



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 60/2023 R.G.E.



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titoli di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese documentate;

Allegato 14 - Parcella.



Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO





RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 60/2023 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa [REDACTED]
TRIBUNALE DI POTENZA

Premesse

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Bella e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 12/09/2024, ha accettato l'incarico il 18/09/2024 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
Quesito n. 14	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Premesso che, con atto notificato il 28/06/2023 Rep. n. 1170, da cui è derivata la procedura esecutiva n. **60/2023**, trascritta il 27/07/2023 al n. 12675 Reg. Gen. e al n. 10556 Reg. Part., la [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), C.F. [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub.
1	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	302	=
2	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	295	1
3	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	1
4	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	2
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Terreni	23	510	[REDACTED]

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il creditore procedente è [REDACTED] con sede in via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV), con C.F. [REDACTED]

Gli esecutati sono:

- [REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959 - C.F. [REDACTED] per il diritto della nuda proprietà dell'U.I.U. riportata in catasto fabbricati al Fg. 23, Part. 511, Sub. 2 e dei terreni riportati in catasto al Fg. 23, Part. 270 e 510 e per il diritto della piena e intera proprietà dell'U.I.U. riportata in catasto fabbricati al Fg. 23, Part. 302;
- [REDACTED] nata a BARAGIANO (PZ) il 15/09/1930 - C.F.: [REDACTED] per il diritto dell'usufrutto dell'U.I.U. riportata in catasto fabbricati al Fg. 23, Part. 511, Sub. 2 e dei terreni riportati in catasto al Fg. 23, Part. 270 e 510 e per il diritto della piena e intera proprietà delle U.I.U. riportate in catasto fabbricati al Fg. 23, Part. 295, Sub. 1 e Part. 511, Sub. 1.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 04/10/2024 alle ore 9:30 presso gli immobili oggetto della procedura.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Valentina CUOMO, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED] esecutato;

Preliminarmente, il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti posti dal giudice e ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 2 - Verballi di sopralluogo, Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso, dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Bella e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI		
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.		
Risposta analitica al controllo preliminare		Pag. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.		
Risposta sintetica: Il diritto reale complessivo degli esecutati è la piena e intera proprietà delle U.I.U. riportate in C. F. al Fg. 23, Part. 302, Part. 295 Sub. 1, Part. 511 Sub. 1 e Sub. 2 e dei terreni riportati in catasto al Fg. 23 [REDACTED] e 510.		
Tutti i beni pignorati non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.		
Risposta analitica al quesito n. 1		Pag. 6
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.		
Risposta sintetica: Lotto n. 1 - Locale commerciale e area di pertinenza siti nel Comune di Bella, C.da Sant'Antonio Casalini (F. 23, part. 302 e porzione di Part. 510);		
Lotto n. 2 - Locali commerciali e area di pertinenza siti nel Comune di Bella, C.da Sant'Antonio Casalini (F. 23, Part. 295 Sub. 1, Part. 511 Sub. 1 e porzione di Part. 510);		
Lotto n. 3 - Abitazione e diritti sull'area pertinenziale siti nel Comune di Bella, C.da Sant'Antonio Casalini (F. 23, Part. 511 Sub. 2 e diritti su porzione di Part. 510);		
[REDACTED]		
Risposta analitica al quesito n. 2		Pag. 10

<p>Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Catasto del comune di Bella:</p> <p>Lotto n. 1 – Locale commerciale censito in catasto al F. 23 part. 302 e area di pertinenza in catasto come porzione della Part. 510;</p> <p>Lotto n. 2 – Locali commerciali censiti al Fg. 23, Part. 295 Sub. 1 e Part. 511 Sub. 1 e area di pertinenza in catasto come porzione della Part. 510;</p> <p>Lotto n. 3 – Abitazione censita al Fg. 23, Part. 511 Sub. 2 con diritti sull'area di pertinenza in catasto come porzione della Part. 510;</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 3</p>	Pag. 20
<p>Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 4</p>	Pag. 27
<p>Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 5</p>	Pag. 29
<p>Quesito n. 6: Verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati presentano difformità urbanistiche in parte sanabili.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 6</p>	Pag. 31
<p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</p> <p>Risposta sintetica: Tutti i beni pignorati relativi ai lotti n. 1, 2 e [REDACTED] sono occupati dalla Soc. [REDACTED] con regolare contratto di locazione; il lotto n. 1 ha una superficie di mq 3 sublocata alla ditta individuale [REDACTED] con regolare contratto di locazione, mentre l'abitazione del lotto n. 3 è occupata dall'esecutato [REDACTED] e dalla sua famiglia.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 7</p>	Pag. 35
<p>Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</p> <p>Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti oneri e vincoli sui beni pignorati, tranne servitù di passaggio sulle corti esterne e servitù di passaggio per accesso all'interno del locale commerciale del lotto n. 1, mentre i locali del lotto n. 2 sono gravati da servitù di impianti delle U.I.U. dei piani superiori. Si tratta di servitù di fatto ma non trascritte. Sono state riscontrate difformità urbanistiche, in parte sanabili e difformità catastali non regolarizzate nel contesto della procedura.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 8</p>	Pag. 35
<p>Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 9</p>	Pag. 36
<p>Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</p> <p>Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.</p> <p>Risposta analitica al quesito 10</p>	Pag. 36
<p>Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 11</p>	Pag. 37
<p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.</p> <p>Risposta sintetica:</p> <p>il prezzo a base d'asta del lotto n. 1 è di € 62.800,00;</p> <p>il prezzo a base d'asta del lotto n. 2 è di € 164.900,00;</p>	

<p>il prezzo a base d'asta del lotto n. 3 è di € 28.200,00;</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 12</p>	Pag. 37
<p>Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</p> <p>Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 13</p>	Pag. 42
<p>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.</p> <p>Risposta sintetica: l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 20/07/1980, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e attualmente è residente nel comune di Bella (PZ) in [REDACTED] mentre l'esecutata [REDACTED] vedova di [REDACTED] è deceduta a Potenza il 16/07/2023.</p> <p>Risposta analitica al quesito 14</p>	Pag. 42

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE - Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia redatta in data 6/09/2023.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che

Il creditore procedente non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha acquisito:

- gli estratti catastali, le ispezioni ipotecarie dei beni pignorati;
- i certificati di stato civile di matrimonio rilasciati dal Comune di Bella del sig. [REDACTED]
- il certificato di morte della sig.ra [REDACTED]

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- l'esecutato, sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 20/07/1980 nel comune di Bella, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a Bella il 31/01/1959. Gli immobili pignorati derivano dalla successione del padre, pertanto si tratta di beni personali;
- l'esecutata sig.ra [REDACTED] è deceduta a Potenza il 16/07/2023.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data 26/09/2024 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale complessivo della piena e intera proprietà, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza degli atti di trasferimento trascritti in loro favore.

I beni pignorati sono di seguito elencati:

Dati catastali degli immobili pignorati

N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub.
1	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	302	=
2	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	295	1
3	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	1
4	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	2
5	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	3
6	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Terreni	23	510	

- I beni pignorati descritti ai nn. 1, 4, 5 e 6 sono intestati a [REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959 - C.F.: [REDACTED] per il diritto 1/1 della piena ed intera proprietà;
- I beni pignorati descritti ai nn. 2 e 3 sono intestati a [REDACTED] nata a Baragiano (PZ) il 15/09/1930 - C.F.: [REDACTED] per il diritto 1/1 della piena ed intera proprietà.

I diritti reali desunti dagli atti dagli atti catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento per i beni descritti ai nn. 1, 2 e 3, mentre non corrispondono per i beni descritti ai nn. 4, 5 e 6 essendo intervenuta la variazione dell'intestazione a favore dell'esecutato [REDACTED] con voltura catastale per il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED]. Inoltre, si rileva che a seguito della morte della signora [REDACTED] deceduta in data 16/07/2023 in Potenza (Cfr. Allegato n. 8 – Certificati anagrafici) non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità, né tantomeno la presentazione della dichiarazione di successione, mentre risulta la rinuncia all'eredità delle figlie signore [REDACTED] e i loro successori chiamati all'eredità. La rinuncia con verbale n. 2034/2023 sottoscritta in data 27/09/2023 innanzi al Tribunale di Potenza, Rep. n. 1535/2023 del 29/09/2023, R.G. 1138/2023, è stata registrata in data 19/10/2023 al n. 4062.

Gli atti di provenienza sono specificati in risposta al quesito n. 5 (Pag. 29).

