



N. 42/2021

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 12/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice designato: Dott. VISCONTI Davide

Debitore:

Creditore procede

Difensore cr

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 -Stampe fotografiche;
- Allegato 2 -Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 -Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 -Ispezioni Ipotecarie RRII;
- Allegato 5 -Visure Storiche Catastali;
- Allegato 6 -Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 -Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 -Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 -Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 - Elementi di riscontro;
- Allegato 11 -Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 - Nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 -Spese Documentate;
- Allegato 14 -Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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



Relazione Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9
85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Esecuzione Immobiliare n. 42/2021 R.G.E promossa Banca di Credito

Con provvedimento del 30/08/2022, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 01/09/2022.

Con atto notificato il 19/01/2021 e il 22-03-2021, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 42/2021,

venivano pignorati i seguenti cespiti:

- 1) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 - 2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- 2) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45;
- 3) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12;
- 4) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48;
- 5) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,90;
- 6) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.



Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **28/10/2023** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato interveniva la sig.ra [REDACTED] esecutato.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti ubicati in Pescopagano (PZ) alla Via San Giacomo n.6-7 e 8 NCEU foglio 31 particelle 351 sub 4 Categoria A/3 piano terra, primo secondo e terzo, nonché del locale NCEU foglio 31 particella 351 sub3 Categoria C/6, piano terra

Al successivo sopralluogo fissato per il giorno **19/11/2023**, intervenivano alle ore 9.30 presso i cespiti in Pescopagano (PZ) Via San Giacomo n.6-7 e 8:

- 1) L'avv. DE LUCA Monica, custode Giudiziario;
- 2) [REDACTED]

Lo stesso giorno ore 10,15, congiuntamente con il Custode Giudiziario interveniva presso i cespiti in Pescopagano (PZ) Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17 Categoria A/2:

- 3) [REDACTED].

Successivamente, identificato a mezzo della targa affissa dinanzi all'alloggio pignorato interno 7, veniva contattato telefonicamente l'ingegnere [REDACTED], occupante del cespite pignorato ubicato in Pescopagano (PZ) alla Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 Categoria A/2, nonché dei locali al piano terra particelle 304 sub 18 Categoria C/6 e 304 sub 23 Categoria C/6.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari ubicate in Pescopagano (PZ) alla Via Santissima Incoronata riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 Interno 7 Piano S1 - S2, particella 304 sub 17 Interno 8 Piano S1 - S2, particella 304 sub 18 Piano S2 e particella 304 sub 23 Piano S2.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio anagrafe e l'uffici tecnico del Comune in Pescopagano (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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



Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	6
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7	18
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	19	20
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	21	26
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27	27
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	28	28
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	29	29
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	30	32
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	33	33
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	33	33
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	33	33
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	33	36
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	37	37
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	38	38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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



VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 42/2021, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del notaio TOMASETTA Mauro iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Castellabate (SA), depositata in data 22/07/2021.

A riguardo si evidenzia che:

I cespiti pignorati in Pescopagano (PZ), foglio 31 part. 351 sub 4 (ex 351 sub 1 e 351 sub 2) e particella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento per tutti gli immobili oggetto di esecuzione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del notaio TOMASETTA Mauro.
- In terzo luogo, il creditore procedente **ha depositato il certificato dello stato civile** degli esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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

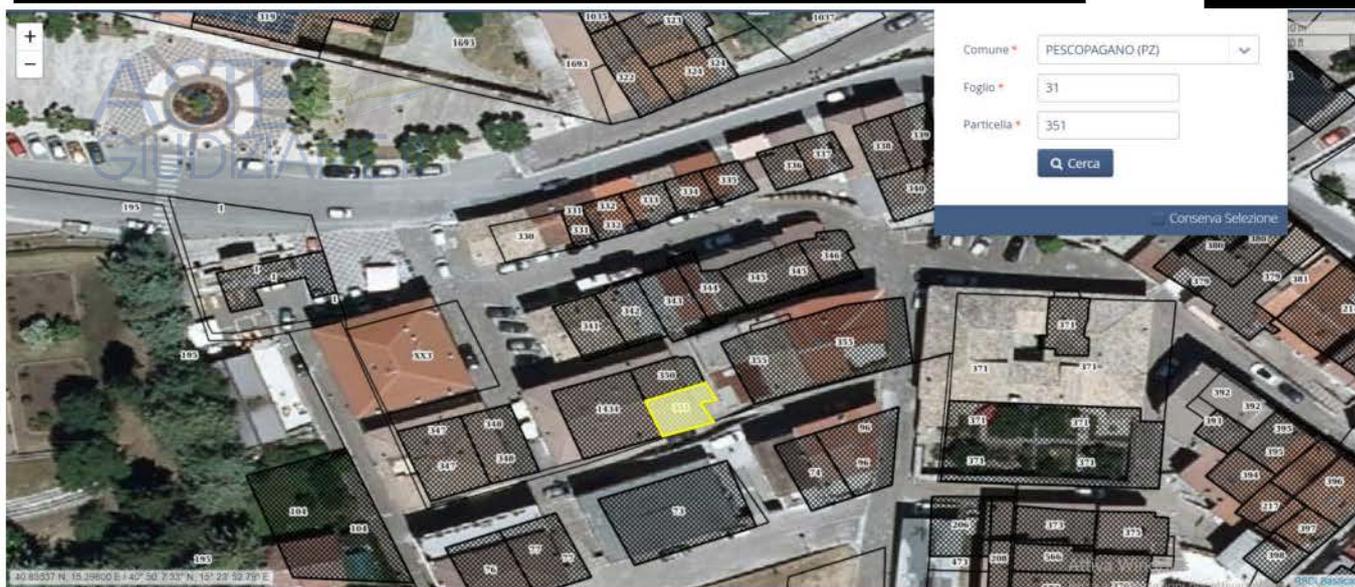


QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato

f) All'uopo si riporta l'esatta individuazione della **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEL del bene oggetto di pignorato **in Pescopagano (PZ)** per la **piena proprietà per la quota di 1000/1000 (1/1) foglio 31 particella 351 sub 4 e particella 351 sub 3** di proprietà



g) Si riporta, altresì, l'esatta individuazione della **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEL del bene oggetto di pignorato **in Pescopagano (PZ)** per la **piena proprietà per la quota di 500/1000 (1/2) foglio 30 particella 304 sub 16; 304 sub 17; 304 sub 18 e particella 304 sub 23**,



Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, dei cespiti sopra descritti, gli stessi sono stati da me Perito Estimatore determinati in CINQUE LOTTI di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 - 2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

LOTTO 2°:

- c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

LOTTO 3°:

- d) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

LOTTO 4°:

- e) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

LOTTO 5°:

- f) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 -2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

I cespiti posti al piano S1-T-1-2-3 foglio 31 part.351 sub 4 e 351 sub 3 sono posti nelle vicinanze del centro urbano della cittadina in prossimità di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere e negozi, servita sia dai servizi di quartiere che i servizi extra.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

L'appartamento e il locale oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato distribuito su n.5 livelli, accessibili da via San Giacomo n. 4, n. 8 e n. 6.

