

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

R.G.E. n° 21/2018



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE”

in

DANNO

di

Società =====



Udienza del 07/07/2020

**IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE**
Dott.ssa Daniela DI GENNARO

IL C.T.U.
geom. Lauciello Francesco



Geom. Francesco Lauciello - Via Sanremo n° 89 – 85100 Potenza - Tel./Fax 0971/442612
Email: lauciello.f@libero.it – Pec: francesco.lauciello@geopec.it

INDICE



PERIZIA

- **Incarico** pag. 3 - 4
- **Cronologia** pag. 4 - 7
- **Sopralluoghi ed Accertamenti** pag. 7
- **Atti istruttori** pag. 8
- **Risposta ai quesiti** pag. 8 - 54

ALLEGATI

- **Allegato 1_Documentazione catastale**
- **Allegato 2_Verbale di sopralluogo e rilievi**
- **Allegato 3_Documentazione fotografica**
- **Allegato 4_Planimetrie unità immobiliari**
- **Allegato 5_Documentazione Tecnica Comune di Bella-PZ (ABITAZIONE)**
- **Allegato 6_Documentazione Tecnica Comune di Bella-PZ (AZIENDA AGRICOLA)**
- **Allegato 7_Documentazione Tecnica Comune di Bella-PZ (SANATORIA)**
- **Allegato 8_Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Bella**
- **Allegato 9_Ispezione formalità**
- **Allegato 10_Valori OVI**
- **Allegato 11_Valori Agricoli Medi per Espropriazione**
- **Allegato 12_Certificato Camerale storico**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento n° 21/2018 di
Espropriazione Immobiliare in DANNO di Società

I. INCARICO

Con decreto del 18/04/2019 la S.V. nominava lo scrivente geom. Francesco Lauciello, iscritto regolarmente all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Potenza con n° 2526, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto, il quale dopo aver dato le proprie generalità prestava giuramento accettando l'incarico conferito.

Il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITI FORMULATI

➤ **QUESITO n. 1**

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

➤ **QUESITO n. 2**

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

➤ **QUESITO n. 3**

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

➤ **QUESITO n. 4**

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

➤ **QUESITO n. 5**

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

➤ **QUESITO n. 6**

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

➤ **QUESITO N. 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

➤ **QUESITO n. 8**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

➤ **QUESITO n. 9**

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

➤ **QUESITO n. 10**

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

➤ **QUESITO n. 11**

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

➤ **QUESITO n. 12**

Procedere alla valutazione dei beni.

➤ **QUESITO n. 13**

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

➤ **QUESITO n. 14**

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

II. CRONOLOGIA

Il sottoscritto dopo aver acquisito, in via preliminare, le documentazioni cartografiche: *stralcio delle mappe catastali, visura e planimetrie delle unità immobiliari*, (vedi Allegato 1 - Documentazione catastale), utili per l'individuazione dei beni immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di BELLA nella provincia di POTENZA come di seguito descritto:

FABBRICATI

1. *Fabbricato ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani;*
2. *Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole";*

TERRENI

3. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 364 qualità Seminativo – superficie 17.699 m²;*
4. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 365 qualità Seminativo – superficie 996 m²;*
5. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 366 qualità Seminativo – superficie 880 m²;*
6. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 591 qualità Seminativo – superficie 543 m²;*
7. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 595 qualità Seminativo – superficie 1.190 m²;*
8. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 597 qualità Seminativo – superficie 744 m²;*

9. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 599 qualità Pascolo – superficie 45 m²;*

10. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 607 qualità Seminativo – superficie 814 m²;*

11. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 1349 qualità Seminativo – superficie 10.512 m²;*

12. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 630 qualità Seminativo – superficie 4.645 m²;*

13. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 633 qualità Seminativo – superficie 7.710 m²;*

14. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 638 qualità Seminativo – superficie 273 m²;*

15. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 640 qualità Seminativo – superficie 696 m²;*

16. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 qualità Seminativo – superficie 6.360 m²;*

17. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 165 qualità Seminativo – superficie 8.480 m²;*

ha provveduto a comunicare alla parte “Esecutata ed al Custode dei Beni” la data per eseguire i sopralluoghi ed i rilievi necessari per l’espletamento dell’incarico di stima come di seguito riportato (vedi Allegato 2 - Verbali di accesso ai luoghi e rilievi).

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Lo scrivente CTU fa presente che i sopralluoghi ed i relativi rilievi degli immobili oggetto di accertamento si sono eseguiti in più date, sia per la vastità degli stessi, e sia per le difficoltà riscontrate nel poter accedere ed eseguire le misurazioni.

Infatti detti sopralluoghi si sono eseguiti nelle seguenti date:

- 17/06/2019 alle ore 10,30 avvio delle operazioni peritali e rilievi;
- 25/07/2019 alle ore 10,30 prosieguo delle operazioni peritali e rilievi;
- 3/09/2019 alle ore 10,30 prosieguo delle operazioni peritali e rilievi;

il C.T.U., in compagnia delle parti intervenute, ha provveduto con il collaboratore ad eseguire i sopralluoghi e le misurazioni degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo visione della documentazione cartografica in suo possesso, (stralcio delle mappe catastali, visure e planimetrie delle unità immobiliari).

Da detta documentazione è stato possibile individuare gli immobili pignorati, corredando il tutto con una serie di fotografie (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

III. ATTI ISTRUTTORI

Il Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari ha dato incarico di eseguire le dovute verifiche ed accertamenti oltre che determinare il valore di vendita degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare nel procedimento n. 21/2018 in danno della Società ===== a favore della Banca BPER SpA.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

Il C.T.U. prima di procedere al sopralluogo per avviare le operazioni peritali come da incarico conferitogli dal G.E. nell'udienza del 18/04/2019, presso il

Tribunale di Potenza – sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha proceduto preliminarmente alla verifica della documentazione in allegato al fascicolo di cui al procedimento R.G. n° 21/2018 al fine di accertare la completezza e la regolarità dei depositi della stessa nei termini come previsto dall'ex art. 567 del C.p.c..

Dalla verifica della documentazione si è accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della *Certificazione Notarile Sostitutiva*.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione del certificato Camerale della Società Esecutata, oggi, intestataria dei beni pignorati (vedi Allegato 4 - Visura storica del certificato della Camera di Commercio).

IV. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

➤ QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento risultano essere una serie di immobili, sia "Fabbricati" che "Terreni" ricadenti nel Comuni di BELLA della provincia di POTENZA alla località RE PUPILLO snc, intestati alla Società ===== in persona del suo legale rappresentante p.t. =====.

Inoltre si precisa che nell'identificare i beni oggetto del presente pignoramento, lo scrivente CTU, ha eseguito i sopralluoghi e rilievi, oltre che ha acquisito le dovute informazioni presso gli uffici del Catasto della provincia Potenza e del Comune di Bella, il tutto necessarie per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il bene oggetto del pignoramento risulta essere un'Azienda Agricola, ubicata alla località RE PUPILLO snc del Comune di Bella (PZ) cap. 85051, intestata alla Società ===== avente diritto reale in piena proprietà, per la quota di 1/1.

Detti beni, come già enunciato in cronologia, sono costituiti da una serie di Fabbricati e Terreni come di seguito si riporta:

FABBRICATI

1. *Fabbricato ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani;*
2. *Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”;*

TERRENI

3. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 364 qualità Seminativo – superficie 17.699 m²;*
4. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 365 qualità Seminativo – superficie 996 m²;*
5. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 366 qualità Seminativo – superficie 880 m²;*
6. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 591 qualità Seminativo – superficie 543 m²;*
7. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 595 qualità Seminativo – superficie 1.190 m²;*
8. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 597 qualità Seminativo – superficie 744 m²;*

9. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 599 qualità Pascolo – superficie 45 m²;*
10. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 607 qualità Seminativo – superficie 814 m²;*
11. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 1349 qualità Seminativo – superficie 10.512 m²;*
12. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 630 qualità Seminativo – superficie 4.645 m²;*
13. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 633 qualità Seminativo – superficie 7.710 m²;*
14. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 638 qualità Seminativo – superficie 273 m²;*
15. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 640 qualità Seminativo – superficie 696 m²;*
16. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 qualità Seminativo – superficie 6.360 m²;*
17. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 165 qualità Seminativo – superficie 8.480 m²;*

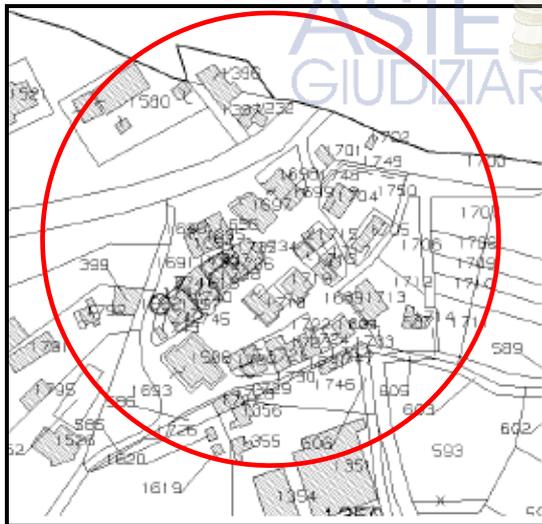
Pertanto, ai fini della vendita, detti immobili possono essere *valutati* in più “Lotti” vendibili come di seguito riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I° Lotto - Abitazione

I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani; confinante a Sud, ad Ovest, a Nord e ad Est con distacco fabbricato.

Stralcio mappa catastale
Comune di BELLA (PZ)
foglio 39 particella 1357



II° Lotto – Azienda Agricola

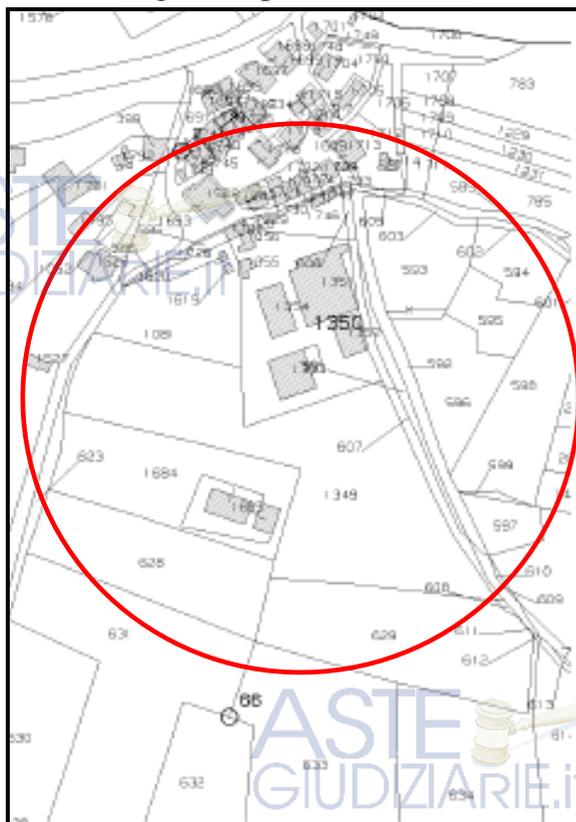
I diritti di proprietà 1000/1000 sui seguenti Immobili:

Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-

1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”;

Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 591-595-597-599-607-1349-qualità Seminativo.