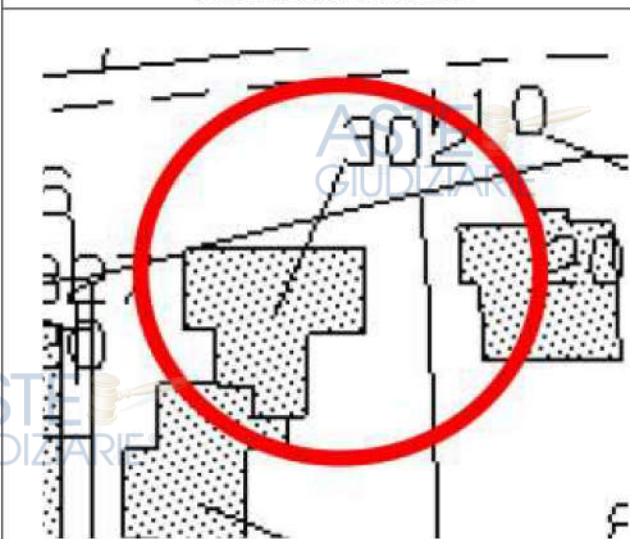
I beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Bella sono riportati sulla mappa catastale e sulla corrispondente ortofoto carta.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta

Immobili siti nel Comune di Bella al foglio n. 23

Particella n. 302

Planimetria catastale

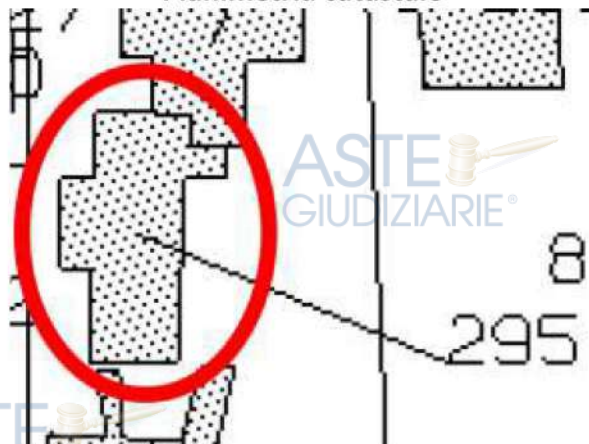


Ortofotocarta



Particella n. 295

Planimetria catastale



Ortofotocarta



Particella n. 511

Planimetria catastale

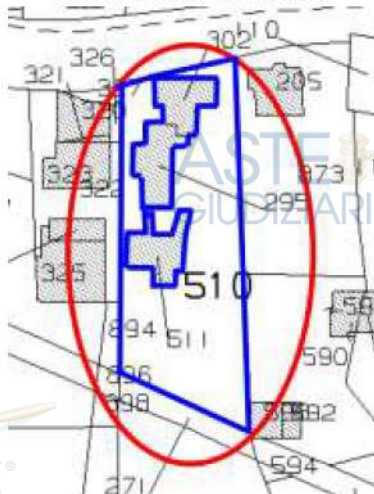


Ortofotocarta



Particella n. 510

Planimetria catastale



Ortofotocarta



La particella n. 510 del foglio 23 del Comune di Bella oggetto di pignoramento in realtà è un'area a servizio dei fabbricati in essa ricadenti.

Poiché la citata particella n. 510 non è suscettibile di autonoma utilizzazione il sottoscritto ne propone la suddivisione in sei porzioni in funzione del loro reale utilizzo così come di seguito descritto:

- 1) la **prima porzione** di mq 28 è occupata dalla Strada Provinciale Bella San Cataldo che lambisce la particella pignorata n. 302 (Bar);
- 2) la **seconda porzione** di mq 157 è corte esclusiva della particella pignorata n. 302 (Bar) ma è gravata dalla servitù di passaggio per consentire l'accesso a immobili pignorati e non pignorati che diversamente resterebbero interclusi;
- 3) la **terza porzione** di mq 223 è corte comune alle U.I.U. pignorate e non pignorate part. 295 e 511;
- 4) la **quarta porzione** di mq 1.380 è corte esclusiva delle particelle pignorate n. 295 sub. 1 n. 511 sub. 1 (Cucina e sala ristorante). L'accesso a questa porzione è assicurato da una strada privata realizzata tra la part. 510 e i fondi limitrofi descritta nella porzione n. 6;
- 5) la **quinta porzione** di mq 44 è corte esclusiva della particella pignorata n. 302 (Bar) ma è gravata dalla servitù di passaggio per consentire l'accesso a immobili non pignorati che diversamente resterebbero interclusi;
- 6) la **sesta porzione** di mq. 83 è costituita da una striscia di terreno utilizzata come strada privata di accesso comune con fondi limitrofi. Questa strada consente l'accesso autonomo alle porzioni n. 4 e alla porzione n. 5.

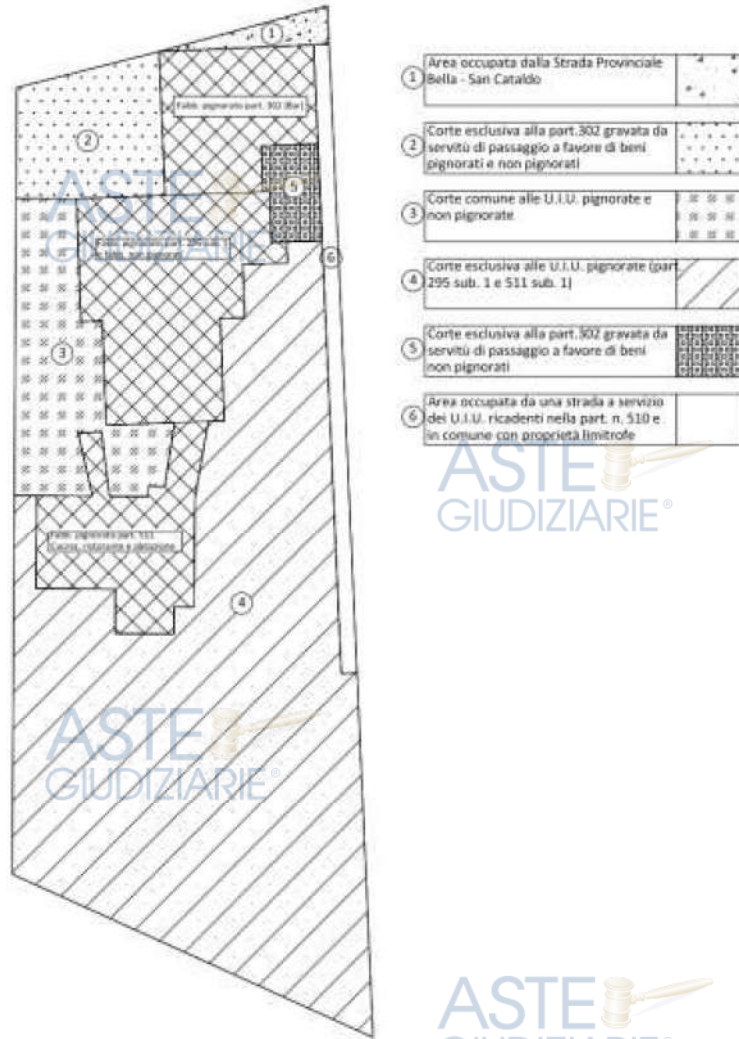
Si precisa che le servitù di passaggio non sono trascritte ma derivano dallo stato di fatto in cui si trovano i beni.

I fabbricati ricadenti catastalmente nella part. 510 non sono correttamente rappresentati, pertanto, in fase di frazionamento della particella n. 510 nelle sei porzioni sopra descritte occorre correggere l'individuazione grafica dei fabbricati in essa ricadenti.

Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale ammonta a € 2.500,00 da suddividere tra i lotti 1 e 2, per ciascun lotto la quota corrispondente ammonta a € 1.250,00.

Graficamente, la suddivisione della particella pignorata n. 510 è riportata nello schema sottostante che chiarisce il reale utilizzo di ciascuna delle sei porzioni in cui essa è suddivisa.

SCHEMA DI FRAZIONAMENTO Particella n. 510



I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Dalle considerazioni sopra riportate ed esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di **quattro lotti** così come descritti in risposta al quesito n. 2.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

I beni pignorati sono stati suddivisi in quattro lotti così come riportato nella seguente tabella:

Tabella della suddivisione in lotti dei beni pignorati

Lotto 1	Locale commerciale sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censito nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 302 (Bar) con corti esclusive (porzione n. 2 e n. 5 della Part. 510) e diritti sulla strada privata comune (porzione n. 6). Il locale commerciale confina con strada provinciale, strada privata, proprietà Alvino Maria Pia, proprietà Alvino Carmela, proprietà Sileo, salvo altri.
Lotto 2	Locali commerciali siti nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censiti nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 295 Sub. 1 e Fg. 23 Part. 511 Sub. 1 con diritti sulla corte comune e strada comune (porzione n. 3 e n. 6 della Part. 510) e corte esclusiva (porzione n. 4 della Part. 510). I locali commerciali confinano con strada privata, proprietà Alvino Giuseppe, proprietà Alvino Antonio e proprietà Sileo, salvo altri.

Lotto 3	Abitazione sita nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censita nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 511 Sub 2 con diritti sulla corte comune (porzione n. 3 della Part. 510). L'abitazione confina con prospetti esterni su tutti i lati, salvo altri.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Descrizione generale e inquadramento territoriale

Il compendio pignorato si trova nella parte nord-occidentale della provincia di Potenza, sulle propaggini orientali dell'Appennino Lucano (versante adriatico), su una collina posta al centro di due fiumare e alle pendici dell'isolato Monte Santa Croce, con un'altitudine di 690 m s.l.m.

Confina con i comuni di: San Fele (15 km), Muro Lucano (11 km), Baragiano (16 km), Balvano (21 km), Ruoti (25 km), Avigliano (27 km) e con l'exclave di Sant'Ilario, frazione appartenente al comune di Atella, (26 km).

Il territorio si estende per 99,60 km² e raggiunge la massima altitudine col Monte Santa Croce (1425 m s.l.m.) e la minima in corrispondenza della frazione denominata: Scalo Bella - Muro (362 m s.l.m.).

La temperatura media del Comune, riferita al mese più freddo (gennaio) è di 3,5 °C, quella del mese più caldo (agosto) è di +20,2 °C con precipitazioni medie di 650 mm distribuite su 91 giorni.

La zona climatica è classificata "D" con 2.091 gradi giorno.

Tutti gli immobili pignorati sono ubicati nella popolosa contrada di Sant'Antonio Casalini e sono situati a poca distanza tra loro. La contrada è situata in mezzeria tra il centro abitato di Bella e la stazione di Bella-Muro, con distanza di circa 8 Km da entrambe le destinazioni e circa 32 Km dal raccordo autostradale della Basentana (strada statale E847).

La frazione è servita da tutte le opere di urbanizzazione di tipo primaria.

Descrizione del Lotto n. 1

Il lotto n. 1 è composto da un locale commerciale con destinazione bar, sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censito nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 302 con corti esclusive sopra descritte (porzione n. 2, n. 5 della part. 510) e diritti sulla strada privata (porzione n. 6 comune con il lotto n. 2).

Il Lotto n. 1 è parzialmente sovrastante il fabbricato ove insiste la sala ristorante del lotto n. 2 (part. 295) ed è attualmente adibito a Bar con una piccola area destinata alla rivendita di prodotti di Monopolio.

Esso è costituito da un ampio locale ove è consentito la consumazione, seduti o in piedi, di bevande o cibi leggeri, un disimpegno, due bagni con antibagno destinati agli avventori e una dispensa per conservare provviste alimentari che ha accesso anche dall'esterno mediante una struttura precaria costituita da una veranda con profili di alluminio e vetri.

A servizio del bar e con esso comunicante è presente un laboratorio utilizzato per la preparazione di vivande. Il laboratorio non ha accesso autonomo dall'esterno, tuttavia, è censito in catasto alla part. 295 Sub. 5, di proprietà dello stesso esecutato [redacted] non rientra tra le U.I.U. pignorate pertanto non è oggetto della presente procedura espropriativa e la sua superficie è stralciata da quella del bar.

L'accesso al bar avviene direttamente dall'esterno mediante le corti esclusiva (porzione n. 2 e n. 5 della part. 510) attraverso ampie aperture.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno.

Il locale è sufficientemente illuminato, areato, è dotato di impianto elettrico, idrico, di scarico fognario e di pompa di calore alimentata ad energia elettrica per il riscaldamento e raffrescamento.

Al momento del sopralluogo la pompa di calore non era funzionante (Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo).

L'utenza elettrica e idrica/fognario è comune con il lotto n. 2, pertanto è necessario rendere gli impianti autonomi. Il costo per rendere autonomi i due lotti è stimato in € 4.000,00, pertanto, dal prezzo a base d'asta di ciascuno dei due lotti è stato detratto l'importo di € 2.000,00 (Cfr. stima del lotto n. 1 e del lotto n. 2).

Le pareti del locale commerciale sono in parte tinteggiate con soffitto decorato con stucco tipo veneziano, i pavimenti sono in moquette. Il soffitto è ribassato mediante controsoffittatura che determina porzioni ad altezza di m 3,00 (parte centrale) e porzioni ad altezza m. 2,20 (parti perimetrali).

I servizi igienici e i locali accessori sono pavimentati in piastrelle di ceramica, con pareti rivestite anch'esse con piastrelle e la parte sovrastante è rifinita con idropittura.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è mediocre.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico e il locale commerciale non è dotato di attestato di prestazione energetica (c.d. APE). Il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione perché priva di documentazione e/o manutenzione essa ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione perciò, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatta al momento dell'aggiudicazione. Il costo di ciascuna attestazione (APE) è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'U.I.U. esclusa la superficie del laboratorio non pignorato e della veranda, è di mq 150,74. L'altezza interna all'intradosso dell'attuale controsoffittatura varia da m 2,20 a m 3,00.

La superficie commerciale è di mq 211, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Il lotto n. 1 confina con strada provinciale, strada privata, proprietà Alvino Maria Pia, proprietà Alvino Carmela, proprietà Sileo, salvo altri.

Lotto n. 1 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Comune Bella - Catasto Fabbricati Fg. n. 23, Part. n. 302 (Piano terra)



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)

LOTTO n. 1 – Documentazione fotografica

Comune di Bella - Fg. n. 23, Part. n. 302



Foto n. 1 – Ingresso principale da area comune



Foto n. 2 – Interno locale commerciale



Foto n. 3 e 4 – Part. Antibagno e W.C.



Foto n. 5 – Dispensa

Descrizione del Lotto n. 2

Il lotto n. 2 è composto da due locali commerciali, siti nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censiti nel Catasto fabbricati al Fg. n. 23 Part. n. 295 Sub. 1 e Fg. n. 23 Part. n. 511 Sub. 1 con corte esclusiva (porzione n. 4 della part. 510) e diritti sulla corte comune (porzione n. 3 della part. 510) e diritti sulla strada privata (porzione n. 6 comune con il lotto n. 2). (Cfr. grafico della part. 510 a pag. 10).

Il lotto n. 2 confina con strada privata, proprietà Alvino Giuseppe, proprietà Alvino Antonio e proprietà Sileo, salvo altri.

La strada privata da accesso pedonale all'area pavimentata antistante il ristorante è anche delimitata da un muretto di separazione mentre la parte che afferisce alla cucina è libera ed è utilizzata per accesso carrabile. Sull'area di pertinenza sono presenti due pergole con struttura in acciaio, di cui una è coperta.

I due locali sono attualmente utilizzati come sala ristorante, cucina e servizi accessori (Part. 295 Sub. 1 - sala ristorante e Part. 511 Sub. 1 - cucina, locali accessori destinati a deposito e a forno).

La sala ristorante fa parte di un fabbricato in muratura parzialmente sottostante al locale commerciale Bar (lotto n. 1 - part. n. 302). Esso è ubicato al piano terra con accesso direttamente dall'esterno attraverso le porzioni della part. n. 510 (porzioni 4 e 6).

Adiacente la sala ristorante, sul lato ovest, sono presenti dei piccoli locali che rientrano nel perimetro della planimetria dell'U.I.U. pignorata, ma non nella disponibilità dell'esecutato, pertanto, non possono essere oggetto né di valutazione né di trasferimento e dovranno essere stralciati.

Il ristorante è costituito da un unico ambiente con due tramezzature aventi ampie aperture di collegamento ed è dotato di un locale guardaroba, di un disimpegno da cui si accede a 4 servizi igienici divisi per sesso con antibagno e, infine, da due locali deposito comunicanti tra loro con uno che ha accesso anche dall'esterno. È anche dotato di arredi per l'accoglienza e la ristorazione pubblica adatti alla consumazione di pasti preparati direttamente nella cucina adiacente.

L'accesso al locale avviene attraverso due ampie aperture.

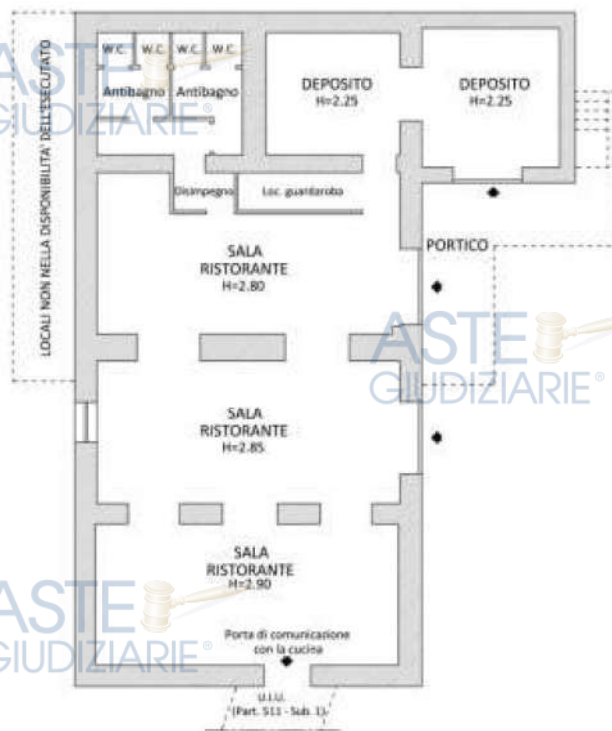
Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio tranne le porte dell'antibagno e del un deposito che sono in legno. Le pareti sono in parte tinteggiate. Il pavimento è in gres, mentre i servizi igienici hanno pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti sono anch'esse rivestite nella parte inferiore con piastrelle mentre la parte superiore è rifinita con idropittura.

Il locale è illuminato e areato dalle porte d'ingresso in vetro e dall'unica finestra ubicata sulla parete opposta all'ingresso, mentre i servizi igienici sono privi di aerazione naturale ma sono dotati di aeratore meccanico.

Il locale è completo di impianto elettrico, idrico/fognario e di impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia alimentata a gasolio (Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo).

Lotto n. 2 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Comune Bella - Catasto Fabbricati Fg. n. 23, Part. n. 295, Sub. 1 (Piano terra)



(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto)

La cucina annessa al ristorante ricade nel fabbricato censito in catasto al sub. 1 della part. 511, con struttura portante mista (muratura e pilastri in c.a.) e solai in laterocemento ed è sottostante l'abitazione pignorata (lotto n. 3 - part. 511 sub. 2).

Essa è ubicata al piano terra con accesso direttamente dall'esterno attraverso le citate porzioni della part. n. 510 (porzioni n. 3, n. 4 e n. 6) ed è costituita da un vano principale, un disimpegno, da due locali

di servizio destinati a deposito e forno ed è comunicante con il ristorante attraverso il corridoio interno. Gli infissi esterni sono in metallo, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne della cucina sono rivestite nella parte inferiore con piastrelle e nella parte superiore con idropittura. Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

L'illuminazione e l'aerazione sono assicurate dalle finestre presenti sulle pareti.