L'alloggio T-1-2-3 piano è raggiungibile da una scala esterna in comune con un altro alloggio e da una scala interna a servizio esclusivo della stessa unità immobiliari, ma che attualmente non è fruibile poiché ostruita da una parete in legno.



Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



Il locale foglio 31 part.351 sub 3 si sviluppa su due livelli, il piano terra e il piano interrato.



Il piano terra del locale foglio 31 part.351 sub 3, accessibile da Via San Giacomo civico 8, è composto da unico ambiente che permette di appressarsi al vano scala che conduce al piano interrato e due porte interne a destra della porta d'accesso che immettono direttamente all'unità immobiliare pignorata contigua e comunicante riportata foglio 31 part.351 sub 4.

Il piano terra è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto elettrico collegato all'unità immobiliare pignorata foglio 31 part.351 sub 4.

La pavimentazione del locale al piano terra è rivestita con marmo tipo travertino, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con grate inferro, mentre la porta di accesso è in alluminio tipo basculante.



Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



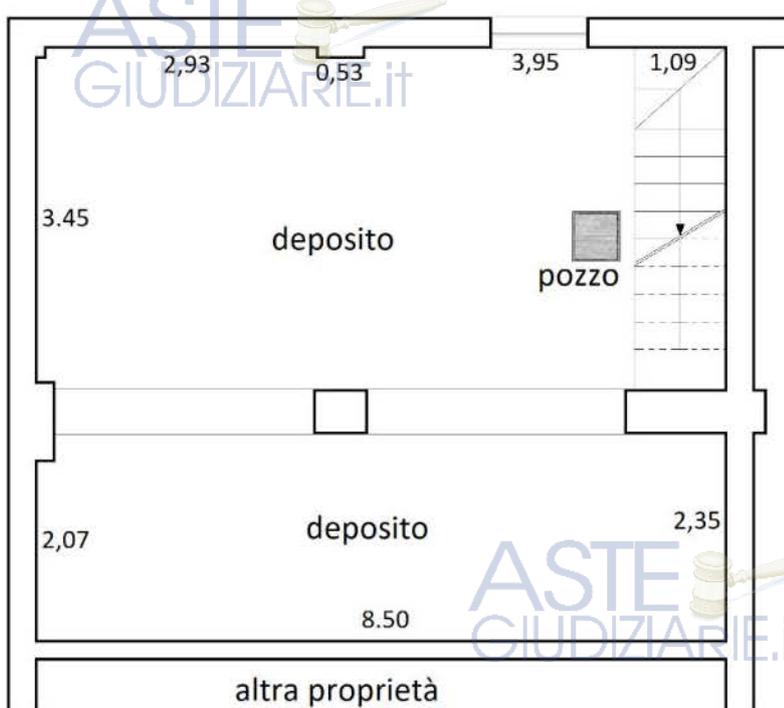
Il piano interrato del locale foglio 31 part.351 sub 3, accessibile dalla scala interna che conduce al piano terra, è composto da unico ambiente diviso da un rialzo centrale che collega i pilastri perimetrali.

Nel locale in prossimità della scala che conduce al piano superiore è presente un pozzo dotato di relativo coperchio in materiale metallico.

Il piano interrato è completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, con aloni e macchie di umidità presenti sulla pavimentazione e in prossimità della finestra che permette di areare il vano.

Esso è dotato dell'impianto elettrico collegato all'unità immobiliare pignorata foglio 31 part.351 sub 4.

La pavimentazione del locale al piano interrato è rivestita con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, l'unico infisso esterno è in legno con grate inferro.



Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

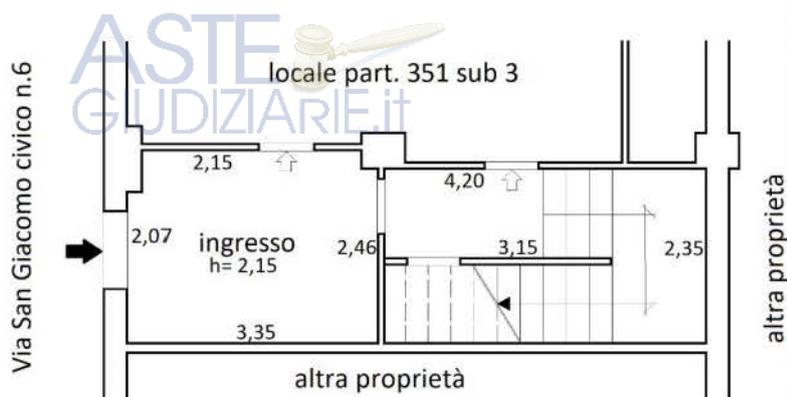
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'alloggio al piano terra foglio 31 part.351 sub 4 è composto da un ingresso accessibile dalla strada pubblica che permette di entrare al vano con scala interna che conduce al piano superiore, attualmente non fruibile poiché ostruita da una parete in legno e utilizzato come deposito a servizio del locale contiguo.

Due porte poste a sinistra dell'ingresso dell' piano terra, permettono di appressarsi al locale contiguo e comunicante riportato foglio 31 part.351 sub 3, mentre il sottoscala viene utilizzato come bagno di servizio al piano terra.

**Alloggio in Pescopagano foglio 31 particella 351 sub 4
PIANO TERRA**



Accesso Via San Giacomo n. 6



Bagno sottoscala



Ingresso deposito



Vano scala

Il piano terra è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica.

La pavimentazione dell'alloggio al piano terra è rivestita con marmo tipo travertino, mentre la scala interna è rivestite in marmo tipo granito, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'ingresso sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è in alluminio e vetro.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

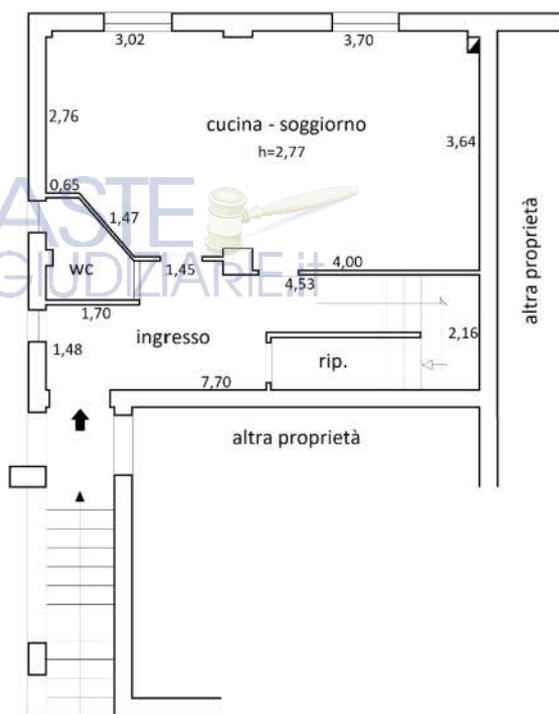
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



L'alloggio al piano primo foglio 31 part.351 sub 4 è accessibile da una scala esterna ad uso condominiale. Esso è composto da n.1 ingresso che permette di appressarsi alla cucina soggiorno, un bagno, il vano scala che conduce al piano inferiore, ma utilizzato come ripostiglio e la scala interna che conduce al piano superiore rivestita in marmo tipo granito.

Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla stessa rete pubblica del piano inferiore, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas.



La pavimentazione dell'alloggio al piano primo è rivestita con marmo tipo granito, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio.

La cucina - soggiorno è dotato di caldaia camino alimentato a legna non collegato all'impianto di riscaldamento.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

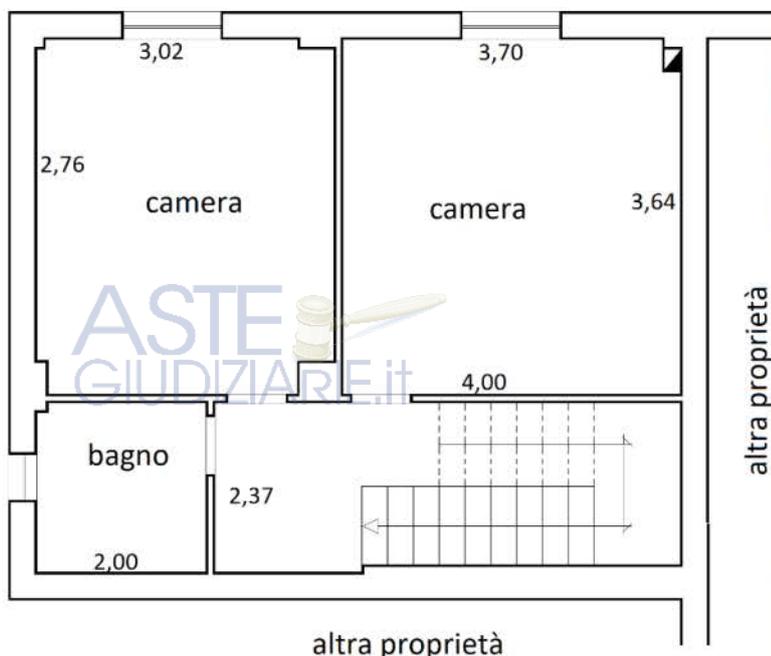
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



L'alloggio al piano secondo foglio 31 part.351 sub 4 è accessibile dalla stessa scala interna rivestita in marmo tipo granito.

Esso è composto da n.1 ingresso che permette di appressarsi a due camere, un bagno e la scala interna che conduce al piano superiore e inferiore.



Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas, tutti collegati alla stessa rete del piano inferiore.

La pavimentazione dell'alloggio al piano secondo è rivestita con piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

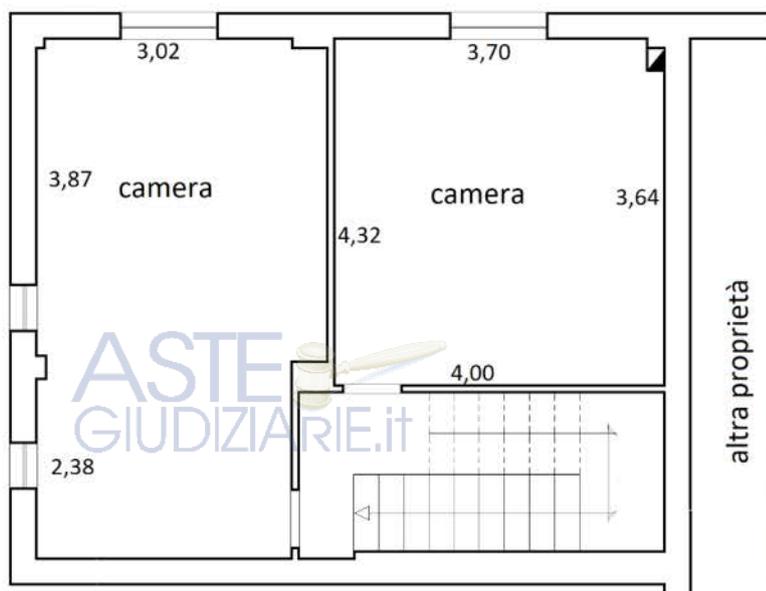
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



L'alloggio al piano terzo sottotetto foglio 31 part.351 sub 4 è accessibile dalla stessa scala interna rivestita in marmo tipo granito.

Esso è composto da due camere e la scala interna che conduce al piano inferiore.



L'alloggio al piano terzo sottotetto è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas, tutti collegati alla stessa rete del piano inferiore.

La pavimentazione dell'alloggio al piano secondo è rivestita con piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio.

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 24/04/2023 prot. 20230424-076058-03674 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

1/25
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 2°:

c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

Il fabbricato dove insistono i cespiti pignorati part. 304 foglio 30, è posto a circa n.1 km del centro urbano della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in cemento armato con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.



Il fabbricato è distribuito su n.5 livelli ad uso residenziale con balconi aggettanti, gli appartamenti sono accessibili dalla Via Santissima Incoronata a mezzo di una rampa con scala esterna che immette nella scala interna, mentre i locali ad uso deposito e box auto sono accessibili dal piazzale antistante che immette in via San Lorenzo.



L'alloggio in Pescopagano (PZ) Interno 7, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 è posto al primo sotto strada (S1) rispetto alla via Santissima Incoronata e al piano 1° rispetto al piazzale antistante al fabbricato che immette in via San Lorenzo, accessibile dalla prima rampa a scendere della scala interna condominiale con porta a sinistra, mentre il locale deposito di pertinenza è posto sotto la rampa della scala esterna accessibile direttamente dalla corte comune del fabbricato e dal medesimo appartamento; il locale caldaia è posto al piano (S2) è accessibile da corridoio che immette nella scala interna condominiale.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

