

PROCEDIMENTO N. 5/2017 R.G.E.

doBank S.p.A.

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 21/06/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mall: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@architworldnec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERENZA

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



2



PREFAZIONE

- Per **UniCredit S.p.A.** - Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 - iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, e, per essa, **doBank S.p.A.** banca iscritta all'Albo delle Banche, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona, C.F. 00390840239, p. IVA 02659940239 quale mandataria per la gestione dei crediti di Unicredit spa.

- che in virtù di atto a rogito Dott.ssa Adele De Bonis Cristalli, notaio in Potenza, rep. n.5873, racc. n.406, del 21.07.2005, registrato a Potenza il 25.07.2005 al n°569/I/I, con ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 23.07.2005 ai nn. 13503/3078, munito di formula esecutiva in data 03.08.2005, la intimante Banca (allora UniCredit Banca Spa) stipulava con la [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bella (PZ), località S.A. Casalini n.15, [REDACTED] [REDACTED] in persona dei legali rapp.ti, sigg. Alvino Natalina Angela, nata a Bella (PZ) il 24.12.1970 e [REDACTED] un contratto di mutuo agrario ipotecario di originari **€ 500.000,00**, estinguibile in mesi 240 a far data del 21/07/2005, data di inizio del piano di ammortamento, mediante mensilità posticipate, da pagarsi senza interruzione, senza necessità di espressa richiesta da parte della Banca, comprensive di capitale ed interessi, da addebitarsi sul conto corrente n.10449432, intestato all'Impresa ed intrattenuto presso l'Agenzia di Potenza Pretoria della Banca erogante, notificava, in data 28.10.2016, alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bella (PZ), località S.A. Casalini n.15, in persona del legale rapp.te p.t., **atto di precetto** con cui gli si intimava di pagare, nel termine di giorni dieci dalla notifica del suddetto atto, in favore dell'istante, la somma di **€ 336.238,52** oltre interessi di mora successivi a far data dall'1.10.2016 sulla quota capitale al saldo al tasso di mora contrattualmente previsto e, comunque, anche per il futuro, nei limiti dei cc.dd. tassi soglia trimestralmente pubblicati dal Ministero del Tesoro ai sensi della legge 108/96 e delle ulteriori disposizioni legislative in materia;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- che il precetto rimaneva senza risultato, sicchè l'**Ufficiale Giudiziario di Potenza**, con **atto notificato in data 15.12.2016** provvedeva a pignorare gli immobili di proprietà della mutuataria e datrice di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] costituiti dalle seguenti unità immobiliari, per la piena proprietà dell'intero, siti nel Comune di Bella (PZ), alla località S.A. Casalini e precisamente:

- **terreno** riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al Foglio 39, p.lla 1222**, seminativo, cl.4, are 08, ca.50, R.D. Euro 1,10, R.A. Euro 1,10, confinante con tratturo interpodale, p.lla 1236 e 1223;
 - **terreno** riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al Foglio 39, p.lla 1302 (ex p.lla 1236)**, seminativo, cl.4, are 14, ca.98, confinante con tratturo interpodale, p.lla 485, 484 e 1223;
 - **capannone e vasca di stoccaggio**, riportati nel **Catasto Urbano del Comune di Bella (PZ)**, categoria D/10 al **Foglio 39, p.lla 1237 sub 1** (ex p.lle 1237, 1238 e 1223);
 - **terreno** riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al Foglio 39, p.lla 1237**, are 69, ca 30;
 - **terreno** riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al Foglio 39, p.lla 1225**, seminativo, cl.4, are 09, ca.61, R.D. Euro 1,24, R.A. Euro 1,24, confinante con tratturo interpodale, p.lla 450 e 1223;
 - **fabbricato** riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Bella (PZ) al Foglio 39, p.lla 1224**, cat. A/2, cl. 2, vani 10, superficie catastale 250, R.C. Euro 320,20, confinante con p.lla 1222 e 1225 per due lati;
- che l'**atto di pignoramento (All. n. 1)** veniva ritualmente **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (*All. n. 1.1*), **in data 16.01.2017 ai n.ri 671/592**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4

Tanto premesso e ritenuto, **doBank S.p.A.**, nella qualità di mandataria della Unicredit S.p.A. in data **18.01.2017** presentava istanza di vendita (*All. n. 2*) ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.p.c. affinché il **sig.G.E.** disponesse la vendita degli immobili pignorati provvedendo, a norma dell'art.569 c.p.c., a fissare l'udienza per l'audizione delle parti.

- in data **16/07/2018**, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro**, nominava C.T.U. "esperto stimatore" la sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati, che accettava in data 27/07/2018;

➤ In data **14/12/2018** la sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati, si recava in **Bella (PZ)**, alla località S.A. Casalini (*presso i beni interessati dal pignoramento*), congiuntamente all'Ing. Francesco CENTODUCATI (in qualità di collaboratore), per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendone, l'Avv. MISSANELLI Francesco (custode giudiziario), inviato il relativo preavviso di accesso in data 3.12.2018, a mezzo raccomandata a.r. alla [REDACTED] [REDACTED] regolarmente ricevuto in data 5/12/2018, nonché a mezzo pec in data 3.12.2018 al difensore del creditore procedente avv. MATTEO Fausta, (*All. n. 3*). unitamente al provvedimento di nomina. Nel compendio pignorato, rinveniva la presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di socio della società debitrice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



a) – RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitogli, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti, che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

Per i beni pignorati il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva (All. n. 4)** che attesta:

- Gli immobili descritti ai numeri **1), 2), 3), 4)**, (**unità negoziale n. 1 immobili n. 1, n. 2, n. 3, n. 4**) attualmente risultano di proprietà della società [REDACTED] con sede in Bella per essere alla stessa pervenuti da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di **atto di vendita** a rogito del notaio Adele De Bonis Cristalli di Potenza del **21 luglio 2005** rep. 5872 racc. 405 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **23 luglio 2005 ai nn. 13499/8867**.
- A [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà su detti immobili pervenne da [REDACTED] [REDACTED] che si riservava l'usufrutto, in virtù di **atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **03 marzo 1999** rep. 6012 (*All. n. 5*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 marzo 1999 ai nn. 4258/3395**.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A [REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.la 448 e sul quale insisteva il fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi, per i diritti di 2/21 in virtù di **successione legittima del padre** [REDACTED] [REDACTED] giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il **19 novembre 1998** Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001 ai nn. 1752/1534 ed assegnata successivamente in piena proprietà allo stesso** [REDACTED] in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (*All. n. 6*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999 ai nn. 2894/2309** (*All. n. 6.1*).

Al signor [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.la 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954 ai nn. 18946/91178**.

- Gli immobili descritti ai numeri **5), 6)**, (**unità negoziale n. 1 immobili n. 5, n. 6**) attualmente risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bella per essere alla stessa pervenuti da [REDACTED] [REDACTED] in virtù di **atto di vendita** a rogito del notaio Adele De Bonis Cristalli di Potenza del **21 luglio 2005** rep. 5872 racc. 405 (*All. n. 7*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **23 luglio 2005 ai nn. 13500/8868**.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A [REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.lla 449 e sul quale poi è stato edificato a sue cure e spese l'appartamento foglio 39 p.lla 1224, per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre [REDACTED] [REDACTED] ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001** ai nn. **1752/1534** ed assegnata successivamente in piena proprietà allo stesso **Santoro Paolo**, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (*All. n. 6*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999** ai nn. **2894/2309** (*All. n. 6.1*).

Al signor [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.lla 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954** ai nn. **18946/91178**.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

DIRITTI REALI

- **per i beni di cui ai p.ti 1), 2), 3), 4), (All. n. 4), (unità negoziale n. 1 immobili n. 1, n. 2, n. 3, n. 4) (All. n. 1)**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

- **con l'atto di vendita** (All. n. 8) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del 21/07/2005 Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., “*i sig.ri [redacted] ciascuno per i propri diritti ed in una per l'intera e piena proprietà, hanno venduto alla società [redacted] che ha accettato ed acquistato, gli immobili siti in località Casalini del Comune di Bella:*
- **Fg. 39 P.Illa 1222**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10;
- **Fg. 39 P.Illa 1302**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 14.98, R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93 (situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/2005: Fg. 39 P.Illa 1236, seminativo, classe 4, are 36.37, R.D. Euro 4,70, R.A. 4.70);
- **Fg. 39 P.Illa 1237 sub 1**, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), contrada S. Antonio Casalini snc. piano T, categ. D/10 rendita Euro 6.146,00 (situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/12/2005: **Fg. 39 P.Illa 1237**, graffata con la particella 1238, categ. D/10, rendita Euro 7.966,00);
- **Fg. 39 P.Illa 1237**, ente urbano di are 69.30, senza redditi (situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 17/02/2005: **Fg. 39 P.Illa 1221**, seminativo, classe 4, are 47.89, R.D. Euro 6,18 e R. A. Euro 6,18);
- **con l'atto di vendita** (All. n. 9) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del 21/07/2005 Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13500 R.G. e 8868 R.P., “*il sig. [redacted] per i propri diritti ed in una per l'intera e piena proprietà, ha venduto alla società [redacted] che ha accettato ed acquistato, gli immobili siti in località Casalini del Comune di Bella:*
- **Fg. 39 P.Illa 1223**, al catasto terreni, **soppresso**, (situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 17/02/2005: Fg. 39 P.Illa 1223, seminativo, classe 4, are 35,18, R.D. Euro 4,54, R.A. 4.54);

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Fg. 39 P.lla 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24;
- **Fg. 39 P.lla 1224**, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), c.da S. Antonio Casalini snc. piano T-1, categ. A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale: mq. 250, totale escluse aree scoperte mq. 241, rendita Euro 320,20;
- **Nell'atto di pignoramento** (*All. n. 1*) trascritto in data 16/01/2017 al n. 671 R.G. e al n. 592 R.P presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, il diritto reale è:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del terreno sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini, **fg. 39 p.lla 1222**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10;
- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del terreno sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini , **fg. 39 p.lla 1302**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 14.98, R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93;
- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del fabbricato sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini snc., **fg. 39 p.lla 1237 sub 1**, al catasto fabbricati, piano T, categ. D/10 rendita Euro 6.146,00;
- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del terreno sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini, **partita 1 fg. 39 p.lla 1237**, al catasto terreni, ente urbano, are 69,30;
- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del terreno sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini , **fg. 39 p.lla 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24;
- **diritti di 1/1** sulla piena proprietà **del fabbricato sito in Bella (PZ)** alla contrada S. Antonio Casalini snc., **fg. 39 p.lla 1224**, al catasto fabbricati, piano T-1, categ. A/2 classe 2, vani 10, superficie catastale: mq. 250, totale escluse aree scoperte mq. 241, rendita Euro 320,20;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di VENDITA sopra menzionato.

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) e nella relativa nota di trascrizione (*All. n. 1.1*), coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (*All. n. 10*) (*All. n. 11.1 – All. n. 11.2, All. n. 11.3 – All. n. 11.4, All. n. 11.5 – All. n. 11.6*).

L'immobile n. 4 alla unità negoziale N. 1 della Certificazione Notarile Sostitutiva costituito da un terreno riportato al Catasto Terreni al **Fig. 39 P.lla 1237 di are 69,30** risulta essere ENTE URBANO in forza di tipo mappale del 24/06/2009 PROTOCOLLO N. PZ0156862 IN ATTI DAL 24/06/2009 (N. 156862.1/2009). Ciò vuol dire che esso coincide al Catasto Fabbricati con la particella al Fig. 39 P.lla 1237 sub 1 categoria D/10; pertanto l'immobile n. 4 dell'unità negoziale N. 1 della nota di trascrizione del pignoramento non verrà preso in considerazione né tantomeno stimato

Confini:

- l'immobile di cui **alla unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – fig. 39 p.lla 1222 confina**, con **p.lla 1225** (*All. n. 10*) riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(*All. n. 12*), con **p.lla 1237 sub 1** (*All. n. 10*) riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della società eseguita, e con **p.lla 103** (*All. n. 10*) riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà del Comune di Bella (PZ);
- l'immobile di cui **alla unità negoziale n. 1 immobile n. 2 – fig. 39 p.lla 1302 confina**, con **p.lla 1237 sub 1** (*All. n. 10*) riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della società eseguita;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

11

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

con **p.lla 1222** (All. n. 10) [REDACTED]
[REDACTED] con **p.lla 103** (All. n. 10) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con **p.lla 1224** (All. n. 10) riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della società esecutata;

– l'immobile di cui **alla unità negoziale n. 1 immobile n. 6 – fg. 39 p.lla 1224 confina**, con **p.lla 1225** (All. n. 10) riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della società esecutata;

Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Per i beni oggetto di pignoramento si costituiscono **due lotti** ovvero:

- **Lotto n. 1:** l'immobile di cui **alla unità negoziale:**
 - **n. 1 immobile n. 6 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 1224 categoria A/2 cl. 2, consistenza 10 vani, Sup. cat. 250 m², Totale escluse aree scoperte 241 m² rendita € 320,20, piano T-1. (All. n. 10) (All. n.11.6).
 - **n. 1 immobile n. 1 – CORTE** (giardino), sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. **Fg. 39 P.lla 1222**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10; (All. n. 10) (All. n.11.1).
 - **n. 1 immobile n. 5 – CORTE** (giardino), sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. **Fg. 39 P.lla 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24; (All. n. 10) (All. n.11.5).