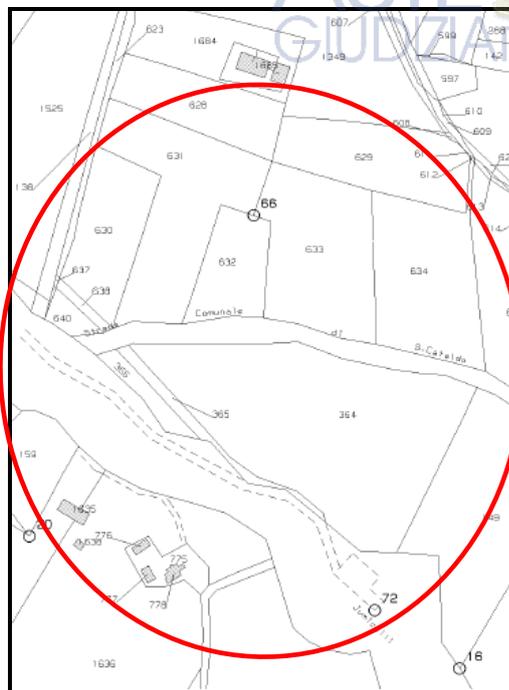
Stralcio mappa catastale
Comune di BELLA (PZ)
foglio 39 particella 1350



III° Lotto

- *I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 364-365-366-630-633-638-640 – qualità seminativo.*

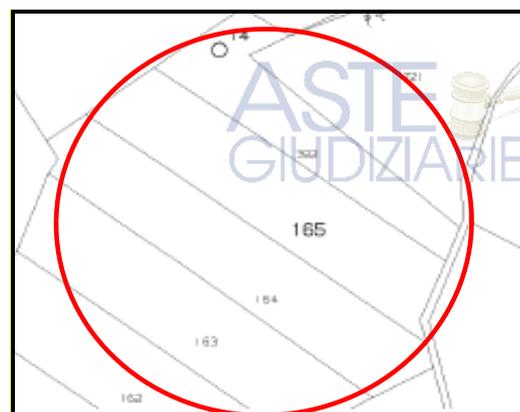
Stralcio mappa catastale
Comune di BELLA (PZ)
foglio 39 particella 364-365-366-630-
633-638-640



IV° Lotto

- *I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 e 165 – qualità seminativo.*

Stralcio mappa catastale
Comune di BELLA (PZ)
foglio 40 particella 18-165



➤ **QUESITO n. 2:**

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

I beni oggetto del pignoramento, come riportato al punto 1, risultano essere una serie di immobili, sia “*Fabbricati*” che “*Terreni*” ubicati nel Comune di BELLA (PZ) alla località RE PUPILLO, che costituiscono più unità immobiliari tali da comporre i seguenti lotti di vendita:

I° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sull’Immobile, ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani.

FABBRICATO AD USO ABITAZIONE – Vista prospettica foto n. 1-2-3-4

Foto 1



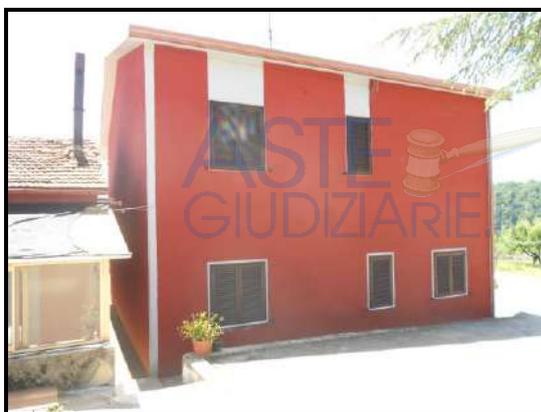
Foto 2



Foto 3



Foto 4



II° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sui seguenti Immobili:

- *Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole";*
- *Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 591-595-597-599-607-1349 con qualità prevalente Seminativo per una superficie di mq. 13.848.*

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di inserire nel lotto di vendita anche i Terreni visto la loro funzionalità connessa all'attività dell'Azienda agricola.

COMPLESSO DI FABBRICATI E TERRENI AD USO ATTIVITÀ AGRICOLA

(vedi foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12)

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



III° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 364-365-366-630-633-638-640 con qualità Seminativo per una superficie di mq. 32.899.

Terreni agricoli - (vedi foto n. 1-2-3-4).

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



IV° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobilabile, ad uso Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio 40 particelle 18 e 165 con qualità Seminativo per una superficie di mq. 14.840.

Terreni agricoli - (vedi foto n. 1-2-3-4).

Foto 1



Foto 2



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si precisa che per quanto riguarda il calcolo delle superfici commerciali, esse sono state determinate dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri, sia interni che perimetrali, (area di occupazione lorda), oltre che le superfici delle terrazze/balconi, e sono state calcolate secondo i criteri (coefficienti) dettati dal D.P.R. n. 138/98 – UNI 1070/2005 (vedi Allegato 4 - Documentazione fotografica).

I° Lotto

Immobile, ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani; confinante a Sud, ad Ovest, a Nord e ad Est con distacco fabbricato.

Detto immobile (*fabbricato*) è stato realizzato in muratura portante con solai in latero cemento e copertura con tetto a due falde in laterizio, esso si sviluppa su due livelli (n. 2 Abitazioni autonomamente indipendenti), un piano Terra, con accesso diretto dall'esterno ed un piano Primo con accesso da una scala esterna che conduce ad un ballatoio/balcone verandato.

Il fabbricato risulta essere utilizzato ad uso abitativo, ultimato in tutte le

sue parti ed in buono stato di manutenzione oltre che dotato di buone rifiniture (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

Piano Terra

- Area destinata a Abitazione
superficie utile Mq. 79,73

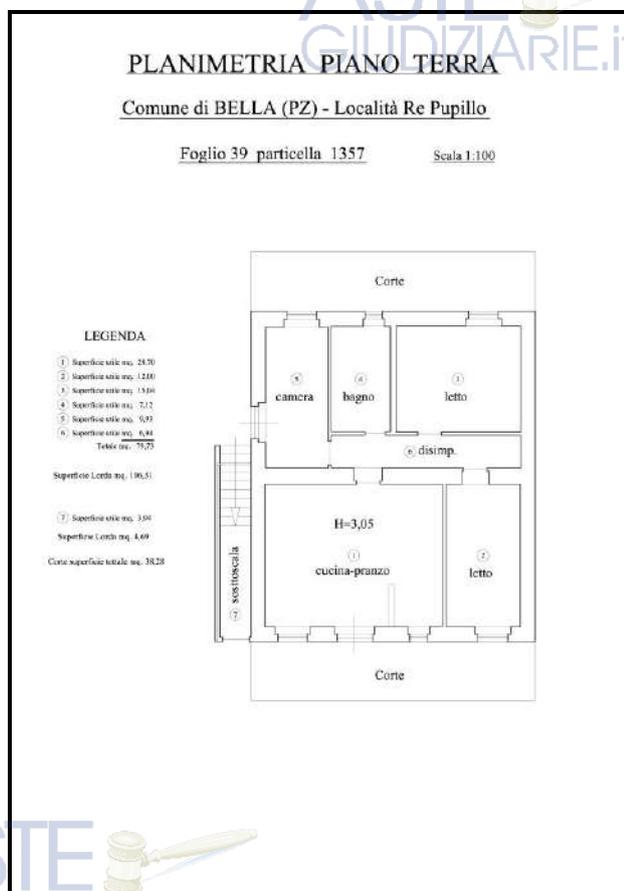
Totale superficie Lorda
Mq. 106,50

- Area destinata a Deposito
superficie utile Mq. 3,94

Totale superficie Lorda
 $Mq. 4,69 \times 0,30 = Mq. 1,40$

- Area destinata a Corte
superficie Mq. $38,28 \times 0,10 =$
Mq. 3,80

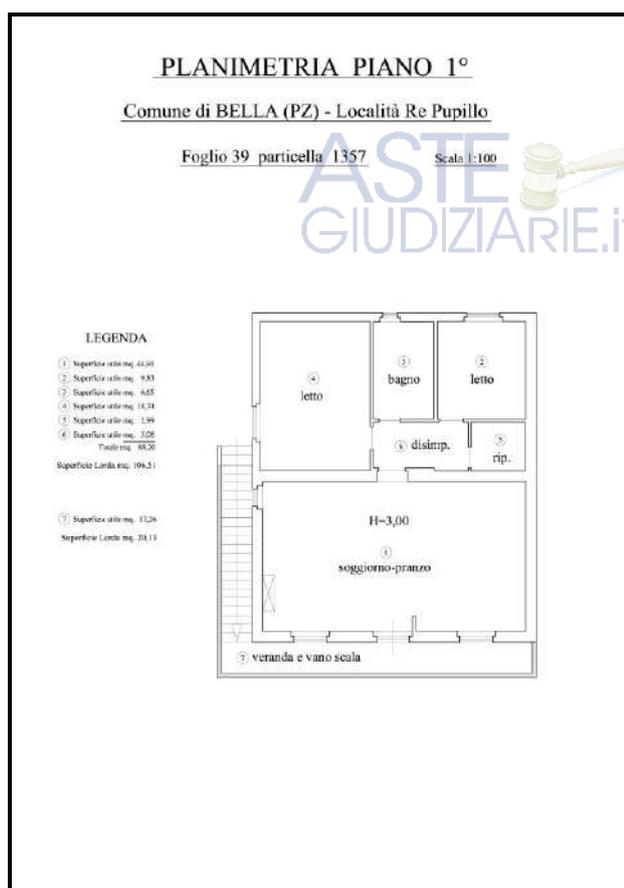
Superficie Commerciale
(Abitazione) = **Totale Mq. 111,70**



Piano Primo

- Area destinata a Abitazione
superficie utile Mq. 88,20
Totale superficie Lorda
Mq.106,50
- Area destinata a Veranda
superficie utile Mq. 17,26
Totale superficie Lorda
Mq.20,13 x 0,30 = Mq. 6,00

**Superficie Commerciale
(Abitazione) = Totale Mq. 112,50**



II° Lotto

- *Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole";*
 - *Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 591-595-597-599-607-1349 con qualità Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.13.848.*
- Detto Complesso (fabbricati) è stato realizzato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, infatti i fabbricati che compongono il complesso (Azienda agricola) sono a destinazione Deposito, Pollaio, Stalla per Bovini, Vasca liquami e Silos.

I Fabbricati che compongono l'Azienda agricola, sono stati realizzati, per quanto riguarda i depositi ed i pollai, in muratura con blocchi di cls e copertura con tetto a falde in laterizio (Deposito) ed in parte in legno (Pollaio), mentre le Stalle per i Bovini sono state realizzate in struttura portante in ferro e copertura con pannelli prefabbricati.

La Vasca per i liquami ed i Silos sono stati realizzati in struttura in c.a..

Per quanto riguarda i Terreni, sono tutti circostanti i fabbricati, con qualità prevalente Seminativo e destinati con funzioni produttive connesse alle attività agricole. Per tale ragione il sottoscritto ha ritenuto di inserirli nel lotto con il complesso dei fabbricati in modo da formare un lotto unico di vendita proprio per la loro funzionalità connessa all'attività dell'Azienda agricola.

Dal sopralluogo, gli immobili risultano ultimati in tutte le parti ed in Normale stato di manutenzione (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

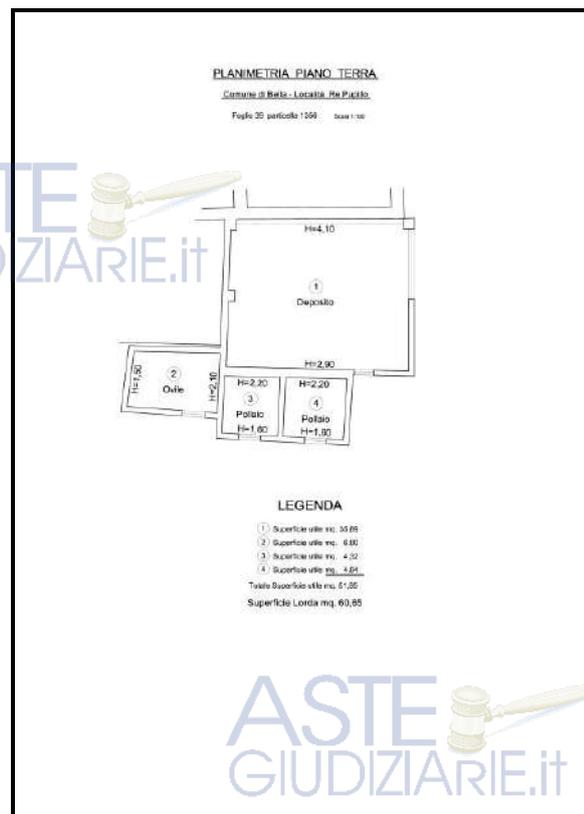
Piano Terra

- **Area destinata a Deposito**
superficie utile Mq. 38,89

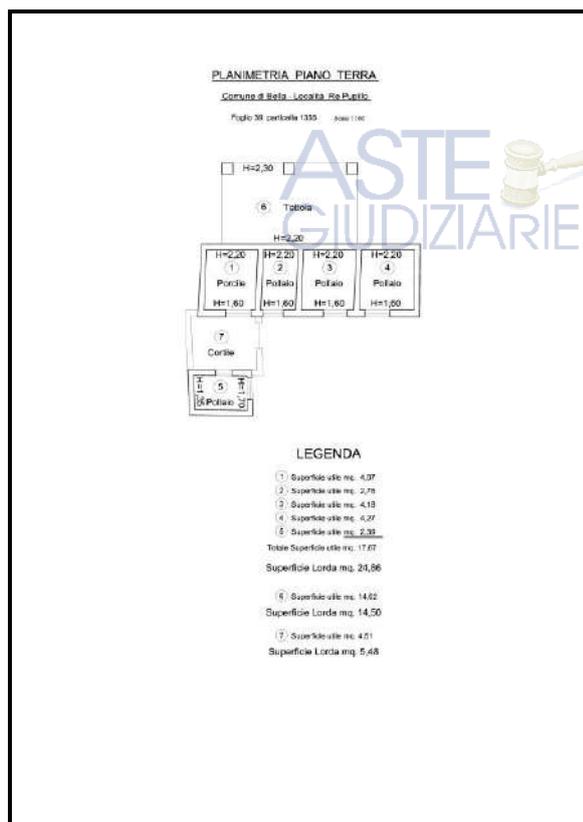
Superf. Commerciale 38,89 x 0,50

Mq.19,44

N.B. Ovile e Pollaio non vengono stimati al fine del calcolo della superficie Commerciale



N.B. Porcile e Pollaio non vengono stimati al fine del calcolo della superficie Commerciale



Piano Terra

- Area destinata a Stalla
superficie utile Mq. 286,54
Totale superficie Lorda
Mq. 295,00

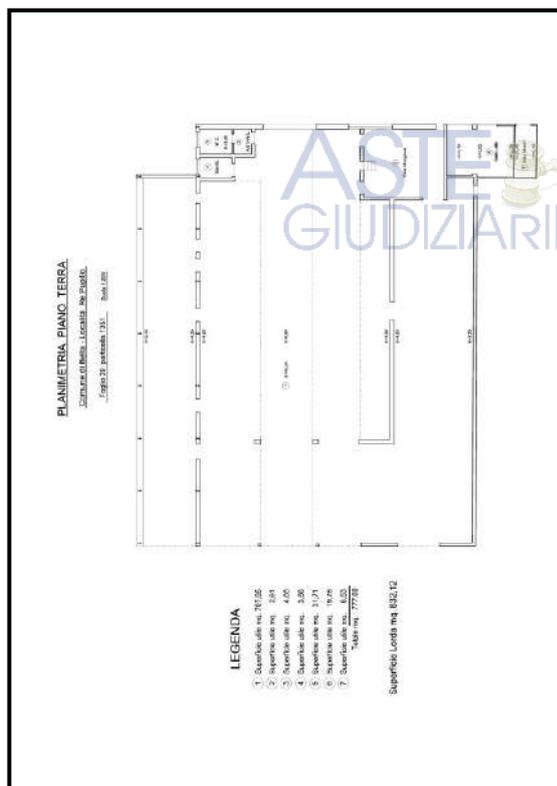
**Superficie Commerciale (Stalla 1) =
Totale Mq. 295,00**



Piano Terra

- Area destinata a Stalla/Produzione superficie utile Mq. 777,09
Totale superficie Lorda Mq.832,12

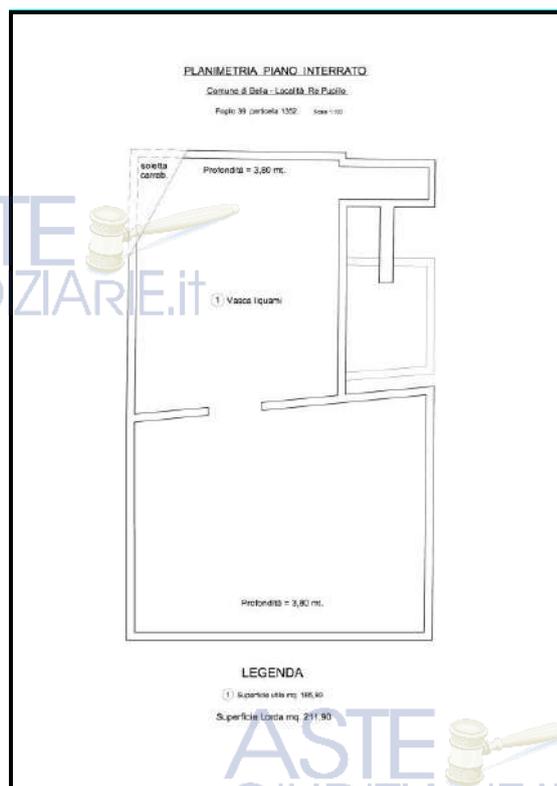
**Superficie Commerciale (Stalla 2) =
Totale Mq. 832,00**



Piano Terra

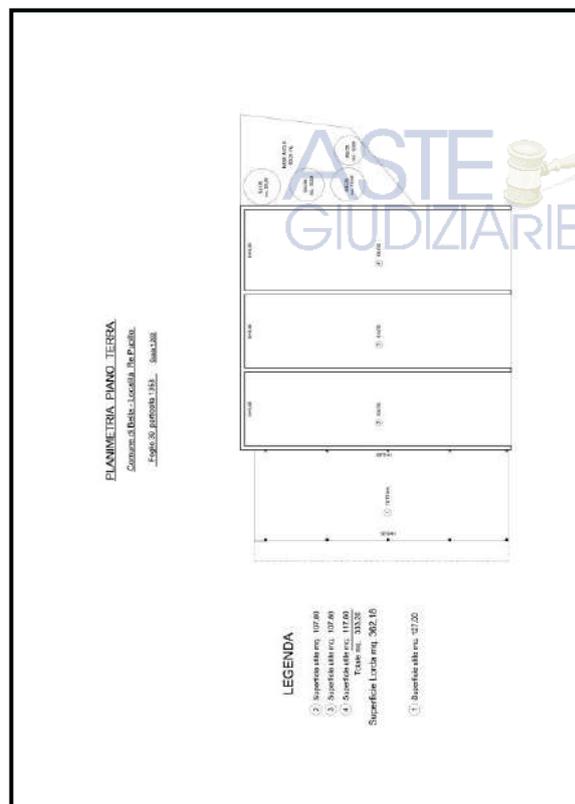
- Area destinata a Vasca Liquami superficie utile Mq. 185,90
Totale superficie Lorda Mq.211,90

**Superficie Commerciale (Vasca) =
Totale Mq. 212,00**



Piano Terra

- Area destinata a Vasca insilato superficie utile Mq. 333,20
- Area destinata a Tettoia superficie utile Mq. 127,00
- Silos 1 – Mc. 26,00
- Silos 2 - Mc. 15,00
- Silos 3 – Mc. 12,00
- Silos 4 – Mc. 12,00



III° Lotto

Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 364-365-366-630-633-638-640 con qualità Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.32.899:

TERRENI

- Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 364 qualità Seminativo – superficie 17.699 m²;
- Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 365 qualità Seminativo – superficie 996 m²;
- Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 366 qualità Seminativo – superficie 880 m²;

- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 630 qualità Seminativo – superficie 4.645 m²;*
- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 633 qualità Seminativo – superficie 7.710 m²;*
- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 638 qualità Seminativo – superficie 273 m²;*
- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 640 qualità Seminativo – superficie 696 m².*

SUPERFICIE COMMERCIALE (TERRENO) = TOTALE MQ. 32.899

IV° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile, ad uso Terreno, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 e 165 con qualità Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.14.840:

TERRENI

- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 qualità Seminativo – superficie 6.360 m²;*
- *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 165 qualità Seminativo – superficie 8.480 m².*

SUPERFICIE COMMERCIALE (TERRENO) = TOTALE MQ. 14.840

Per quanto riguarda gli impianti Termo-idraulico ed elettrico, delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, non è stato possibile accertare se essi sono rispondenti alla vigente normativa (Legge 46/90) in quanto mancante di certificazione.

Per quanto riguarda il certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica), si è accertato che le unità abitative sono dotate di detta certificazione a firma dell'Ing. Traficante e che è in allegato all'atto costitutivo della Società ===== mentre per quanto riguarda i locali dell'Azienda Agricola (Stalle, Depositi, Silos, Vasche, Tettoie, ecc.) detta certificazione non è necessaria.

➤ **QUESITO n. 3:**

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni oggetto del pignoramento, come riportato al punto 2, risultano essere una serie di immobili, sia “*Fabbricati*” che “*Terreni*” ubicati nei Comuni di BELLA della provincia di POTENZA alla località RE PUPILLO, e costituiscono più unità immobiliari tali da comporre più lotti di vendita.

**DETTI IMMOBILI RISULTANO RICADENTI NEL COMUNE DI BELLA (PZ) E
CENSITI IN CATASTO NEL SEGUENTE MODO:**

FABBRICATI

- 1. Fabbricato ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani;*
- 2. Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”.*

TERRENI

3. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 364 qualità Seminativo – superficie 17.699 m²;*
4. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 365 qualità Seminativo – superficie 996 m²;*
5. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 366 qualità Seminativo – superficie 880 m²;*
6. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 591 qualità Seminativo – superficie 543 m²;*
7. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 595 qualità Seminativo – superficie 1.190 m²;*
8. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 597 qualità Seminativo – superficie 744 m²;*
9. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 599 qualità Pascolo – superficie 45 m²;*
10. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 607 qualità Seminativo – superficie 814 m²;*
11. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 1349 qualità Seminativo – superficie 10.512 m²;*
12. *Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 630 qualità Seminativo – superficie 4.645 m²;*

13. Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 633 qualità Seminativo – superficie 7.710 m²;

14. Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 638 qualità Seminativo – superficie 273 m²;

15. Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 39 particelle 640 qualità Seminativo – superficie 696 m²;

16. Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 qualità Seminativo – superficie 6.360 m²;

17. Terreno, ubicato alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto terreni al foglio 40 particelle 165 qualità Seminativo – superficie 8.480 m².

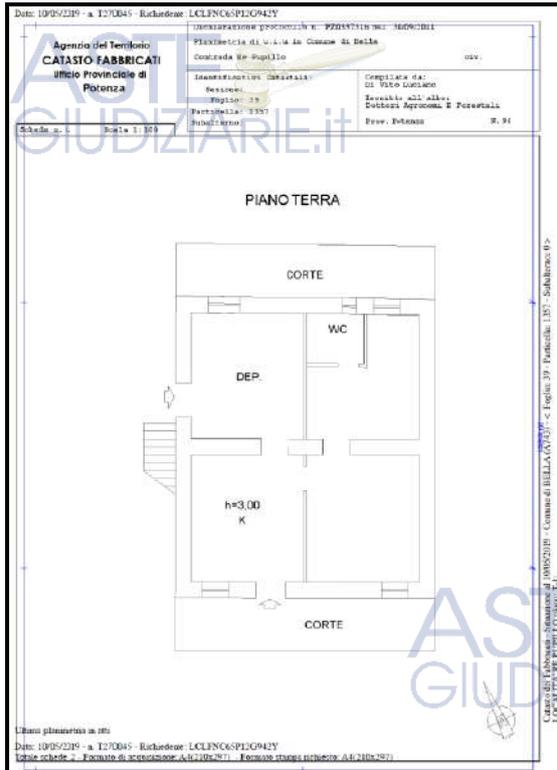
SI RIFERISCE CHE I DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SONO CORRISPONDENTI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Per quanto riguarda la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali, si riferisce che le planimetrie come rilevate dallo stato dei luoghi presentano delle *lievi* difformità rispetto alle planimetrie presenti in Catasto (vedi Allegato 1 – Documentazione catastale Planimetrie u.i.).

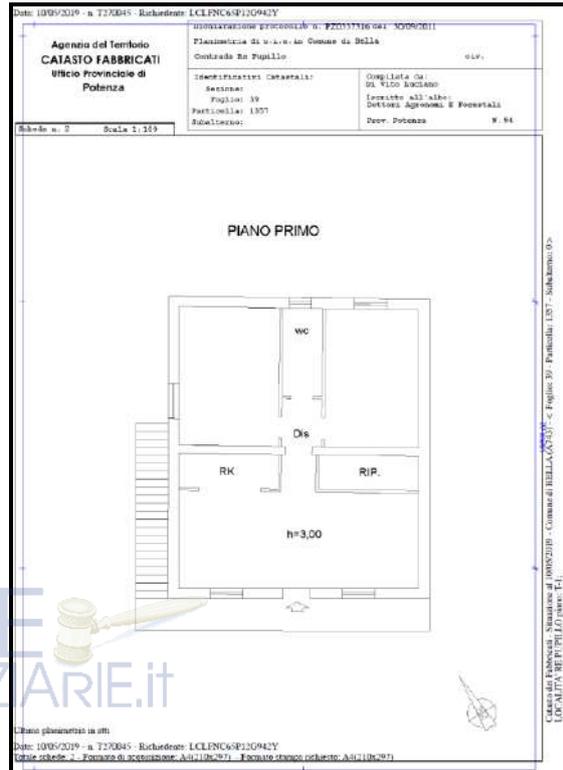


Planimetrie catastali unità immobiliare foglio 39 particella 1357

Piano Terra



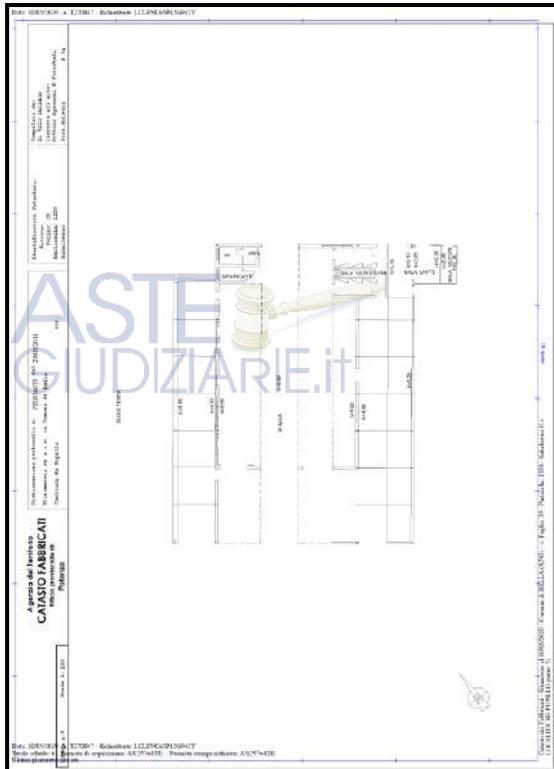
Piano Primo



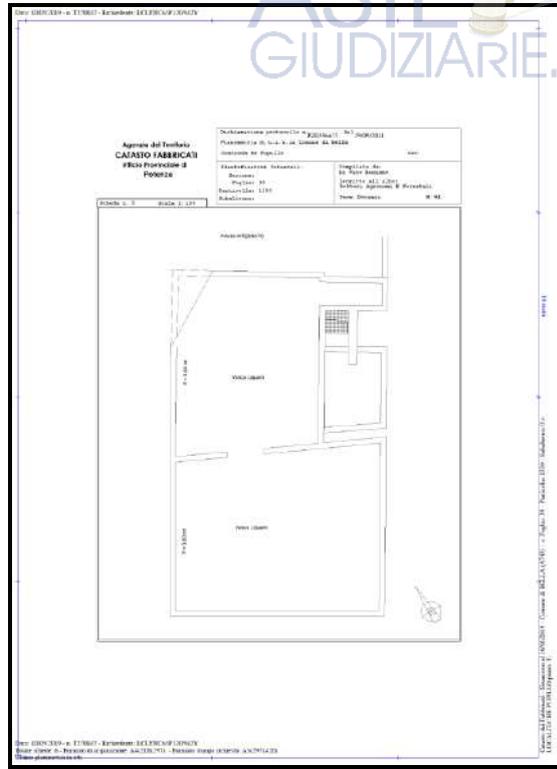
Planimetrie catastali unità immobiliari foglio 39 particella 1350

(1351-1352-1353-1354-1355-1356 Graffate)

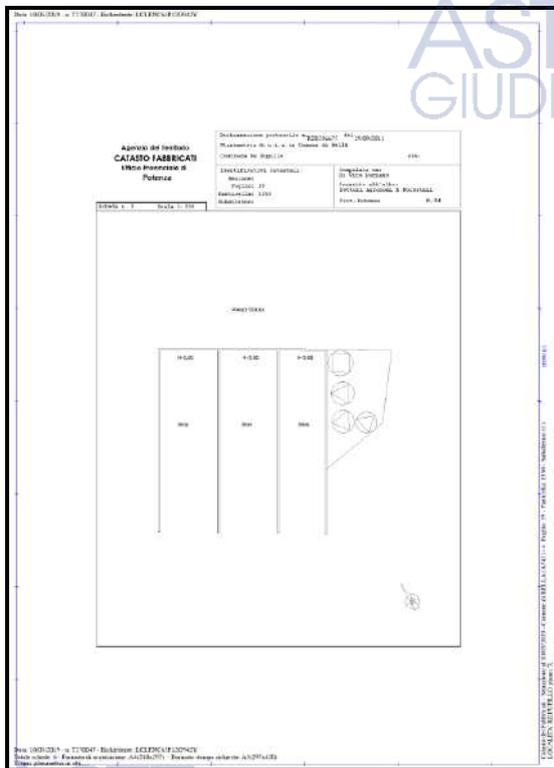
Particella 1351 – STALLA Bovini + Mungitura



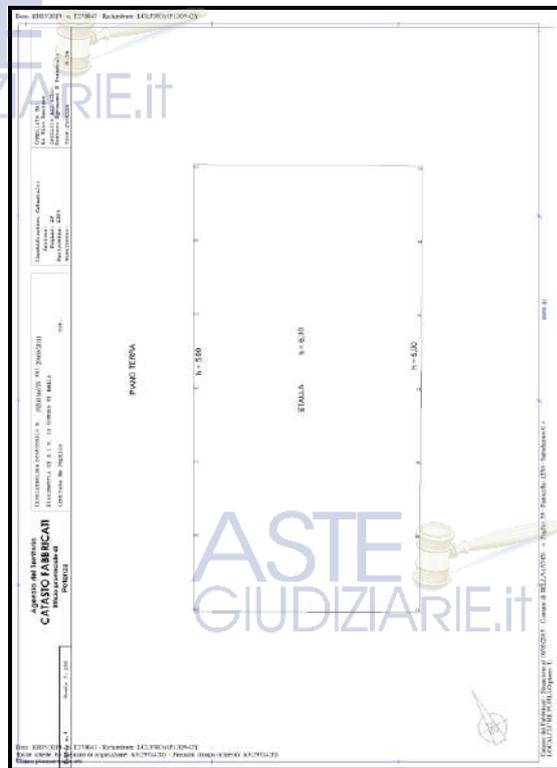
Particella 1352 – VASCA Liquami



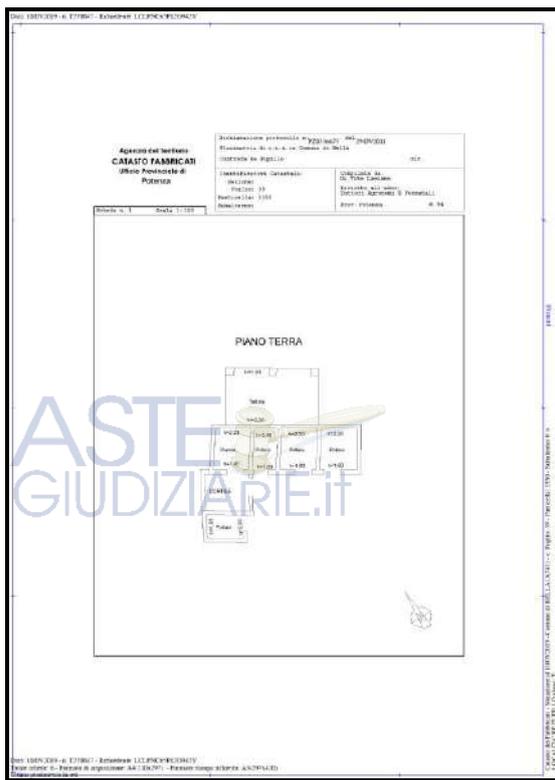
Particella 1353 - SILOS



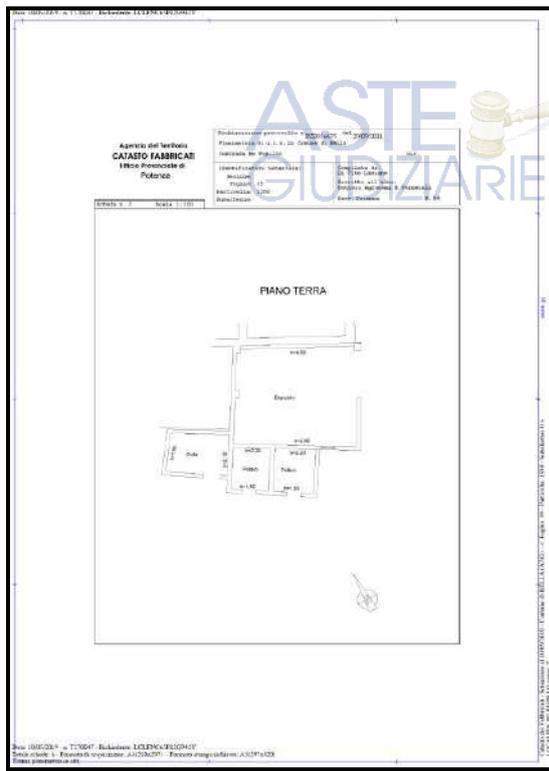
Particella 1354 – STALLA Bovini



Particella 1355 - POLLAIO



Particella 1356 - DEPOSITO



➤ QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si precisa che, vista la conformazione fisica dei beni pignorati e per come strutturati nel loro utilizzo, visto che si tratta di una serie di immobili, sia “Fabbricati” che “Terreni” ubicati alla località RE PUPILLO del Comune di BELLA (PZ) - cap. 85051, e che vanno a costituire più unità immobiliari, essi si possono considerare in più Lotti di vendita come di seguito riportato:

I° Lotto

Costituito dai diritti di proprietà di 1000/1000 sull'Immobile, ad uso civile Abitazione, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particella 1357 - piano T-1 - Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani. Detto immobile è confinante a Sud, ad Ovest, a Nord e ad Est con distacco fabbricato.

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato ultimato in tutte le parti ed in buono stato di manutenzione oltre che dotato di buone rifiniture (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

Il Piano Terra di detto fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1.9.1967. Mentre, successivamente, con concessione Edilizia n. 48 del 23/06/1979 rilasciata a nome di =====, è stato realizzato il Piano Primo, in sopraelevazione, ad uso abitativo. Inoltre con concessione Edilizia n. 23 del 17/07/1986 rilasciata, sempre a nome di =====, è stata realizzata una Veranda a copertura della scala esterna e del balcone di accesso al Piano Primo. Infine, con Legge n. 219 del 14/05/1981 e succ. modif. ed integr. – permesso n. 1/2014/S.R. Prat. 1591/L.12/88, è stato concesso Permesso di Costruire a nome di ===== per i lavori di riparazione dell'intero fabbricato (piano Terra e piano 1°).

Pertanto, si è accertato che detto immobile è realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di BELLA (PZ). (vedi Allegato 5 – Documentazione Tecnica Comune di Bella – PZ - ABITAZIONE).

PREZZO BASE Euro 91.300,00
(diconsi Euro novantunomilatrecento/00)

N.B.: PER UNA PIU' FACILE VENDITA IL LOTTO DI CUI SOPRA SI POTREBBE SUDDIVIDERE IN N. 2 SUB LOTTI (A E B) DETERMINANDO, MEDIANTE UN FRAZIONAMENTO DELL'INTERO LOTTO, N.2 DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI (ABITAZIONI):

- **SUB LOTTO A – ABITAZIONE PIANO TERRA €. 45.500,00**
- **SUB LOTTO B – ABITAZIONE PIANO PRIMO €. 45.800,00**

II° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sul seguente Immobile:

Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 39 particelle 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”. Terreni circostanti i fabbricati, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 591-

595-597-599-607-1349 con qualità prevalente Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.13.848.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano ultimati in tutte le parti ed in buono stato di manutenzione oltre che totalmente funzionali per l'Attività Agricola (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

Detti fabbricati, che compongono l'Azienda Agricola, risultano realizzati con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di BELLA (PZ), come di seguito viene descritto:

Con Concessione Edilizia n. 32/2001 rif. Pratica n. 30 del 03/05/2001 prot. n. 4117, si concede alla S.gra ===== l'Autorizzazione ad eseguire i lavori di realizzazione di una Tettoia ad uso Fienile.

Inoltre con permesso n. 3 del 23/03/2004 è stato rilasciato Permesso di Costruire a nome della ditta ===== per i lavori di adeguamento dei fabbricati già esistenti ad uso Stalla, Fienile, Concimaia e Vasche insilato, e successivo Permesso di Costruire di Variante in corso d'Opera n.28 del 28/11/2005, si sono ultimati i lavori (vedi Allegato 6 – Documentazione Tecnica Comune di BELLA – PZ – AZIENDA AGRICOLA).

Infine, a seguito di accertamento, si sono rilevate delle difformità (ampliamenti) sulle opere eseguite rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bella di cui sopra e per le quali è stato presentato un progetto in Sanatoria come da richiesta n. 3041 del 18/04/2014 (vedi Allegato 7 – Documentazione Tecnica Comune di BELLA – PZ - SANATORIA).

PREZZO BASE Euro 302.600,00
(diconsi Euro trecentoduemilaseicento/00)

III° Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sui Terreni, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 39 particelle 364-365-366-630-633-638-640 con qualità Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.32.899.

PREZZO BASE Euro 32.900,00
(diconsi Euro trentaduemilanovecento/00)

IV Lotto

I diritti di proprietà 1000/1000 sull'Immobile, ad uso Terreno, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al foglio 40 particelle 18 e 165 con qualità Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.14.840.

PREZZO BASE Euro 14.800,00
(diconsi Euro quattordicimilaottocento/00)

➤ QUESITO n. 5:

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

I beni oggetto del pignoramento risultano essere pervenuti alla Società
===== in persona del suo legale rappresentante p.t.
===== nato a Potenza il ===== per atto pubblico
di conferimento in società del 13/5/2016 a rogito del Notaio DI LIZIA
Antonio – Rep. N. 94414/23710 – iscritto alla Conservatoria RR.II. di Potenza
in data 24/5/2016 ai nn. 9063 R.G./7715 R.P.

Il tutto come riportato nella ***Certificazione Notarile Sostitutiva*** depositata dal
creditore precedente.

➤ QUESITO n. 6:

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili pignorati, dalle
informazioni e documentazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune
di BELLA, dove sono ubicati i fabbricati, è emerso che:

Per il fabbricato, destinato ad **ABITAZIONE**, ricadente alla località RE
PUPILLO del Comune di BELLA, censito al N.C.E.U con foglio 39 particella
1357 (ex p.lla 240), risulta essere stato realizzato in data antecedente al
1.9.1967 per quanto riguarda il piano Terra, e successivamente, con
concessione Edilizia n. 48 del 23/06/1979, rilasciata a nome di
=====, è stato realizzato, in sopraelevazione, il piano Primo ad
uso abitativo. Inoltre con concessione Edilizia n. 23 del 17/07/1986 rilasciata,

sempre a nome di ===== è stata realizzata una Veranda a copertura della scala esterna e del balcone di accesso al piano Primo. Infine, con Legge n. 219 del 14/05/1981 e succ. modif. ed integraz. – permesso n. 1/2014/S.R. Prat. 1591/L.12/88, è stato concesso Permesso di Costruire a nome di ===== per i lavori di riparazione dell'intero fabbricato(piano Terra e piano 1°).

Quindi, si è accertato che detto immobile è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di BELLA (PZ), come si evince dalla documentazione allegata (vedi Allegato 5 – Documentazione Tecnica Comune di Bella – PZ - ABITAZIONE).

Per quanto riguarda la *certificazione di Agibilità e/o Abitabilità* dei fabbricati sopra riportati non è stato possibile acquisire il certificato di Agibilità in quanto esso sarà rilasciato con la chiusura dei lavori dal Comune di BELLA (PZ), mentre per quanto riguarda la Certificazione Energetica, come già riportato al *punto 2)* si è accertato che detta certificazione a firma dell'Ing. Traficante è in allegato all'atto costitutivo della Società =====

Per quanto riguarda i fabbricati che costituiscono L'AZIENDA AGRICOLA, essi sono stati realizzati con regolari Concessioni Edilizie, oltre che per alcuni fabbricati, i quali hanno subito degli ampliamenti Abusivi è stata presentata richiesta di Sanatoria ad integrazione delle Concessioni e Permessi già rilasciati dal Comune di Bella (PZ).

Quindi i fabbricati, che compongono l'Azienda ===== risultano tutti realizzati con regolari Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di BELLA (PZ) ed integrazioni i Sanatoria, , il tutto come di seguito si riporta:

- Concessione Edilizia n. 32/2001 rif. Pratica n. 30 del 03/05/2001 prot. n. 4117, si concede alla S.gra SANTORO Angela l'Autorizzazione ad eseguire i lavori di realizzazione di una Tettoia ad uso Fienile.
- Permesso n. 3 del 23/03/2004 è stato rilasciato Permesso di Costruire a nome della ditta ===== per i lavori di adeguamento dei fabbricati

già esistenti ad uso Stalla, Fienile, Concimaia e Vasche insilato, e successivo Permesso di Costruire di Variante in corso d'Opera n.28 del 28/11/2005, si sono ultimati i lavori. (vedi Allegato 6 – Documentazione Tecnica Comune di BELLA – PZ – AZIENDA AGRICOLA).

Infine, a seguito di accertamento, si sono rilevate delle difformità (ampliamenti) sulle opere eseguite rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bella di cui sopra e per le quali è stato presentato un progetto in Sanatoria come da richiesta n. 3041 del 18/04/2014. (vedi Allegato 7 – Documentazione Tecnica Comune di BELLA – PZ - SANATORIA).

Per quanto riguarda la *certificazione di Agibilità e/o Abitabilità* dei fabbricati sopra riportati non è stato possibile acquisire il certificato di Agibilità in quanto esso sarà rilasciato con la concessione in Sanatoria dal Comune di BELLA (PZ); Mentre per quanto riguarda la Certificazione Energetica (APE), per detti fabbricati (Stalle, Depositi, Silos, Vasche, Tettoie, ecc.) non è necessaria.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

ABITAZIONE – (FOGLIO 39 PARTICELLA 1357 - EX P.LLA 240)

Si è accertato che, tra le planimetrie autorizzate e lo stato dei luoghi come rilevati, sono presenti delle lievi difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni inoltre occorrerebbe aggiornare le stesse con una variazione catastale al fine di rendere lo stato dei luoghi corrispondente allo stato catastale.

Quindi si precisa che, come accertato, per detti abusi/difformità rilevati sull'immobile oggetto di pignoramento, rispetto a quanto autorizzato, è possibile procedere con una *Sanatoria Edilizia per variazione degli spazi interni*, determinando i seguenti costi:

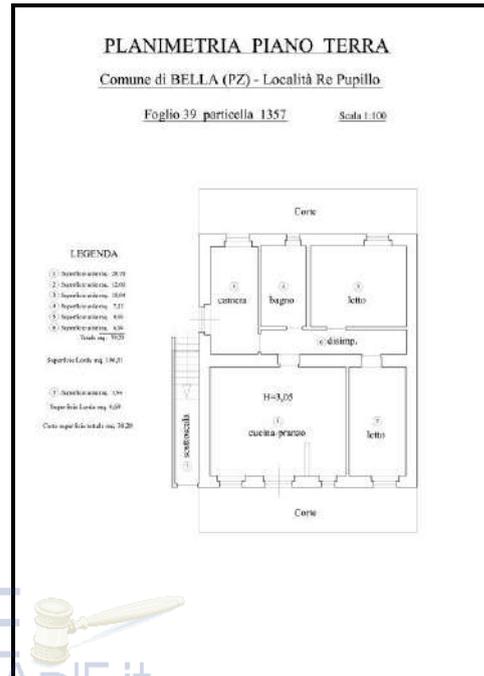
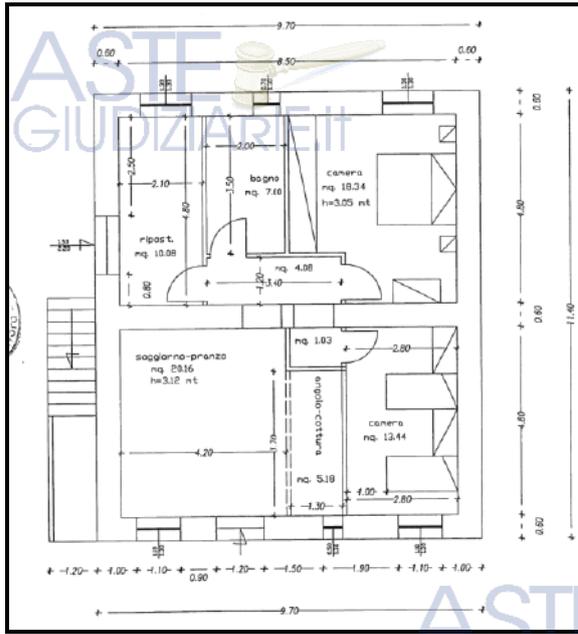
- Costi per Sanare i sopra indicati abusi/difformità, si è determinata una spesa di € 1.000,00;
- Spese Tecniche per la redazione del progetto in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Bella (PZ) e variazione catastale u.i., si è determinata una spesa di € 1000,00 oltre oneri fiscali;

- Per la redazione del Certificato di agibilità e/o abitabilità, si è determinata una spesa di € . 700,00 oltre oneri fiscali.

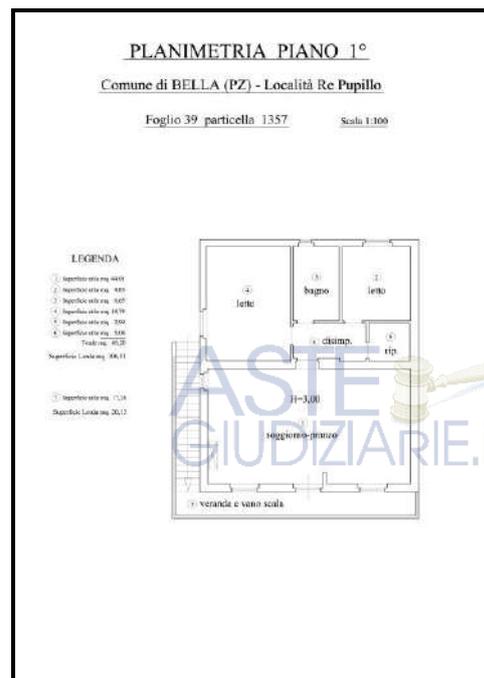
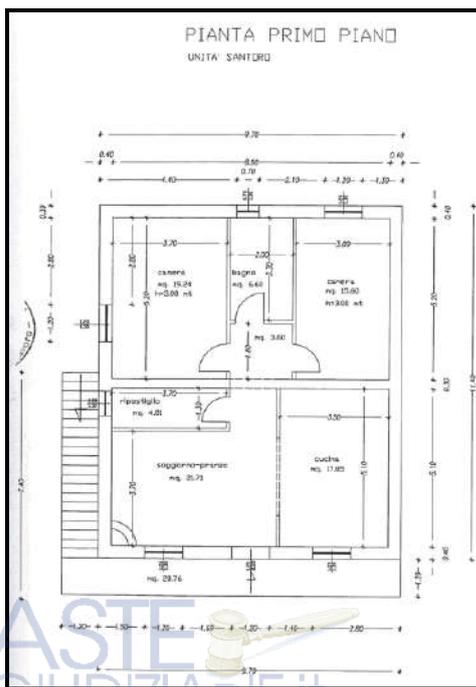
TOTALE COSTI PER PROGETTO IN SANATORIA € . 2.700,00

Per dare una migliore visione di quanto riferito si riportano di seguito le planimetrie allegate al Progetto (permesso n. 1/2014/S.R. Prat. 1591/L.12/88) e le planimetrie dello stato dei luoghi come accertate e rilevate.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



FABBRICATI AGRICOLI – FOGLIO 39 PARTICELLA 1350
(PARTICELLE 1351-1352-1353-1354-1355-1356 - GRAFFATE)

Per tutto ciò di quanto riportato in dettaglio, nell'evidenziare che gli immobili oggetto del pignoramento sono tutti regolarmente autorizzati oltre che in essere esiste una richiesta di Sanatoria per alcuni ampliamenti eseguiti in difformità dal progetto rilasciato per la Stalla (Fg. 39 P.lla 1351) e le vasche di insilato con la realizzazione di una tettoia in struttura di ferro (Fg. 39 P.lla 1353) e che per dette difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi come accertati e lo stato autorizzativo dell'immobile, si sono determinati i seguenti costi in Sanatoria:

STALLA - FOGLIO 39 PARTICELLA 1351

- Gli oneri Comunali quali costi per Sanare i sopra indicati abusi/difformità si sono determinati una spesa di all'incirca €. 2.600,00;
- Le spese Tecniche per la redazione del progetto in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Bella (PZ) si è determinata una spesa di all'incirca €. 3.700,00 oltre oneri fiscali;
- Per la redazione del Certificato di agibilità e/o abitabilità si è determinata una spesa di all'incirca €. 1.000,00 oltre oneri fiscali.

Totale Costi € 7.300,00

VASCHE + TETTOIA - FOGLIO 39 PARTICELLA 1353

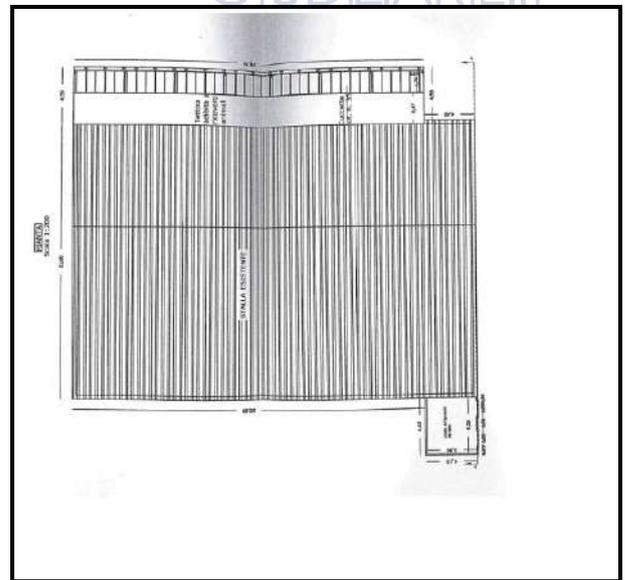
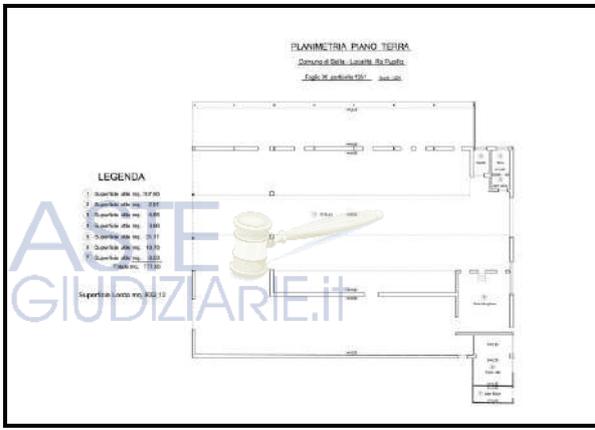
- Gli oneri Comunali quali costi per Sanare i sopra indicati abusi/difformità si sono determinati una spesa di all'incirca €. 3.500,00;
- Le spese Tecniche per la redazione del progetto in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Bella (PZ) si è determinata una spesa di all'incirca €. 4.500,00 oltre oneri fiscali;
- Per la redazione del Certificato di agibilità e/o abitabilità si è determinata una spesa di all'incirca €. 1.000,00 oltre oneri fiscali.

Totale Costi € 9.000,00

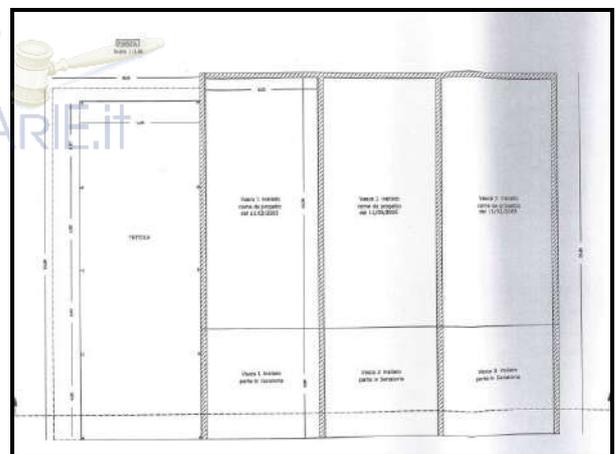
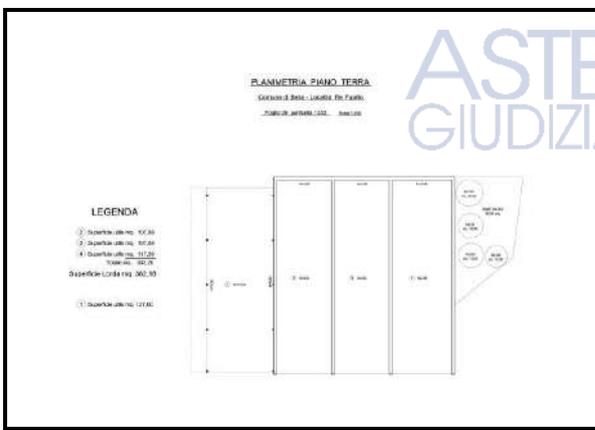
TOTALE COSTI PER PROGETTO IN SANATORIA € 16.300,00

Per dare una migliore visione di quanto riferito si riportano di seguito le planimetrie allegate al Progetto in Sanatoria come da richiesta n. 3041 del 18/04/2014 e le planimetrie dello stato dei luoghi come accertate e rilevate.

STALLA



VASCHE INSILATO E TETTOIA



TERRENI – (FOGLIO 39 PARTICELLE 364-365-366-630-633-638-640 - FOGLIO 40 PARTICELLE 18 E 165)

Infine si è richiesto ed acquisito dal Comune di Bella il certificato destinazione Urbanistica dei Terreni i quali sono tutti ricadenti in Zona E – Verde Agricolo a destinazione d’uso Economica dove sono consentiti raggruppamenti di case Rurali (vedi Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

➤ **QUESITO N. 7:**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dal sopralluogo e dalle informazioni acquisite si è accertato che le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano occupati ed utilizzati dalla Società ===== in persona del suo legale rappresentante p.t. ===== nato a Potenza il ===== e del suo nucleo familiare (Esecutato).

QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II di Potenza e come già riportato nella Relazione Notarile, si è accertato che nel ventennio in esame, risultano iscritte le seguenti formalità contro:

1. *Iscrizione n. 886/6867 del 18/05/1999 a favore Banca MEDITERRANEA S.p.A. sede Pescopagano contro ===== nato a Bella il =====.*
2. *Iscrizione n. 430/3580 del 16/03/2001 a favore Banca MEDITERRANEA S.p.A. sede Pescopagano contro ===== nato a Bella il 03/07/1954 e ===== nata a Bella il =====.*
3. *Iscrizione n. 1668/15574 del 15/11/2011 a favore Banca POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A. sede Crotone contro ===== nato a Bella il =====.*
4. *Trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare iscritto in data del 19/02/2018 n. 3233/2637 Rep. N. 280 del 06/02/2018 a favore BPER BANCA S.p.A con sede a Modena (MO)contro a SOCIETA' =====con sede a BELLA (PZ).*

Dette formalità sono insistenti sugli immobili oggetto del pignoramento ricadenti nei Comuni di BELLA (PZ), di proprietà Società =====, in persona del suo legale rappresentante p.t. =====, nato a Potenza il =====, per atto pubblico di conferimento in società del 13/5/2016 a rogito del Notaio DI LIZIA Antonio – Rep. N. 94414/23710 – iscritto alla

Conservatoria RR.II. di Potenza in data 24/5/2016 ai nn. 9063 R.G./7715 R.P.
(vedi Allegato 9 – visura formalità).

➤ **QUESITO n. 9:**

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Relativamente all'area su cui sono ubicati i fabbricati pignorati non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie e/o di servitù pubbliche.

➤ **QUESITO n. 10:**

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Relativamente all'area su cui sono ubicati i fabbricati pignorati non sono stati rilevati livelli e/o usi civici oltre che nessun vincolo.

➤ **QUESITO n. 11:**

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

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che, non sono facenti parte di fabbricati condominiale e pertanto non vi è alcuna quota condominiale e tanto meno ci sono costi a carico del Proprietario/Esecutato.

Per quanto riguarda altre spese dovute a procedimenti in corso, da informazioni acquisite dall'Esecutato, non sono state rilevate procedure e/o procedimenti in corso.

➤ **QUESITO n. 12:**

Procedere alla valutazione dei beni.

Alla luce di quanto ampiamente esposto ai *quesiti 1-2-3 e 4* si è proceduto alla valutazione delle unità immobiliari facenti parte dei beni immobili pignorati, al fine di determinare il valore di *vendita*, ed alla formazione dei seguenti *lotti* come di seguito riportato:

STIMA DEL BENE IMMOBILE

Nella stima in esame, per quanto riguarda i criteri adottati, si è ricercato il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione con immobili simili per caratteristiche esistenti in zona, i quali sono stati nel recente passato e tuttora oggetto di compravendita.

Inoltre si precisa che nella determinazione del valore medio, oltre ad acquisire le dovute informazioni dai *borsini immobiliari*, contenenti le inserzioni private e le pubblicazioni delle *Agenzie immobiliari* (*Lucana case, CS Immobiliare, Immobiliare Converti, Preimm Immobiliare e Mazzilli Immobiliare*) sulle offerte di compravendita di immobili siti nel Comune di Bella, si è ricercato, dalle pubblicazioni dell'*Osservatorio Immobiliare* dell'*Agenzia del Territorio*, la quotazione immobiliare per Fascia, Zona, Tipologia e stato di Conservazione.

In definitiva si è effettuata una vasta ed approfondita analisi nella zona dove ubicata l'unità immobiliare oggetto della *Stima* al fine di determinare il prezzo di vendita, in base a considerazioni mirate ed obiettive sul bene da valutare, in considerazione dello stato di commerciabilità della zona presa in esame, l'ambito del contesto urbano, la loro consistenza, e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

Da dette analisi si sono rilevate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghe situazioni, in relazione alle quali si sono fissate le dovute considerazioni *tecnico-economiche*, necessarie per i conteggi estimativi, che in definitiva hanno fatto sì che si potesse determinare il valore dell'immobile, attribuendo i seguenti *costi unitari* al metro quadrato di superficie commerciale lorda, per immobili ricadenti nell'ambito del Comune Bella, in fascia Extraurbana/Agricola, in zona R, destinati ad Attività Produttiva ed aventi caratteristiche del tipo Capannoni con uno stato conservativo Normale, come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 185,00 ad un Max di €. 250,00 e dei quali, visto lo stato conservativo del fabbricato "Normale", si è preso in considerazione il valore Medio pari ad €. 217,50/mq.; mentre per gli immobili destinati a Magazzino/Deposito con uno stato conservativo Normale,

come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 150,00 ad un Max di €. 185,00 e dei quali, visto lo stato conservativo del fabbricato “Scadente”, si è preso in considerazione il valore *Minimo* pari ad €. 150,00/mq. (vedi Allegato 10 - rif. 1° sem. 2019).

Per quanto riguarda la stima delle opere realizzate in c.a. è stata eseguita un’analisi dei costi per la realizzazione delle opere di nuova costruzione che comporta un costo unitario al mc che oscilla da €/mc. 115,00 minimo a €/mc. 125,00 max per un costo medio di €/mc. 120,00 al quale verrà applicato un coefficiente correttivo per *vetustà* dello 0,85, oltre che per la valutazione dei Silos si è ricercato il più probabile prezzo di vendita determinato dal mercato dell’usato.

Infine per gli immobili ricadenti nella medesima zona e destinati a *Civile Abitazioni con uno stato conservativo Normale*, come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 380,00 ad un Max di €. 435,00 e dei quali, visto lo stato conservativo del fabbricato “Buono”, si è preso in considerazione il valore *Medio* pari ad €. 407,50/mq. sia per l’Abitazione ubicata al Piano Terra e sia per l’Abitazione ubicata al Piano 1° (entrambe indipendenti).

Per quanto riguarda i *Terreni*, ricadenti nella Zona Agricola (E) del Comune di Bella, non essendoci un vero *mercato* di compravendite dei terreni, il prezzo è stato determinato in base al Valore Agricolo Medio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Basilicata per l’anno 2017 dalla Commissione Provinciale di POTENZA, utilizzato per determinare le indennità di espropriazione, dal quale si è dedotto che, per i terreni ricadenti nel Comune di Bella (Montagna di Avigliano e Muro Lucano) il valore medio per i terreni aventi qualità *seminativo* è di €. 6.567/ha (€. 0,66 in cifra tonda €. 1,00) (vedi Allegato 11 - anno 2018).

Quindi, nella stima dei beni oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i sopralluoghi e ad eseguire i rilievi necessari per la determinazione delle

superfici commerciali degl'immobili, (vedi Allegato 4_Planimetrie unità immobiliari), il tutto necessario per determinare la superficie lorda/commerciale al fine di attribuire il *valore dell'immobile*.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, si sono adottati i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e nel D.P.R. n.138/98 prendendo in considerazione la superficie lorda dell'*unità immobiliare* (la somma delle superfici coperte comprensive dei muri interni e perimetrali).

I° LOTTO

I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1000/1000 SULL'IMMOBILE, AD USO CIVILE ABITAZIONE, UBICATO ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO SNC DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 39 PARTICELLA 1357 - PIANO T-PIANO 1° - CATEGORIA A/2 CLASSE 2 CONSISTENZA 8 VANI.

Come già riportato al punto 4), per una più facile *vendita*, il fabbricato ad uso Abitazione, è stato suddiviso in *n. 2 sub lotti "A e B"* determinando il valore di stima sia per l'Abitazione ubicata al Piano Terra che quella ubicata al Piano 1°

SUB LOTTO A – ABITAZIONE PIANO TERRA

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

• Abitazione superficie lorda	mq.	106,50
• Deposito/Sottoscala superficie lorda	mq.	1,40
• Corte superficie	mq.	3,80
Totale superficie commerciale		mq. 111,70

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 111,70

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 111,70 x €. 407,50 = €. 45.518,00

VALORE STIMATO ABITAZIONE "A" €. 45.500,00
(diconsi Euro quarantacinquemilacinquecento/00)

SUB LOTTO B – ABITAZIONE PIANO PRIMO

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

• Abitazione superficie lorda	mq.	106,50
• Veranda superficie	mq.	6,00
Totale superficie commerciale		mq. 112,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 111,70

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 112,50 x €. 407,50 = €. 45.845,00

VALORE STIMATO ABITAZIONE "B" € 45.800,00
(diconsi Euro quarantacinquemilaottocento/00)

TOTALE VALORE STIMATO LOTTO I EURO 91.300,00
(diconsi Euro novantunomilatrecento/00)

II° LOTTO

I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1000/1000 SUL SEGUENTE IMMOBILE:

COMPLESSO DI FABBRICATI AD USO ATTIVITÀ AGRICOLA, UBICATO ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO SNC DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 39 PARTICELLE 1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356 (GRAFFATE) - PIANO T - CATEGORIA D/10 "FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE". TERRENI CIRCOSTANTI I FABBRICATI, UBICATI ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 39 PARTICELLE 591-595-597-599-607-1349 CON QUALITÀ PREVALENTE SEMINATIVO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ.13.848.

Per quanto riguarda la stima del Lotto II essa sarà distinta per singola unità immobiliare, anche per dare una migliore visione di quella che è l'intero complesso immobiliare che compone l'Azienda Agricola.

Inoltre si ritiene opportuno precisare che nella Vendita del Lotto, esso

deve essere considerato nella sua interezza, anche perché, a parere dello scrivente, non potrebbe esserci alcuna funzionalità per quella che è la tipologia del Bene pignorato, che è quella di una Azienda per allevamento di Bovini.

PERTANTO DI SEGUITO SI PROCEDE NELLA ELENCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPONENTI IL COMPLESSO DI FABBRICATI AD USO ATTIVITÀ AGRICOLA - CATEGORIA D/10.

A. STALLA – FOGLIO 39 PARTICELLA 1351

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

- STALLA superficie lorda mq. 832,12

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 832,00

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 832,00 x €. 217,50 = €. 180.960,00

VALORE STIMATO STALLA IMMOBILE "A" €. 181.000,00
(diconsi Euro centottantunomila/00)

B. VASCA LIQUAMI/CONCIMAIA – FOGLIO 39 PARTICELLA 1352

METODO UTILIZZATO (COSTO DI REALIZZAZIONE STRUTTURE IN C.A.)

CALCOLO DEI VOLUMI

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

- Struttura in elevazione mc. 85,50
 - Struttura in fondazione mc. 85,00
- Totale volume commerciale mc. 170,50

TOTALE VOLUME COMMERCIALE MC. 170,00

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Volume commerciale x Valore €/Mc

V.E. = mc. 170,00 x €. 120,00 x 0,85 = €. 17.340,00

VALORE STIMATO VASCA LIQUAMI IMMOBILE "B" € 17.500,00
(diconsi Euro diciassettemilacinquecento/00)

C. VASCHE INSILATO, SILOS E TETTOIA – FOGLIO 39 P.LLA 1353

1. VASCHE INSILATO

METODO UTILIZZATO (COSTO DI REALIZZAZIONE STRUTTURE IN C.A.)

CALCOLO DEI VOLUMI

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

• Struttura in elevazione	mc.	88,00
• Struttura in fondazione	mc.	20,00
Totale volume commerciale	mc.	108,00

TOTALE VOLUME COMMERCIALE MC. 108,00

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Volume commerciale x Valore €/Mc

V.E. = mc. 110,00 x €. 120,00 x 0,85 = €. 11.200,00

VALORE STIMATO VASCHE INSILATO € 11.000,00
(diconsi Euro undicimila/00)

2. SILOS IN VETRORESINA PER MANGIMI

METODO UTILIZZATO E' QUELLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'USATO

1. Silos modello Silca da mc. 12 anno 2000 €. 400,00
2. Silos modello Sirp da mc. 12 anno 2006 €. 600,00
3. Silos modello Agritech da mc. 15 anno 2003 €. 700,00
4. Silos modello Sirp da mc. 26 anno 2008 €. 1000,00

VALORE TOTALE STIMATO SILOS C € 2.700,00
(diconsi Euro duemilasettecento/00)

3. TETTOIA

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

- TETTOIA superficie lorda

mq. 127,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 127,00

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 127,00 x €. 185,00 = €. 23.495,00

**VALORE STIMATO TETTOIA €. 23.500,00
(diconsi Euro ventitremilacinquecento/00)**

**VALORE TOTALE STIMATO IMMOBILE "C" €. 37.200,00
(diconsi Euro trentaseimiladuecento/00)**

D. STALLA/FIENILE – FOGLIO 39 PARTICELLA 1354

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

- STALLA/FIENILE superficie lorda

mq. 295,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 295,00

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 295,00 x €. 217,50 = €. 64.162,50,00

**VALORE STIMATO STALLA/FIENILE IMMOBILE "D" €. 64.000,00
(diconsi Euro sessantaquattromila/00)**

E. PORCIALA/POLLAIO – FOGLIO 39 PARTICELLA 1355

Come già anticipato al punto 2) gli immobili aventi destinazione ed utilizzati a Porcile e Pollaio non vengono stimati in quanto non è attribuibile alcun valore commerciale ma rientrante in quello di funzionalità dell'Azienda stessa.

VALORE STIMATO IMMOBILE "E" €. 0,00
(diconsi Euro zero/00)

F. DEPOSITO/PORCIALA/POLLAIO – Foglio 39 Particella 1356

Come già anticipato al punto 2) gli immobili aventi destinazione ed utilizzati a Ovile e Pollaio non vengono stimati in quanto non è attribuibile alcun valore commerciale ma rientrante in quello di funzionalità dell'Azienda stessa. Mentre l'immobile avente destinazione ed utilizzato a DEPOSITO verrà Stimato e contabilizzato come di seguito:

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO TERRA

- DEPOSITO superficie lorda mq. 19,44

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 19,50

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 19,50 x €. 150,00 = €. 2.925,00

VALORE STIMATO DEPOSITO IMMOBILE "F" €. 2.900,00
(diconsi Euro duemilanovecento/00)

G. I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1000/1000 SUI TERRENI, UBICATI ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 39 PARTICELLE 591-595-597-599-607-1349 CON QUALITÀ SEMINATIVO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ.32.899.

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

TERRENO AGRICOLO

• Superficie particella 591	mq.	543
• Superficie particella 595	mq.	1.190
• Superficie particella 597	mq.	744
• Superficie particella 599	mq.	45
• Superficie particella 607	mq.	814
• Superficie particella 1349	mq.	10.512
Totale superficie commerciale		mq. 13.848

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 13.848

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 13.848 x €. 1,00 = €. 13.848,00

TOTALE VALORE STIMATO TERRENO € 13.900,00
(diconsi Euro tredicimilanovecento/00)

TOTALE VALORE STIMATO DEL LOTTO II EURO 316.500,00
(diconsi Euro trecentosedicimilacinquecento/00)

III° LOTTO

I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1000/1000 SUI TERRENI, UBICATI ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 39 PARTICELLE 364-365-366-630-633-638-640 CON QUALITÀ SEMINATIVO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ.32.899.

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

TERRENO AGRICOLO

• Superficie particella 364	mq.	17.699
• Superficie particella 365	mq.	996
• Superficie particella 366	mq.	880
• Superficie particella 630	mq.	4.645

• Superficie particella 633	mq.	7.710
• Superficie particella 638	mq.	273
• Superficie particella 640	mq.	696
Totale superficie commerciale		mq. 32.899

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 32.899

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 32.899 x €. 1,00 = €. 32.899,00

TOTALE VALORE STIMATO TERRENO €. 32.900,00

(diconsi Euro trentaduemilanovecento/00)

IV LOTTO

I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1000/1000 SULL'IMMOBILE, AD USO TERRENO, UBICATI ALLA LOCALITÀ RE PUPILLO DEL COMUNE DI BELLA (PZ), CENSITI IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 40 PARTICELLE 18 E 165 CON QUALITÀ SEMINATIVO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ.14.840.

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

TERRENO AGRICOLO

• Superficie particella 18	mq.	6.360
• Superficie particella 165	mq.	8.480
Totale superficie commerciale		mq. 14.840

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 14.840

da cui si ottiene il seguente Valore Estimativo dell'immobile:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO

V.E. = Superficie commerciale x Valore €/Mq

V.E. = mq. 14.840 x €. 1,00 = €. 14.840,00

TOTALE VALORE STIMATO TERRENO €. 14.800,00

(diconsi Euro quattordicimilaottocento/00)

DA CUI SI OTTIENE IL SEGUENTE VALORE DEI LOTTI:

• LOTTO I = ABITAZIONI	€. 91.300,00
• LOTTO II = AZIENDA AGRICOLA	€. 316.500,00
• LOTTO III = TERRENO	€. 32.900,00
• LOTTO IV = TERRENO	€. <u>14.800,00</u>
TOTALE LOTTI	€. 455.500,00

TOTALE VALORE DEI LOTTI €. 455.500,00
(diconsi Euro quattrocentocinquantacinquemilacinquecento/00)

➤ **QUESITO n. 13:**

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

Il CTU non ha proceduto ad alcuna valutazione di quota indivisa (indivisibilità), in quanto gli immobili pignorati sono tutti di proprietà per l'intera quota della Società ===== (Esecutato).

➤ **QUESITO n. 14:**

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

In risposta al presente quesito si riferisce che la residenza/sede odierna ed alla data del pignoramento dell'esecutato è come di seguito riportato:

- Società ===== con sede in BELLA (PZ) alla Contrada RE PUPILLO SNC – Cap. 85051 ed avente Legale rappresentante con funzioni di Amministratore unico il Sig. ===== nato a Potenza il ===== (vedi Allegato 12 - Visura storica del certificato della Camera di Commercio).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ritenendo di aver cercato di ottemperare a quanto con l'incarico conferitomi, con la presente si ringrazia restando a disposizione per eventuali ulteriori necessità.

Tanto è in grado di relazionare il sottoscritto alla S.V.I., in adempimento all'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere la verità.

Potenza, **15 Marzo 2020**



II C.T.U.
(geom. Francesco Lauciello)