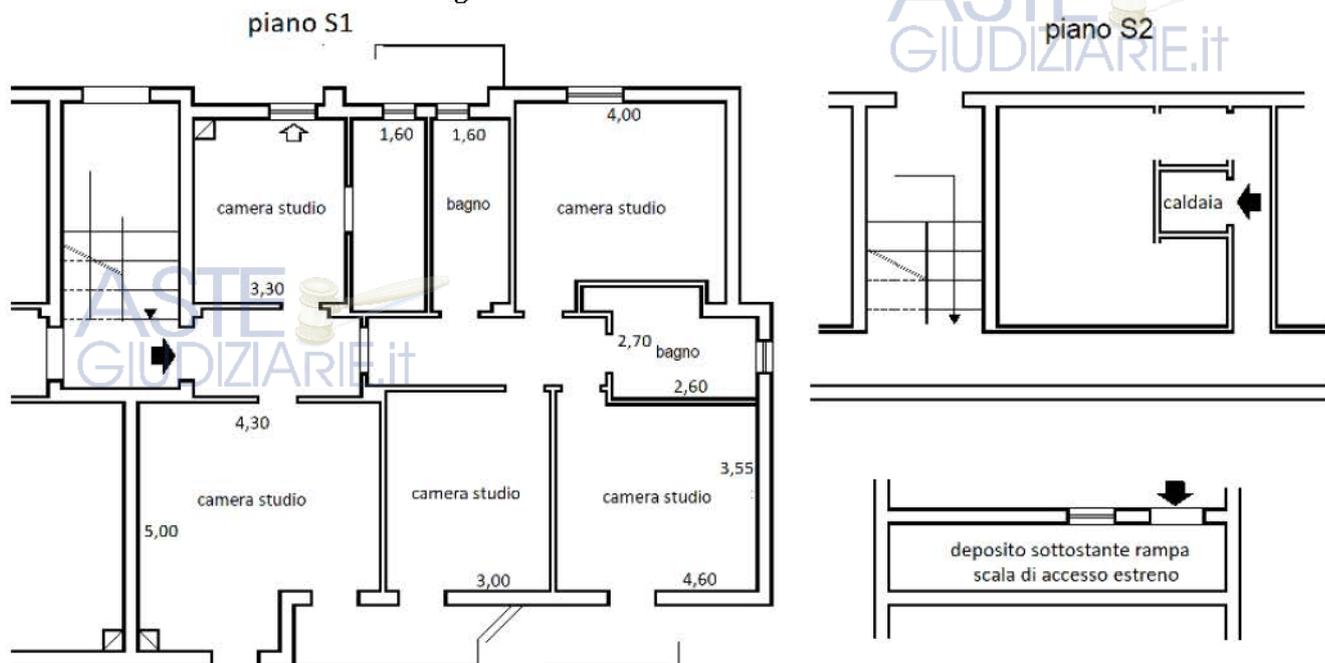
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



L'alloggio è composto da n.1 disimpegno che accede a n. 1 camera studio con camino e balcone, n. 1 camera studio con camino e porta-balcone che accede alla corte comune e al deposito di pertinenza, n.1 n. 1 cucina con finestra.

Il disimpegno dell'alloggio immette nel corridoio che accede a n.2 camere studio con balcone, n.1 camera studio con finestra e n.2 bagni.



Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparella e doppio infisso in alluminio. Le finiture dell'appartamento realizzati agli inizi degli anni '80 si presentano vetuste e consunte.



L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas collegabile alla rete pubblica è stato dismesso; non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 25/04/2023 20230425-076058-03713 (*allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico*).

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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

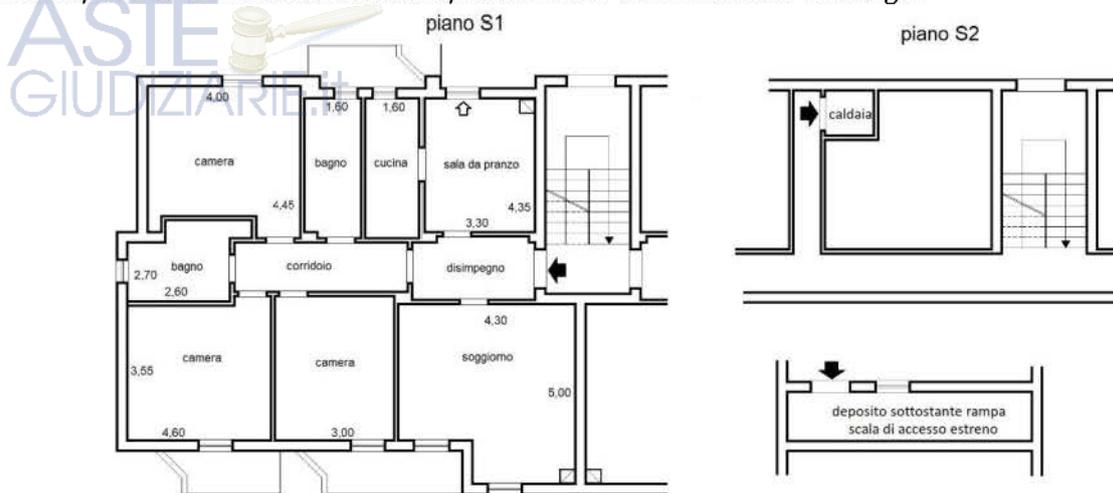


LOTTO 3°:

d) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

L'alloggio posto al primo sotto strada (S1) rispetto alla via Santissima Incoronata, è accessibile dalla prima rampa a scendere della scala interna condominiale con porta a destra, mentre il locale deposito di pertinenza è posto sotto la rampa della scala esterna accessibile direttamente dalla corte comune e dal medesimo appartamento; il locale caldaia è posto al piano (S2) è accessibile da corridoio che immette nella scala interna condominiale.

L'alloggio è composto da n.1 corridoio che accede a n. 1 soggiorno con camino e balcone, n. 1 sala pranzo con camino e porta-balcone che accede alla corte comune e al deposito di pertinenza, n.1 n. 1 cucina con finestra, da n.2 camere con balcone, n.1 camera con finestra e n.2 bagni.



Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparella e doppio infisso in alluminio. Le finiture dell'appartamento realizzati agli inizi degli anni '80 si presentano vetuste e consunte.



L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas collegabile alla rete pubblica è stato dismesso; non era dotato dell'APE, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 25/04/2023 prot. 20230425-076058-03714.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



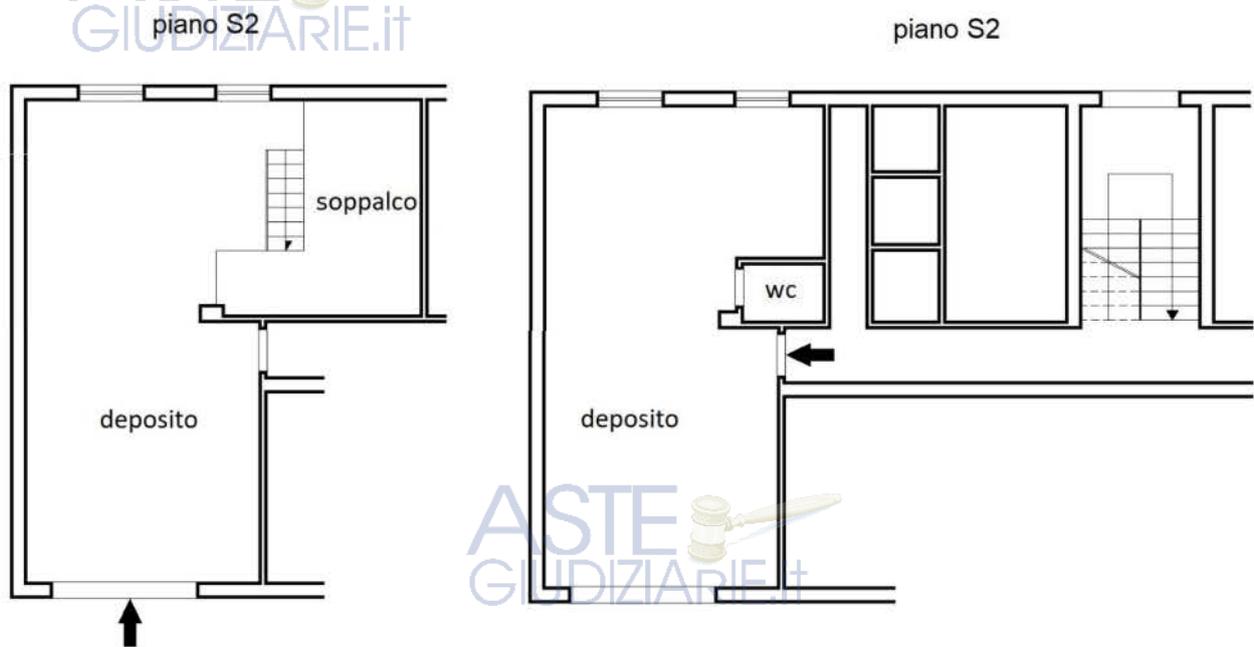
LOTTO 4°:

e) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

Il locale insiste sullo stesso fabbricato prima descritto accessibile dal corridoio condominiale che accede alla scala interna comune, nonché dal piazzale antistante che immette in via San Lorenzo.

Esso è composto da un unico ambiente con un piccolo bagno soppalco sovrastate ai locali caldaia e al bagno, accessibile da scala interna in ferro.

Il locale è completo delle rifiniture ed esterne in buono stato di conservazione e manutenzione, la pavimentazione è con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

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



LOTTO 5°:

f) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.

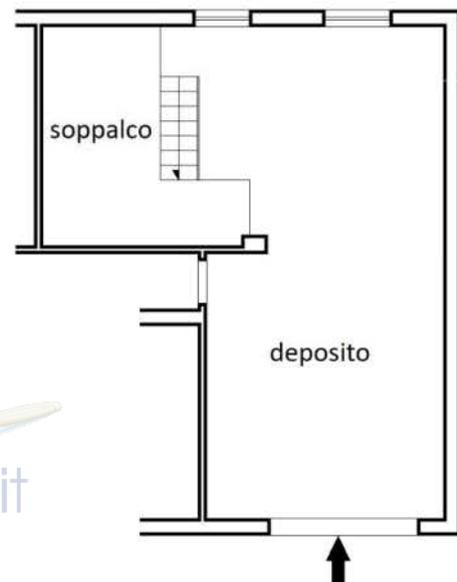
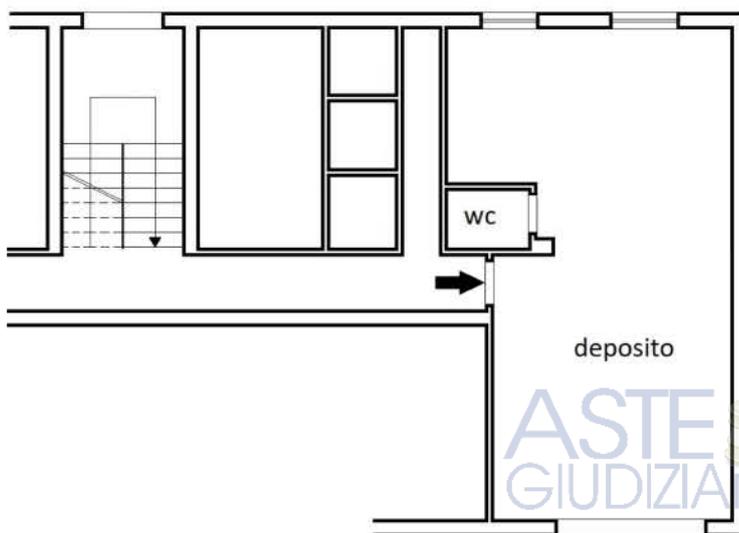
Il locale insiste sullo stesso fabbricato prima descritto accessibile dal corridoio condominiale che accede alla scala interna comune, nonché dal piazzale antistante che immette in via San Lorenzo.

Esso è composto da un unico ambiente con un piccolo bagno soppalco sovrastate ai locali caldaia e al bagno, accessibile da scala interna in ferro.

Il locale è completo delle rifiniture ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

piano S2

piano S2



Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

10/25
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** dei beni pignorati al 1° lotto sono i seguenti:

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 -2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale del bene pignorato:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotti
F	PESCOPAGANO(PZ) VIA SAN GIACOMO n. 4-6 Piano T-1 - 2-3	31	351	4	Cat. A/3	5	6 vani	Euro: 325,37	1° lotto
F	PESCOPAGANO(PZ) VIA SAN GIACOMO n. 8 Piano S1-T	31	351	3	Cat. C/6	7	68 m2	Euro: 133,45	

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 01/6/2021 Registro Generale n.8069 Registro Particolare n.6977.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Pescopagano foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4, venivano censite con censite VARIAZIONE fabbricato del 18/11/2010 Pratica n. PZ0262038 in atti dal 18/11/2010 per ristrutturazione, frazionamento e fusione, variazione della destinazione e ampliamento (n. 15057.1/2010) della originaria particella 351 censita al Catasto Terreni con la qualità "FABB PROMIS" fin dall'impianto meccanografico del 22/10/1977

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti in **Pescopagano (PZ)** foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 rispetto alle planimetrie catastali per una lieve e diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano sottotetto.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€1.000**.

I dati **catastali** dei beni pignorati al 2°, 3°, 4° e 5° lotto sono i seguenti:

LOTTO 2°:

- c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

LOTTO 3°:

- d) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

LOTTO 4°:

- e) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

LOTTO 5°:

- f) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale del bene pignorato:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Lotti
F	PESCOPAGANO(PZ) VIA SANTISSIMA INCORONATA Interno 7 Piano S1 - S2	30	304	16	Cat. A/2	4	8 vani	Euro: 537,12	2° lotto
F	PESCOPAGANO(PZ) VIA SANTISSIMA INCORONATA Interno 8 Piano S1 - S2	30	304	17	Cat. A/2	3	8 vani	Euro: 454,48	3° lotto
F	PESCOPAGANO(PZ) SC. PESCOPAGANO-RAPONE Piano S2	30	304	18	Cat. C/6	3	112 m2	Euro: 109,90	4° lotto
F	PESCOPAGANO(PZ) SC. PESCOPAGANO-RAPONE Piano S2	30	304	23	Cat. C/6	3	118 m2	Euro: 115,79	5° lotto

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 01/6/2021 Registro Generale n.8069 Registro Particolare n.6977.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Pescopagano foglio 30 particella 304 sub 16, 304 sub 17, 304 sub 18 e 304 sub 23, venivano censite con censite all'impianto meccanografico fin 30/06/1987.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti in **Pescopagano (PZ)** foglio 30 particelle 304 sub 16, 304 sub 17, 304 sub 18 e 304 sub 23 è conforme rispetto alle planimetrie catastali, overosia riguardo la distribuzione degli spazi interni, ma non conforme rispetto alla destinazione ed uso; difatti l'unità immobiliare foglio 30 particella sub 16, attualmente viene utilizzato ad ufficio anziché destinato per civile abitazione, mentre l'unità immobiliare particella 304 sub 23 viene utilizzato come laboratorio anziché come deposito/garage.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€2.500** ciascuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

20/25
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti in precedenza vengono riportati i seguenti **prospetti sintetici**:

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 -2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

L'appartamento e il locale oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato distribuito su n.5 livelli, accessibili da via San Giacomo civico n. 4, n. 8 e n. 6. L'alloggio **T-1-2-3** piano è raggiungibile da una scala esterna in comune con un altro alloggio e da una scala interna a servizio esclusivo della stessa unità immobiliari, ma che attualmente non è fruibile poiché ostruita da una parete in legno.