Non è stato rinvenuto né l'impianto termico e né di raffrescamento funzionanti anche se è presente una pompa di calore installata sulla parete perimetrale lato sud.

Entrambi i locali, ristorante e cucina, sono gravati da servitù per la presenza tubazioni di adduzione e di scarico a servizio delle unità immobiliari dei piani superiori pignorate e non pignorate.

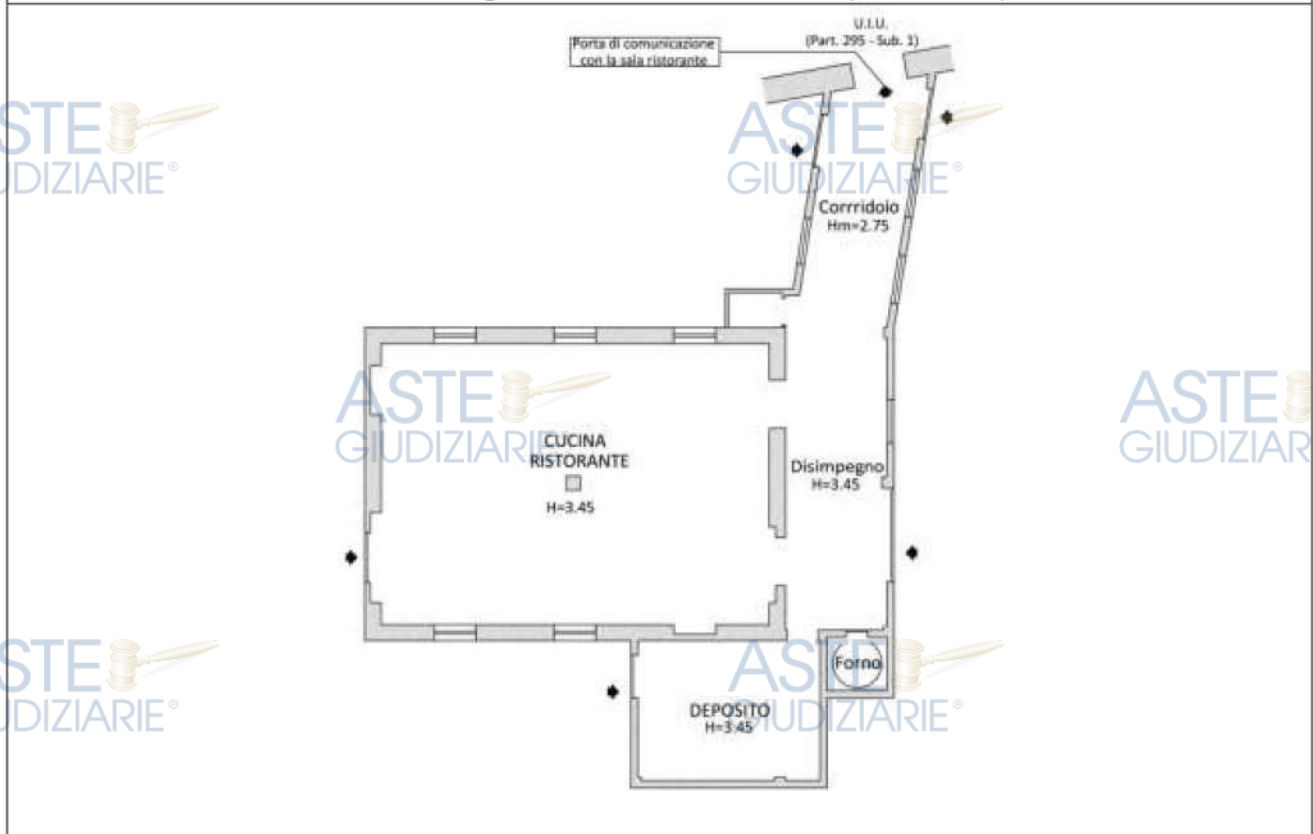
Inoltre, gli impianti elettrico e idrico/fognario dei due citati locali sono in comune con l'immobile descritto nel lotto n. 1 e, come già indicato, il costo per rendere autonomi i due lotti mediante la modifica degli impianti elettrici ed idrico esistenti è stimato in complessivi € 4.000,00 ed è stato detratto, in parti uguali, dal prezzo a base d'asta di ciascun dei due lotti (*importo detratto pari a € 2.000,00*).

Lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari è scadente con evidenti infiltrazioni di acqua sulle pareti dei servizi igienici e locali deposito annessi alla sala ristorante. Sono state rilevate lesioni abbastanza diffuse sulle pareti e sul pavimento del disimpegno, della cucina e del corridoio di collegamento con la sala ristorante.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico e i locali commerciali non sono dotati di attestato di prestazione energetica (c.d. APE). Il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione perché priva di documentazione e/o manutenzione essa ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione perciò, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatta al momento dell'aggiudicazione. Il costo di ciascuna attestazione (APE) è pari a Euro 250,00.

Lotto n. 2 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Comune Bella - Catasto Fabbricati Fg. n. 23, Part. n. 511, Sub. 1 (Piano terra)



(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto)

La sala ristorante ha superficie netta interna di mq 189,77 e altezza all'intradosso del solaio che varia da m 2,80 a m 2,90;

I locali depositi hanno superficie netta interna di mq 36,28 con una controsoffittatura che determina l'altezza interna di m 2,25;

La cucina ha superficie netta interna di mq 86,58 e altezza all'intradosso del solaio di m 3,45. I locali accessori hanno superficie netta interna di mq 65,03 con altezza variabile da m 2,50 a m 3,45;

La superficie commerciale del lotto 2 (sala ristorante, cucina) è di mq 545,00, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

LOTTO n. 2 – Documentazione fotografica

Comune Bella - Catasto Fabbricati Fg. n. 23, Part. n. 295, Sub. 1 (Piano terra)



Foto n. 1 – Ingresso locale commerciale



Foto n. 2 – Interno locale commerciale



Foto n. 3 – Bagni



Foto n. 4 – Deposito

LOTTO n. 2 – Documentazione fotografica

Comune di Bella Fg. n. 23, Part. n. 511, sub. 1



Foto n. 1 – Ingresso principale (disimpegno cucina)



Foto n. 2 – Interno cucina (vista ingresso di servizio)



Foto n. 3 – Interno disimpegno (vista forno/deposito)



Foto n. 4 – Interno locale commerciale

Descrizione del Lotto n. 3

Il lotto n. 3 è composto da un'abitazione sita nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censito nel Catasto fabbricati al Foglio n. 23 part. n. 511 sub. 2 con diritti sulla corte comune (porzione n. 3 della part. 510). Essa è ubicata al piano primo di un fabbricato costituito da due livelli oltre il sottotetto ed è sovrastante la cucina (Lotto n. 2 - part. 511 sub. 1).

All'abitazione si accede attraverso una scala esterna ricadente nella citata corte. Essa è composta da un ingresso/disimpegno, una cucina con soggiorno/pranzo da un disimpegno che dà accesso alla zona notte, un bagno e una camera da letto.

Il sottotetto, costituito da un locale sgombero non utilizzabile, privo di rifiniture e di impianti, è accessibile tramite una ripida scala in legno dall'ingresso all'abitazione. Non si procede alla sua stima. La struttura del fabbricato è mista (muratura e pilastri in c.a.), con solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Internamente le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi igienici e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in legno, così come porte interne.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, impianto di riscaldamento autonomo e impianto di raffrescamento costituito da pompa di calore alimentata a energia elettrica. Al momento del sopralluogo la pompa di calore non era funzionante. Ad integrazione dell'impianto di riscaldamento, nell'abitazione è presente un termocamino alimentato a legna e una stufa a pellet.

Si precisa inoltre che gli impianti idrico/fognario e di riscaldamento costituiscono servitù sull'U.I.U. del piano sottostante. (Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo).

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è mediocre con evidenti infiltrazioni che interessano lo sbalzo in copertura e la scala esterna di accesso all'abitazione.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico e l'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE). Il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione perché priva di documentazione e/o manutenzione essa ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione perciò, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatta al momento dell'aggiudicazione. Il costo di ciascuna attestazione (APE) è pari a Euro 250,00.

Il lotto n. 3, abitazione confina con prospetti esterni su tutti i lati.

La superficie netta interna dell'U.I.U. è di mq 82,27, l'altezza interna all'intradosso è di m 2,90.

La superficie commerciale è di mq 115,00, arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Di seguito la planimetria dello stato di fatto.

Lotto n. 3 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo
Comune Bella - Catasto Fabbricati Fg. n. 23, Part. n. 511, Sub. 2 (Primo piano)



(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto)

LOTTO n. 3 – Documentazione fotografica
Comune di Bella – Fg. n. 23, Part. n. 511, Sub. 2



Foto n. 1 – Ingresso abitazione (scala esterna)



Foto n. 2 – Interno cucina



Foto n. 3 – Soggiorno/pranzo



Foto n. 4 – Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RISPOSTA AL QUESITO N. 3 - Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati**

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Dati catastali degli immobili pignorati

N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Intestatario
1	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	302	=	[REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959
2	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	295	1	[REDACTED] nata a Baragiano (PZ) il 15/09/1930
3	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	1	[REDACTED] nata a Baragiano (PZ) il 15/09/1930
4	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	2	[REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959
6	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Terreni	23	510		[REDACTED] nato a Bella (PZ) il 19/05/1959

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Ricostruzione storico catastale dei beni pignorati

Di seguito la ricostruzione storico catastale dei beni pignorati:

Comune di Bella – Fg. 23 Part. 302

Il bene pignorato, oggi censito nel Catasto fabbricati del Comune di Bella al foglio n. 23, part. 302 è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per successione da [REDACTED] (Succ. n. 850 Vol. 158 del 28/06/1994) e successivo Atto di ricognizione per Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014 - Reg. il 28/08/2014 a Potenza al n. 3840 – Trascritto il 29/08/2014 ai nn. 35687/16881 - Voltura n. 11095.8/2014, e ha subito le seguenti variazioni catastali:

- a) Variazione toponomastica n. 11917.1/2018 del 21/08/2018 (Pratica n. PZ0069551);
- b) Variazione per aggiornamento planimetrico n. 16828.1/2016 del 01/07/2016 (Pratica n. PZ0063482);
- c) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015;
- d) Variazione toponomastica del 13/08/2009 n. 9997.1/2009 (Pratica n. PZ0207977);
- e) Costituzione n. A01745/1994 del 28/03/1994 della part. 302 nel catasto fabbricati;
- f) Frazionamento n. 14.1/1994 del 22/02/1994 in atti dal 23/02/1994, con soppressione della part. 294 e costituzione della part. 302 (Ente urbano);
- g) Frazionamento n. 11.1/1994 del 09/02/1994 in atti dal 11/02/1994 con soppressa della part. 272 e costituzione della part. 294;
- h) Frazionamento n. 4012.3/1992 del 02/12/1992, in atti dal 12/12/1992 con soppressione della part. 50 e costituzione della part. n. 272;
- i) La particella 50 è inserita nell'impianto meccanografico dal 27/05/1975.

Comune di Bella – Fg. 23 Part. 511 Sub. 2

La nuda proprietà del bene pignorato censito nel Catasto fabbricati del Comune di Bella al Fg. 23, Part. 511, Sub. 2 è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per successione da [REDACTED] (Succ. n. 850 Vol. 158 del 28/06/1994) e successivo Atto di ricognizione per Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014. La piena proprietà è pervenuta per riunione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario avvenuta il 16/07/2023 - Voltura riunione di usufrutto n. 3479.7/2024, e ha subito le seguenti variazioni catastali:

- a) Variazione toponomastica n. n. 12023.1/2018 del 21/08/2018 (Pratica n. PZ0069657);
- b) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015;
- c) Variazione nel classamento n. 15775.1/2009 del 03/12/2009 (Pratica n. PZ0319292);
- d) Costituzione n. 6025.1/2008 del 03/12/2008 (Pratica n. PZ0337505) dell'u.i.u. part. 511 sub. 2 nel catasto fabbricati;
- e) Tipo mappale n. 233894.1/2008 del 03/09/2008 (Pratica n. PZ0233894) con soppressione della part. 301 e costituzione della part. 511 (Ente urbano);
- f) Frazionamento n. 14.1/1994 del 22/02/1994 in atti dal 23/02/1994, con soppressione della part. 294 e costituzione della part. 301 (Ente urbano);
- g) Frazionamento n. 11.1/1994 del 09/02/1994 in atti dal 11/02/1994 con soppressa della part. 272 e costituzione della part. 294;
- h) Frazionamento n. 4012.3/1992 del 02/12/1992, in atti dal 12/12/1992 con soppressione della part. 50 e costituzione della part. n. 272;
- i) La particella 50 è inserita nell'impianto meccanografico dal 27/05/1975.

Comune di Bella – Fg. 23 Part. 510

La nuda proprietà del bene pignorato censito nel Catasto terreni del Comune di Bella al foglio n. 23, part. 510 è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per successione da [REDACTED] (Succ. n. 850 Vol. 158 del 28/06/1994) e successivo Atto di ricognizione per Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014. La piena proprietà è pervenuta per riunione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario avvenuta il 16/07/2023 - Voltura riunione di usufrutto n. 3479.11/2024, e ha subito le seguenti variazioni catastali:

- a) Tipo mappale n. 233894.1/2008 del 03/09/2008 (Pratica n. PZ0233894) con soppressione della part. 301 e costituzione della part. 510;
- b) Frazionamento n. 14.1/1994 del 22/02/1994 in atti dal 23/02/1994 con soppressione della part. 294 e costituzione della part. 301;
- c) Frazionamento n. 11.1/1994 del 09/02/1994 in atti dal 11/02/1994 con soppressione della part. 272 e costituzione della part. 294;
- d) Frazionamento n. 4012.3/1992 del 02/12/1992, in atti dal 12/12/1992 con soppressione della part. 50 e costituzione della part. n. 272;
- e) La particella 50 è inserita nell'impianto meccanografico dal 27/05/1975.

Comune di Bella – Fg. 23 Part. 295 Sub. 1

Il bene pignorato censito nel N.C.E.U. del Comune di Bella al Fg. 23, Part. 295 Sub. 1 è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per successione da [REDACTED] (Succ. n. 850 Vol. 158 del 28/06/1994) e successivo Atto di ricognizione del 26/08/2014 del Notaio Coviello in Potenza con Rep. n. 35687 - Reg. il 28/08/2014 a Potenza al n. 3840 – Trascritto il 29/08/2014 al nn. 35687/16881 - Voltura n. 11095.4/2014.

Si precisa che [REDACTED] è deceduta in Potenza il 16/07/2023 e i chiamati all'eredità [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia presso il Tribunale di Potenza n. 2034/2023 del 27/09/2023 con R.G. 1138/2023, Rep. n. 1535/2023 del 29/09/2023 e Registrato il 19/10/2023 al n. 4062.

Resta erede l'esecutato [REDACTED] che non ha ancora formalmente accettato l'eredità.

La Part. 295 Sub. 1 ha subito le seguenti variazioni catastali:

- a) Variazione toponomastica n. 59697.1/2024 del 12/08/2024 (Pratica n. PZ0059697);
- b) Variazione toponomastica n. 11912.1/2018 del 21/08/2018 (Pratica n. PZ0069546);
- c) Variazione per aggiornamento planimetrico n.16826.1/2016 del 01/07/2016 (Pratica n. PZ0063479);
- d) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015;
- e) Variazione toponomastica n. 9990.1/2009 del 13/08/2009 (Pratica n. PZ0207970);
- f) Costituzione n. A02857/1994 del 09/05/1994 dell'u.i.u. part. 295 sub. 1 nel catasto fabbricati;
- g) Frazionamento n. 11.1/1994 del 09/02/1994 in atti dal 11/02/1994 T.M.T02-7/16/94 con soppressione della part. 272 e costituzione della part. 295;
- h) Frazionamento n. 4012.3/1992 del 02/12/1992, in atti dal 12/12/1992 con soppressione della part. 50 e costituzione della part. n. 272;
- i) La particella 50 è inserita nell'impianto meccanografico dal 27/05/1975.

Comune di Bella – Fg. 23 Part. 511 Sub. 1

Il bene pignorato, oggi censiti nel N.C.E.U. del Comune di Bella al foglio n. 23, part. 511 sub. 1 è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per successione da [REDACTED] (Succ. n. 850 Vol. 158 del 28/06/1994) e successivo Atto di ricognizione per Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014.

Si precisa che [REDACTED] è deceduta in Potenza il 16/07/2023 e i chiamati all'eredità [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia presso il Tribunale di Potenza n. 2034/2023 del 27/09/2023 con R.G. 1138/2023, Rep. n. 1535/2023 del 29/09/2023 e Registrato il 19/10/2023 al n. 4062.

Resta erede l'esecutato [REDACTED] che non ha ancora formalmente accettato l'eredità.

La Part. 511 Sub. 1 ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione toponomastica n. n. 12022.1/2018 del 21/08/2018 (Pratica n. PZ0069656);
- Variazione per aggiornamento planimetrico n. 16883.1/2016 del 1/07/2016 (Pratica n. PZ0063490);
- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9/11/2015;
- Variazione nel classamento n. 15775.1/2009 del 03/12/2009 (Pratica n. PZ0319292);
- Costituzione n. 6025.1/2008 del 03/12/2008 (Pratica n. PZ0337505) dell'u.i.u. part. 511 sub. 1 nel catasto fabbricati;
- Tipo mappale n. 233894.1/2008 del 03/09/2008 (Pratica n. PZ0233894) con soppressione della part. 301 e costituzione della part. 511 (Ente urbano);
- Frazionamento n. 14.1/1994 del 22/02/1994 in atti dal 23/02/1994, con soppressione della part. 294 e costituzione della part. 301 (Ente urbano);
- Frazionamento n. 11.1/1994 del 09/02/1994 in atti dal 11/02/1994 con soppressa della part. 272 e costituzione della part. 294;
- Frazionamento n. 4012.3/1992 del 02/12/1992, in atti dal 12/12/1992 con soppressione della part. 50 e costituzione della part. n. 272;
- La particella 50 è inserita nell'impianto meccanografico dal 27/05/1975.

Difformità catastali rilevate

Dal confronto delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto sono state riscontrate difformità catastali sui beni pignorati.

Le difformità catastali di ciascun lotto sono indicate nelle planimetrie catastali e messe in evidenza in rosso.

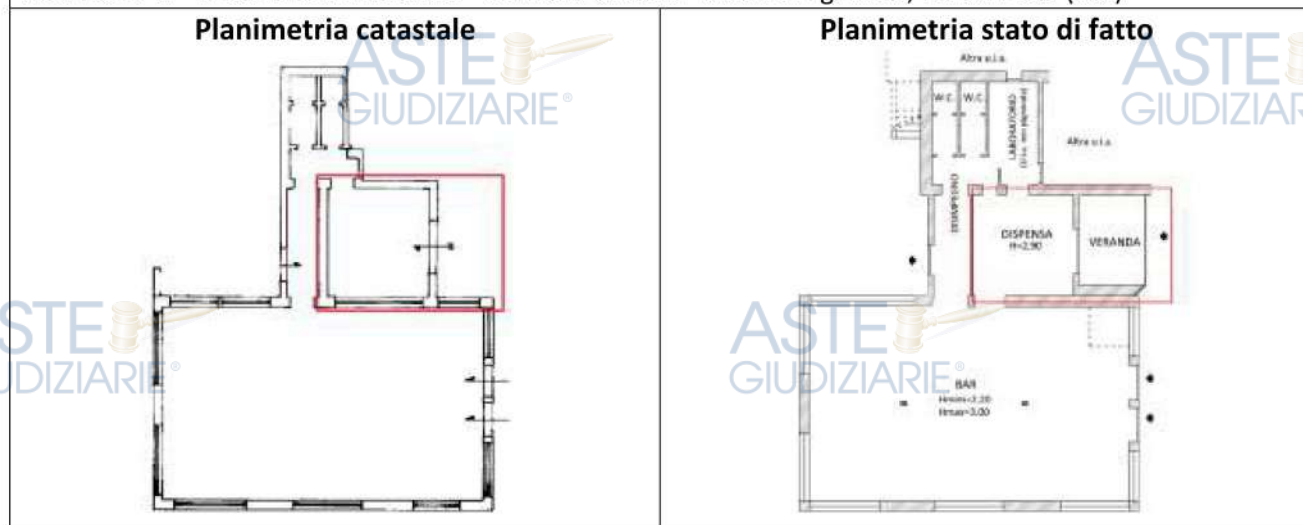
Per ciascun lotto, la descrizione dà conto delle difformità catastali rilevate.

Lotto n. 1 – Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 1** sono state rilevate difformità catastali consistenti nella modifica della porta di accesso alla dispensa e nuova apertura della porta che dalla dispensa dà accesso al laboratorio non pignorato, così come rappresentato nel grafico di seguito riportato.

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

LOTTO n. 1 – Locale commerciale - Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. n. 23, Part. n. 302 (Bar)



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il sopralluogo ha messo in evidenza un laboratorio con accesso dal locale pignorato ma che costituisce una autonoma unità immobiliare non pignorata (Part. 295 Sub. 5) e non oggetto né di trasferimento né di stima. Il citato laboratorio è intercluso e ha unico accesso dall'interno del locale commerciale pignorato tuttavia questo stato di fatto è confermato anche nei vigenti atti catastali. Di questa servitù gravante sul bene pignorato si terrà conto nella stima del prezzo a base d'asta.

La veranda adiacente la dispensa va rimossa in quanto trattasi di struttura precaria e, pertanto, non determina difformità catastale.

Lo stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale.

Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 1 è stimato € 600,00.

Inoltre, il lotto n. 1 che ricade catastalmente nella part. 302 non è correttamente rappresentato in mappa, pertanto, in fase di frazionamento della particella n. 510 nelle sei porzioni sopra descritte occorre correggere l'individuazione grafica dei fabbricati in essa ricadenti. Il costo per l'aggiornamento catastale spettante al lotto n. 1 è di € 1.250,00.

Il costo complessivo per sanare le difformità catastali è di € 1.850,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 37)

Lotto n. 2 – Difformità catastali

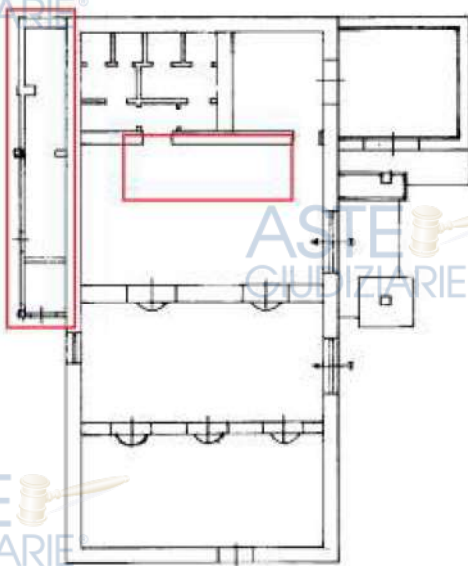
Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 2** è stato rilevato che la sala ristorante, cioè la part. 295 sub. 1, ha subito la variazione nella distribuzione interna degli ambienti con la realizzazione di un disimpegno all'antibagno e la realizzazione di un locale guardaroba e non sono nella disponibilità dell'esecutato alcuni locali adiacenti la sala ristorante con accesso direttamente dall'esterno, per cui non possono essere oggetto di trasferimento e dovranno essere stralciati dalla planimetria, con la costituzione di una nuova unità autonoma, così come di seguito rappresentato.

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

LOTTO n. 2 - Locale commerciale

Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. 23, Part. 295, Sub. 1 (Sala ristorante)

Planimetria catastale



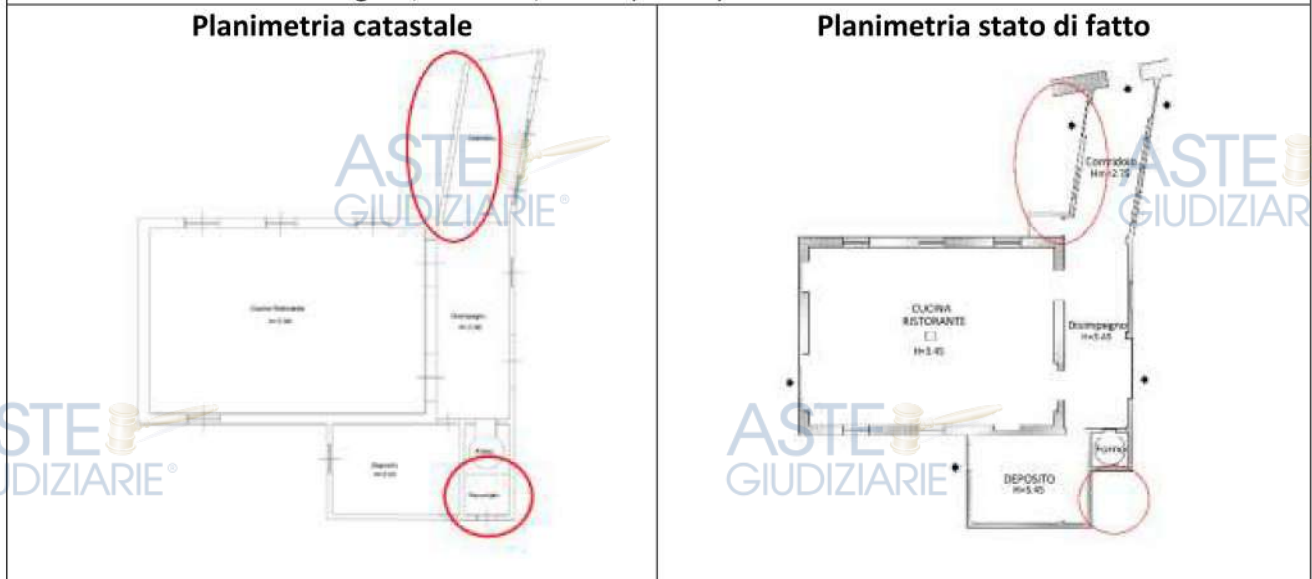
Planimetria stato di fatto



L'altra U.I.U. del lotto n. 2, cioè la part. 511 sub. 1, ha subito la variazione catastale consistente nella rimozione del ripostiglio alle spalle del forno, come evidenziato nel grafico di seguito riportato.

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**LOTTO n. 2 - Locale commerciale**

Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. 23, Part. 511, Sub. 1 (Cucina)



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

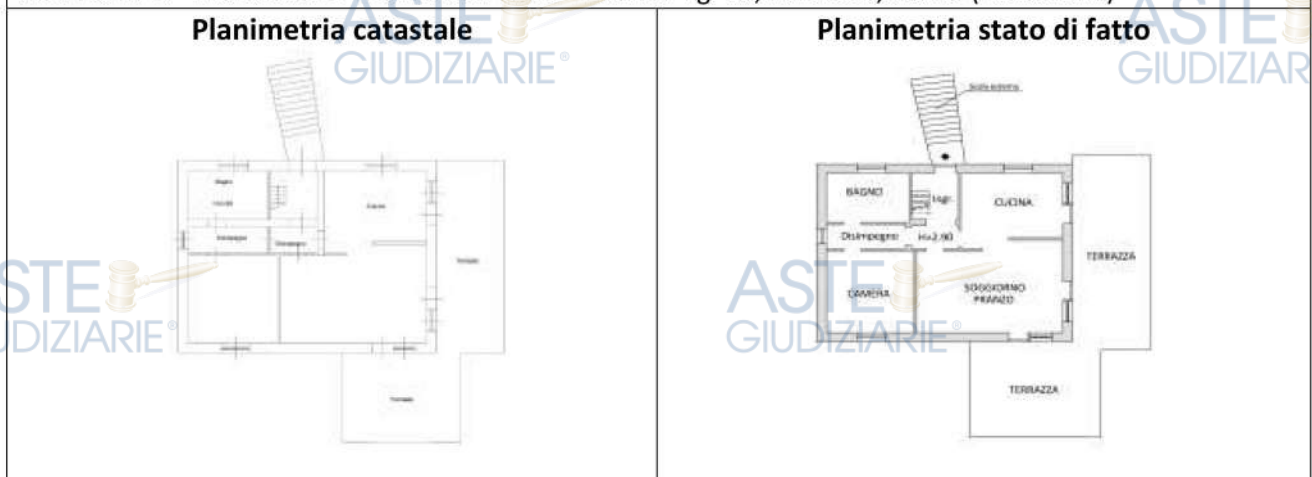
La consistenza reale delle due U.I.U. è chiaramente inferiore rispetto alla consistenza catastale sia per la mancanza dei citati locali non nella disponibilità dell'esecutato sia per la demolizione del ripostiglio. Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 2 è stimato € 1.100,00.

Inoltre, il lotto n. 2 che ricade catastalmente nelle particelle n. 295 e 511 non è correttamente rappresentato in mappa, pertanto, in fase di frazionamento della particella n. 510 nelle sei porzioni sopra descritte occorre correggere l'individuazione grafica dei fabbricati in essa ricadenti. Il costo per l'aggiornamento catastale spettante al lotto n. 2 è di € 1.250,00.

Il costo complessivo per sanare le difformità catastali è di € 2.350,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 37)

Lotto n. 3 - Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto il **Lotto n. 3** non ha subito variazioni interne, così come si evince dal grafico di seguito riportato.

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**LOTTO n. 3 – Abitazione - Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. 23, Part. 511, Sub. 2 (Abitazione)**

Non ci sono costi per sanare le difformità catastali del lotto n. 3



RISPOSTA AL QUESITO N. 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo dei lotti

Dei quattro lotti individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, viene riportato il seguente schema sintetico descrittivo.

Lotto n. 1 - Schema sintetico descrittivo - Bar sito nel Comune di Bella al Foglio n. 23 part. n. 302

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale ubicato nel comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bella al Foglio 23 part. 302, con corti esclusive (porzione n. 2 e n. 5) e diritti sulla strada privata comune (porzione n. 6) individuate come porzioni della particella 510.

Il locale commerciale confina con strada provinciale, strada privata, proprietà Alvino Maria Pia, proprietà Alvino Carmela, proprietà Sileo, salvo altri.

Il lotto n. 1 è composto da un ampio locale ove è consentito la consumazione, seduti o in piedi, di bevande o cibi leggeri, un disimpegno, due bagni con antibagno destinati agli avventori e una dispensa per conservare provviste alimentari che ha accesso anche dall'esterno mediante una struttura precaria costituita da una veranda con profili di alluminio e vetri.

A servizio del bar e con esso comunicante è presente un laboratorio utilizzato per la preparazione di vivande. Tale laboratorio non ha accesso autonomo dall'esterno, tuttavia, è censito in catasto alla part. 295 Sub. 5, di proprietà dello stesso esecutato [REDACTED] non rientra tra le U.I.U. pignorate pertanto non è oggetto della presente procedura espropriativa e la sua superficie è stralciata da quella del bar.

Le difformità catastali consistono nelle differenti aperture interne, per cui lo stato dei luoghi del locale commerciale corrisponde alla consistenza catastale.

I cespiti del lotto n. 1 sono stati edificati in parte prima del 1° settembre 1967 e ristrutturato con Decreto n. 347 rif. part. 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81 del locale commerciale adibito a Bar. Successivamente, con Concessione edilizia n. 42/83, prot. n. 5605 del 10/08/1983, è stata autorizzata la costruzione in sanatoria di una tettoia in legno e con Concessione edilizia n. 11/87, prot. n. 2584/87, è stata trasformata in locale adibito per intrattenimento pubblico. Infine con Concessioni edilizia n. 75/88 con Prot. n. 12849 del 01/12/1988 e n. 26/90 con Prot. 3222 del 26/06/1990 è stata autorizzata la costruzione di un locale di collegamento tra il bar e il locale di intrattenimento al pubblico.

Lo stato dei luoghi è difforme dai grafici autorizzativi per una diversa distribuzione degli spazi interni e la tettoia presenta variazione prospettica con differente tipologia dei materiali utilizzati per le chiusure perimetrali. Le difformità possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria.

Il Comune di Bella non ha mai rilasciato il Certificato di agibilità dei locali relativi al lotto 1.

La veranda è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo pertanto deve essere demolita.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 (Bar) è di € 62.800,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 pag. 40)

Lotto n. 2 - Schema sintetico descrittivo - Locale commerciale sito nel Comune di Bella al F. 23 - part. 295 sub. 1 (ristorante) e part. 511 sub. 1 (cucina)

Piena ed intera proprietà (1/1) di due locali commerciali, siti nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, piano terra, censiti nel Catasto fabbricati al Fg. n. 23 Part. 295 Sub. 1 e Fg. n. 23 Part. 511 Sub. 1 con corte esclusiva (porzione n. 4), diritti sulla corte comune (porzione n. 3) e diritti sulla strada privata comune (porzione n. 6) individuate come porzione della particella 510.

Il lotto n. 2 confina con strada privata, proprietà Alvino Giuseppe, proprietà Alvino Antonio e proprietà Sileo, salvo altri.

I due locali sono attualmente utilizzati come sala ristorante, cucina e servizi accessori (Part. 295 Sub. 1 - sala ristorante e Part. 511 Sub. 1 – cucina, locali accessori destinati a deposito e a forno).

Il ristorante è costituito da un unico ambiente con due tramezzature aventi ampie aperture di collegamento ed è dotato di un locale guardaroba, di un disimpegno da cui si accede a 4 servizi igienici divisi per sesso con antibagno e, infine, da due locali deposito comunicanti tra loro con uno che ha accesso anche dall'esterno.

La cucina è costituita da un vano principale, un disimpegno, da due locali di servizio destinati a deposito e forno ed è comunicante con il ristorante attraverso il corridoio interno.

Lo stato dei luoghi dei beni del lotto n. 2 non corrisponde alla consistenza catastale dovute alla mancanza di alcuni locali adiacenti la sala ristorante con accesso direttamente dall'esterno e non nella disponibilità dell'esecutato e per la demolizione del ripostiglio adiacente il forno della cucina.

I fabbricati costituenti il lotto n. 2 sono due diversi corpi di fabbrica. Il primo fabbricato adibito a sala ristorante è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato con Decreto n. 347 - Pratica 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81, mentre il fabbricato adibito a cucina è stato edificato nell'anno 1974 così come si desume dalla pubblicazione della Concessione edilizia n. 7/74 del Comune di Bella per la costruzione di una stalla.

Lo stato attuale degli immobili del lotto n. 2 non è conforme ai grafici dei titoli autorizzativi, rispettivamente per una diversa distribuzione interna dei locali della sala ristorante con una diversa utilizzazione di alcuni locali e per il cambio di destinazione d'uso della cucina con la sanatoria dei locali di collegamento con la sala ristorante.

Le difformità urbanistiche rilevate dell'intero lotto n. 2 si possono sanare presentando un Permesso a costruire in sanatoria che preveda il cambio di destinazione d'uso della cucina e regolarizzazione dei locali adiacenti privi di titolo autorizzativo.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 (Sala ristorante e cucina) è di 164.900,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 40)

Lotto n. 3 - Schema sintetico descrittivo - Abitazione - Comune di Bella al Foglio n. 23 part. 511 sub. 2

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, al foglio 23, part. 511 sub. 2 con diritti sulla corte comune (porzione n. 3) individuata come porzione della particella 510.

L'abitazione confina con prospetti esterni su tutti i lati.

All'abitazione si accede attraverso una scala esterna ricadente nella citata corte ed è composta da un ingresso/disimpegno, una cucina con soggiorno/pranzo da un disimpegno che dà accesso alla zona notte, un bagno e una camera da letto.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è mediocre.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione corrisponde alla consistenza catastale.

L'abitazione è stata realizzata mediante sopraelevazione della originaria stalla (cucina del lotto n. 2), senza nessun titolo autorizzativo, ed è totalmente abusiva.

Allo stato attuale non è sanabile come abitazione perché ricade in una zona "Turistico collinare".

Il prezzo a base d'asta è stato stimato come valore d'uso.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 3 (Abitazione) è di 28.200,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 3 pag. 41)



RISPOSTA AL QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dati catastali degli immobili pignorati

N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub.
1	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	302	=
2	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	295	1
3	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	1
4	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	511	2
6	Bella	c.da Sant'Antonio Casalini	Terreni	23	510	

I passaggi di proprietà dei beni pignorati, relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, sono di seguito descritti:

Bene n. 1 – Locale commerciale – (Comune di Bella - Fg. 23, Part. 302)		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	<div> <div></div> <div>nato a Bella il 09/05/1959</div> <div>–</div> <div>(Proprietà per 1/1)</div> </div>	<div> <div></div> <div>nata a Baragiano il 15/09/1930 -</div> <div></div> <div>nata a Bella il 14/05/1955 -</div> <div></div> <div>nato a Bella il 09/05/1959 -</div> </div>

		[REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 - [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Atto di ricognizione del Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014 - Reg. il 28/08/2014 a Potenza al n. 3840 – Trascritto il 29/08/2014 ai nn. 35687/16881 - Voltura n. 11095.8/2014
2	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 14/05/1955 (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] nato a Bella il 09/05/1959 – [REDACTED], [REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 [REDACTED] (Proprietà per 1/1)	[REDACTED] nato a Bella il 25/10/1931 - [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/06/1994 - US sede Potenza (Volume 158 n. 850) Reg. il 28/06/1994 - Testamento olografo - Voltura n. 5195.3/2005

Beni n. 2 e n. 3 – Locali commerciali – (Comune di Bella, Fg. 23, Part. 295 Sub. 1 e Fg. 23, Part. 511 Sub. 1)		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED] (Proprietà per 1/1)	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 - [REDACTED], [REDACTED] nata a Bella il 14/05/1955 - [REDACTED], [REDACTED] nato a Bella il 09/05/1959 – [REDACTED], [REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 - [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Atto di ricognizione del Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014 - Reg. il 28/08/2014 a Potenza al n. 3840 – Trascritto il 29/08/2014 ai nn. 35687/16881 - Voltura n. 11095.8/2014
2	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 - (DVTNNA30P55A615C), [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 14/05/1955 [REDACTED], [REDACTED] nato a Bella il 09/05/1959 – [REDACTED], [REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 [REDACTED] (Proprietà per 1/1)	[REDACTED] nato a Bella il 25/10/1931 - [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/06/1994 - US sede Potenza (Volume 158 n. 850) Reg. il 28/06/1994 - Testamento olografo - Voltura n. 5195.3/2005

Beni n. 4 n. 5 e n. 6 – Abitazione e Terreni – (Comune di Bella - Fg. 23, Part. 511 Sub. 2 e Fg. 23, [REDACTED] e 510)		
N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	[REDACTED] nato a Bella il 9/05/1959 – [REDACTED] (Proprietà per 1/1)	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED] (Usufruttuaria 1/1) [REDACTED] nato a Bella il 9/05/1959 – [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) Voltura catastale per riunione di usufrutto n. 3479.11/2024 per morte dell'usufruttuaria sig.ra [REDACTED] avvenuta in Potenza il 16/07/2023
2	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED] (Usufruttuaria 1/1) [REDACTED] nato a Bella il 9/05/1959 – [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1)	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 14/05/1955 [REDACTED] [REDACTED] nato a Bella il 09/05/1959 – [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Atto di ricognizione del Notaio Coviello da Potenza con Rep. n. 35687 del 26/08/2014 - Reg. il 28/08/2014 a Potenza al n. 3840 – Trascritto il 29/08/2014 ai nn. 35687/16881 - Voltura n. 11095.8/2014
3	[REDACTED] nata a Baragiano il 15/09/1930 [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 14/05/1955 (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] nato [REDACTED]	[REDACTED] nato a Bella il 25/10/1931 - [REDACTED] (Proprietà per 1/1) Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/06/1994 - US sede Potenza (Volume 158 n. 850) Reg. il 28/06/1994 - Testamento

La Bella il 09/05/1959 – [REDACTED] [REDACTED] nata a Bella il 09/10/1961 – [REDACTED] (Proprietà per 1/1)	olografo - Voltura n. 5195.3/2005
--	-----------------------------------

Gli atti sono stati acquisiti e allegati alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titoli di provenienza e Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla ricostruzione dai passaggi di proprietà si evince che:

- 1) Il lotto n. 2 è intestato all'esecutata [REDACTED] deceduta e, per rinuncia all'eredità da parte degli altri coeredi, ha lasciato unico proprietario l'esecutato [REDACTED] pur se non è stata formalmente ancora accettata l'eredità;
- 2) I restanti beni pignorati sono tutti intestati all'esecutato [REDACTED]

Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar) – Regolarità urbanistica

L'U.I.U. costituente il lotto n. 1 è stata realizzata giusta i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967;
- 2) con Decreto n. 347 rif. part. 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81, è stato riconosciuto il contributo per la riparazione del fabbricato rurale e attività produttiva costituente una porzione dell'attuale lotto 1 (BAR);
- 3) con Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 42/83, prot. n. 5605 del 10/08/1983, è stata autorizzata la costruzione in sanatoria di una tettoia in legno;
- 4) con Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 11/87, prot. n. 2584/87, è stata autorizzata la manutenzione ordinaria dell'immobile destinato a tettoia e adibito a locale per l'intrattenimento pubblico;
- 5) con Concessioni di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbana n. 75/88 con Prot. n. 12849 del 01/12/1988 e n. 26/90 con Prot. 3222 del 26/06/1990 è stata autorizzata la costruzione di un locale di collegamento tra il bar e il locale di intrattenimento al pubblico.

Il lotto n. 1 è costituito da un locale ristrutturato ai sensi della L. 219/81 comunicante con una tettoia adibita a locale per intrattenimento pubblico e con alcune pertinenze tra cui una veranda con struttura precaria in profili di alluminio e vetro.

Il locale ristrutturato con la L. 219/81 ha destinazione commerciale, la tettoia, per una parte, non rispetta gli standard igienico sanitari previsti dalla normativa.

L'intero lotto manca della certificazione di agibilità.

Sia il locale commerciale sia i locali accessori hanno diversa distribuzione degli spazi interni. La tettoia è parzialmente difforme dal progetto autorizzato con Concessione n. 11/87 per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione dei prospetti dovuta alla differente tipologia dei materiali utilizzati.

La veranda è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo pertanto deve essere demolita.

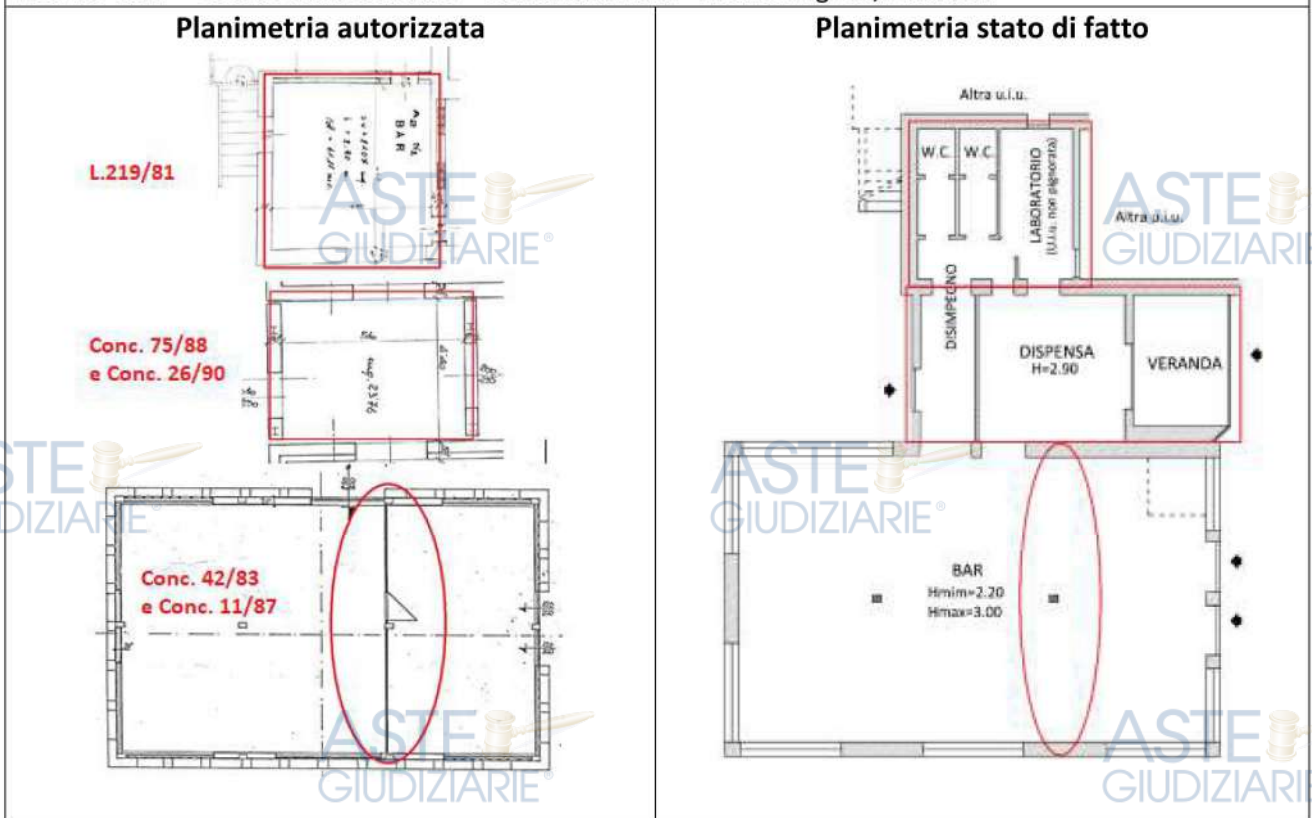
I costi per la demolizione della veranda e smaltimento sono stimati in complessivi € 2.500,00.

I costi per la SCIA in sanatoria del lotto n. 1 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con gli adeguamenti e le variazioni prospettiche, ammontano a € 3.000,00.

Complessivamente i costi per la regolarizzazione del lotto n. 1 ammontano a € 5.500,00 (= € 2.500,00 + € 3.000,00).

L'importo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo base d'asta del lotto n. 1.

(Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 37).

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**LOTTO n. 1 – Locale commerciale** - