

---

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2010 del R.G.E.

promossa da

**Italfondario Spa**

Codice fiscale: 13300400150

**MEDIOCREDITO ITALIANO SPA**

contro



Incarico.....	9
Premessa .....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da Pettirosso.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senise (PZ) - Corso Garibaldi .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da San Filippo.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - Via soldato Vincenzo Gentile, 3 .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	10
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO .....	10
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	11
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	11
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17

Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 3 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Lotto 4 .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	25
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 5 .....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
<b>Bene N° 5 - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA</b> .....	29

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	29
Titolarità .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	30
Confini .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	30
Consistenza .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	31
Dati Catastali .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	32
Stato conservativo .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	32
Parti Comuni.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	33

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	33
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	34
Provenienze Ventennali .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	36
Normativa urbanistica .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	38
Regolarità edilizia .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	40
Lotto 6.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	40
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	40
Titolarità .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	40
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	41

Confini.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	41
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	41
Consistenza.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	41
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	42
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	43
Dati Catastali.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	43
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	44
Stato conservativo.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	44
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	45
Parti Comuni.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	45
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	45
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°.....	45

<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	46
Stato di occupazione .....	46
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	46
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	46
Provenienze Ventennali .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	47
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	48
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	49
Normativa urbanistica .....	50
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	50
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	50
Regolarità edilizia .....	51
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	52
Stima / Formazione lotti .....	52
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	53
<b>Lotto 3</b> .....	54
<b>Lotto 4</b> .....	54
<b>Lotto 5</b> .....	55

<b>Lotto 6</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare .....	57
Riepilogo bando d'asta.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	58
<b>Lotto 3</b> .....	58
<b>Lotto 4</b> .....	58
<b>Lotto 5</b> .....	58
<b>Lotto 6</b> .....	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2010 del R.G.E.....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62
<b>Lotto 2</b> .....	62
<b>Lotto 3</b> .....	62
<b>Lotto 4</b> .....	63
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 75.697,05</b> .....	63
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 90.794,35</b> .....	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da Pettiroso.....	66
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senise (PZ) - Corso Garibaldi .....	66
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da San Filippo.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - Via soldato Vincenzo Gentile, 3 .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA.....	68
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° .....	70
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° .....	70

---

## INCARICO

---

All'udienza del 09/06/2022, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da Pettiroso (Coord. Geografiche: 40.1472703, 16.27731205)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senise (PZ) - Corso Garibaldi (Coord. Geografiche: 40.14377404, 16.286590495)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da San Filippo (Coord. Geografiche: 40.14514, 16.301743)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - Via soldato Vincenzo Gentile, 3 (Coord. Geografiche: 40.14356655, 16.28697195)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA (Coord. Geografiche: 40.143610068738575, 16.286523342132572)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO (Coord. Geografiche: 40.143610068738575, 16.286523342132572)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2° (Coord. Geografiche: 40.143610068738575, 16.286523342132572)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3° (Coord. Geografiche: 40.143610068738575, 16.286523342132572)

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENISE (PZ) - C/DA PETTIROSSO**

terreno A COLTURA MISTA ubicato fuori dalla perimetrazione urbana, con entrostanti circa 40 piante di olivo, interessato da pendenza, raggiungibile con mezzi agricoli appropriati attraverso strada comunale non asfaltata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENISE (PZ) - CORSO GARIBALDI**

locale autorimessa in zona prevalentemente destinata a residenza, facilmente accessibile.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

terreno ulivettato ubicato fuori dalla perimetrazione urbana, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 104, con entrostanti 63 piante di olivo, interessato da lievissima pendenza. Il fondo è delimitato a monte (lungo la strada di accesso) da scarpata sulla cui sommità, ad interasse regolare è ubicata recinzione a maglia romboidale con paletti metallici. La stessa tipologia di recinzione è usata per gli altri lati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

piccolissimo appartamento composto da due vani e bagno nel centro abitato, praticabile solo con accesso pedonale sopraelevato rispetto la via di accesso. Sono presenti nella zona i servizi, scarsa nei paraggi la possibilità di parcheggio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

porzione di fabbricato multipiano adibito a deposito con accesso da Via soldato Vincenzo Palermo

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La porzione immobiliare si presta ad essere trattata con il piano soprastante

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

porzione di fabbricato multipiano adibito a piccola CIVILE ABITAZIONE con accesso da Via soldato Vincenzo Gentile

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La porzione immobiliare si presta ad essere trattata con il piano sottostante (sub 2)

porzione di fabbricato multipiano adibito a CIVILE ABITAZIONE - ZONA GIORNO, su due livelli con accesso da scala comune Via soldato Vincenzo Gentile

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

porzione di fabbricato multipiano adibito a CIVILE ABITAZIONE-ZONA NOTTE, su due livelli con accesso da scala comune da Via soldato Vincenzo Gentile

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da Pettiroso

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si richiama la relazione ipocatastale allegata

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Strada comunale, Abalsamo Antonio, eredi di [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2151,00 mq	2151,00 mq	1,00	2151,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2151,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2151,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 09/06/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 138 Qualità terreno Superficie (ha are ca) 00.23.29
Dal 09/06/1992 al 18/07/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 276 Qualità terreno Superficie (ha are ca) 00.21.51
Dal 18/07/2002 al 03/03/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 276 Qualità uliveto - pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00.21.51 Reddito dominicale € 1,95 Reddito agrario € 2,19

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	276				TERRENO A COLTURA MISTA:ULIVETO MQ		00.21.51 mq	1,95 €	2,19 €		

				1579 PASCOLO AR				
--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--

STATO CONSERVATIVO

Buono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti, all'attualità non si evincono servitù, censi, livelli, usi civici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1978	Senise il [redacted] titolare di 1/1 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II di Potenza	19/05/1986	5500	4678
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del Registro di Chiaromonte	52	234		
Dal 18/07/2002	Senise il [redacted] a [redacted] titolare per 1/1 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elvira Polizio	18/07/2002	1107	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		C.RR.II. di Potenza	22/07/2002	13362	10869
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La continuità delle trascrizioni è carente della formalizzazione dell'accettazione di eredità di [REDACTED] morte di [REDACTED]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 22/04/2003  
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 2243  
Importo: € 5.494,08  
[REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 10/07/2007  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 4989  
Importo: € 29.867,34  
[REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a POTENZA il 11/09/2009  
Reg. gen. 15902 - Reg. part. 1930  
Importo: € 234.370,00  
[REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

##### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a potenza il 09/03/2012  
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 3221  
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sono riconducibili alla manutenzione e funzionamento delle parti comuni.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si richiama la relazione ipocatastale allegata

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Si richiama la relazione ipocatastale allegata

TITOLARITÀ

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

**CONFINI**

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Via soldato Vincenzo Palermo, Via soldato Vincenzo Gentile,  e soprastante altri immobili della esecutata.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Via soldato Vincenzo Palermo, Via soldato Vincenzo Gentile, proprietà Abalsamo Rita e soprastante altri immobili della esecutata.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	49,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,05 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>25,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,90 m	PRIMO
balcone su due lati	11,70 mq	11,70 mq	0,60	7,02 mq	2,90 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>25,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 2 Categoria C2
Dal 18/07/2002 al 24/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 2 Categoria C2
Dal 24/07/2014 al 09/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 49 Superficie catastale 73 mq Rendita € 91,10 Piano terra

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 3 Categoria A2
Dal 18/07/2002 al 24/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 3 Categoria A2
Dal 24/07/2014 al 09/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 167,20

	Piano U
--	---------

DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	53	2		C2	7	49	73 mq	91,1 €	terra	

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	53	3		A2	3	3.5	64 mq	167,2 €	U	

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

buono

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

buono

PARTI COMUNI

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Scala e corte comuni censiti con il sub 1,

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Scala e corte comuni censiti con il sub 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

dalla documentazione non si evince servitù, censo, livello, usi civici

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

dalla documentazione non si evince servitù, censo, livello, usi civici

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile: 3.05

Str. verticali: cemento armato

Solai: cemento armato alleggerito

Copertura: in cemento armato a falde

Manto di copertura: tegole in argilla

Pareti esterne ed interne: muratura di laterizi forati

Pavimentazione interna: ceramica ordinaria

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiana e doppio infisso in alluminio; infissi interni in legno comune

Volte: non presenti

Scale: in cemento armato rivestito di marmo comune

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia, funzionanti

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: assente

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile: 3.05

Str. verticali: cemento armato

Solai: cemento armato alleggerito

Copertura: in cemento armato a falde

Manto di copertura: tegole in argilla

Pareti esterne ed interne: muratura di laterizi forati  
 Pavimentazione interna: ceramica ordinaria  
 Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiana e doppio infisso in alluminio; infissi interni in legno comune  
 Volte: non presenti  
 Scale: in cemento armato rivestito di marmo comune  
 Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia, funzionanti  
 Terreno esclusivo: assente  
 Posto auto: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Occupato dall'esecutata e dal coniuge

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Occupato dall'esecutata e dal coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1963	[REDACTED] per 1/2 ciascuno della proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Sole	10/01/1963	29437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza		14333®	280595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro di Chiaromente	05/02/1963		
Dal 18/07/2002	titolare di 1/1 della nuda proprietà con riserva di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento a	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elvira Polizio	18/07/2002	1108	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	29/07/2002	13764	11100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1963		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Sole	10/01/1963	29437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza		14333	280595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Chiaromente	05/02/1963		
Dal 18/07/2002		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elvira Polizio	18/07/2002	1108	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	29/07/2002	13764	11100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBIcato A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 22/04/2003  
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 2243  
Importo: € 5.494,08  
██  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 10/07/2007  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 4989  
Importo: € 29.867,34  
██  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a POTENZA il 11/09/2009  
Reg. gen. 15902 - Reg. part. 1930  
Importo: € 234.370,00  
██  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a potenza il 09/03/2012  
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 3221  
██  
Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione allo stato non è quantificabile giacché la tassazione delle annotazioni dipende anche dal valore di aggiudica del singolo lotto.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBIcato A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 22/04/2003  
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 2243  
Importo: € 5.494,08



- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 10/07/2007  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 4989  
Importo: € 29.867,34



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a POTENZA il 11/09/2009  
Reg. gen. 15902 - Reg. part. 1930  
Importo: € 234.370,00



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a potenza il 09/03/2012  
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 3221



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione allo stato non è quantificabile giacché la tassazione delle annotazioni dipende anche dal valore di aggiudica del singolo lotto.

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA

Per quanto rilasciato dal Comune di Senise è vigente il regolamento urbanistico del 2016 da cui si evince che la zona è del "tessuto di vecchio impianto" assimilabile alla zona omogenea "B" (completamento e ristrutturazione).

La disciplina urbanistica è orientata alla conservazione della struttura urbana, delle volumetrie nonché al rafforzamento delle funzioni esistenti. E' prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente.

Tutti gli interventi dovranno rispettare in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- La D.R. è ammessa a condizione che si riproducano integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale e morfologico.
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con identica volumetria e altezza esistente, c'è l'obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti e comunque occorre prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.
- recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi in legno o legno-alluminio, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne anch'essi in legno o alluminio color legno.
- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo in laterizio, con eliminazione ed esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni nella gamma che va dal bianco al marroncinochiaro;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata (testa di moro) per la realizzazione dei pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- sistemazione dei contatori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Per quanto rilasciato dal Comune di Senise è vigente il regolamento urbanistico del 2016 da cui si evince che la zona è del "tessuto di vecchio impianto" assimilabile alla zona omogenea "B" (completamento e ristrutturazione).

La disciplina urbanistica è orientata alla conservazione della struttura urbana, delle volumetrie nonché al rafforzamento delle funzioni esistenti. E' prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente.

Tutti gli interventi dovranno rispettare in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- La D.R. è ammessa a condizione che si riproducano integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale e morfologico.
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con identica volumetria e altezza esistente, c'è l'obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti e comunque occorre prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.
- recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi in legno o legno-alluminio, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne anch'essi in legno o alluminio color legno.
- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo in laterizio, con eliminazione ed esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni nella gamma che va dal bianco al marroncinochiaro;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata (testa di moro) per la realizzazione dei pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- sistemazione dei contatori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il comune di Senise non ha rilasciato alcun atto autorizzativo specifico ma ha attestato che la costruzione è antecedente l'anno 1967.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il comune di Senise non ha rilasciato alcun atto autorizzativo specifico ma ha attestato che la costruzione è antecedente l'anno 1967.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

derivano dalla manutenzione delle parti comuni

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

derivano dalla manutenzione delle parti comuni

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Si richiama la relazione ipocatastale allegata

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Si richiama la relazione ipocatastale allegata

TITOLARITÀ

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S [REDACTED]

CONFINI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Via soldato Vincenzo Palermo, Via soldato Vincenzo Gentile, [REDACTED] soprastante altri immobili della esecutata.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Via soldato Vincenzo Palermo, Via soldato Vincenzo Gentile, proprietà Abalsamo Rita e soprastante altri immobili della esecutata.

CONSISTENZA

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,95 m	SECONDO
balcone su due lati	11,70 mq	11,70 mq	0,60	7,02 mq	2,95 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>12,50</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,60 m	TERZO-SOTTOTETTO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>12,50</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'altezza indicata è l'altezza media trattandosi di sottotetto di falde inclinate con altezze di gronda pari a mt 2.25 - 2.20 e altezza di colma pari a mt 3.35.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 4 Categoria A2
Dal 18/07/2002 al 24/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 4 Categoria A2

Dal 24/07/2014 al 09/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 191,09 Piano SECONDO
------------------------------	------------	---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 5 Categoria A2 Superficie catastale 66 mq
Dal 18/07/2002 al 24/07/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 5 Categoria A2 Superficie catastale 66 mq
Dal 24/07/2014 al 09/03/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 53, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 92,96 Piano TERZO

La planimetria di questa unità immobiliare è stata presentata il 28/03/2002 e le notizie di classamento, in pari data, riportano la ultimazione di fabbricato urbano pratica n. 65104.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	53	4		A2	3	4 VANI	64 mq	191,09 €	SECONDO	

**Corrispondenza catastale**

La scheda catastale, in ordine alla suddivisione interna, rispecchia lo stato dei luoghi. Tuttavia la singola unità immobiliare (sub 4) è parte di unica abitazione e rappresenta SOLO la zona giorno (la zona notte è

rappresentata dal subalterno 5).

Attualmente il vano scala è comunicante con i sottostanti piani; al fine di realizzare la privacy fra i due lotti ricavati nello stesso fabbricato sarà necessaria la creazione di un tramezzo nel vano scala che separi il piano terra+primo piano dal piano secondo+piano terzo. Il costo di tale opera muraria è quantificabile a corpo in € 500,00; è altresì auspicabile con ordine specifico del Giudice, dopo l'aggiudica ma prima del trasferimento dei lotti, la fusione catastale che, dalle attuali 4 U.I., genererà 2 unità immobiliari. Ciò consentirebbe agli acquirenti di poter richiedere le agevolazioni di prima casa al momento della registrazione del trasferimento. Il costo di tale attività tecnica è quantificabile in € 750,00 per ciascuna fusione. Il costo degli oneri tecnici per verifica sismica e segnalazione al Comune è quantificabile in € 2.500,00.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	53	5		A4	3	4	66 mq	92,96 €	TERZO	

**Corrispondenza catastale**

La scheda catastale, in ordine alla suddivisione interna, rispecchia lo stato dei luoghi. Tuttavia la singola unità immobiliare (sub 5) è parte di unica abitazione e rappresenta SOLO la zona notte (la zona giorno è rappresentata dal subalterno 4).

Attualmente il vano scala è comunicante con i sottostanti piani; al fine di realizzare la privacy fra i due lotti ricavati nello stesso fabbricato sarà necessaria la creazione di un tramezzo nel vano scala che separi il piano terra+primo piano dal piano secondo+piano terzo. Il costo di tale opera muraria è quantificabile a corpo in € 500,00; è altresì auspicabile con ordine specifico del Giudice, dopo l'aggiudica ma prima del trasferimento dei lotti, la fusione catastale che, dalle attuali 4 U.I., genererà 2 unità immobiliari. Ciò consentirebbe agli acquirenti di poter richiedere le agevolazioni di prima casa al momento della registrazione del trasferimento. Il costo di tale attività tecnica è quantificabile in € 750,00 per ciascuna fusione.

Il costo degli oneri tecnici per verifica sismica e segnalazione al Comune è quantificabile in € 2.500,00.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

buono

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

buono

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Allo stato attuale il vano scala

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Allo stato attuale il vano scala

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

dalla documentazione non si evince servitù, censo, livello, usi civici

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

dalla documentazione non si evince servitù, censo, livello, usi civici

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile: 3.05

Str. verticali: cemento armato

Solai: cemento armato alleggerito

Copertura: in cemento armato a falde

Manto di copertura: tegole in argilla

Pareti esterne ed interne: muratura di laterizi forati

Pavimentazione interna: ceramica ordinaria

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiana e doppio infisso in alluminio; infissi interni in legno comune

Volte: non presenti

Scale: in cemento armato rivestito di marmo comune

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia, funzionanti  
Terreno esclusivo: assente  
Posto auto: assente

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11,  
INTERNO 3, PIANO 3°**

Fondazioni: non ispezionabili  
Esposizione: sud-ovest  
Altezza interna utile: 3.05  
Str. verticali: cemento armato  
Solai: cemento armato alleggerito  
Copertura: in cemento armato a falde  
Manto di copertura: tegole in argilla  
Pareti esterne ed interne: muratura di laterizi forati  
Pavimentazione interna: ceramica ordinaria  
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con persiana e doppio infisso in alluminio; infissi interni in legno comune  
Volte: non presenti  
Scale: in cemento armato rivestito di marmo comune  
Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia, funzionanti  
Terreno esclusivo: assente  
Posto auto: assente

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11,  
INTERNO 2, PIANO 2°**

Occupato a titolo gratuito dalla [REDACTED] dai componenti del suo nucleo familiare

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11,  
INTERNO 3, PIANO 3°**

Occupato a titolo gratuito dalla [REDACTED] e dai componenti del suo nucleo familiare

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1963	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Sole	10/01/1963	29437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza		14333	280595
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Chiaromonte	05/02/1963				
Dal 18/07/2002	[REDACTED]	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elvira Polizio	18/07/2002	1108	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	29/07/2002	13764	11100
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1963	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Sole	10/01/1963	29437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza		14333	280595
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Chiaromonte	05/02/1963		
Dal 18/07/2002	[REDACTED]	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Elvira Polizio	18/07/2002	1108	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	29/07/2002	13764	11100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 22/04/2003  
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 2243  
Importo: € 5.494,08  
[REDACTED]
- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 10/07/2007  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 4989  
Importo: € 29.867,34  
[REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a POTENZA il 11/09/2009  
Reg. gen. 15902 - Reg. part. 1930  
Importo: € 234.370,00  
[REDACTED]

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a potenza il 09/03/2012  
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 3221

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione allo stato non è quantificabile giacché la tassazione delle annotazioni dipende anche dal valore di aggiudica del singolo lotto.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 22/04/2003  
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 2243  
Importo: € 5.494,08

Contro Scarpino Maria

- **ipoteca giudiziale** derivante da ruoli  
Iscritto a POTENZA il 10/07/2007  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 4989  
Importo: € 29.867,34

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a POTENZA il 11/09/2009  
Reg. gen. 15902 - Reg. part. 1930

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a potenza il 09/03/2012  
Reg. gen. 4208 - Reg. part. 3221

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione allo stato non è quantificabile giacché la tassazione delle annotazioni dipende anche dal valore di aggiudica del singolo lotto.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Per quanto rilasciato dal Comune di Senise è vigente il regolamento urbanistico del 2016 da cui si evince che la zona è del "tessuto di vecchio impianto" assimilabile alla zona omogenea "B" (completamento e ristrutturazione).

La disciplina urbanistica è orientata alla conservazione della struttura urbana, delle volumetrie nonché al rafforzamento delle funzioni esistenti. E' prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente.

Tutti gli interventi dovranno rispettare in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- La D.R. è ammessa a condizione che si riproducano integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale e morfologico.
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con identica volumetria e altezza esistente, c'è l'obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti e comunque occorre prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.
- recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi in legno o legno-alluminio, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne anch'essi in legno o alluminio color legno.
- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo in laterizio, con eliminazione ed esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni nella gamma che va dal bianco al marroncinochiaro;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata (testa di moro) per la realizzazione dei pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- sistemazione dei contatori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Per quanto rilasciato dal Comune di Senise è vigente il regolamento urbanistico del 2016 da cui si evince che la zona è del "tessuto di vecchio impianto" assimilabile alla zona omogenea "B" (completamento e ristrutturazione).

La disciplina urbanistica è orientata alla conservazione della struttura urbana, delle volumetrie nonché al rafforzamento delle funzioni esistenti. E' prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente.

Tutti gli interventi dovranno rispettare in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- La D.R. è ammessa a condizione che si riproducano integralmente le parti demolite sotto l'aspetto dimensionale e morfologico.
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, con identica volumetria e altezza

esistente, c'è l'obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti e comunque occorre prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.

- recupero degli infissi e dei serramenti in legno esistenti e di quelli in ferro riferibili alla tradizione ovvero installazione di nuovi infissi in legno o legno-alluminio, e di oscuramenti realizzati con scuretti interni o con persiane esterne anch'essi in legno o alluminio color legno.
- recupero dei tegumenti esistenti delle coperture tipici del luogo e sostituzioni con elementi esclusivamente riferibili al coppo in laterizio, con eliminazione ed esclusione di qualsiasi altra soluzione;
- finitura delle facciate mediante intonaco di tipo tradizionale, con esclusione dell'intonaco plastico, tinteggiato con colorazioni nella gamma che va dal bianco al marroncinochiaro;
- uso di elementi in rame o lamiera zincata (testa di moro) per la realizzazione dei pluviali, grondaie ed altre canalizzazioni;
- sistemazione dei contatori acqua in apposita nicchia con telaio in ferro a scomparsa e trattamento di finitura come le superfici contigue.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il comune di Senise non ha rilasciato alcun atto autorizzativo specifico ma ha attestato che la costruzione è antecedente l'anno 1967.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il comune di Senise non ha rilasciato alcun atto autorizzativo specifico ma ha attestato che la costruzione è antecedente l'anno 1967.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 2, PIANO 2°**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

derivano dalla manutenzione delle parti comuni

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SENISE (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, INTERNO 3, PIANO 3°**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

derivano dalla manutenzione delle parti comuni

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Le valutazioni sono riferite alla banca dati delle quotazioni immobiliari e ai valori agricoli medi per coltura vigenti in Basilicata e suddivisi per "regioni agrarie".

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La formazione dei lotti 5 e 6 è stata fatta perchè la scrivente ritiene più vantaggioso per la procedura la vendita delle porzioni immobiliari così combinate.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senise (PZ) - C/da Pettirosso terreno A COLTURA MISTA ubicato fuori dalla perimetrazione urbana, con entrostanti circa 40 piante di ulivo, interessato da pendenza, raggiungibile con mezzi agricoli appropriati attraverso strada comunale non asfaltata.

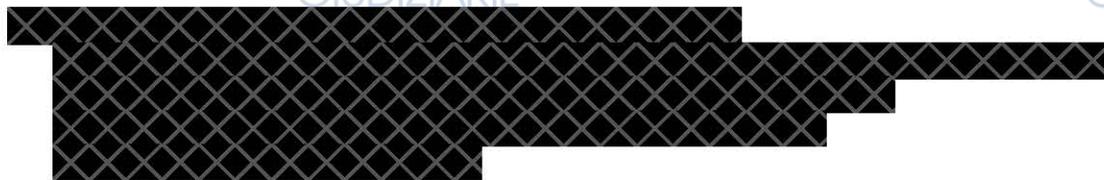
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 276, Qualità TERRENO A COLTURA MISTA:ULIVETO MQ 1579 PASCOLO AR

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.377,50

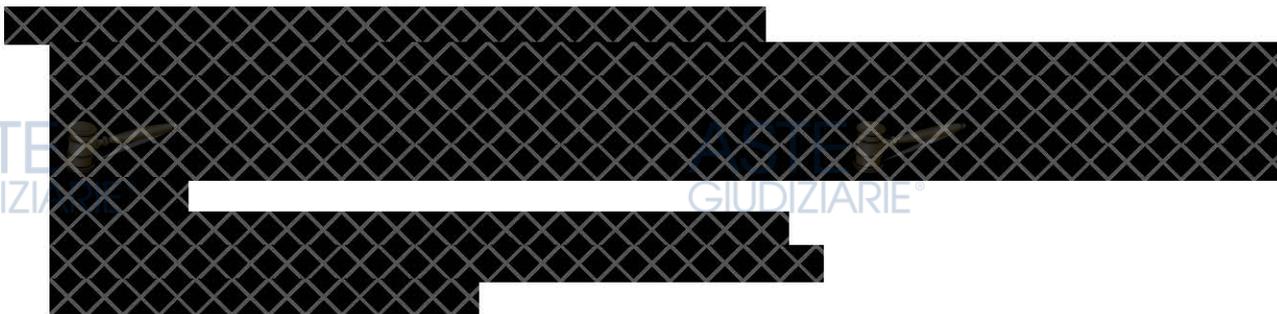
Nella valutazione s'intende compreso il valore del soprassuolo riconducibile al legnatico e al valore delle piante di ulivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Senise (PZ) - C/da Pettirosso	2151,00 mq	2,50 €/mq	€ 5.377,50	100,00%	€ 5.377,50
				Valore di stima:	€ 5.377,50

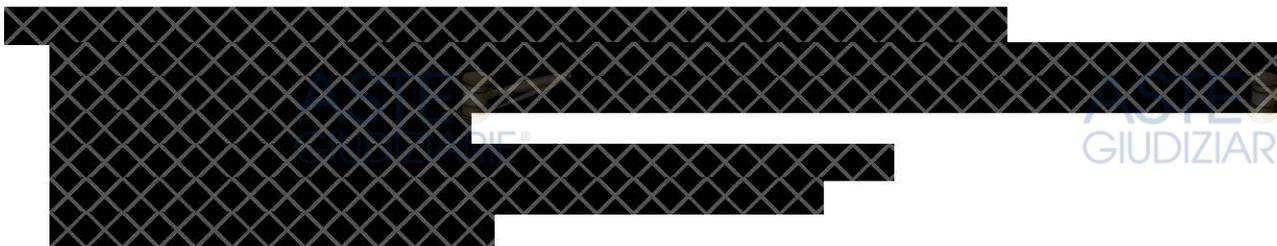


Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 2</b> - Garage Senise (PZ) - Corso Garibaldi	41,36 mq	215,00 €/mq	€ 8.892,40	100,00%	€ 8.892,40
Valore di stima:					€ 8.892,40



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Senise (PZ) - C/da San Filippo	4875,00 mq	2,99 €/mq	€ 14.576,25	50,00%	€ 7.288,13
Valore di stima:					€ 7.288,13



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Senise (PZ) - Via soldato Vincenzo	42,31 mq	327,50 €/mq	€ 13.856,53	100,00%	€ 13.856,53

Gentile, 3				
				Valore di stima: € 13.856,53

**LOTTO 5**

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA  
porzione di fabbricato multipiano adibito a deposito con accesso da Via soldato Vincenzo Palermo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 53, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.637,50

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1,  
piano PRIMO  
porzione di fabbricato multipiano adibito a piccola CIVILE ABITAZIONE con accesso da Via soldato  
Vincenzo Gentile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 53, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 55.043,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Deposito Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO PALERMO, piano TERRA	91,25 mq	270,00 €/mq	€ 24.637,50	100,00%	€ 24.637,50
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 1, piano PRIMO	88,78 mq	620,00 €/mq	€ 55.043,60	100,00%	€ 55.043,60
				Valore di stima:	€ 79.681,10

Valore di stima: € 79.681,10

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**LOTTO 6**

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°  
 porzione di fabbricato multipiano adibito a CIVILE ABITAZIONE - ZONA GIORNO, su due livelli con accesso da scala comune Via soldato Vincenzo Gentile  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 53, Sub. 4, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 49.538,00
- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°  
 porzione di fabbricato multipiano adibito a CIVILE ABITAZIONE-ZONA NOTTE, su due livelli con accesso da scala comune da Via soldato Vincenzo Gentile  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 53, Sub. 5, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 46.035,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 2, piano 2°	79,90 mq	620,00 €/mq	€ 49.538,00	100,00%	€ 49.538,00
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Senise (PZ) - VIA SOLDATO VINCENZO GENTILE, 11, interno 3, piano 3°	74,25 mq	620,00 €/mq	€ 46.035,00	100,00%	€ 46.035,00
Valore di stima:					€ 95.573,00

Valore di stima: € 95.573,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 90.794,35

L'immobile di cui al pignoramento la U.N. 2.2 (fgl 41 part. 715 sub 13) non è stato stimato poichè la continuità storica arriva all'atto a rogito Iaccarino del 29/10/1991 di cui la trascrizione 13891/11977 del 18/11/1991 (INFRAVENTENNALE).

Per quanto riportato nella certificazione notarile, depositata nella presente procedura esecutiva a firma del notaio Vito Pace, da pagina 12 a pagina 13, e con specifica precisazione del medesimo notaio -osservazione n. 3 (vedi pag. 17)- "non è stato rinvenuto alcun collegamento tra le particelle di terreno di cui alle formalità n. 102465/1955 e n. 116818/1955 e il fabbricato di cui la formalità 11977/1971" (che in realtà doveva essere 1991 ovvero del 18/11/1991).

L'immobile di cui al pignoramento la U.N. 2.3 (fgl 30 part. 278) non è stato stimato poichè oggetto di ordinanza del Giudice in data 26/01/2012, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento con ordine di conseguente cancellazione.

Gli immobili di cui le Unità Negoziali 3.1, 3.3, 3.4 e 3.5 del pignoramento, indicate per la nuda proprietà, vengono valutate e considerate per la piena proprietà di 1/1 poichè l'usufrutto si è consolidato il 13/10/2003 in morte di [REDACTED] e il 24/07/2014 in m [REDACTED] (vedi certificati di morte rilasciati dal Comune di Senise).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Atena Lucana, li 14/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gentile Filomena