Il locale foglio 31 part.351 sub 3 si sviluppa su due livelli, il piano terra e il piano interrato.

Il piano terra, accessibile da Via San Giacomo civico 8, è composto da unico ambiente che permette di appressarsi al vano scala che conduce al piano interrato e due porte interne a destra della porta d'accesso che immettono direttamente all'unità immobiliare pignorata contigua e comunicante riportata foglio 31 part.351 sub 4. Il piano terra è completo di tutte le rifiniture interne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto elettrico collegato all'unità immobiliare pignorata foglio 31 part.351 sub 4. La pavimentazione del locale al piano terra è rivestita con marmo tipo travertino, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con grate inferro, mentre la porta di accesso è in alluminio tipo basculante.

Il piano interrato, accessibile dalla scala interna che conduce al piano terra, è composto da unico ambiente diviso da un rialzo centrale che collega i pilatri perimetrali. Nel locale in prossimità della scala che conduce al piano superiore è presente un pozzo dotato di relativo coperchio in materiale metallico.

Il piano interrato è completo di tutte le rifiniture interne in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con aloni e macchie di umidità presenti sulla pavimentazione e in prossimità della finestra che permette di areare il vano. La pavimentazione del locale è rivestita con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, l'unico infisso esterno è in legno con grate inferro.

L'alloggio al piano terra foglio 31 part.351 sub 4 è completo di tutte le rifiniture interne in buono stato di conservazione e manutenzione dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla stessa rete pubblica.

Il piano terra è composto da un ingresso accessibile dalla strada pubblica che permette di entrare al vano con scala interna che conduce al piano superiore, attualmente non fruibile poiché ostruita da una parete in legno e utilizzato come deposito a servizio del locale contiguo. Due porte poste a sinistra dell'ingresso del piano terra, permettono di appressarsi al locale contiguo e comunicante riportato foglio 31 part.351 sub 3, mentre il sottoscala viene utilizzato come bagno di servizio al piano terra.

La pavimentazione dell'alloggio al piano terra è rivestita con marmo tipo travertino, mentre la scala interna è rivestite in marmo tipo granito, le pareti interne sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'ingresso sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso è in alluminio e vetro.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

L'alloggio al piano primo è accessibile da una scala esterna ad uso condominiale; composto da n.1 ingresso che permette di appressarsi alla cucina soggiorno, un bagno, il vano scala che conduce al piano inferiore, ma utilizzato come ripostiglio e la scala interna che conduce al piano superiore rivestita in marmo tipo granito. La pavimentazione è rivestita con marmo tipo granito, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio. La cucina - soggiorno è dotato di caldaia camino alimentato a legna non collegato all'impianto di riscaldamento.

L'alloggio al piano secondo è accessibile dalla stessa scala interna rivestita in marmo tipo granito.

Esso è composto da n.1 ingresso che permette di appressarsi a due camere, un bagno e la scala interna che conduce al piano superiore e inferiore. La pavimentazione dell'alloggio al piano secondo è rivestita con piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio.

L'alloggio al piano terzo sottotetto è accessibile dalla stessa scala interna rivestita in marmo tipo granito.

Esso è composto da due camere e la scala interna che conduce al piano inferiore.

La pavimentazione dell'alloggio al piano secondo è rivestita con piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in legno, e anche doppio infisso in alluminio.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti in Pescopagano (PZ) foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali per una lieve e diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano sottotetto.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€1.000**.

La costruzione ove insistono i cespiti pignorati è stata interessata dai lavori di ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 23/11/1983 ai sensi della Legge n.219 del 14/5/1981 con decreto del 12/11/1984 n.246 dell'allora sindaco di Pescopagano.

I lavori strutturali sono stati collaudati 20/06/1985 e terminati il 30/08/1990.

Lo stato dei luoghi è **conforme** agli elaborati progettuali ad eccezione di lievi modifiche al piano terra e sottotetto.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 140.810

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

27/09/2009
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 2°:

c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

L'alloggio in Pescopagano (PZ) Interno 7, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 è posto al primo sotto strada (S1) rispetto alla via Santissima Incoronata e al piano 1° rispetto al piazzale antistante al fabbricato che immette in via San Lorenzo, accessibile dalla prima rampa a scendere della scala interna condominiale con porta a sinistra, mentre il locale deposito di pertinenza è posto sotto la rampa della scala esterna accessibile direttamente dalla corte comune del fabbricato e dal medesimo appartamento; il locale caldaia è posto al piano (S2) è accessibile da corridoio che immette nella scala interna condominiale.

L'alloggio è composto da n.1 disimpegno che accede a n. 1 camera studio con camino e balcone, n. 1 camera studio con camino e porta-balcone che accede alla corte comune e al deposito di pertinenza, n.1 n. 1 cucina con finestra, n.2 camere studio con balcone, n.1 camera studio con finestra e n.2 bagni.

Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparella e doppio infisso in alluminio.

Le finiture dell'appartamento realizzati agli inizi degli anni '80 si presentano vetuste e consunte.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas collegabile alla rete pubblica è stata dismessa.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'alloggio in Pescopagano (PZ) foglio 30 particella sub 16 è conforme rispetto alla planimetria catastale riguardante la distribuzione degli spazi interni, ma **non conforme** rispetto alla destinazione ed uso, attualmente utilizzato ad ufficio anziché destinato per civile abitazione.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€2.500**.

La costruzione ove insiste il cespite pignorato viene realizzato con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata [REDACTED] con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di £ 4.909.000.

PREZZO BASE € 77.529

VALORE QUOTA PREZZO BASE (1/2) € 38.764

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

21/08/2009
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 3°:

d) La piena proprietà della quota di 500/1000 (1/2) dell'abitazione in Pescopagano (PZ) Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

L'alloggio posto al primo sotto strada (S1) rispetto alla via Santissima Incoronata, è accessibile dalla prima rampa a scendere della scala interna condominiale con porta a destra, mentre il locale deposito di pertinenza è posto sotto la rampa della scala esterna accessibile direttamente dalla corte comune e dal medesimo appartamento; il locale caldaia è posto al piano (S2) è accessibile da corridoio che immette nella scala interna condominiale.

L'alloggio è composto da n.1 corridoio che accede a n. 1 soggiorno con camino e balcone, n. 1 sala pranzo con camino e porta-balcone che accede alla corte comune e al deposito di pertinenza, n.1 n. 1 cucina con finestra, da n.2 camere con balcone, n.1 camera con finestra e n.2 bagni.

Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con tapparella e doppio infisso in alluminio.

Le finiture dell'appartamento realizzati agli inizi degli anni '80 si presentano vetuste e consunte.

L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, elettrico e fognario collegati alla rete pubblica, mentre l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas collegabile alla rete pubblica è stata dismesso.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'alloggio in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 17 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale e la destinazione d'uso prevista.

La costruzione ove insiste il cespite pignorato viene realizzato con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata a : di Pescopagano con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di € 4.909.000.

PREZZO BASE € 77.529

VALORE QUOTA PREZZO BASE (1/2) € 38.764

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

2485
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 4°:

e) La piena proprietà della quota di 500/1000 (1/1) del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

Il locale insiste al piano terra dello stesso fabbricato prima descritto accessibile dal corridoio condominiale che accede alla scala interna comune, nonché dal piazzale antistante che immette in via San Lorenzo.

Esso è composto da un unico ambiente con un piccolo bagno e da un soppalco sovrastate ai locali caldaia e al bagno, accessibile da scala interna in ferro.

Il locale è completo delle rifiniture ed esterne in buono stato di conservazione e manutenzione, la pavimentazione è con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del deposito in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 18 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale e la destinazione d'uso prevista.

La costruzione ove insiste il cenito pignone viene realizzato con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata a [REDACTED] con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di € 4.909.000.

PREZZO BASE € 18.192

VALORE QUOTA PREZZO BASE (1/2) € 9.096

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

21/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 5°:

- f) **La piena proprietà della quota di 500/1000 (1/1) del deposito in Pescopagano (PZ) Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al NCEU foglio 30 particella 304 sub 23, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.**

Il locale insiste al piano terra dello stesso fabbricato prima descritto accessibile dal corridoio condominiale che accede alla scala interna comune, nonché dal piazzale antistante che immette in via San Lorenzo.

Esso è composto da un unico ambiente con un piccolo bagno soppalco sovrastate ai locali caldaia e al bagno, accessibile da scala interna in ferro.

Il locale è completo delle rifiniture ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del locale in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 23 è conforme rispetto alle planimetrie catastali, ovverosia riguardo la distribuzione degli spazi interni, ma **non conforme** rispetto alla destinazione ed uso, difatti utilizzato come laboratorio anziché come deposito/garage.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€2.500**.

La costruzione ove insiste il cespite pignorato viene realizzato con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata a [REDACTED] con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di £ 4.909.000.

Piena proprietà (quota 1/2)

VALORE QUOTA PREZZO BASE (1/2) € 9.096

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa quanto segue:

I cespiti pignorati in Pescopagano (PZ), foglio 31 part. 351 sub 4 (ex 351 sub 1 e 351 sub 2) e particella



I cespiti pignorati in Pescopagano (PZ), foglio 30 part. 304 sub 16, 304 sub 17, 304 sub 18 e particella



In conclusione, la certificazione del notaio TOMASETTA Mauro **la certificazione risale** sino ad un atto di acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

27/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO n. 6:

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

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 -2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

La costruzione ove insistono i cespiti pignorati è stata interessata dai lavori di ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 23/11/1983 ai sensi della Legge n.219 del 14/5/1981 con decreto del 12/11/1984 n.246 dell'allora sindaco di Pescopagano.

I lavori strutturali sono stati collaudati 20/06/1985 e terminati il 30/08/1990.

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati progettuali ad eccezione di lievi modifiche al piano terra e sottotetto.

LOTTO 2°:

- c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

LOTTO 3°:

- d) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

LOTTO 4°:

- e) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

LOTTO 5°:

- f) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.

La costruzione ove insistono i cespiti pignorati Lotti 2-3-4-5 vengono realizzati con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata [redacted] con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di € 4.909.000.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

2008
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

LOTTO 1°:

- a) La piena proprietà per la quota di **1000/1000 (1/1)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 4-6 Piano T-1 -2-3, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 4**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 m², Rendita € 325,37;
- b) La piena proprietà della quota di **1000/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via San Giacomo n. 8 Piano S1-T, riportato al **NCEU foglio 31 particella 351 sub 3**, Categoria **C/6**, Classe 7, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale 63 m², Rendita € 133,45.

è occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

LOTTO 2°:

- c) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 7 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 16**, Categoria **A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 148 m², Rendita € 537,12.

è occupato da [REDACTED] concesso a titolo gratuito dal comproprietario del cespite [REDACTED]

LOTTO 3°:

- d) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/2)** dell'abitazione in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Interno 8 Piano S1 - S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 17**, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Rendita € 454,48.

è occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

LOTTO 4°:

- e) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 18**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 112 m², Superficie Catastale Totale 112 m², Rendita € 109,903.

è occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

LOTTO 5°:

- f) La piena proprietà della quota di **500/1000 (1/1)** del deposito in **Pescopagano (PZ)** Via Santissima Incoronata Piano S2, riportato al **NCEU foglio 30 particella 304 sub 23**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 118 m², Superficie Catastale Totale 118 m², Rendita € 115,79.

è occupato dallo [REDACTED] concesso a titolo gratuito dal comproprietario del cespite [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.42/2021 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 2) Sui cespiti in Pescopagano foglio 30 particelle 304 sub 16, 17, 18 e 23 con verbale di separazione consensuale con assegnazione di bene, redatto dal Tribunale di Melfi (PZ) il [REDACTED], vengono assegnati per la quota di 1/2 a favore del coniuge [REDACTED].
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato:



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

20/25
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Sui cespiti pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

2) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insistono i cespiti pignorati lotto 1° in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4, è stata interessata dai lavori di ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 23/11/1983 ai sensi della Legge n.219 del 14/5/1981 con decreto del 12/11/1984 n.246 dell'allora sindaco di Pescopagano.

I lavori strutturali sono stati collaudati 20/06/1985 e terminati il 30/08/1990.

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati progettuali ad eccezione di lievi modifiche al piano terra e sottotetto.

La costruzione ove insistono i cespiti pignorati Lotti 2-3-4-5 in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16, 304 sub 17, 304 sub 18 e 304 sub 23, viene realizzata con concessione n. 21 del 23/08/1978 rilasciata [redacted] di Pescopagano con la prescrizione che non viene approvata la costruzione del piano mansarda e viene specificato l'obbligo di costruire due muri di contenimento come riportato negli elaborati approvati.

Inseguito in data 01/04/1986 prot.1520 è stato richiesto condono edilizio, ma che non è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria così come comunicato dal responsabile dell'UTC in data 05/09/2005 prot. 4281, poiché non è stata integrata la documentazione richiesta con note prot. 5853 de 03/10/199 e n. 1817 del 24/03/2000.

A riguardo veniva calcolato l'oblazione dovuta per l'abuso edilizio per un importo totale di € 4.909.000.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

2/88
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti dei cespiti pignorati lotto 1 in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale per una lieve e diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano sottotetto.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€1.000**.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'alloggio **lotto 2** in Pescopagano (PZ) foglio 30 particella sub 16 è conforme rispetto alla planimetria catastale riguardante la distribuzione degli spazi interni, ma **non è conforme** rispetto alla destinazione ed uso, attualmente utilizzato ad ufficio anziché destinato per civile abitazione.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€2.500**.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'alloggio **lotto 3** in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 17 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale e la destinazione d'uso prevista.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del deposito **lotto 4** in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 18 è **conforme** rispetto alla planimetria catastale e la destinazione d'uso prevista.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'alloggio **lotto 5** in Pescopagano (PZ) foglio 30 particelle 304 sub 23 ma **non è conforme** rispetto alla destinazione ed uso, attualmente utilizzato ad ufficio anziché destinato per civile abitazione.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di **€2.500**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

27/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 28/11/2022 prot. 0172083.U.28, si precisa che il suolo dei beni pignorati che ricadono nel comune Pescopagano (PZ), sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

QUESITO n. 10:

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) Sui beni lotto 1-2-3-4-5, così come dichiarato dalle parti interessate in fase di sopralluogo, non sussiste amministratore di condominio; le spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie sono ripartite proporzionalmente agli occupanti.
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) per la quota pignorata non insistono procedimenti giudiziari in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

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

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero:

- per il 1° lotto in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 pari a **217 mq**;
- per il 2° lotto in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 pari a **139 mq**;
- per il 3° lotto in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17 pari a **139 mq**;
- per il 4° lotto in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 18 pari a **59 mq**;
- per il 5° lotto in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 23 pari a **59 mq**;

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Lotti	Descrizione:	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione %	Superficie commerciale mq	
1° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 31 part 351 sub 3 e 351 sub 4	piano interrato	53	35%	19
		piano terra	53	100%	53
		piano primo	53	100%	53
		piano secondo	53	100%	53
		piano terzo mansarda	53	75%	40
Sommano:		265	Sommano:	217	
2° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 16	deposito sottoscala	11	20%	2
		alloggio	133	100%	133
		balconi	14	25%	3,5
		deposito caldaia	1	20%	0,2
Sommano:		159	Sommano:	139	
3° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 17	deposito sottoscala	11	20%	2
		alloggio	133	100%	133
		balconi	14	25%	3,5
		deposito caldaia	1	20%	0,2
Sommano:		159	Sommano:	139	
4° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 18	locale piano terra	57	100%	57
		soppalco	7	35%	2,45
Sommano:		64	Sommano:	59	
5° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 23	locale piano terra	57	100%	57
		soppalco	7	35%	2,45
Sommano:		64	Sommano:	59	

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobiliari similari.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

24/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Pescopagano (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato come da seguente tabella:

Lotti	Descrizione:	Valore Commerciale €/mq
1° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 31 part 351 sub 3 e 351 sub 4	€ 720,00
2° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 16	€ 620,00
3° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 17	€ 620,00
4° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 18	€ 340,00
5° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 23	€ 340,00

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

individuato come da seguente tabella di calcolo:

Lotti	Descrizione:	Valore Commerciale €/mq	Valore Commerciale €
1° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 31 part 351 sub 3 e 351 sub 4	€ 720,00	€ 156.456,00
2° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 16	€ 620,00	€ 86.142,80
3° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 17	€ 620,00	€ 86.142,80
4° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 18	€ 340,00	€ 20.213,00
5° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 23	€ 340,00	€ 20.213,00

In definitiva il **Valore Commerciale** dei cespiti pignorati:

- per il **1° lotto** in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 pari a € **156.456,00**;
- per il **2° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 pari a € **86.142,80**;
- per il **3° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17 pari a € **86.142,80**;
- per il **4° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 18 pari a € **20.213,00**;
- per il **5° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 23 pari a € **20.213,00**;

Sulla scorta del valore di mercato di determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x riduzione percentuale %) =
individuato come da seguente tabella di calcolo:

In conclusione, il **Valore Base d'Asta** dei beni staggiti:

- per il **1° lotto** in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 pari a € **140.810,40**;
arrotondabile a € **140.810**;
- per il **2° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 pari a € **77.528,52**;
arrotondabile a € **77.529**;
- per il **3° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17 pari a € **77.528,52**;
arrotondabile a € **77.529**;
- per il **4° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 18 pari a € **18.191,70**;
arrotondabile a € **18.192**;
- per il **5° lotto** in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 23 pari a € **18.191,70**
arrotondabile a € **18.192**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

21/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati per il lotto 1°, mentre il pignoramento ha interessato l'intera quota di 500/1000 i cespiti dei lotti 2°-3°-4°-5°, come riportato dalla seguente tabella di calcolo:

Lotti	Descrizione:	Valore Commerciale €/mq	Riduzione prezzo base d'asta %	Prezzo base d'asta €
1° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 31 part 351 sub 3 e 351 sub 4	€ 156.456,00	10%	€ 140.810,40
2° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 16	€ 86.142,80	10%	€ 77.528,52
3° lotto	Alloggio in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 17	€ 86.142,80	10%	€ 77.528,52
4° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 18	€ 20.213,00	10%	€ 18.191,70
5° lotto	Locale in Pescopagano NCEU foglio 30 part 350 sub 23	€ 20.213,00	10%	€ 18.191,70

A riguardo si specifica che i cespiti pignorati per la quota di 500/1000 non sono divisibili in natura, ed un'eventuale separazione forzata comporterebbe il non utilizzo del bene stesso ed un sensibile deprezzamento del valore.

In conclusione, la **Quota Valore Base d'Asta** spettante per gli immobili pignorati:

- per il **1° lotto** la quota di 1/1 dei cespiti in Pescopagano (PZ) NCEU foglio 31 particella 351 sub 3 e 351 sub 4 pari a **€ 140.810,40** arrotondabile a **€ 140.810**;
- per il **2° lotto** la quota di 1 /2 indivisibile del cespite in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 16 pari a **€ 38.764,26**; arrotondabile a **€ 38.764**;
- per il **3° lotto** la quota di 1 /2 indivisibile in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 17 pari a **€ 38.764,26**; arrotondabile a **€ 38.764**;
- per il **4° lotto** la quota di 1 /2 indivisibile in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 18 pari a **€ 9.095,85**; arrotondabile a **€ 9.096**;
- per il **5° lotto** la quota di 1 /2 indivisibile in Pescopagano (PZ) riportati al NCEU foglio 30 particella 304 sub 23 pari a **€ 9.095,85** arrotondabile a **€ 9.096**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

27/09
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Pescopagano (PZ) emerge quanto segue:



Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 03/05/2023

Il Perito Estimatore.

- Liliana Muro -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

21/05
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

