati dalla sig.ra _____ nata a _____ il _____
Dagli atti della procedura esecutiva emerge che il debitore avrebbe ceduto a tale _____ i beni oggetto di pignoramento in virtù di un contratto preliminare di vendita del 8/10/1991. Ed ancora, in virtù di un ulteriore Atto notarile del 8/10/96, registrato a Belvedere Marittimo (Cs) intercorso tra il sig. _____ nella qualità di legale rappresentante della società "Sorgente 3 s.a.s" e la sig.ra _____ quest'ultima sarebbe subentrata nella suddetta attività di ristorazione esercita in Trecchina (Pz) alla S.S. 585 Fondo Valle del Noce, presso gli immobili insistenti in parte sui fondi oggetto di espropriazione.
La scrittura privata è stata poi oggetto di giudizio civile instaurato dinanzi al Tribunale di Lagonegro, avente ad oggetto la rivendica del possesso e restituzione dei beni ceduti alla
La Sentenza emessa all'esito del giudizio n.°194/2004 avrebbe riconosciuto la proprietà degli immobili pignorati in capo alla sig.ra _____ ancorchè dagli atti della procedura la proprietà dei beni resti in capo ad debitore.
Con contratto di comodato del 24/03/17 registrato a Lagonegro il 30/3/17 al prot. n.°20612 i beni censiti in catasto al foglio di mappa 33 part. n.°440 di are 10.09, n.°416 di are 36.31, n.°483 di are 11.45, n.°376 di are 9.72 non oggetto di pignoramento venivano concessi a favore di Gioia Francesca da tale _____ nata a _____ il _____ per averli lei ricevuti in donazione dal padre _____ con Atto di Donazione del 23/03/2017 per notar Nicola Guerriero.
Da tanto si desume che la part. n.°440 investita dal piazzale antistante i manufatti, parimenti alla part. n.°376 ed alla porzione dei locali siti al piano seminterrato e terra (sala pranzo) individuati dalla part. n.°377 risultano di altrui proprietà.
In definitiva, possiamo accertare, non entrando nel merito dei giudizi incardinati, che i beni oggetto di pignoramento sono detenuti dalla sig.ra _____ I corpi di fabbrica sono adibiti ad attività di ristorazione (denominata _____) ed attività di "bed and breakfast".
Per quanto accertato, su richiesta del custode giudiziario avv.to Lucia Mosca giusta nomina del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G.E. dott. sa Paola Beatrice, al fine di far permanere negli immobili pignorati sino al momento della emissione della Ordinanza di vendita l'occupante, con precedente lavoro del 30/11/18 si è reso necessario sviluppare il più congruo ammontare dell'indennità sia in relazione all'immobile utilizzato ad attività di ristorazione e sia ad attività di bed and breakfast. E' valutate tutte le caratteristiche dei beni possiamo quindi ritenere che il "canone di occupazione" più congruo per quanto attiene la struttura utilizzata a "pizzeria" può fissarsi in:

- ***€uro 400,00 mensili*** limitatamente ai mesi di giugno, luglio ed agosto ed in
- ***€uro 200,00 mensili*** per quanto attiene i restanti otto mesi dell'anno sia per effetto della diversa utilizzazione e presenze nell'arco temporale dell'anno e sia per la disagiata posizione della struttura.

Per quanto attiene il corpo di fabbrica adibito a "bed and breakfast" possiamo, invece, ritenere più congruo un canone di occupazione pari ad:

- ***€uro 200,00 mensili*** limitatamente ai mesi di giugno, luglio, agosto ed invece pari ad
- ***€uro 100,00 mensili*** limitatamente ai restanti otto mesi dell'anno per effetto del parziale utilizzo delle camere, finiture di tipo economico, qualità e tipologia del mobilio presente all'interno delle camere senza dubbio ritenuto non di pregio e/o lusso.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *QUESITO n.°4*
- *D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:
- diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e formalità di qualsiasi titolo e natura
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Salerno, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del *13/04/2019* sono risultate accese le seguenti formalità:

- ***TRASCRIZIONI TRASCRITTE:***
- *1) Atto di donazione*

Atto di Donazione per Notar Nicola Guerriero del 23/03/2017 - rep. n.°6065/4461 trascritto presso la CC.RR.II. il 24/04/2017 al regg. n.°7456/6319. Con il citato atto _____ dona a _____ nata a _____ il_____ i fondi siti in Trecchina al foglio mappa 33 part. n.°440,416,483,410,376.
Ancorchè non siano fondi oggetto di pignoramento le part. nn.°440, 376 rappresentano il piazzale antistante i fabbricati di cui al pignoramento.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *2) Sentenza*

Sentenza costitutiva di diritti reali trascritta presso la CC.RR.II. il 20/03/2007 ai regg. n.°4773/71999 in favore di _____ in virtù di Sentenza n.°276 del 31/07/2004 resa dal Tribunale di Lagonegro.

Con la citata sentenza veniva accolta la domanda della convenuta _____ volta all'accertamento del diritto di proprietà sugli immobili siti in Trecchina distinti in catasto al foglio mappa 33 part. n.°42,43,239, 310,712.

- ***1) Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso***

Con il citato atto trascritto il 15/7/2008 rep. n.°13309/8750 veniva costituita servitù di metanodotto permanente inamovibile su terreni siti in Trecchina al foglio mappa 33 part. n.°373, 369.

- ***PIGNORAMENTI TRASCRITTI***

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data ***15/01/1998*** al ***Rep. n.°390/352*** a favore di Banco di Napoli spa con sede in Potenza.

Il pignoramento grava sui beni di _____ siti in Trecchina censito al foglio mappa 33 part. nn.°42,43,239,467, oggetto del presente lavoro.

2) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data ***16/02/2000*** al ***Rep. n.°2320/1796*** a favore di Sem spa con sede in Potenza.

Il pignoramento grava sul bene di _____ sito in Trecchina censiti al foglio mappa 33 part. n.°467, oggetto del presente lavoro.

3) - Pignoramento immobiliare in rinnovazione

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data ***28/12/2017*** al ***Rep. n.°22789/19229*** a favore di Banco di Napoli spa con sede in Potenza.

Il pignoramento grava sui beni di _____ siti in Trecchina censito al foglio mappa 33 part. nn.°42,43,239, 467, 365, 368/1, 368/3, 368/2, 367, 373, oggetto del presente lavoro.

- ***IPOTECHE ISCRITTE:***

1) - Ipoteca giudiziale

Iscritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data ***07/02/2000*** al ***Rep. n.°301/1814*** a favore di Sem spa con sede in Potenza.

Il pignoramento grava sul bene di _____ sito in Trecchina censiti al foglio mappa 33 part. n.°467, 304,239,42.43 oggetto del presente lavoro.

2)- Ipoteca giudiziale

Iscritta presso la CC.RR.II. di Potenza in data ***05/07/2004*** al ***Rep. n.°13493/3556*** a favore di Sem spa con sede in Potenza.

Il pignoramento grava sul bene di _____ sito in Trecchina censiti al foglio mappa 33 part. n.°467, 239,42,43 oggetto del presente lavoro.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

- *QUESITO n.°5*
- *E – Regolarità edilizia ed urbanistica*

1)Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 3 80/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf0dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.° 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Dalle verifiche effettuate gli immobili oggetto di pignoramento ricadono, essenzialmente, in zona agricola, zona turistica e zona artigianale. Non sono soggetti ad altri vincoli.

Il tutto, come meglio risulta dall'allegato Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Trecchina in data 21/05/19.

Foglio	Particella	Superficie	Destinazione	Vincolo idrogeol.	Rischio idrogeologico
33	365	Mq.1.200 circa Restante parte	D2-zona artigianale E2- zona agricola con salvaguardia	Nessuno vincolo	Fascia alluvionale 200-500
	366	Intera	D2 -artigianale	Nessuno vincolo	Nessun rischio
	367	Mq. 570 circa Mq. 100 circa Restante parte	E2-zona agricola con salvaguardia D2-zona artigianale T-2 zona turistica	Nessun vincolo	Nessun rischio
	368	intera	T-2 zona turistica	Nessun vincolo	Nessun rischio
	369	Intera	T-2 zona turistica	Nessun vincolo	Nessun rischio
	373	Mq.520 circa Restante parte	E2-zona agricola con salvaguardia D2-zona artigianale	Nessun vincolo	Nessun rischio
	374	intera	D2-zona artigianale	Nessun vincolo	Fascia alluvionale 200-500
	375		D2-zona artigianale	Nessun vincolo	Fascia alluvionale 200-500
31	467	Intera	E1-zona agricola normale	Nessun vincolo	Nessun rischio

➢ Il **capannone artigianale** realizzato sulle **part. n.°365-366** del foglio mappa 33 è stato realizzato in virtù di **Permesso a Costruire n.°1/2014 - pratica edilizia n.°1/14 del 3/2/2014 prot. n.°474** rilasciato [redacted] dal Comune di Trecchina.

Veniva rilasciato per l'immobile anche:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.°3/14 del 22/4/14 per l'intervento di piattaforma in calcestruzzo magro
- Parere igienico -sanitario n.°44751 del 24/03/2014 rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione UO Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale di Potenza della Regione Basilicata - parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 24/03/2014 -verbale n.°3
- Determinazione Dirigenziale n.°75AD.2014/D.00019 del 16/01/14 emessa dall'ufficio Foreste e Tutela del Territorio Dipartimento Ambiente, Territorio, Politiche della Sostenibilità della Regione Basilicata
- Comunicazione prot. n.°0019962/75AB del 06/2/2014 da parte dell'Ufficio Compatibilità Ambientale del Dipartimento Ambiente, Territorio e Politiche della Sostenibilità della Regione Basilicata con la quale si comunicava la non assoggettabilità dell'intervento alla procedura della valutazione di

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incidenza ai sensi del DPR 357/1997

-l'Autorizzazione Paesaggistica n.°170E.2014/D.00067 del 14/4/2014 da parte dell'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio - Dipartimento Ambiente, Territorio e Politiche della Sostenibilità della Regione Basilicata ai sensi del D.L. 42/2004

- Attestazione del deposito dei calcoli strutturali ai sensi del DPR 380/01 L.R. n.°40 del 29/11/1982 e della L.R. n.°38 del 6/8/1997, depositato al n.°39 del 06702/2014 presso la Regione Basilicata Ufficio Difesa del Suolo di Lagonegro.

Lo stato attuale del bene corrisponde a quello rappresentato negli atti grafici a corredo del Permesso a Costruire n.°1/2014

- Il **fabbricato adibito ad attività di ristorazione** identificato dalla **part. n.°368 sub 1** del foglio mappa 33 composto da:

Due locali al piano seminterrato e sala ristorante 1, sala ristorante 2, pizzeria, spogliatoio, wc, dispensa1, dispensa2, deposito, tettoia1, tettoia 2, terrazzo coperto è stato realizzato in virtù di **Concessione in Sanatoria n.°108/2014 - pratica edilizia n.°129 (L. 47/85) prot. n.°3215 del 30/09/1986** pratica edilizia n.°19/1 – 19/2 (L. 724/94) prot. n.°1019 del 01/03/1995 rilasciato a _____ dal Comune di Trecchina.

Veniva rilasciato per l'immobile anche:

-Autorizzazione n.° 2008/D1819 del 20/11/2008 al mantenimento delle opere abusivamente realizzate

-Certificato di idoneità sismica depositato presso la Regione Basilicata Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio,

- Parere dell'U.T.C. con la determinazione dell'oblazione definitiva in €uro 36.414,04. Il tutto per:

- Domanda di Condono Edilizio n.°prot. 3215 del 30/9/1986 - legge 47/85 - realizzazione di un corpo di fabbrica in difformità alla Concessione EDiliza n.°568/79 del 5/9/1979

- Domanda di Condono Edilizio n.°prot. 1019 del 01/3/1995 - legge 724/94 - realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento alla Concessione Ediliza n.°568/79 del 5/9/1979

Il certificato di Agibilità veniva rilasciato dal Comune di Trecchina in data 26/08/2016 a _____

Lo stato attuale del bene corrisponde a quello rappresentato negli atti grafici a corredo del Permesso a Costruire n.°108/2014

- **Il fabbricato adibito ad attività di affittacamere** identificato dalla part. **n.°368 sub 3** del foglio mappa 33 è stato realizzato in **virtù di Concessione in Sanatoria n.°14/2011** - pratica edilizia n.°14 prot. n.°1426 del 29/03/2011 rilasciata a _____

Veniva rilasciato per l'immobile anche:

-Parere igienico -sanitario n.°19/11 del 02/08/2011 rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione UO Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale di Potenza della Regione Basilicata

-Parere di compatibilità paesaggistica n.°P22120/1 da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Basilicata, acquisito al prot. generale in data 12/09/2011 al n.°4138

-Parere favorevole della Compatibilità Paesaggistica n.°156/765 del 6/10/2011

-Attestazione del deposito dei calcoli strutturali ai sensi del DPR 380/01 L.R. n.°40 del 29/11/1982 e della L.R. n.°38 del 6/8/1997 e seguenti

-Determinazione del Responsabile Lavori Pubblici n.°157/766 del 6/10/2011 con la quale veniva

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a602c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

definita l'indennità pecuniaria dovuta.

Il certificato di Agibilità veniva rilasciato dal Comune di Trecchina in data 21/11/2011 a [redacted]

Lo stato attuale del bene corrisponde a quello rappresentato negli atti grafici a corredo del Permesso a Costruire n.°14/2011

In definitiva per tutti i fabbricati insistenti sui fondi pignorati al momento attuale sussistono presso il Comune di Trecchina i relativi atti autorizzativi. I beni sono correttamente rappresentati negli elaborati grafici a corredo delle relative autorizzazioni.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *QUESITO n.°6*
- *F – Formazione dei lotti*

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato in danno del debitore, stimato in €uro **440.644,70** meglio spiegato nel capitolo seguente, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.
Per le caratteristiche dei beni costituiremo quindi **n.°3 lotti**.
Per quanto attiene i fabbricati ora, identificati dalle part. n.°368 sub 1 e n.°368 sub 3 ed anche le attigue aree identificate dalle part. n.°367 -369 -373-374-375, pertinenze degli stessi, riferiamo che la posizione, la conformazione, la funzionalità delle strutture, le caratteristiche dei manufatti edilizi composti da costruzioni adibite ad attività commerciali e lo stretto collegamento tra questi, la destinazione d'uso e le attività esercitate, non ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore e senza dubbio meno appetibili sul mercato locale. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare una agevole vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d'uso attuale e futura. Pertanto, per i predetti immobili si formerà un unico lotto. Resta però inevitabile ricordare che, la vendita giudiziaria non riguarda l'intera superficie della "sala ristorante" e dei "locali depositi ubicati al piano terra" ma solo una porzione di essi quantificata in circa 1/3 della superficie totale di questi, poiché, la residua e maggiore porzione di detti corpi di fabbrica appartiene a soggetti estranei alla procedura ancorchè in situ siano un tutt'uno.

Per quanto attiene il capannone realizzato sulle part. nn.°365-366, rilevato che le particelle risultano agevolmente smembrabili dalla restante proprietà è possibile, ipotizzare la formazione di un unico lotto composto sia dal capannone (ancora non censito in atti del catasto urbano) e sia dalle aree immediatamente attigue. Parimenti per indipendenza, posizione e conformazione è possibile optare per la formazione di un ulteriore ed unico lotto limitatamente con il fondo individuato dalla part. n.°467.

In buona sostanza, la formazione dei lotti per così come composti preserva l'utilizzabilità futura dei beni che deve essere legata prima di ogni altra cosa ad uno sfruttamento ed utilizzabilità immediata. Per le considerazioni esposte, pare conveniente suddividere quindi la proprietà in **n.°tre lotti** e tale

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore.
Di conseguenza si formano i lotti, come di seguito costituito:

➢ **Lotto n.°1 del valore di €uro 42.436,00 costituito dai beni seguenti:**

diritti dell'intero (1000/1000) della piena proprietà in capo a ————————

a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano
Riportato in catasto terreni in ditta ———————— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————————

a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ———————— proprietà ————————

c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.
Riportato in catasto terreni in ditta ———————— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————————.

c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ———————— proprietà ————————

c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: proprietà ————————

VALORE ..... €uro 42.436,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

➢ **Lotto n.°2 del valore di** €uro 397.165,00 **costituito dai beni seguenti:**

diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a ———

b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.
Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ———.

b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ——— prorietà ———

b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00
Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ———

b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00
Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ———

VALORE ..... €uro 397.165,00

➢ **Lotto n.°3 del valore di** €uro 1.043,70 **costituito dal bene seguente:**

diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a ———

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.
Riportato in catasto terreni in ditta ——— per i diritti dell'intero
Confini: prorietà ———, via pubblica.

VALORE ..... €uro 1.043,70

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa60cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni di cui al pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 15/01/1998 al Rep. n.°352/390 a favore del Banco di Napoli filiale di Potenza - ed all'atto della rinnovazione del pignoramento trascritto in data 28/12/2017 al Rep. n.°19229/22789 a favore del già citato istituto sono pervenuti per l'intero al debitore è pignorati per la quota dell'intero, pertanto non si ritiene necessario provvedere alla separazione.

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0e502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *QUESITO n.°7*
- *G – Valore del bene e costi*

1)Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.").

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relativa a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle Tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/205 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

a) **Locale capannone in corso di costruzione non censito al catasto urbano**

Destinazione	Superficie	C.	Superficie	Esp.	Cond.	sup. com.	consistenza opere 40%
Piano terra							
Capannone mq.	413,00	1,00	mq. 413,00	sud	Buone	mq. 413,00	mq. 165,20
Sommano mq.	413,00		mq. 413,00			mq. 413,00	mq. 165,20

Superficie calpestabile totale: mq. 413,00
Superficie commerciale stato opere.....mq. 165,20

b.2 – locali piano seminterrato e terra part. n.°368 sub 1

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	C.	Superficie	Esp.	Cond.	sup. com.	Ddebitore
Piano seminterrato mq.	227,00	1,00	mq. 227,00	sud	Buone	113,50	mq. 37,90
Sommano mq.	227,00		mq. 227,00			113,50	**mq. 37,90**
Piano terra							
Sala ristorante mq.	415,00	1,00	mq. 415,00	sud	Buone	415,00	mq. 138,30
Terrazzo coperto mq.	230,00	0,75	mq. 172,50	Ovest	Buone	172,50	mq. 57,50
Tettoia mq.	37,90	0,30	mq. 11,40	est	Buone	11,40	mq. 11,40
Pizzeria/bar mq.	272,90	1,00	mq. 272,90	Est	Buone	272,90	mq. 272,20
Cucina,locali, bagni mq.	164,40	1,00	mq. 164,40	ovest	Buone	164,40	mq. 164,40
Sommano mq.	1.120,20		mq. 1.036,20			mq.1.036,20	mq.643,80
Sommano mq.	1.347,20		mq. 1.263,20			mq.1.149,70	**Totali 681,70**

Superficie calpestabile totale: mq. 1.347,20
Superficie commerciale netta debitore .....Mq. 681,79

b.3– locali affittacamere piano terra part. n.°368 sub 2

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra mq.	227,00	1,00	mq. 227,00	est	buone
Superficie mq.	227,00		mq. 227,00		

Superficie calpestabile: mq. 227,00
Superficie commerciale netta totale ..... Mq. 227,00

a.1)– Terreno foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42) are 12.97 seminativo arborato
a.2)– Terreno foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42) are 03.59 ente urbano privo
b.1)– Terreno foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), are 24.93 bosco alto
b.4)– Terreno foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43) are 01.88, ente urbano
c.1)– Terreno foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), are 21.81 bosco alto,
c.2)– Terreno foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239) are 02.73 ente urbano

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.3)– Terreno foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), are 01.22 ente urbano
d)– Terreno foglio di mappa 31 part. 467, are 14.91 seminativo irriguo

- *Aspetti metodologici e criteri di stima*

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento ***"sintetico – comparativo"*** che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.
A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.
Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del "valore venale" dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.
Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.
Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).
Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.
Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.
Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento ***"sintetico - comparativo"***, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.
I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.
La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.
Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:
Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc…
Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc…..
In sintesi si è proceduto alla stima con il ***"metodo di confronto"***, che si esplica attraverso due fasi:

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3a99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- *2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

V = S x V. mq *dove* *S = **superficie** ;* ***V.mq= valore al metro quadrato***

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato "conservativo normale", completamente ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, nella zona periferica del Comune di Trecchina sono fissati rispettivamente in circa:

- **€/mq 500,00** per quanto attiene le strutture commerciali similari
- **€/mq 300,00** per quanto attiene i capannoni

valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Trecchina,* nella zona sub urbana, frazione Parrutta

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano- *da un minimo di* ***€ 480*** *ad un massimo di* ***€ 680*** *al* ***mq.***
- stato conservativo economico variano- *da un minimo di* ***€ 400*** *ad un massimo di* ***€ 540*** *al* ***mq.***

i valori dei capannoni variano in:

-stato conservativo normale variano- *da un minimo di* ***€ 240*** *ad un massimo di* ***€ 370*** *al* ***mq.***

Vi è da rilevare che i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano valutazioni medie e riferite alle vendite immobiliari locali.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che per i manufatti commerciali similari non sussiste nell'area un vero mercato immobiliare è pertanto i valori saranno desunti dalle indagini effettuate in loco e raffrontati anche con i valori della banca dati. Per gli immobili in esame dobbiamo rilevare che pur versando in buone condizioni conservative sono ubicati in una località penalizzata dal punto di vista ubicazionale, i manufatti non presentano rifiniture di pregio è giova evidenziare che per quanto attiene la sala ristorante la valutazione dovrà tener conto anche della parziale vendita del bene in quanto a superficie (circa 1/3 dell'intero).

In riferimento al capannone, invece, dobbiamo precisare che, pur essendo di nuova costruzione, al momento attuale non risulta essere ancora ultimato e nell'immediato utilizzabile è pertanto il valore globale dovrà tener conto di detta circostanza è quindi deprezzato in relazione all'incidenza delle opere realizzate.

Con riferimento alle aree riferiamo che in parte, rappresentano porzioni immobiliari di pertinenza dei fabbricati è per quanto attiene le consistenze edificabili, stabilite secondo il vigente strumento urbanistico, le stesse risultano già sfruttate ai fini urbanistici, pertanto la valutazione dovrà tener

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0effb0a502c3e99cdfa50ef6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto di tale assunto ragguagliandole ad aree agricole.
In definitiva, in relazione alle citate argomentazioni e raffrontando anche i valori delle aree agricole con i V.A.M. della Regione Basilicata per la Regione agraria n.°9 fisseremo i valori unitari come segue:

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

• VALUTAZIONE DEI BENI:

a.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 12.97 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 365 (ex n.°42), qualità di seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale di €uro 3,68 e reddito agrario di €uro 2,68 ivi compreso capannone della superficie di circa mq. 400 in corso di costruzione non censito in atti del catasto urbano

Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero

Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————

Valore = Sup. x V. mq =
Valore Terreno = mq. 1.297 x €/mq. 1,00 =.....€uro 1.297,00

Valore Terreno = mq. 1.297 –
mq. 413 = area capannone
mq. 884 x €/mq. 1,00 =.....€uro 884,00

Valore Capannone = Sup. x V. mq =
Valore Capannone = mq. 413 x €/mq. 240,00 =.....€uro 99.120,00

Valore Cap. incidenza opera = mq. 413 x 40% x €/mq. 240,00 =.....€uro 39.648,00
Valore Totale .....€uro 40.532,00

a.2)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 03.59 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 366 (ex n.°42), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita

Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita

Confini: Torrente, ———— prorietà ————

Valore = Sup. x V. mq =
Valore Terreno = mq. 359 x €/mq. 1,00 =.....€uro 359,00

b.1)– Terreno situato alla località "Campo Rotondo" del Comune di Trecchina di are 24.93 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 367 (ex n.°43), qualità di bosco alto, classe 3, reddito dominicale di €uro 2,32 e reddito agrario di €uro 0,26.

Riportato in catasto terreni in ditta ———— per i diritti dell'intero

Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99c0fc50cffdfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore = Sup. x V. mq =
Valore Terreno = mq. 2493 x €/mq. 3,00 =.....€uro 7.479,00

b.2)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano seminterrato e terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 1 (ex 368, ex 43), categoria D/8, rendita di €uro 7.320,00
Riportato in catasto terreni in ditta———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————

Valore = S.com. x V. mq =

Valore p. semint = mq. 113,50 x €/mq. 450,00 =.....€uro 51.075,00

Valore p.t. sala r.= mq. 415,00 x €/mq. 450,00 =.....€uro 186.750,00
Valore p.t. ter.cop= mq. 172,50 x €/mq. 450,00 =.....€uro 77.625,00
Valore tettoia = mq. 11,40 x €/mq. 450,00 =.....€uro 5.130,00
Valore pizzeria = mq. 272,90 x €/mq. 450,00 =.....€uro 122.805,00
Valore cucina,loc = mq. 164,40 x €/mq. 450,00 =.....€uro 73.980,00
€uro 466.290,00
Totale complessivo.....€uro 517.365,00

Valore p. semint = mq. 37,90 x €/mq. 450,00 =.....€uro 17.055,00

Valore p.t. sala r.= mq. 138,30 x €/mq. 450,00 =.....€uro 62.235,00
Valore p.t. ter.cop= mq. 57,50 x €/mq. 450,00 =.....€uro 25.875,00
Valore tettoia = mq. 11,40 x €/mq. 450,00 =.....€uro 5.130,00
Valore pizzeria = mq. 272,90 x €/mq. 450,00 =.....€uro 122.805,00
Valore cucina,loc = mq. 164,40 x €/mq. 450,00 =.....€uro 73.980,00
€uro 290.025,00
Totale complessivo.....€uro 307.080,00

Detrazione del 10% per vendita parziale sala ristorante + locali piano seminterrato
➢ €uro 307.080,00 x 10% =..... €uro 276.372,00

b.3)– Fabbricato per esigenze commerciali composto di piano terra situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 33 part. n.°368 sub 3 (ex 368 sub 2, ex 43), categoria D/2, rendita di €uro 4.000,00
Riportato in catasto terreni in ditta———— per i diritti dell'intero
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, proprietà ————

Valore = S.com. x V. mq
Valore affittacamere = mq. 225,50 x €/mq. 500,00 =.....€uro 112.750,00

b.4)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.88 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 369 (ex n.°43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfe50cf6ffc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: Torrente, ———————————

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Terreno = mq. 188 x €/mq. 3,00 =.....€uro 564,00

c.1)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 21.81 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 373 (ex n.°239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale di €uro 2,82 e reddito agrario di €uro 0,56.
Riportato in catasto terreni in ditta ———— *per i diritti dell'intero*
Confini: Torrente, S.P. Valle del Noce, prorietà ————————————

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Terreno = mq. 2.181 x €/mq. 0,60 =.....€uro 1.308,00

c.2)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 02.73 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 374 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini: Torrente, ———————— *prorietà* ————

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Terreno = mq. 273 x €/mq. 0,60 =.....€uro 163,80

c.3)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 01.22 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 33 part. 375 (ex n.°239), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita
Riportato in catasto terreni senza intestazione e rendita
Confini:prorietà ————

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Terreno = mq. 122 x €/mq. 0,60 =.....€uro 73,20

d)– Terreno situato alla località "Parrutta" del Comune di Trecchina di are 14.91 riportato in catasto terreni al foglio di mappa 31 part. 467, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale di €uro 3,47 e reddito agrario di €uro 1,54.
Riportato in catasto terreni in ditta ———————— *per i diritti dell'intero*
Confini:prorietà ———————— *via pubblica.*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore Terreno = mq. 1.491 x €/mq. 0,70 =.....€uro 1.043,70

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e89cdfa50cf6dfc6ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In breve:

Valore dei beni riconducibili al debitore esecutato:

a.1)– Valore	..... €uro	40.532,00
a.2)– Valore	..... €uro	359,00
b.1)– Valore	..... €uro	7.479,00
b.2)– Valore	..... €uro	276.372,00
b.3)– Valore	..... €uro	112.750,00
b.4)– Valore	..... €uro	564,00
c.1)– Valore	..... €uro	1.308,00
c.2)– Valore	..... €uro	163,80
c.3)– Valore	..... €uro	73,20
d)– Valore	..... €uro	1.043,70
Valore beni	..... **€uro**	**440.644,70**

Valore dei beni stimati :

a.1)– Valore	..... €uro	40.532,00
a.2)– Valore	..... €uro	359,00
b.1)– Valore	..... €uro	7.479,00
b.2)– Valore	..... €uro	517.365,00
b.3)– Valore	..... €uro	112.750,00
b.4)– Valore	..... €uro	564,00
c.1)– Valore	..... €uro	1.308,00
c.2)– Valore	..... €uro	163,80
c.3)– Valore	..... €uro	73,20
d)– Valore	..... €uro	1.043,70
Valore beni	..... **€uro**	**681.638,70**

Con riferimento ai manufatti edilizi, come già comunicato al G.E., dal raffronto dei luoghi con gli atti catastali abbiamo accertato che sussistono delle difformità planimetriche "sostanziali" per quanto attiene quelli già dichiarati in catasto urbano, in realtà non corrispondono sagome e superfici degli stessi -molto più ampie rispetto alle planimetrie depositate-, ed è stata rilevata su un fondo oggetto di pignoramento, ossia sulla part. n.°365 anche la sussistenza di un consistente manufatto edilizio (un capannone della superficie di circa mq. 400 di recente costruzione ma, non ancora censito al catasto urbano.

Ciò premesso, ai fini di una corretta rappresentazione in atti del catasto urbano dei fabbricati realizzati sui fondi pignorati è pertanto rendere conformi gli atti catastali allo stato dei luoghi è necessario effettuare sia il rilievo in situ delle sagome dei manufatti esistenti al fine di poter sviluppare la pratica "Pregeo" ed è necessario effettuare il rilievo metrico dettagliato di tutte le

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e99cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenze da dichiarare al nuovo catasto urbano al fine di poter sviluppare correttamente le relative pratiche "Docfa" munite di relative planimetrie immobiliari.
Il lavoro articolato viene quantificato in circa **€uro 4.000,00.**

§§§§§§§§§§§§§

La presente relazione scritta viene depositata e trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della *S.V.* per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/04/2019

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

Firmato Da: LAINO GIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fe0afb0a502c3e90cdfa50cf6dfc3ac

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009