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



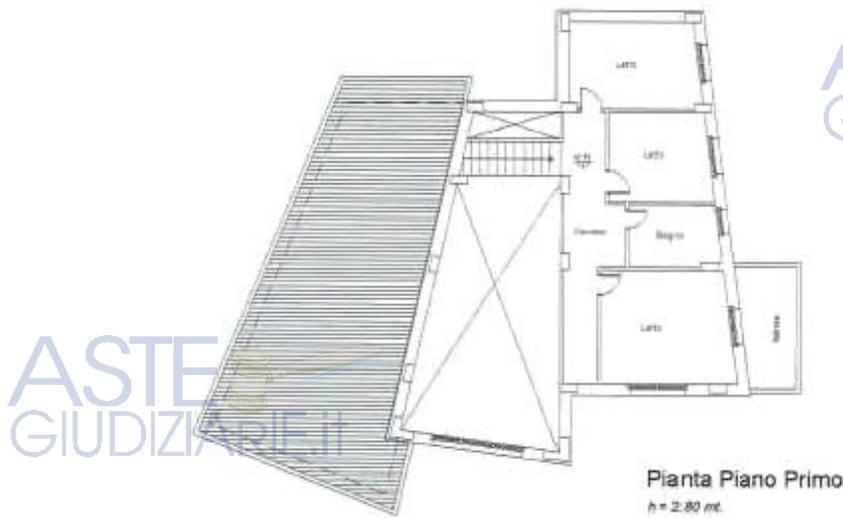
All. n. 10 – Stralcio mappa catastale



All. n. 18 – planimetria catastale PT

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworkdps.it

**All. n. 18 – planimetria catastale P1****Pianta Piano Terra**

 Superficie commerciale residenziale A1.a1

 Superficie commerciale non residenziale A1.p =
A1.p1 + A1.p2

Superficie commerciale A1.a1 + A1.p1 + A1.p2 = 142.43 + 0.39 + 8.75 = 151.57 mq

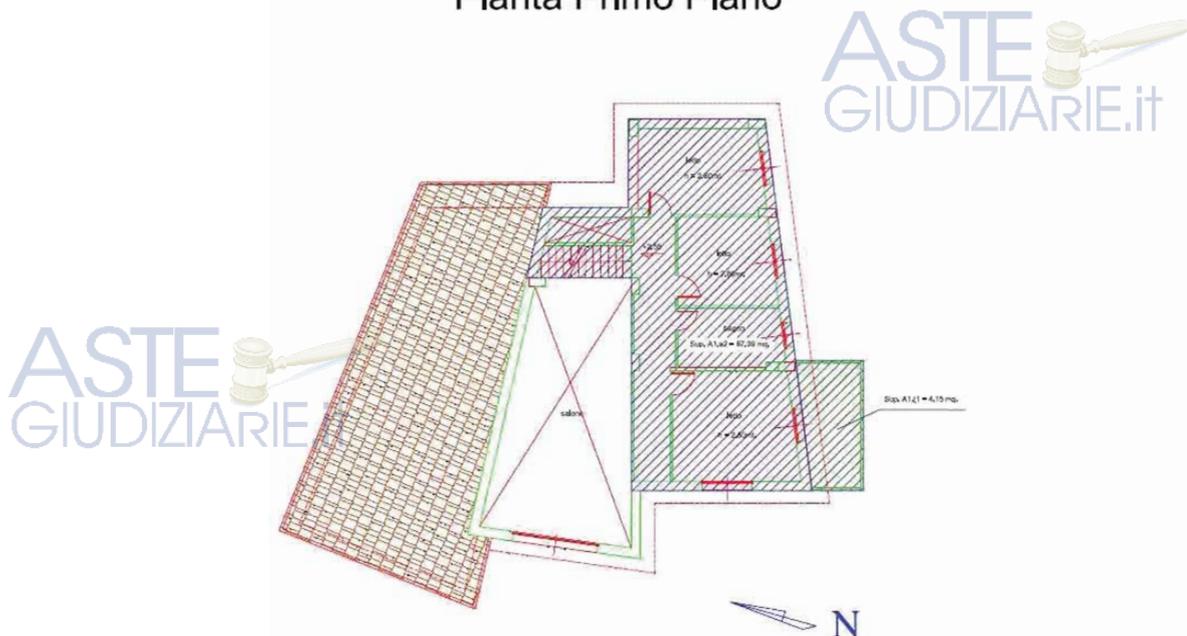
All. n. 30.1 – planimetria stato dei luoghi

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.B.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldnec.it

13

Pianta Primo Piano



 Superficie commerciale residenziale A1.a2

 Superficie commerciale non residenziale A1.t1 = A1. t1

Superficie commerciale A1.a2 + A1.t1 = 87,37 + 4,15 = 91,54 mq

All. n. 30.2 – planimetria stato dei luoghi



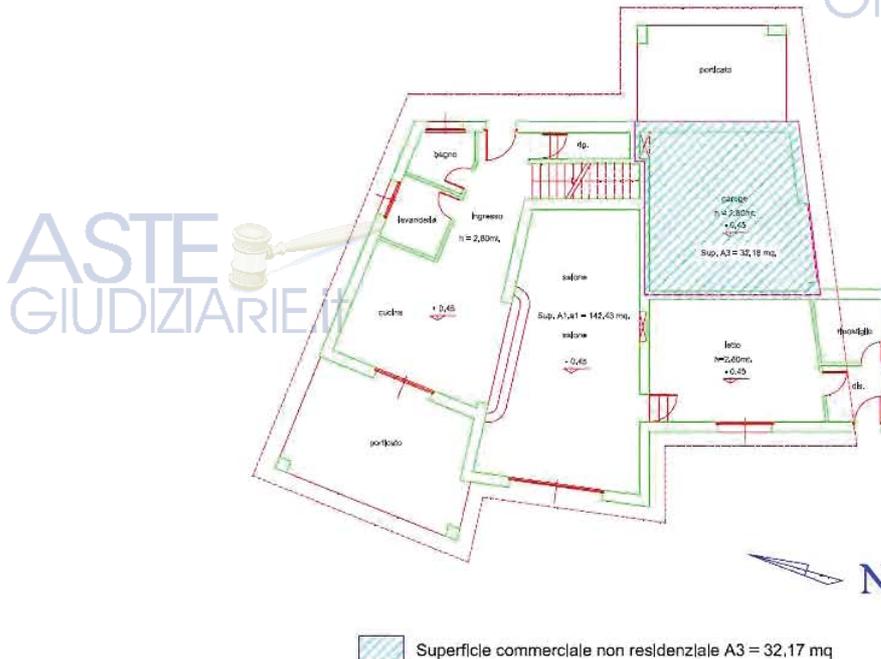

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



16

Pianta Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All. n. 30.3 – planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Detta struttura è stata edificata con **C.E. N. 62 dell'anno 1999** (All. n. 13) e con **Permesso a Costruire N. 10 del 02.03.2001** (All. n. 16)

L'immobile così come si può vedere dalle planimetrie catastali si sviluppa su due livelli, il piano terra (zona giorno) ed il primo piano (zona notte). Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo cementizio armato, struttura di fondazione a travi rovesce in c.a.e solai latero-cementizi, con sovrastante manto di coppi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

17

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Strada di accesso



Prospetto ovest



Prospetto anteriore (sud)



Prospetto sud - est, portone di accesso

Ad esso si accede, percorrendo una stradina sterrata, che attraversa la corte esterna, riportata al catasto terreni al fg. 39 p.lla 1222 e p.lla 1225 (All. n. 11.1) (All. 11.5) (di proprietà della società esecutata).

La corte (giardino) è delimitata da una siepe di alloro, presenta piante ornamentali, piante aromatiche (lavanda, rosmarino) alberi (salici piangenti, alberi di eucalipto e palme)

Nel fabbricato, a sud è presente un garage (non comunicante con l'abitazione) con intonaci al rustico e pavimento in gres. Si accede direttamente dall'esterno con una porta in ferro. Affiancato al garage vi è un porticato in corrispondenza di una delle camere da letto.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

18



Il portone di accesso all'abitazione, in legno massello è sul prospetto laterale (Est). Entrando nell'ingresso sulla destra si affaccia un bagno ed una lavanderia oltre alla cucina a giorno; sulla sinistra di fronte al bagno è presente un ripostiglio. Procedendo sempre sulla sinistra vi è una gradinata a vista per accedere al primo piano e continuando un salone a doppia altezza a cui si accede scendendo due gradini. Dal salone si accede ad una stanza adibita a camera da letto e da quest'ultima ad un disimpegno ed un ripostiglio. Il disimpegno è direttamente collegato all'esterno con una porta in ferro.

Il salone comunica direttamente con il giardino esterno attraverso una porta-finestra a quattro ante. Dalla cucina attraverso una porta-finestra a tre ante si accede ad un porticato in cemento armato che si affaccia sul giardino esterno.

I pavimenti presenti al piano terra, il corridoio al primo piano e la gradinata (per poter accedere alla zona notte al primo piano) sono in cotto. Nei bagni al piano terra ed al primo piano i rivestimenti ed i pavimenti sono in monocottura.

Nella lavanderia è presente una vaschetta lava panni, mentre nel bagno un lavabo, un vaso ed un piatto doccia con box.

Alla zona notte al primo piano si accede attraverso una gradinata ed un corridoio a vista che si affacciano nel salone sottostante. Al primo piano sono presenti tre camere da letto ed un bagno. Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un terrazzino esterno.

Il pavimento nelle camere da letto è in parquet di legno con battiscopa anch'essi in legno. I due corpi di fabbrica laterali (quello della cucina , del bagno e della lavanderia e quello delle camere da letto) hanno una soffitta non praticabile al rustico. Il corpo di fabbrica centrale (quello del salone) è controsoffittato con delle travi e tavolato in legno verniciato, a vista. Nel bagno al primo piano è presente un lavabo, un vaso, un bidet ed una vasca da bagno.

Gli infissi dell'abitazione sono in legno massello con vetro camera, le persiane presenti solo nelle camere da letto e le porte interne sono anch'esse in legno massello. Per il garage ed il disimpegno le porte sono in ferro.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

19

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. L'unica fonte di riscaldamento è rappresentata da una stufa a pellet ed un caminetto nel salone con canna fumaria in rame a vista che si sviluppa per tutta l'altezza del salone.



Lavanderia



Bagno piano terra



Ripostiglio



Gradinata di accesso alla zona notte



Cucina



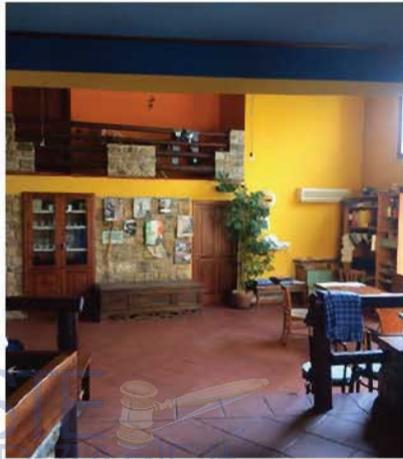
Cucina

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

20





Salone



Gradinata - corridoio zona notte



Controsoffitto salone



Camera letto PT



Camera letto PT



Disimpegno PT

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Corridoio zona notte P1



Bagno P1



Camera matrimoniale P1



Camera letto P1



Camera letto P1



Soffitta non praticabile

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it





Porticato cucina, Porta finestra salone



Giardino



Porticato



Prospetto a Nord

– **Lotto n. 2:** l'immobile di cui **alla unità negoziale:**

- **n. 1 immobile n. 2** – **TERRENO SEMINATIVO**, sito in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T.. al foglio 39 p.lla 1302 classe 4 are 14,98 R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93. (All. n. 10) (All. n. 11.2).
- **n. 1 immobile n. 3** – **A STALLA**, con annessi **(B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzale** sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.F. Fg. 39 P.lla 1237 SUB 1, categoria D/10, rendita 6.146,00; (All. n. 10) (All. n.11.3).

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n. 1 immobile n. 2 Il terreno al foglio 39 p.la 1302 al C.T. seminativo di CL 4 è rappresentato dalla scarpata che delimita il piazzale dell'azienda zootecnica (Fig. 39 P.la 1237 sub 1).

In parte è inerbata, alla sommità sono presenti degli abeti a costituire una fascia frangivento per tutta la lunghezza della stalla.



P.la 1302



P.la 1302



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'estremità che confina con la p.lla 485 al foglio 39 è stata realizzata una vasca in cemento armato di stoccaggio e trattamento dei reflui zootecnici bovini con **Permesso a Costruire N. 7/2018 (All. n. 15)**. Attualmente non è stata ancora accatastata.



Vasca di stoccaggio e trattamento liquami



Vasca di stoccaggio e trattamento liquami

n. 1 immobile n. 3 A STALLA, con annessi (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico, H piazzale C.T. Fg. 39 P.lla 1237 sub 1, al catasto fabbricati, categoria D/10;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

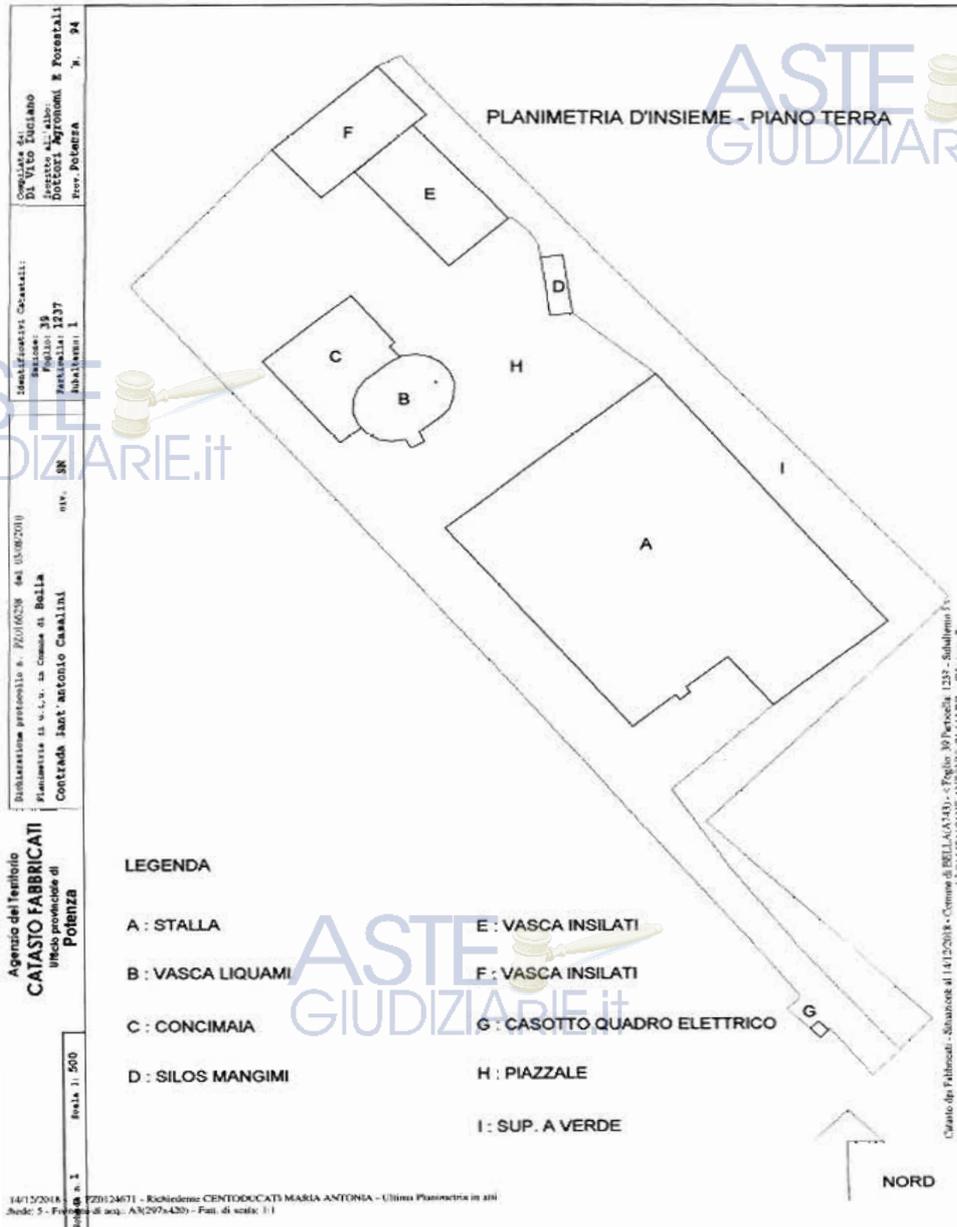
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

25

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





All. n. 17 - Planimetria d'insieme



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it





All. n. 10 – Stralcio mappa catastale

A STALLA Detta struttura edificata in due fasi con **C.E. N. 62 dell'anno 1999** (All. n. 13) e con **Permesso a Costruire N. 40 del 25.11.2003** (All. n. 14) e che prevedevano la realizzazione di una stalla e successivo ampliamento, sala mungitura, silos orizzontali, concimaia, recinto esterno, presenta una superficie in pianta di circa **1796,50 m²**.

Ha struttura in acciaio con capriate anch'esse in acciaio, pavimento in battuto di cemento. La copertura è in onduline in fibro-cemento per la stalla del primo intervento e in pannelli sandwich per l'ampliamento successivo.

Le strutture in fondazione come si evince dagli elaborati grafici a firma dei tecnici progettisti Ing. Gaetano Schiavone e Geom. Annibale Malaga sono costituite da travi rovesce in cemento armato nelle due direzioni.

La stalla realizzata con il primo intervento (**C.E. N. 62/99**) è occupata dai capi in produzione (lattazione); la stabulazione è libera con cuccette con paglia (groppa a groppa). Le deiezioni solide e liquide, depositate nelle corsie (*corsie di servizio*) vengono quotidianamente asportate mediante l'utilizzo di mezzo meccanico e convogliate in un canale di raccolta, che confluisce in pre-vasche. Dalla prevasca mediante una pompa il refluo viene movimentato verso il separatore, qui la frazione

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

27

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

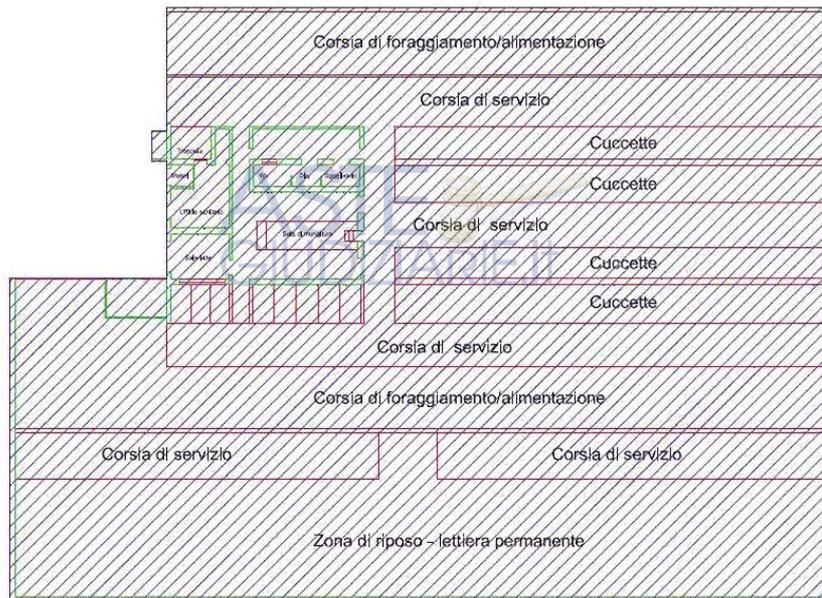
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

liquida stoccata in vasconi, la parte solida viene stoccata in platea. L'alimentazione Unifeed con unica distribuzione quotidiana avviene attraverso le due corsie laterali di foraggiamento/alimentazione.

Come detto all'inizio all'interno della stalla sono presenti un locale con accesso dall'esterno dove è presente la cella frigo per la conservazione del latte,

La sala mungitura adiacente la stalla con ingresso diretto dalla medesima è dotata di impianto di mungitura computerizzato, non recentissimo, a dieci poste disposte a spina di pesce su due file, e fossa per l'addetto alla mungitura, l'ufficio sanitario (*adibito ad alloggio dell'addetto alla stalla*), un bagno con disimpegno e spogliatoio. Sui prospetti a Sud-Ovest e Sud-Est la stalla è protetta con dei teli di ombreggiamento, mentre a Nord-ovest e chiusa con delle pannellature e porte scorrevoli con onduline in policarbonato.

STALLA



Superficie commerciale non residenziale S1 = 1.796,50 mq

All. n. 31 – planimetria stato dei luoghi

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

28



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stalla



Stalla - prospetto Sud-Est



Stalla-prospetto Nord - Ovest (canale di raccolta)



Stalla-prospetto Nord - Ovest



Cuccette - corsia di servizio



Corsia di Foraggiamento/alimentazione

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE GIUDIZIARIE.IT
Stalla



Stalla



Sala latte - sala mungitura



Sala latte



Sala mungitura



Sala mungitura

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT



L'ampliamento realizzato con il secondo intervento (**Permesso a Costruire N. 40/2003**) ha struttura portante in acciaio e su un lato (Nord-Est) è chiuso con un muro di sostegno c.a. prefabbricato che si sviluppa per tutta la lunghezza della stalla. La struttura in fondazione come si evince dagli elaborati grafici a firma dei tecnici progettisti [REDACTED]

[REDACTED] è costituita da una platea dello spessore di 50,00 cm in cemento armato.

E' occupata dalle vacche in asciutta, manze, manzette e vitelli separate in base all'età. La stabulazione è libera su lettiera permanente, che sostituita periodicamente, viene stoccata nella platea aziendale. L'alimentazione Unifeed con unica distribuzione quotidiana avviene attraverso la corsia laterale di foraggiamento/alimentazione. La copertura è realizzata con struttura portante in IPE di acciaio e pannelli sandwich coibentati.

A Nord - Ovest è aperta mentre a Nord - Est e Sud - Est è chiusa con un muro di sostegno.

A Sud - Ovest è chiusa con porte in ferro e sovrastante pannellatura in policarbonato.



Ampliamento stalla



Ampliamento stalla

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Box vitelli - in stabulazione libera



Box manzette- in stabulazione libera



Box manze - in stabulazione libera



Box - asciutte - in stabulazione libera



Box - asciutte - in stabulazione libera



Ufficio sanitario (alloggio addetto stalla)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

32

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PREVASCA LIQUAMI, completamente interrata, è realizzata in calcestruzzo cementizio armato ed ha dimensioni interne 8,60 x 8,60 mt. per un'altezza di 3,50 mt. E' chiusa superiormente con solaio in calcestruzzo armato carrabile. E' situata a Nord-Ovest della stalla, tra quest'ultima e la vasca liquami.



Vista pompa adescante prevasca



Vasca liquami

B vasca liquami Vasca di stoccaggio liquami, realizzata con C.E. N. 62 dell'anno 1999 (All. n. 13) e con Permesso a Costruire N. 10 del 02.03.2001 (All. n. 16) è stata realizzata con struttura in elementi modulari costolati prefabbricati in c.a.v., autostabili ed antisismici dell'altezza di 3,70 mt con una superficie in pianta di 175,00 m² circa. Le deiezioni provenienti dalla stalla confluiscono nella canaletta di testata e raccolte in una prevasca, dove subiscono un primo trattamento di ossigenazione e di triturazione, e da questa distribuita mediante adeguata condotta di distribuzione nelle vasche di stoccaggio.

Successivamente nel 2018 con (Permesso a Costruire N. 7/2018) (All. n. 15); è stata realizzata un'ulteriore vasca per la raccolta liquami in cemento armato gettato in opera delle dimensioni interne di m 12,00 x 8,00 e 5,00 m di altezza netta.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vasca liquami C.E. N. 62/1999



Torretta in c.a. per impianto di separazione liquami



Vasca liquami P.C. N. 7/2018



Vasca liquami P.C. N. 7/2018

C concimaia E' stata realizzata in due fasi: un primo intervento nel 2003 con cui si è realizzata una concimaia avente dimensioni in pianta di 16,00 x 17,00 mt. (**Permesso a Costruire N. 40/2003**) (*All. n. 14*); e successivamente un ampliamento nel 2018 con cui si è realizzata una struttura della stessa tipologia della precedente con dimensioni in pianta di 10,30 x 6,00 mt. (**Permesso a Costruire N. 7/2018**) (*All. n. 15*); ha struttura in c.a. ed è stata realizzata vicino alla vasca liquami (in pannelli prefabbricati). E' costituita da una platea chiusa su due lati con muretti in c.a. dell'altezza di 1.80 mt.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

34

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Concimaia C.E. N. 40/2003



Ampliamento concimaia P.C. N. 7/2018



Concimaia



Torretta in c.a. per impianto di separazione liquami

E vasca insilati (silos orizzontali) (Permesso a Costruire N. 40/2003) (All. n. 14); realizzato in conglomerato cementizio armato e diviso in due. Ha dimensioni in pianta di 11,40 x 20,00 mt ed un'altezza di 2,50 mt. con i setti dello spessore di 0,30 mt.

Il manufatto in questione è provvisto di canalette per la regimentazione e raccolta delle acque di fermentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

35

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Silos orizzontali per insilati in c.a.v.



Silos orizzontali per insilati in c.a.v.

F vasca insilati, (silos orizzantale) (Permesso a Costruire N. 40/2003) (All. n. 14); realizzato in realizzato in conglomerato cementizio armato. Ha dimensioni in pianta di 9,04 x 20,30 mt ed un'altezza di 3,00 mt. con i setti in dello spessore di 0,30 mt. Il manufatto in questione è provvisto di canalette per la regimentazione e raccolta delle acque di fermentazione.



Silos orizzontale per insilati in c.a.



Piazzale antistante il silos in c.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



G casotto quadro elettrico realizzato con blocchetti in cemento, ha copertura con travi e tavolato in legno e sovrastante pannello sandwich coibentato. Non risultano sul Comune di Bella (PZ) titoli abilitativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Casotto quadro elettrico



Piazzale antistante - stalla



All. n. 10 – Stralcio mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

37

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

H PIAZZALE Il piazzale dell'azienda zootecnica, censito nel N.C.E.U. **Fg. 39 P.lla 1237sub 1**, categoria D/10, è in parte asfaltato (l'area che circonda la stalla) ed in parte pavimentato in calcestruzzo (l'area che circonda i silos insilati, la vasca liquami prefabbricata e la concimaia); parte dell'azienda è recintata con rete metallica e paletti in ferro infissi nel terreno. I lavori di pavimentazione e recinzione sono stati realizzati con **C.E. N. 25 dell'anno 2002** (All. n. 17)

Quesito n. 3: *proceda alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Nell'atto di pignoramento (All. n. 1) i beni di cui al **Lotto n. 1** sono così descritti:

Beni immobili di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili siti in Bella (PZ) alla località S.A. CASALINI e precisamente:

- **Terreno** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al **Foglio 39, p.lla 1222**, seminativo, cl. 4, are 08, ca. 50, R.D. Euro 1,10, R.A. 1,10, confinante con tratturo interpodereale, p.lla 1236 e 1223;
- **Terreno** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al **Foglio 39, p.lla 1225**, seminativo, cl. 4, are 09, ca. 61, R.D. Euro 1,24, R.A. Euro 1,24, confinante con tratturo interpodereale, p.lla 450 e 1223;
- **Fabbricato** riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bella (PZ) al **Foglio 39, p.lla 1224**, cat. A/2, cl. 2, vani 10, superficie catastale 250, R.C. Euro 320,20, confinante con p.lla 1222 e 1225 per due lati;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

38

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) i beni di cui al **Lotto n. 2** sono così descritti:

Beni immobili di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Diritti di 1/1 sulla piena proprietà degli immobili siti in Bella (PZ) alla località S.A. CASALINI e precisamente:

➤ **Terreno** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bella (PZ) al **Foglio 39, p.lla 1302** (*ex p.lla 1236*), seminativo, cl. 4, are 14, ca. 98, confinante con tratturo interpoderale, p.lla 485, 484, e 1223;

➤ **Capannone e vasca di stoccaggio**, riportati nel Catasto Urbano del Comune di Bella (PZ) categoria D/10 al **Foglio 39, p.lla 1237 sub 1** (*ex p.lla 1237, 1238 e 1223*);

Tali dati corrispondono, per il Lotto n. 1 ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione del pignoramento** del 16/01/2017, n. 671 R.G. e n. 592 R.P. (*All. n. 1.1*); **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di **vendita** a rogito del Notaio Adele De Bonis Cristalli, Notaio in Potenza, con studio ivi alla Via Nazario Sauro, n. 102, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza Lagonegro e Melfi. del 21 luglio 2005 rep. 5872 registrato a Potenza il 22 luglio 2005 al n. 2225/IT e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 luglio 2005 ai n. 13499/8867 e n. 13500/8868 (*All.ti n. 8, n. 9 e n. 7*). Corrispondono alle **risultanze catastali** (*All.ti n. 11.1, n. 11.5 e n. 11.6*).

Tali dati corrispondono, per il Lotto n. 2 ai dati riportati nella relativa **nota di trascrizione del pignoramento** del 16/01/2017, n. 671 R.G. e n. 592 R.P. (*All. n. 1.1*);

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

39

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

corrispondono a quelli riportati nell'**atto di vendita** a rogito del Notaio Adele De Bonis Cristalli, Notaio in Potenza, con studio ivi alla Via Nazario Sauro, n. 102, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza Lagonegro e Melfi, del 21 luglio 2005 rep. 5872 registrato a Potenza il 22 luglio 2005 al n. 2225/IT e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 luglio 2005 ai n. 13499/8867 (*All.ti n. 8 e n. 7*), *anche se in realtà nell'atto di vendita sono riportate la p.lla 1236 e le p.lle 1237 e 1238 graffate al Fg. 39* che con **FRAZIONAMENTO** del 24/06/2009 **protocollo n. PZ0156862** in atti dal 24/06/2009 (n. 156862.1/2009) sono state soppresse generando **la p.lla 1302 (ex 1236) e la p.lla 1237 sub 1 (ex 1237 e 1238 graffate)**. Corrispondono alle **risultanze catastali** (*All.ti n.11.2 – All. n. 11.3*).

Il bene al **Lotto n. 1** di cui alla:

– **p.lla 1222 del foglio 39, (terreno seminativo)** deriva, al **catasto terreni**, da:

- 1) *FRAZIONAMENTO del 17/02/2005 protocollo n. PZ0019177 in atti dal 17/02/2005 (n. 19177.1/2005);*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 20/08/1998 in atti dal 01/09/1998 (n. 2523.2/1998);*
- 3) *FRAZIONAMENTO del 13/10/92 in atti dal 29/05/1996 CIRC. 5/89 (n. 2867.9/1992);*
- 4) *FRAZIONAMENTO del 17/05/1991 in atti dal 24/05/1994 VRU 15-90/91 (n. 15.1/1990);*
- 5) *IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 27/05/1975;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

40

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Stralcio RSDI basilicata



Stralcio google earth



Stralcio foglio di mappa (All. n. 10)

– p.lla 1225 del foglio 39, (terreno seminativo) deriva, al **catasto terreni**, da:

- 1) FRAZIONAMENTO del 17/02/2005 protocollo n. PZ0019177 in atti dal 17/02/2005 (n. 19177.1/2005);
- 2) FRAZIONAMENTO del 20/08/1998 in atti dal 01/09/1998 (n. 2523.2/1998);
- 3) FRAZIONAMENTO del 13/10/92 in atti dal 29/05/1996 CIRC. 5/89 (n. 2867.9/1992);
- 4) FRAZIONAMENTO del 17/05/1991 in atti dal 24/05/1994 VRU 15-90/91 (n. 15.1/1990);
- 5) IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 27/05/1975;



Stralcio RSDI basilicata



Stralcio google earth



Stralcio foglio di mappa (All. n. 10)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

41

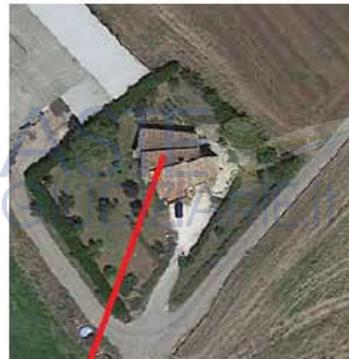
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

– **p.lla 1224 del foglio 39, (fabbricato) deriva, al catasto fabbricati, da:**

- 1) **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2018 protocollo n. PZ0069629 in atti dal 21/08/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11995.1/2018)**
- 2) **VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento dei dati di superficie;**
- 3) **VARIAZIONE del 10/05/2013 protocollo n. PZ0073806 in atti dal 10/05/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 9821.1/2013);**
- 4) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2005 protocollo n. PZ0123847 in atti dal 15/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8170.1/2005)**
- 5) **COSTITUZIONE del 17/02/2005 protocollo n. PZ0019217 in atti dal 17/02/2005 COSTITUZIONE (n. 384.1/2005);**



P.la 1224 Stralcio RSDI
Basilicata



P.la 1224 Stralcio google earth



P.la 1224 Stralcio foglio di mappa
(All. n. 10)

Il bene al **Lotto n. 2** di cui alla:

– **p.la 1302 (ex p.la 1236) del foglio 39, (terreno seminativo) deriva, al catasto terreni, da:**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) **FRAZIONAMENTO** del 24/06/2009 protocollo n. PZ0156862 in atti dal 24/06/2009 (n. 156862.1/2009);
- 2) **TIPO MAPPALE** del 27/06/2005 protocollo n. PZ0070130 in atti dal 27/06/2005 (n. 70130.1/2005);
- 3) **FRAZIONAMENTO** del 17/02/2005 protocollo n. PZ0019177 in atti dal 17/02/2005 (n. 19177.1/2005);
- 4) **FRAZIONAMENTO** del 20/08/1998 in atti dal 01/09/1998 (n. 2523.2/1998);
- 5) **FRAZIONAMENTO** del 13/10/1992 in atti dal 29/05/1996 CIRC. 5/89 (n. 2867.9/1992);
- 6) **FRAZIONAMENTO** del 17/05/1991 in atti dal 24/05/1994 VRU 15-90/91 (n. 15.1/1990);
- 7) **IMPIANTO MECCANOGRAFICO** del 27/05/1975;



P.lla 1302 Stralcio RSDI
basilicata



P.lla 1302 Stralcio google earth



P.lla 1302 Stralcio foglio di mappa
(All. n. 10)

– **p.lla 1237 sub 1 del foglio 39, (fabbricati) deriva, al catasto fabbricati, da:**

- 1) **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 21/08/2018 protocollo n. PZ0069672 in atti dal 21/08/2018 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 12038.1/2018);

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

43

- 2) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 22/07/2011 protocollo n. PZ0268266 in atti dal 22/07/2011 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 17785.1/2011)**;
- 3) **AMPLIAMENTO** del 03/08/2010 protocollo n. PZ0166258 in atti dal 03/08/2010 **AMPLIAMENTO (n. 10643.1/2010)**;
- 4) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 05/12/2005 protocollo n. PZ0132225 in atti dal 05/12/2005 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8706.1/2005)**;
- 5) **COSTITUZIONE** del 27/06/2005 protocollo n. PZ0070154 in atti dal 27/06/2005 **COSTITUZIONE (n. 1534.1/2005)**;



P.la 1237 sub 1 Stralcio RSDI
basilicata



P.la 1237 sub 1 Stralcio google
earth



P.la 1237 sub 1 Stralcio foglio di
mappa (All. n. 10)

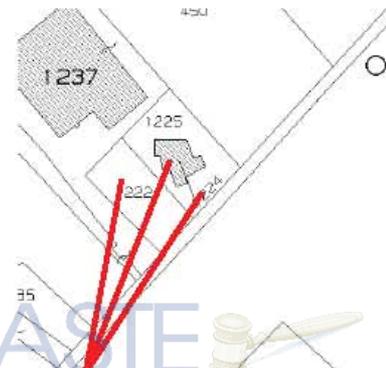
In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa 39 (All. n. 10) relativa alle p.lle 1222, 1225 e 1224 corrisponde allo stato dei luoghi per dimensioni e forma.



P.lle 1222, 1224 e 1225 Stralcio
RSDI Basilicata



P.lle 1222, 1224 e 1225 Stralcio
google earth



P.lle 1222, 1224 e 1225 Stralcio
foglio di mappa (All. n. 10)

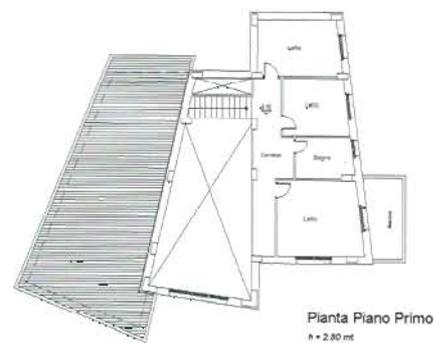
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

44

La planimetria catastale dell'abitazione di cui al **Fg. 39 p.lla 1224, (All. n. 10) (All. n. 18)** corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi; dai sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare delle leggere difformità relative alla divisione interna ed a modifiche di prospetto, ovvero spostamento di alcuni tramezzi e diversa forma delle aperture esterne rispetto al progetto abilitato con **C.E. N. 62 dell'anno 1999 (All. n. 13)** e **C.E. N. 10 dell'anno 2001 (All. n. 16)**; trattasi di modifiche non strutturali.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



All. n. 18 – planimetria catastale p.t.

All. n. 18 – planimetria catastale p.1

La situazione riportata nel foglio di mappa 39 (All. n. 10) relativa alla **p.lla 1237, sub 1 A (stalla)** corrisponde allo stato dei luoghi per dimensioni e forma.



P.lla 1237 sub 1 Stralcio RSDI
basilicata



P.lla 1237 sub 1 Stralcio google
earth



P.lla 1237 sub 1 Stralcio foglio di
mappa (All. n. 10)

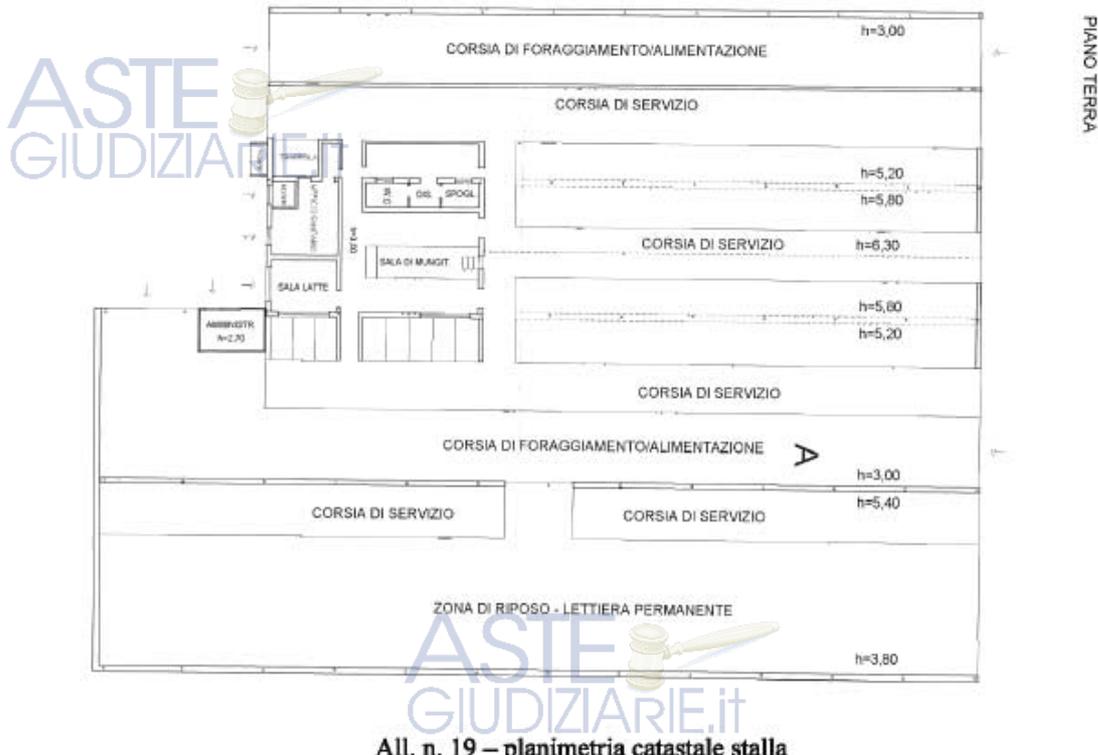
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

45

La planimetria catastale della **stalla** di cui al **Fg. 39 p.lla 1237 sub 1 A**, (*All. n. 19*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi; dai sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare piena corrispondenza rispetto al progetto abilitato con **C.E. N. 62 dell'anno 1999** (*All. n. 13*) e con **Permesso a Costruire N. 40 del 25.11.2003** (*All. n. 14*);



La situazione riportata nel foglio di mappa 39 (*All. n. 10*) relativa alla **p.lla 1237, sub 1 E-F-D (vasche insilati e silos mangimi)** corrisponde allo stato dei luoghi per dimensioni e forma ad eccezione dei silos mangimi che sono stati posizionati a fianco della vasca di trattamento dei liquami come si può evincere dalla foto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

46

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



P.lla 1237 sub 1 Stralcio RSDI
basilicata

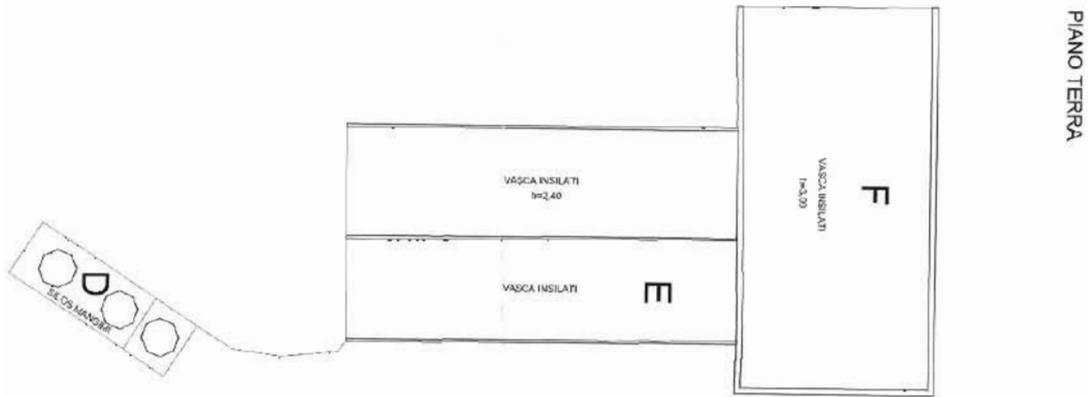


P.lla 1237 sub 1 Stralcio google
earth



P.lla 1237 sub 1 Stralcio foglio di
mappa (All. n. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



All. n. 20 – planimetria catastale vasche insilati e silos mangimi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it





Posizione reale dei silos mangimi

La situazione riportata nel foglio di mappa 39 (*All. n. 10*) relativa alla **p.lla 1237, sub 1 B-C (concimaia e vasca liquami)** corrisponde allo stato dei luoghi

P.lla 1237 sub 1 Stralcio RSDI
basilicataP.lla 1237 sub 1 Stralcio google
earthP.lla 1237 sub 1 Stralcio foglio di
mappa (*All. n. 10*)

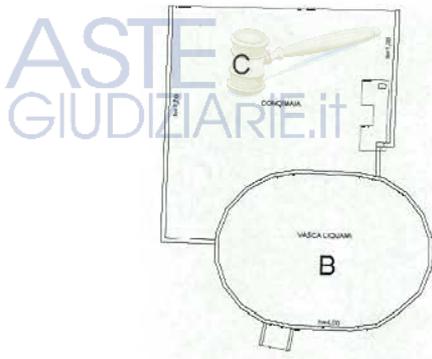
La planimetria catastale della **concimaia e vasca liquami** di cui al **Fg. 39 p.lla 1237 sub 1 B-C**, (*All. n. 21*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ad eccezione della vasca liquami a valle realizzata nella **particella 1302** e dell'ampliamento della concimaia che risultano non ancora accatastati; dai sopralluoghi

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

48

effettuati si è potuto riscontrare piena corrispondenza rispetto al progetto abilitato con C.E. N. 62 dell'anno 1999 (All. n. 13), con C.E. N. 10 dell'anno 2001 (All. n. 16); con Permesso a Costruire N. 40 del 25.11.2003 (All. n. 14) e con Permesso a Costruire N. 7 del 04.09.2018 (All. n. 15);



All. n. 21 – planimetria catastale vasca liquami e concimaia



Vasca liquami non ancora accatastata



Ampliamento concimaia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 1
FABBRICATO - Fg. 39, particella 1224

DIRITTO REALE	Proprietà per: 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p><u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON ANNESSO GARAGE E CORTE-GIARDINO</u>, sita in Contrada S. Antonio Casalini del Comune di Bella (PZ). Ad essa si accede percorrendo una stradina sterrata che attraversa la corte esterna. L'abitazione si sviluppa su due livelli: piano terra con ingresso, cucina, lavanderia, bagno, salone, letto, ripostiglio e disimpegno, nonché due porticati a diretto contatto con il giardino-corte circostante; primo piano con tre camere da letto, un corridoio ed un bagno. Il garage è situato al piano terra ed ha accesso indipendente, è costituito da un unico vano. La corte esterna (p.lla 1222 e 1225) è sistemata a giardino ben curato</p> <p>Confini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la p.lla 1224 (abitazione) confina con la p.lla 1225 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (esecutata). - la p.lla 1222 (corte) confina con la p.lla 1225 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (esecutata), con p.lla 1237 sub 1 riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (esecutata); e con p.lla 103 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà del [REDACTED]

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

50

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<p>Comune di Bella (PZ).</p> <p>- la p.lla 1225 (corte) confina con p.lla 1237 sub 1 riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della S.S. [REDACTED] (esecutata); con p.lla 450 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà Santoro Canio Donato; con p.lla 1222 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della [REDACTED] (esecutata); con p.lla 103 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà del Comune di Bella (PZ) e con p.lla 1224 riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della [REDACTED] (esecutata).</p> <p>L'abitazione al piano terra e primo piano ha una superficie commerciale di mq. 243,09, superficie utile di mq. 183,28.</p> <p>Il garage al piano PT ha una superficie commerciale di mq. 32,18, superficie utile di mq. 26,28.</p> <p>Il giardino (corte p.lle 1222 e 1225), ha una superficie commerciale di mq. 38,22, superficie di mq. 1.811,00.</p>
<p>ESTREMI CATASTALI</p>	<p>- L'ABITAZIONE censita nel N.C.E.U. del Comune di Bella (PZ) al foglio 39 p.lla 1224, cat. A/2 classe 2, vani 10, superficie catastale 250 mq., R.C. euro 320,20;</p> <p>- LA CORTE (giardino) censito al C.T. del Comune di Bella (PZ) al foglio 39 p.lla 1222, seminativo, cl. 4, are 08, ca 50, R.D. euro 1,10, R.A. 1,10;</p> <p>- LA CORTE (giardino) censito al C.T. del Comune di Bella (PZ) al foglio 39 p.lla 1225, seminativo, cl. 4, are 09, ca 61, R.D. euro 1,24, R.A. 1,24.</p>

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

51

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

<p>ESTREMI URBANISTICI</p>	<p>L'area su cui insiste l'abitazione è relativa alla zona Zona agricola "E" del Programma di Fabbricazione vigente. Per essa valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nel C.D.U. e nelle norme tecniche di attuazione del P.d.F..</p> <p>L'abitazione con annessi garage e corte è stata realizzata con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999 – “Lavori di realizzazione di un allevamento zootecnico per bovini da latte, sala mungitura, - sala latte, vasche per liquami e abitazione rurale”; - Permesso a Costruire N. 10 del 02.03.2001 (All. n. 16) – “Lavori di variante alla Concessione edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999”
<p>PREZZO A BASE D'ASTA</p>	<p style="text-align: center;">€ 179.000,00 (diconsi centosettantanovemila/00)</p>
<p>OCCUPAZIONE</p>	<p><input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input checked="" type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO</p>
<p>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (All. n. 1.1) (All. n. 31)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE del 23/07/2005 – Registro Particolare 8868 Registro Generale 13500 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA 2. ISCRIZIONE del 23/07/2005 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5873 del 21/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 3. TRASCRIZIONE DEL 16/01/2017 Registro Particolare 592 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2647 del 15/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

52

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

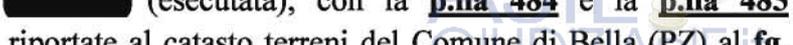
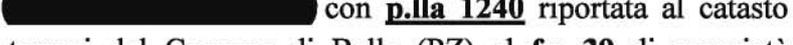
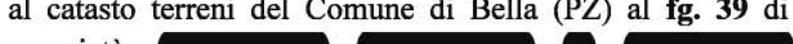
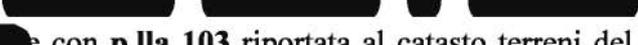
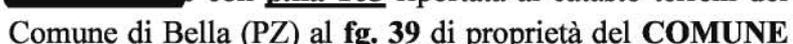
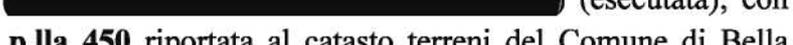
LOTTO n. 2**TERRENO SEMINATIVO - Fg. 39, particella 1302**
STALLA (con annessi) – Fg. 39 particella 1237 sub 1

DIRITTO REALE	Proprietà per: 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	<p><u>TERRENO SEMINATIVO</u>, sito in Contrada S. Antonio Casalini del Comune di Bella (PZ). Il terreno è in realtà una scarpata che delimita il piazzale dell'azienda zootecnica; è in parte inerbata ed alla sommità sono presenti alberi di abete costituenti una fascia frangivento per tutta la lunghezza della stalla.</p> <p><u>A STALLA</u>, con annessi (<u>B vasca liquami</u>, <u>C concimaia</u>, <u>D silos mangimi</u>, <u>E vasca insilati</u>, <u>F vasca insilati</u>, <u>G casotto quadro elettrico ed H piazzale</u>), sita in Contrada S. Antonio Casalini del Comune di Bella (PZ). La <u>STALLA A</u> è realizzata con struttura in acciaio, pavimento in battuto di cemento, copertura in onduline in fibro-cemento (stalla originaria) ed in pannelli sandwich (ampliamento) ed ospita bovine da latte con stabulazione libera con cuccette (groppa a groppa). All'interno della stalla sono presenti un <u>locale latte, locali depositi e spogliatoi</u>. Adiacente alla stalla è la <u>sala mungitura, l'ufficio sanitario, un bagno con disimpegno e spogliatoio</u>. La <u>prevasca</u> è completamente interra ed è realizzata in calcestruzzo cementizio armato. La <u>vasca liquami B</u> è in elementi modulari costolati prefabbricati in c.a.v.. La <u>concimaia C</u>, realizzata in due fasi, è in calcestruzzo cementizio armato ed è costituita da una platea chiusa su due lati con muretti in c.a.. La <u>vasca insilati E</u>, realizzata con fondazione a platea in c.a. gettato in opera e muri di chiusura in c.a., in parte gettato in opera ed in parte prefabbricati. La <u>vasca insilati F</u>, realizzata con fondazione a platea in c.a. gettato in opera e muri di chiusura in c.a., gettato in opera. Il <u>casotto quadro elettrico G</u>, realizzato con blocchetti di cemento, copertura con travi e tavolato in legno e sovrastante pannello sandwich coibentato. Il <u>piazzale H</u> è in parte asfaltato ed in parte pavimentato in calcestruzzo.</p> <p>Confini: - la <u>p.lla 1302 (terreno seminativo)</u> confina con la <u>p.lla 1237 sub 1</u> riportata al catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al <u>fg. 39</u> di proprietà della [REDACTED]</p>

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

53

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.itASTE
GIUDIZIARIE.it

	<p>    (esecutata); con la p.lla 484 e la p.lla 485 riportate al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà   con p.lla 1240 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà   con p.lla 703 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà   e con p.lla 103 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà del COMUNE DI BELLA (PZ). </p> <p> - la p.lla 1237 sub 1 (stalla) confina con la p.lla 1302 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà della    (esecutata); con p.lla 450 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà  con p.lla 484 riportata al catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al fg. 39 di proprietà   </p> <p> Il terreno seminativo ha una superficie di mq. 1.498,00 La stalla, sala mungitura, sala latte ecc. hanno una superficie commerciale di mq. 1.796,50 La prevasca liquami ha dimensioni interne 8,60x8,60 mt. h. 3,50 mt. La vasca liquami (originaria) ha una superficie di mq. 175,00 h. 3,70 mt. L'ampliamento ha dimensioni interne 12,00x8,00 mt. h. 5,00 mt. La concimaia (originaria) ha dimensioni 16,00x17,00 mt. h. 1,80 mt. L'ampliamento dimensioni 10,30x6,00 mt. h. 1,80 mt. La vasca insilati E ha dimensioni 11,40x20,00 mt. h 2,50 mt. La vasca insilati F ha dimensioni 9,04x20,30 mt. h. 3,00 mt. </p>
---	---

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

54

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<p>ESTREMI CATASTALI</p>	<p>- IL TERRENO SEMINATIVO censito nel N.C.T. del Comune di Bella (PZ) al foglio 39 p.lla 1302, classe 4, are 14 ca 98, R.D. euro 1,93 R.A. euro 1,93;</p> <p>- LA STALLA (con annessi) censita al N.C.E.U. del Comune di Bella (PZ) al foglio 39 p.lla 1237 sub 1, categoria D/10 rendita euro 6.146,00;</p>
<p>ESTREMI URBANISTICI</p>	<p>L'area su cui insiste l'abitazione è relativa alla zona Zona agricola "E" del Programma di Fabbricazione vigente. Per essa valgono le prescrizioni urbanistiche riportate nel C.D.U. e nelle norme tecniche di attuazione del P.d.F..</p> <p>La stalla e gli annessi sono stati realizzati con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999; - Concessione Edilizia prot. n. 10 del 2001; - Permesso di costruire n. 40 del 25/11/2003; - Permesso di costruire n. 7 del 2018.
<p>PREZZO A BASE D'ASTA</p>	<p style="text-align: center;">€ 647.000,00 (diconsi seicentoquarantasettemila/00)</p>
<p>OCCUPAZIONE</p>	<p><input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input checked="" type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO</p>
<p>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (All. n. 1.1) (All. n. 31)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2005 – Registro Particolare 8867 Registro Generale 13499 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2005 – Registro Particolare 8868 Registro Generale 13500 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

55

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<p>3. ISCRIZIONE del 23/07/2005 – Registro Particolare 3078 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5873 del 21/07/2005 <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE</p> <p>4. <u>TRASCRIZIONE DEL 16/01/2017</u> Registro Particolare 592 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2647 del 15/12/2016 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE</p>
---	--

Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

- Il bene oggetto di pignoramento di cui al **Lotto n. 1 (unità negoziale n. 1 immobile n. 1 – Fig. 39 P.lla 1222**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10); risulta di **proprietà per diritti di 1/1** (proprietà per 1/1 al catasto) della società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per:

1. **ATTO DI VENDITA** (All. n. 7) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del 21/07/2005 Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il **23/07/2005** ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., “*i sig.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed in una per l'intera e piena proprietà, hanno venduto [REDACTED] [REDACTED] l'immobile sito in località Casalini del Comune di Bella: Fig. 39 P.lla 1222*, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10;
2. **ATTO DI DONAZIONE** (All. n. 5) A [REDACTED] [REDACTED] a nuda proprietà su detti immobili pervenne da [REDACTED]

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

56

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it





██████████ che si riservava l'usufrutto, in virtù di **atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **03 marzo 1999** rep. 6012 (*All. n. 5*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 marzo 1999 ai nn. 4258/3395.

3. **ATTO DI DIVISIONE** (*All. n. 6*) A ██████████
██████████ venne assegnato successivamente in piena proprietà, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (*All. n. 6*) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999** ai nn. 2894/2309 (*All. n. 6.1*).

4. **SUCCESSIONE LEGITTIMA** (*All. n. 4*) A ██████████
██████████ gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.lla 448 e sul quale insisteva il fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi), per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre ██████████ ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001** ai nn. 1752/15;

5. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** (*All. n. 4*) A S ██████████
██████████ gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.lla 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), ██████████
██████████ in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954** ai nn. 18946/91178.

- Il bene oggetto di pignoramento di cui al **Lotto n. 1 (unità negoziale n. 1 immobile n. 5 – Fg. 39 P.lla 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24); risulta di **proprietà per diritti di 1/1** (proprietà per 1/1 al catasto) della società ██████████

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. **ATTO DI VENDITA** (All. n. 7) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del **21/07/2005** Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., "il sig. [REDACTED] per l'intera e piena proprietà, ha venduto [REDACTED]

[REDACTED] immobile sito in località Casalini del Comune di Bella: Fg. 39 P.lla 1225, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24;

3. **ATTO DI DIVISIONE** (All. n. 6) A [REDACTED] [REDACTED] venne assegnato successivamente in piena proprietà, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (All. n. 6) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999 ai nn. 2894/2309** (All. n. 6.1).

4. **SUCCESSIONE LEGITTIMA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.la 449 e sul quale poi è stato edificato a sue cure e spese l'appartamento foglio 39 p.la 1224), per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre [REDACTED] ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001 ai nn. 1752/15**;

5. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.la 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954 ai nn. 18946/91178**.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

58

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Il bene oggetto di pignoramento di cui al **Lotto n. 1 (unità negoziale n. 1 immobile n. 6 – Fig. 39 P.IIIa 1224**, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), c.da S. Antonio Casalini snc. piano T-1, categ. A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale: mq. 250, totale escluse aree scoperte mq. 241, rendita Euro 320,20; risulta di **proprietà per diritti di 1/1** (proprietà per 1/1 al catasto) della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (stessa partita IVA):

1. **ATTO DI VENDITA** (All. n. 7) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del **21/07/2005** Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., "il sig. [REDACTED] per l'intera e piena proprietà, ha venduto [REDACTED] [REDACTED] l'immobile sito in località Casalini del Comune di Bella: Fig. 39 P.IIIa 1224, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), c.da S. Antonio Casalini snc. piano T-1, categ. A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale: mq. 250, totale escluse aree scoperte mq. 241, rendita Euro 320,20;
3. **ATTO DI DIVISIONE** (All. n. 6) [REDACTED] [REDACTED] venne assegnato successivamente in piena proprietà, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (All. n. 6) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 marzo 1999 ai nn. 2894/2309 (All. n. 6.1).**
4. **SUCCESSIONE LEGITTIMA** (All. n. 4) A [REDACTED] nato [REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.IIIa 449 e sul quale poi è stato edificato a sue cure e spese l'appartamento foglio 34 p.IIIa 1224, per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre [REDACTED] ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 febbraio 2001 ai nn. 1752/15;**
5. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** (All. n. 4) Al signor [REDACTED] [REDACTED] immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.IIIa 101 derivante dalla particella

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

59

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954 ai nn. 18946/91178**.

- Il bene oggetto di pignoramento di cui al **Lotto n. 2 (unità negoziale n. 1 immobile n. 2 Fig. 39 P.IIIa 1302)**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 14.98, R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93; risulta di **proprietà per diritti di 1/1** (proprietà per 1/1 al catasto) della società S.S. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. **ATTO DI VENDITA** (All. n. 7) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del **21/07/2005** Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., “*i sig.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed in una per l'intera e piena proprietà, hanno venduto [REDACTED] che ha accettato ed acquistato, l'immobile sito in località Casalini del Comune di Bella: Fig. 39 P.IIIa 1302 al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 14.98, R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93 (situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/2005: Fig. 39 P.IIIa 1236, seminativo, classe 4, are 36.37, R.D. Euro 4,70, R.A. 4.70);*
2. **ATTO DI DONAZIONE** (All. n. 5) A [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà su detti immobili pervenne da [REDACTED] [REDACTED] che si riservava l'usufrutto, in virtù di **atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **03 marzo 1999** rep. 6012 (All. n. 5) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 marzo 1999 ai nn. 4258/3395**.
3. **ATTO DI DIVISIONE** (All. n. 6) A [REDACTED] [REDACTED] venne assegnato successivamente in piena proprietà, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (All. n. 6) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

60

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Potenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999 ai nn. 2894/2309** (All. n. 6.1).

4. **SUCCESSIONE LEGITTIMA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.lla 448 e sul quale insisteva il fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi), per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre [REDACTED] ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Potenza il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001 ai nn. 1752/15**;

5. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.lla 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a Potenza il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a Potenza il **29 ottobre 1954 ai nn. 18946/91178**.

➤ Il bene oggetto di pignoramento di cui al **Lotto n. 2 (unità negoziale n. 1 immobile n. 3 Fg. 39 P.lla 1237 sub 1**, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), contrada S. Antonio Casalini snc. piano T, categ. D/10 rendita Euro6.146,00; risulta di **proprietà per diritti di 1/1** (proprietà per 1/1 al catasto) della società S.S. [REDACTED]

1. **ATTO DI VENDITA** (All. n. 7) a rogito Notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE del **21/07/2005** Rep. 5872/405, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23/07/2005 ai nn. 13499 R.G. e 8867 R.P., "*i sig.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed in una per l'intera e piena proprietà, hanno venduto [REDACTED] che ha accettato ed acquistato, l'immobile sito in località Casalini del Comune di Bella: Fg. 39 P.lla 1237 sub 1, al catasto fabbricati del comune di Bella (PZ), contrada S. Antonio Casalini snc. piano T, categ. D/10 rendita Euro6.146,00*

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

61

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/12/2005: **Fg. 39 P.lla 1237, graffata con la particella 1238, categ. D/10, rendita Euro 7.966,00**);

2. **ATTO DI DONAZIONE** (All. n. 5) A [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] a nuda proprietà su detti immobili pervenne da **Santoro Giuseppe** nato ad Avigliano il 24 ottobre 1926 che si riservava l'usufrutto, in virtù di **atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **03 marzo 1999** rep. 6012 (All. n. 5) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 marzo 1999 ai nn. 4258/3395**.
3. **ATTO DI DIVISIONE** (All. n. 6) A [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] venne assegnato successivamente in piena proprietà, in virtù di **atto di divisione** a rogito del notaio Francesco Bianchini di Muro Lucano del **25 febbraio 1999** rep. 5971 (All. n. 6) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **09 marzo 1999 ai nn. 2894/2309** (All. n. 6.1).
4. **SUCCESSIONE LEGITTIMA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili pervennero nella loro originaria identificazione catastale (foglio 39 p.lla 448 e sul quale insisteva il fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi), per i diritti di **2/21** in virtù di **successione legittima** del padre [REDACTED] ed apertasi il **23 marzo 1975** giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di **Potenza** il 19 novembre 1998 Den. 1183 Vol.162 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di **Potenza** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **07 febbraio 2001 ai nn. 1752/15**;
5. **SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** (All. n. 4) A [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili pervennero, (nella loro originaria identificazione catastale foglio 39 p.lla 101 derivante dalla particella 8/M che a sua volta aveva incorporato la particella 7/F), [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** nelle firme dal notaio Giuseppe Sivilia del **29 settembre 1954** rep. 21809 registrato a **Potenza** il 19/10/1954 al n. 3741 e trascritto a **Potenza** il **29 ottobre 1954 ai nn. 18946/91178**.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

62

Gli atti di cui al punto 4. ed al punto 5. sono antecedenti di più di venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 16/01/2017 ai nn. 671 R.G. e n. 592 R.P.), il primo (successione) è un atto mortis causa originario a carattere traslativo; il secondo è un atto inter vivos derivativo a carattere traslativo.

E' da precisare che l'atto di pignoramento è stato eseguito in capo alla società [REDACTED]

In effetti la società, al momento del pignoramento, era già denominata [REDACTED] in forza di scrittura privata autenticata per Notar Zotta Francesco in data 23/09/2015 Rep. n. 23059 del 23/09/2015.

Pertanto trattasi della stessa società, con stessa P.IVA; sono state modificate solo la denominazione e la compagine sociale.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

I beni pignorati di cui al lotto n. 1 come già detto, sono costituiti da:

- **Lotto n. 1: (unità negoziale n. 1 immobile n. 6) - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 1224 categoria A/2 cl. 2, consistenza 10 vani, Sup. cat. 250 m², Totale escluse aree scoperte 241 m² rendita € 320,20, piano T-1. (All. n. 10) (All. n. 11.6).
- **Lotto n. 1: (unità negoziale n. 1 immobile n. 1) - CORTE (giardino)**, sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. Fg. 39 P.lla 1222, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10; (All. n. 10) (All. n. 11.1).

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

63

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Lotto n. 1: (unità negoziale n. 1 immobile n. 5) - CORTE (giardino)**, sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. **Fg. 39 P.lla 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24; (*All. n. 10*) (*All. n.11.5*).

I beni pignorati di cui al **lotto n. 2** sono costituiti da:

- **Lotto n. 2: (unità negoziale n. 1 immobile n. 2) - TERRENO SEMINATIVO**, sito in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T.. al **foglio 39 p.lla 1302** classe 4 are 14,98 R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93. (*All. n. 10*) (*All. n. 11.2*).
- **Lotto n. 2: (unità negoziale n. 1 immobile n. 3) - A STALLA, con annessi (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzale** sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.F. **Fg. 39 P.lla 1237 SUB 1**, categoria D/10, rendita 6.146,00; (*All. n. 10*) (*All. n. 11.3*).

Il fabbricato al **Lotto n. 1: (unità negoziale n. 1 immobile n. 6) - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999** – “Lavori di realizzazione di un allevamento zootecnico per bovini da latte, sala mungitura, - sala latte, vasche per liquami e abitazione rurale” (*All. n. 13*);
- **Concessione Edilizia prot. n. 10 del 09/04/2001 - Rif. Prat. n. 14 del 02/03/2001 (All. n. 16)** – “Lavori di variante alla Concessione edilizia **prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999**”;

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I fabbricati al **Lotto n. 2: (unità negoziale n. 1 immobile n. 3) - - A STALLA, con annessi (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzal**, sono stati realizzati con:

- **Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999** – “Lavori di realizzazione di un allevamento zootecnico per bovini da latte, sala mungitura, - sala latte, vasche per liquami e abitazione rurale” (*All. n. 13*);
- **Concessione Edilizia prot. n. 10 del 09/04/2001 - Rif. Prat. n. 14 del 02/03/2001** – “Lavori di variante alla Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999 - Rif. Prat. n. 65 del 13/09/1999 (*All. n. 16*);
- **Concessione Edilizia prot. n. 25 del 13/11/2002 - Rif. Prat. n. 35 del 19/09/2002** – “Lavori di pavimentazione circostante una tettoia esistente, recinzione con rete metallica, costruzione di un muro di contenimento e drenaggio per la regidelle acque di falda" (*All. n. 17*);
- **Permesso di Costruire prot. n. 40 del 25/11/2003 – Rif. Prat. n. 44 del 22/10/2003** – " lavori di ampliamento di una stalla esistente, relativamente alla realizzazione di una tettoia, muro di contenimento, concimaia e silos" (*All. n. 14*);
- **Permesso di Costruire prot. n. 7 del 04/09/2018 – Rif. Prat. n. 3 del 04/05/2018** – "Lavori di realizzazione di una vasca in c.a. per lo stoccaggio e trattamento dei reflui zootecnici bovini, ampliamento concimaia in c.a. per stoccaggio letame solido e realizzazione di un muro di sostegno in c.a. per messa in sicurezza piazzale di manovra mezzi agricoli" (*All. n. 15*);

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

65

Allo stato attuale è **vigente**, nel Comune di Bella (PZ), il **Programma di fabbricazione** (*All. ti n. 22*) per il quale, gli immobili pignorati, costituenti i **lotti n. 1 e n. 2**, così come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*All. n. 23*) **nonchè nel Programma di Fabbricazione**, ricadono in **zona E agricola**, con le seguenti prescrizioni:

Densità fondiaria per residenze	Mc/mq. 0,03
Densità fondiaria per pertinenze	Mc/mq. 0,03
Indice di copertura	1/20
Superficie minima del lotto	Mq. 4.000
altezza max	Mt. 8,00
numero dei piani	n. 2
distanza minima dai confini	ml. 5,00
distanza minima dai fabbricati	ml. 10,00
distanza dal confine stradale come previsto dalle Leggi vigenti	

Tali parametri sono stati soddisfatti nella realizzazione dei fabbricati, così come si evince dalla verifica del rispetto degli standard urbanistici, nella quale sono riportate anche le particelle asservite (*All. n. 24*) (*All. n. 25*) (*All. n. 26*).

Dal confronto dei grafici di progetto con lo stato dei luoghi, si evince una regolarità per forma e dimensioni, ma alcune **irregolarità**, per il **lotto n. 1 (abitazione) relative alla divisione interna ed a modifiche di prospetto**, ovvero spostamento di alcuni tramezzi e diversa forma delle aperture esterne.

Per il **lotto n. 2** dal confronto dei grafici di progetto con lo stato dei luoghi, si evince una regolarità per forma e dimensioni. Nel 2018 sono state realizzate una **nuova vasca**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

66

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

liquami e l'ampliamento della concimaia con P.C. n. 7/2018. Esse **non sono state ancora accatastate**.

Le difformità sopra descritte, relativamente al **lotto n. 1**, sono difformità non sostanziali e non strutturali pertanto potranno essere sanate con la richiesta, al Comune di Bella (PZ), di una **Scia in Sanatoria**.

Ottenuta la sanatoria, sarà necessario effettuare una **Variazione Catastale**, per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Pertanto ai fini della regolarizzazione dei beni immobili della presente perizia è necessario, come già precedentemente riportato, **produrre:**

1. **S.C.I.A. in sanatoria** presso il Comune di Bella;

2. **Variazione catastale.**

Il costo dei punti precedenti è dato dalla somma delle sanzioni (compreso tra € 516,45 e € 5.164,00) (Art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01), delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 2.000,00) per un totale, quindi di **€ 2.600,00** (in cifra tonda), che andranno sottratti dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta del **lotto n. 1** (vedasi il capitolo b) STIMA).

Per quanto concerne il **lotto n. 2** bisogna presentare, all'agenzia del territorio, la richiesta di accatastamento della nuova vasca liquami e dell'ampliamento della concimaia, il cui costo forfettariamente è pari ad **€ 2.000,00** comprensivi delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare. Tale somma andrà sottratta dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta del **lotto n. 2** (vedasi il capitolo b) STIMA).

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agli atti risulta il certificato di agibilità per l'abitazione (All. n. 27). Manca l'attestazione di certificazione energetica.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni pignorati di cui al lotto n. 1 ed al lotto n. 2, così come in precedenza descritti, sono della società [REDACTED]

Gli immobili di cui sopra, sono locati in forza di Contratto scritto di Affitto di Fondi Rustici (D.P.R. 26-04-1986 n. 131, art. 17, comma 3 bis) alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] indicata come **parte affittuaria.**

La parte concedente è la S.S. [REDACTED]

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Potenza, ufficio territoriale di Potenza il 25 Febbraio 2016 (data antecedente al pignoramento) Reg. n. 608/3T. (All. n. 28) ed ha durata di anni 15 (quindici) con decorrenza da 28 Dicembre 2015 e termine 27 Dicembre 2030.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

68

Essendo stato stipulato in data antecedente a quella del pignoramento (15 Dicembre 2016 Rep. 2647, e Trascrizione del 16 Gennaio 2017 R.P. 592, R.G. 671) il presente *contratto di locazione è opponibile alla procedura.*

Viene, qui di seguito, comunque effettuata una **stima del canone di locazione.**

Il canone mensile di locazione dell'abitazione con annessa autorimessa:

- confrontando i beni costituenti il **lotto n. 1** con abitazioni civili aventi le stesse caratteristiche (Posizione, Tipologia, Rifiniture, Stato di conservazione);
- nonostante il bene di cui al **lotto n. 1**, sia un fabbricato di non recente costruzione (17-18 anni), le condizioni nel complesso sono buone, le rifiniture sono di buon livello e trattasi di un villino con corte (giardino) ben curata e quindi appetibile;

viene così determinato:

Metodo della quotazione di mercato

Tenendo conto dei valori forniti dall'OMI per Abitazioni di tipo civile box che qui di seguito si riportano:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: BELLA
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA CASTELLUCCIO, C.DA S. CATALDO, C.DA S. ANTONIO CASALINI, C.DA SERRA DI MURO
Codice di zona: R
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

69

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	435	L	1.1	1.4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	380	L	0.9	1.2	L
Autorimesse	NORMALE	180	230	L	0.5	0.7	L
Box	NORMALE	200	250	L	0.6	0.8	L

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

ASTE GIUDIZIARIE.it

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

PIANO TERRA

Superficie commerciale A1 = $A1.a1 + 35\% (A1.p1+A1.p2) =$

$[142,43+ 0,35 (25,00) + 0,02 \times (23,97+15,78-25)]$ mq. = **151,57 mq.**

PIANO TERRA (autorimessa)

Superficie commerciale A3 = **32,18 mq**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

70

ASTE GIUDIZIARIE.it

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

PIANO TERRA (giardino) Fg. 39 p.lle 1222 e 1225;

Superficie commerciale = $[10\% 25 \text{ mq.} + 2\% (961 + 850 - 25)] = 2,50 + 35,72 = 38,22$
mq.

PIANO PRIMO

Superficie commerciale A1 = $A1.a2 + 40\% A1.t1 = 87,37 + 0,40 \times 10,37 \text{ mq.} =$
 $87,37 + 4,15 \text{ mq.} = 91,52 \text{ mq.}$

Lotto N. 1 (Fg. 39 P.lle 1222, 1224, 1225)	Valore max OMI (€/mq)	Valore arrotondato (€/mq)	Superficie utile (mq.)	importo (€)
Abitazione con corte	1,4	1,4	281,31	393,83
Autorimessa	0,70	0,70	32,17	22,52
Canone di locazione mensile TOTALE				416,35
VALORE ARROTONDATO O.M.I.				€ 415,00

Da ricerche effettuate su siti e riviste specializzate e presso le agenzie immobiliari, interpellando anche tecnici del posto, il canone di locazione, per strutture abitative nella zona in cui è presente l'immobile da periziare, vanno da 1,20 a 1,60 per l'abitazione e 0,60 a 0,90 € per l'autorimessa, pertanto i valori prima determinati con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di 1,40 €/mq, per l'abitazione, e di 0,70 €/mq, per il magazzino, sono compatibili con quelli del mercato immobiliare.

Il **canone annuo**, riportato sul contratto di locazione è pari a **€ 6.000,00 (seimila)**. L'importo comprende il corrispettivo annuale oltre che dell'abitazione e l'autorimessa anche della stalla e delle strutture annesse all'*attività agricola-zootecnica dell'azienda*

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

71

della società esecutata, con tutte le strutture indispensabili al funzionamento della stessa, e viene così determinato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il canone annuale dell'abitazione con l'autorimessa è pari a:

415,00 € x 12 = 4.980,00 € (diconsi quattromilanovecentottanta/00)

Per quanto riguarda la stalla da ricerche effettuate, su siti e riviste specializzate, nonché interpellando allevatori ed esperti del settore si è arrivati alla determinazione di un canone di affitto mensile tra i **0,78 €/mq. e 1,04 €/mq..**

Pertanto il canone mensile della stalla e delle strutture annesse all'attività agricolo-zootecnica è pari a:

0,78 €/mq. x 1.921,49 mq. = **1.498,76 €** (diconsi millequattrocentonovantotto/76)
in cifra tonda **1.500,00 €** (diconsi millecinquecento/00);

1,04 € x 1.921,49 = **1.998,35 €** (diconsi millenovecentonovantotto/35)
in cifra tonda **2.000,00 €** (diconsi millecinquecento/00);

Considerato che trattasi di una struttura comunque datata (risalente agli inizi degli anni 2000) si prenderà in considerazione il valore minore ossia di 1.500,00 € mensili, corrispondente a 18.000,00 € (diconsi diciottomila) annui.

Quindi il canone mensile dell'abitazione con annessa autorimessa e della stalla con le strutture annesse all'attività agricolo zootecnica è pari a:

(415,00+1.500,00) € = 1.915,00 € (diconsi millenovecentoquindici/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

72

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il canone annuale dell'abitazione con annessa autorimessa e della stalla con le strutture annesse all'attività agricolo zootecnica è pari a:

(4.980,00+18.000,00) € = 22.980,00 € (diconsi ventiduemilanovecentoottanta/00)

Il canone di locazione di cui al contratto di affitto (*All. n. 28*) è pari a **6.000 €** annui, ossia a **500,00 €** mensili; **confrontandolo con il valore locativo di mercato risulta nettamente inferiore ad un 1/3.**

Infatti facendo il rapporto tra i due canoni si ha: $500 : (415 + 1.500,00) = 0,26$
 $0,26 < 0,333 (1/3)$.

Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalle verifiche effettuate:

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non esiste provvedimento giudiziario di assegnazione al coniuge della casa;
- d) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni pignorati, per dati catastali, sono risultate le seguenti formalità:

Per il **lotto n. 1** unità negoziale n. 1 immobile n. 1 (*All. n. 1.1 ed All. n. 29.1*):

1. **TRASCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 8867 Registro Generale 13499 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

73

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. **ISCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 3078 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5873 del 21/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
3. **TRASCRIZIONE DEL 16/01/2017** Registro Particolare 592 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2647 del 15/12/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Per il **lotto n. 1** unità negoziale n. 1 immobile n. 6 (All. n. 1.1 ed All. n. 29.2):

4. **TRASCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 8868 Registro Generale 13500 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
5. **ISCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 3078 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5873 del 21/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
6. **TRASCRIZIONE DEL 16/01/2017** Registro Particolare 592 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2647 del 15/12/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Per il **lotto n. 1** unità negoziale n. 1 immobile n. 5 (All. n. 1.1 ed All. n. 29.3):

1. **TRASCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 8868 Registro Generale 13500 Pubblico ufficiale notaio DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5872/405 del 21/07/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
2. **ISCRIZIONE del 23/07/2005** – Registro Particolare 3078 Registro Generale 13503 Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio 5873 del 21/07/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

74

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE

8. **TRASCRIZIONE DEL 16/01/2017** Registro Particolare 592 Registro Generale 671 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2647 del 15/12/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in Bella (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE



Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

I beni pignorati costituenti i lotti n. 1 e n. 2, non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

I beni pignorati, di cui alla presente perizia (lotto n. 1 e n. 2), non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

I beni di cui al **lotto n. 1**, sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione indipendente su due livelli con al piano terra la zona giorno con servizi ed un locale/autorimessa, al primo piano la zona notte con servizi, ed infine una corte a giardino. Essendo un villino monofamiliare non ha parti in comune con altre proprietà. Pertanto **non vi sono, ad oggi, spese di gestione né procedimenti in corso.**

I beni di cui ai **lotti n. 2** sono costituiti dal terreno agricolo al **fg. 39 p.lla 1302** e da fabbricati per attività agricole-zootecniche con piazzale il tutto al **fg. 39 p.lla 1237 sub 1**, **sono liberi da spese di gestione e su di essi non vi sono procedimenti in corso.**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



76



Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*- **Lotto n. 1:** l'immobile di cui **alla unità negoziale:**

➤ **n. 1 immobile n. 6** — **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel N.C.E.U. al **Foglio 39 P.IIIa 1224** categoria A/2 cl. 2, consistenza 10 vani, Sup. cat. 250 m², Totale escluse aree scoperte 241 m² rendita € 320,20, piano T-1. (*All. n. 10*) (*All. n. 11.6*).

➤ **n. 1 immobile n. 1** — **CORTE** (*giardino*), sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. **Fg. 39 P.IIIa 1222**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 8.50, R.D. Euro 1,10 e R.A. Euro 1,10; (*All. n. 10*) (*All. n. 11.1*).

➤ **n. 1 immobile n. 5** — **CORTE** (*giardino*), sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. **Fg. 39 P.IIIa 1225**, al catasto terreni, seminativo, classe 4, are 9.61, R.D. Euro 1,24 e R.A. Euro 1,24; (*All. n. 10*) (*All. n. 11.5*).

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) è così calcolata:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

77

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):**

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

15% giardini di appartamento

10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)

15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

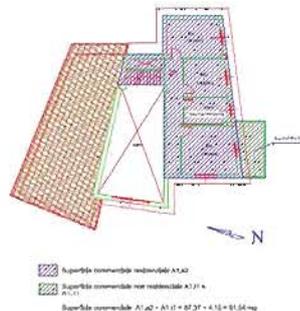
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planta Piano Terra



All. n. 30.1 – planimetria piano terra

Planta Primo Piano



All. n. 30.2 – planimetria primo piano

Planta Piano Terra



All. n. 30.3 – planimetria autorimessa

Superficie commerciale A1 = A1.a1 + 35% (A1.p1+A1.p2) =

[142,43+ 0,35 (25,00) + 0,02 x (23,97+15,78-25)] mq. = 151,57 mq.

PIANO TERRA (autorimessa)

Superficie commerciale A3 = 32,18 mq

PIANO TERRA (giardino) Fg. 39 p.lle 1222 e 1225;

Superficie commerciale = [10% 25 mq. + 2% (961 + 850 - 25)] = 2,50 + 35,72 = 38.22 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

Superficie commerciale A1 = A1.a2 + 40% A1.t1 = 87,37 + 0,40 x 10,37 mq. =
87,37 + 4,15 mq. = **91,52 mq.**

Lo stato conservativo è nel complesso discreto e le rifiniture sono di buon livello

Per esso si prenderà in considerazione come parametro la media dei parametri, per immobili simili:

- valutazione superficie commerciale del lotto n. 1

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Nello stabilire il prezzo di vendita, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione.

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 550,00 €/mq.	MASSIMO 650,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 600,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.+ giardino	281,31 mq.	600,00	€ 168.786,00
Autorimessa (deposito)	P.T.	32,18	2/3 di 600,00	€ 12.872,00
Totale				€ 181.658,00
Totale valore commerciale			(in cifra tonda)	€ 181.700,00

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

79

Il valore medio di affitto è, invece:

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,20 €/mq./mese	MASSIMO 1,60 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,40 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.+ giardino	281,31 mq.	1,40 €/ mq./mese	€ <u>393,83</u>
Autorimessa (deposito)	P.T.	32,18	50% di 1,40	€ <u>22,53</u>
Totale				€ <u>416,356</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>415,00</u>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per Abitazioni di tipo civile box, utilizzando il valore medio di mercato si ha:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: BELLA
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA CASTELLUCCIO, C.DA S. CATALDO, C.DA S. ANTONIO CASALINI, C.DA SERRA DI MURO
Codice di zona: R
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	435	L	1.1	1.4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	380	L	0.9	1.2	L
Autorimesse	NORMALE	180	230	L	0.5	0.7	L
Box	NORMALE	200	250	L	0.6	0.8	L

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 435,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 407,50€/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.I.+ giardino	281,31 mq.	407,50
Autorimessa (deposito)	P.T.	32,18	50% di 407,50
Totale			€ 121.190,49
Totale valore commerciale			(in cifra tonda) € 121.200,00

Il valore medio di affitto è, invece:

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10€/mq./ mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,25 €/mq./mese
--	-------------------------------------	--------------------------------------	--

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.+ giardino	281,31 mq.	1,25€/ mq./mese	€ 351,64
Autorimessa (deposito)	P.T.	32,18	50% di 1,40	€ 20,11
Totale				€ 371,75
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ 370,00

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato prezzi unitari di gran lunga superiori, per fabbricati simili, rispetto ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ciò perché l' O.M.I. fa riferimento a fabbricati rurali, molto spesso in muratura, datati e comunque, con rifiniture di tipo economico. Il fabbricato interessato dal pignoramento è una villetta di agli inizi degli anni '2000, in cemento armato e con rifiniture di tipo civile, pertanto **nella determinazione del valore di stima si considererà quello risultante dall'indagine di mercato effettuata.**

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 1:**a) – STIMA VENDITA**

€ 181.658,0000 che in c.t. diventa

€ 181.700,00 (diconsi centoottantunomilaseicentocinquantotto/00)**b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ 416,356 (mensili) che in c.t. diventa

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

82

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 415,00 (mensili) (diconsi quattrocentoquindici/00 mensili)

Dal valore così determinato verranno applicate le seguenti detrazioni così come specificato nel **quesito n. 6**:

181.700,00 - 2.600,00 = **179.100,00 €**

In c.t. € 179.000,00 (diconsi centosettantanove/00)

per tanto il valore a base d'asta sarà:

PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO N. 1 - € 179.000,00 (diconsi centosettantanovemila/00)

- **valutazione superficie commerciale del lotto n. 2**

- **Lotto n. 2:** l'immobile di cui **alla unità negoziale:**

- **n. 1 immobile n. 2 — TERRENO SEMINATIVO**, sito in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. al **foglio 39 p.lla 1302** classe 4 are 14,98 R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93. (*All. n. 10*) (*All. n. 11.2*).
- **n. 1 immobile n. 3 — A STALLA, con annessi (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzale** sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.F. **Fg. 39 P.lla 1237 SUB 1**, categoria D/10, rendita 6.146,00; (*All. n. 10*) (*All. n. 11.3*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

83

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA COMPRAVENDITA TERRENI:**Metodo della quotazione di mercato**

La scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima "sintetico" utilizzando come parametro di riferimento quello già menzionato della "stima in base al parametro tecnico superficie" e cioè in mq, corrispondente allo stesso criterio che nella zona in esame viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima. Le oscillazioni dei prezzi rilevabili per i terreni dipendono soprattutto dalle varie zone del territorio comunale ed in particolare nella zona in cui ricadono i beni sottoposti a pignoramento e dalla frequenza degli interventi di investimenti suggeriti dall'andamento del mercato. Come menzionato, da una ricerca effettuata sul posto, dai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari e di tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, la scrivente C.T.U. ha appreso che, per i terreni nella zona, i valori di compravendita sono stimati da un minimo di € 1,50 al mq ad un massimo di € 1,70 al mq.

Sulla scorta di tali dati, modulando i valori unitari rilevati in funzione delle caratteristiche sopra descritte e considerando la posizione e la giacitura dello stesso si prenderà a riferimento un valore di mercato unitario di € 1,50 al mq.

La stima del terreno sottoposto a pignoramento è effettuata sulla base delle superfici indicate nelle visure catastali (superficie nominale)

Dati Catastali	Sup. (mq) Ha are ca	Valore max./mq.	Valore Arrotondato €
Fg. 39 P.lla 1302	0.14.98	1,50	2.247,00
TOTALE	0.14.98		2.247,00

VALORE COMPRAVENDITA**€ 2.247,00****VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO****€ 2.250,00**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **n. 1 immobile n. 3** — **A STALLA, con annessi (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzale** sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.F. Fg. 39 P.IIa 1237 SUB 1, categoria D/10, rendita 6.146,00; (All. n. 10) (All. n. 11,3).

Per il complesso di fabbricati e strutture annesse all'attività agricolo-zootecnica dell'azienda oggetto di stima, non esiste un mercato per cui non è possibile effettuare una ragionevole comparazione con manufatti simili a quelli sopra descritti e caratterizzanti detta azienda. Mancano idonei termini per realizzare una possibile comparazione con valori di mercato di strutture potenzialmente simili come ad esempio capannoni industriali o artigianali presenti in zone comunque ricadenti nel Comune Censuario di Bella (PZ) e neanche troppo distanti da quella presa in esame se non nella stessa.

Per questa componente dell'immobile, certamente di "peso" consistente ai fini estimativi, la scrivente C.T.U. ritiene corretto pervenire al più probabile valore di mercato attraverso la determinazione, con procedimento analitico, del più probabile "**Valore di Ricostruzione**" dei fabbricati oggetto di stima. Questo procedimento è basato su una delle tesi basilari dell'estimo per la quale, in un libero mercato, il valore dei diversi aspetti economici di un bene tende a coincidere. Il Valore di Ricostruzione di un fabbricato si stabilisce attraverso la determinazione del Costo Ordinario di Costruzione di un manufatto esistente con mezzi, tecniche e prezzi attuali in base al parametro tecnico superficie e dalla successiva applicazione di un opportuno coefficiente di deprezzamento in funzione dell'età (vetustà), dello stato di conservazione, delle funzionalità del fabbricato stesso.

Le principali caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima (il complesso agricolo-zootecnico) sono state descritte nel **quesito n. 2**.

A STALLA, edificata con **C.E. 62/99** (All. n. 13) e **P.C. 40/2003** (All. n. 14) rilasciate dall'Amministrazione Comunale territoriale di competenza e che prevedeva la realizzazione di opere consistenti nella descrivenda stalla, sala mungitura, sala latte,

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

85

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vasche per liquami, abitazione rurale, concimaia e silos orizzontali, presenta una superficie di circa **1.796,50 m²**.

Nel redigere il computo delle opere per giungere al probabile Valore di Ricostruzione di detto fabbricato, la scrivente C.T.U. ha tenuto in debito conto delle indicazioni riportate nelle Relazioni Tecniche di cui ai titoli abilitativi sopra menzionati, nonché di ciò che ha riscontrato oggettivamente sui luoghi di cui è causa attraverso i numerosi sopralluoghi effettuati.

A tal fine la scrivente C.T.U., sulla scorta dei calcoli, considerazioni e osservazioni effettuate, nonché sul coefficiente di vetustà pari al 19% per il I intervento, e 15% per il II intervento di deprezzamento sul costo di costruzione all'attualità di detto fabbricato, è arrivata alla conclusione che la stalla sopra descritta ha un valore così determinato:

denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetustà	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
I intervento	201,96	19,00%	165,00	1.113,09	183.659,85
Ampliamento	301,93	15,00%	255,00	683,41	174.269,55
VALORE TOTALE					357.929,40
VALORE COMPRAVENDITA					€ 357.929,40
VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO					€ 358.000,00

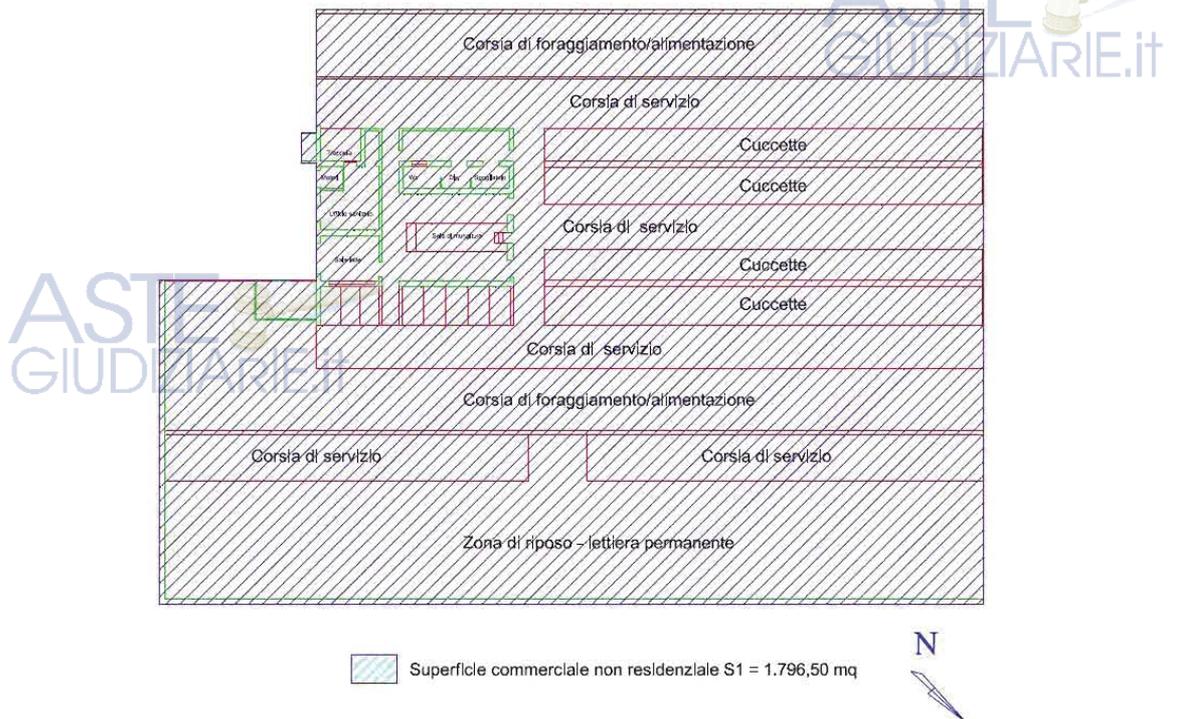
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STALLA



All. n. 31 – planimetria stato dei luoghi

PREVASCA LIQUAMI, edificata con **P.C. 40/2003** (All. n. 14) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di competenza, completamente interrata, è realizzata in calcestruzzo cementizio armato ed ha dimensioni interne 8,60 x 8,60 mt. per un'altezza di 3,50 mt., spessore 40 cm.

E' chiusa superiormente con solaio in calcestruzzo armato carrabile. E' situata a Nord-Ovest della stalla, tra quest'ultima e la vasca liquami.

denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetustà	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
Prevasca	433,89	15,00%	368,00	88,36	32.516,48
VALORE TOTALE					32.516,48

VALORE COMPRAVENDITA**€ 32.516,48****VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO****€ 32.500,00**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

87

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

B vasca liquami Vasca di stoccaggio liquami, realizzata con C.E. N. 62 dell'anno 1999 (All. n. 13) e con Permesso a Costruire N. 10 del 02.03.2001 (All. n. 16) è stata realizzata con struttura in elementi modulari costolati prefabbricati in c.a.v., autostabili ed antisismici dell'altezza di 3,70 mt..

denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetust�	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
Vasca liquami	268,84	18,00%	220,00	174,68	38.429,60
VALORE TOTALE					38.429,60
VALORE COMPRAVENDITA					€ 38.429,60
VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO					€ 38.500,00



All. n. 21 – planimetria catastale vasca liquami e concimaia B Vasca liquami

Nuova vasca liquami Vasca di stoccaggio liquami, realizzata con Permesso a Costruire N. 7/2018) (All. n. 15); è stata realizzata un'ulteriore vasca per la raccolta liquami in cemento armato gettato in opera delle dimensioni interne di m 12,00 x 8,00 e 5,00 m di altezza netta.

denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetust�	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
Vasca liquami	376,64	1,00%	373,00	108,36	40.418,28
VALORE TOTALE					40.418,28
VALORE COMPRAVENDITA					€ 40.418,28
VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO					€ 40.500,00

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

88

C concimaia E' stata realizzata in due fasi: un primo intervento nel 2003 con cui si è realizzata una concimaia avente dimensioni in pianta di 16,00 x 17,00 mt. (**Permesso a Costruire N. 40/2003**) (*All. n. 14*); e successivamente un ampliamento nel 2018 con cui si è realizzata una struttura della stessa tipologia della precedente con dimensioni in pianta di 10,30 x 6,00 mt. (**Permesso a Costruire N. 7/2018**) (*All. n. 15*); ha struttura in c.a. ed è stata realizzata vicino alla vasca liquami (in pannelli prefabbricati). E' costituita da una platea chiusa su due lati con muretti in c.a. dell'altezza di 1.80 mt.

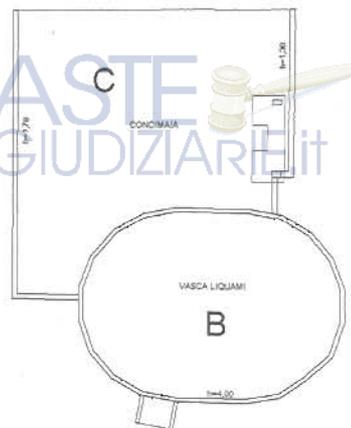
denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetust�	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
I intervento	121,17	15,00%	105,00	248,09	26.049,45
Ampliamento	159,17	1,00%	158,00	61,80	9.764,40
VALORE TOTALE					39.535,20

VALORE COMPRAVENDITA

€ 35.813,85

VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO

€ 36.000,00



All. n. 21 – planimetria catastale vasca liquami e concimaia C

E vasca insilati (silos orizzontali) (**Permesso a Costruire N. 40/2003**) (*All. n. 14*); realizzato in conglomerato cementizio armato e diviso in due. Ha dimensioni in

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

89

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pianta di 11,40 x 20,00 mt ed un'altezza di 2,50 mt. con i setti dello spessore di 0,30 mt.

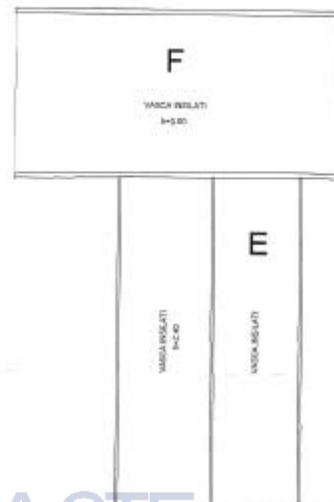
denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetustà	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
Vasca insilati E	329,10	15%	280,00	240,00	67.200,00
VALORE TOTALE					67.200,00

VALORE COMPRAVENDITA

€ 67.200,00

VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO

€ 67.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All. n. 20 – planimetria catastale vasche insilati E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F vasca insilati, (silos orizzantale) (**Permesso a Costruire N. 40/2003**) (*All. n. 14*); realizzato in realizzato in conglomerato cementizio armato. Ha dimensioni in pianta di 9,04 x 20,30 mt ed un'altezza di 3,00 mt. con i setti in dello spessore di 0,30 mt.

denominazione	Costo di costruzione (€/mq)	% a detrarre per vetustà	Valore arrotondato (€/mq)	Sup. comm. (mq.)	importo (€)
Vasca insilati F	216,18	15%	185,00	195,69	36.202,65
VALORE TOTALE					36.202,65

VALORE COMPRAVENDITA

€ 36.202,65

VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO

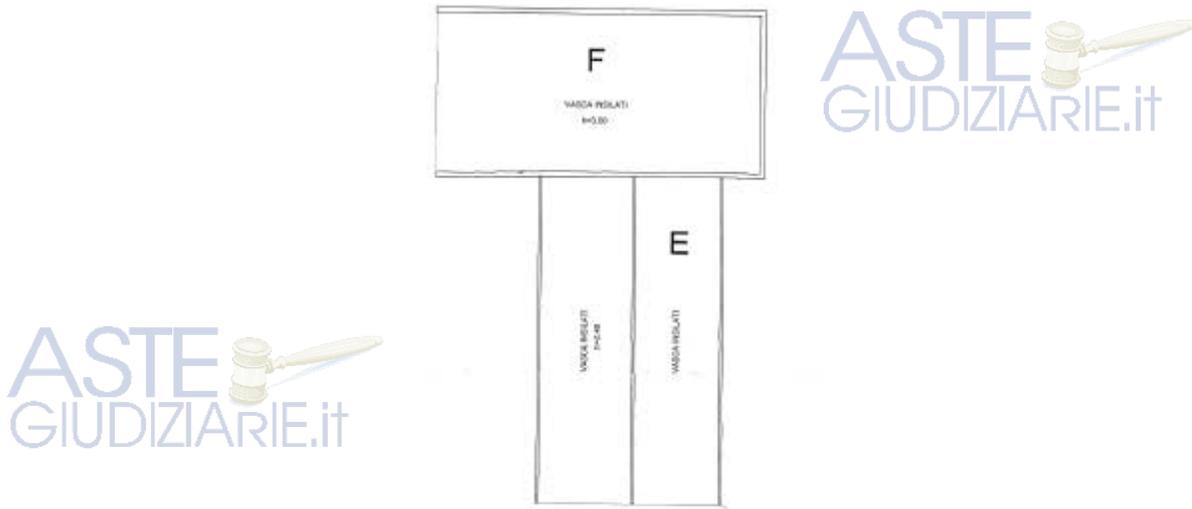
€ 36.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

90

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



All. n. 20 – planimetria catastale vasche insilati F

G casotto quadro elettrico realizzato con blocchetti in cemento, ha copertura con travi e tavolato in legno e sovrastante pannello sandwich coibentato. Non risultano sul Comune di Bella (PZ) titoli abilitativi.

Non è possibile sanarlo (*presentando una scia in sanatoria*) né adeguarlo sismicamente, pertanto è preferibile demolirlo e smaltire i materiali di risulta; il costo stimato è di **500,00 €**.

Poiché all'interno del casotto sono presenti i quadri elettrici dell'azienda è necessario ricostruirlo previa richiesta di autorizzazione agli enti preposti con un costo complessivo forfettariamente stimato in **4.500,00 €**.

Il costo totale per il rifacimento del casotto quadri elettrici e quindi:

$$500,00 + 4.500,00 = \mathbf{5.000,00 \text{ €}}$$

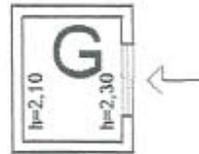
che verrà sottratto dal valore a base d'asta

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

91

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

CASOTTO QUADRO ELETTRICO

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

G Casotto quadro elettrico

Il valore stimato per il **lotto n. 2** ricavato dalla somma dei cespiti sopra ricadenti è di:

- **n. 1 immobile n. 2** — **TERRENO SEMINATIVO**, sito in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.T. al foglio **39 p.lla 1302** classe 4 are 14,98 R.D. Euro 1,93 e R.A. Euro 1,93. (All. n. 10) (All. n. 11.2).
- **n. 1 immobile n. 3** — **A STALLA**, con annessi **(B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico e piazzale** sita in Bella (PZ) alla Contrada S. Antonio Casalini, censito nel C.F. Fg. **39 P.lla 1237 SUB 1**, categoria D/10, rendita 6.146,00; (All. n. 10) (All. n. 11.3).

Denominazione	Estremi catastali	Superficie (mq)	Sup. comm. (mq)	Valore Arrotondato (€/mq)
Terreno seminativo	Fg. 39 P.lla 1302	0.14.98	1,50	2.250,00
Stalla I intervento + ampliamento	Fg. 39 P.lla 1237 sub. 1		1.796,50	358.000,00
Prevasca			88,36	32.500,00
Vasca liquami			174,68	38.500,00
Vasca liquami			100,08	40.500,00
Concimaia			248,09	26.000,00
Concimaia			61,80	10.000,00
E vasca insilati			240,00	67.000,00
F vasca insilati			195,69	36.000,00
VALORE TOTALE				

VALORE COMPRAVENDITA**€ 610.750,00****VALORE COMPRAVENDITA ARROTONDATO****€ 611.000,00**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 - cell. 3494454312

92

Mail: macentoducati@tiscali.it - P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto n. 2 :**a) – STIMA VENDITA**

€ 610.750,00 che in c.t. diventa

€ 611.000,00 (diconsi seicentoundicimila/00)ASTE
GIUDIZIARIE.it**b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

€ 1.500 (mensili) che in c.t. diventa

1.500 (mensili) (diconsi millecinquecento/00 mensili)

Al valore così ottenuto dei beni al **lotto n. 2** verranno applicate le seguenti maggiorazioni e detrazioni:

- 1) **MAGGIORAZIONE.** Considerato che il piazzale dell'azienda zootecnica censito al **Fg. 39 P.IIIa 1237sub 1**, al catasto fabbricati, categoria D/10 è in parte asfaltato (l'area che circonda la stalla) ed in parte pavimentato in calcestruzzo (l'area che circonda i silos insilati, la vasca liquami prefabbricata e la concimaia); si considererà una **maggiorazione del 7%** sul valore totale dei beni sopra determinato, ossia:

$$611.000,00 + 611.000,00 \times 7\% = 611.000,00 + 0.07 \times 611.000,00 =$$

$$611.000,00 + 42.770,00 = 653.770,00 \text{ che in c.t. diventa } \text{€ } 654.000,00$$

€ 654.000,00 (diconsi seicentocinquantaquattromila/00)

- 2) Dal valore così determinato verranno applicate le seguenti detrazioni così come descritto *precedentemente (accatastamento nuova vasca liquami ed ampliamento concimaia e rifacimento casotto)*:

$$654.000,00 - (2.000+5.000,00) = \text{€ } 647.000,00$$

In c.t. € 647.000,00 (diconsi seicentoquarantasettemila/00)

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

pertanto il valore a base d'asta sarà:

PREZZO A BASE D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2 - € 647.000,00 (diconsi seicentoquarantanovemila/00)

RICAPITOLANDO:

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI PIGNORATI SARÀ:

LOTTO N. 1 - € 179.000,00 (diconsi centosettantanovemila/00)

LOTTO N. 2 - € 647.000,00 (diconsi seicentoquarantanovemila/00)

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

I beni di cui al **lotto n. 1** ed al **lotto n. 2** sono stati **pignorati**, così come riportato nell'Atto di Pignoramento (All. n. 1): "eseguirsi pignoramento immobiliare nei confronti della S.S. [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bella (PZ), località S.A. Casalini n. 15, in persona del legale rapp.te p.t., **sulla piena proprietà dell'intero** dei seguenti immobili, con i relativi diritti, pertinenze ed accessioni....."

Nella **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento** (All. n. 1.1), del 16/01/2017 Rep. n. 2647, n. 671 R.G. e n. 592 R.P. nella sezione C – Soggetti contro, è così riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

94

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"Soggetto n. 1 in qualità di denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] a per la quota di 1/1....."
Quindi la valutazione degli immobili pignorati viene effettuata per l'intero (quota 1/1).

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.*

La società debitrice, eseguita S.S. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il capitale sociale (valore nominale dei conferimenti) ammonta a € 2.000,00.

Il socio amministratore [REDACTED] detiene una quota pari al 99 % del capitale sociale, ossia € 1.980,00. (All.ti n. 12 e n. 12.1)

Il socio [REDACTED] detiene una quota pari all'1 % del capitale sociale, ossia € 20,00. (All.ti n. 12 e n. 12.1)

Il signor [REDACTED] dal certificato di emigrazione (All. n. 32) risulta nato a Bucecea (ROMANIA) il 1 [REDACTED]. E' stato residente nel Comune di Bella (PZ) in località S.A.CASALINI s.n.c. dal 04/02/2011 alla data del 09/05/2019, data in cui è stato cancellato dal registro della popolazione perché **residente per emigrazione in CALDIERO (VR), dal certificato si evince lo stato civile CELIBE.**

Il signor [REDACTED] dal **certificato di nascita** risulta: nato a Bella (PZ) il [REDACTED] (All. n. 33); dal **certificato di residenza** risulta residente nel Comune di Bella (PZ) in località Sant'Antonio Casalini n. 61. (All. n. 33.1).

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

95

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ha contratto matrimonio nel Comune di Bella (PZ) il giorno 17/08/1996 con la sig.ra [REDACTED] (All. n. 33.2). In data 26/09/2016 [REDACTED] hanno presentato ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Potenza del 13/12/2016 n. 1499 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Dallo **Stato di Famiglia** (All. n. 33.3) risulta iscritta all'ANAGRAFE della popolazione residente con abitazione in Località Sant'Antonio Casalini N. 61 la seguente famiglia:

[REDACTED]
[REDACTED] a AVIGLIANO
Atto N. 523 parte I serie anno 1926

[REDACTED]
[REDACTED] a BELLA
Atto N. 16 parte I serie A anno 1950

[REDACTED]
[REDACTED] a BELLA
Atto N. 79 parte I serie A anno 1958

La sig.ra [REDACTED] (parte affittuaria) dei beni esecutati, dal **certificato di nascita** risulta nata in [REDACTED] (All. n. 34); dal **certificato di residenza** risulta residente nel Comune di Bella (PZ) in località Sant'Antonio Casalini s.n.c.. (All. n. 34.1).

Dal **certificato di stato libero** risulta nubile (All. n. 34.2);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

96

Mail: macentoducati@tiscali.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



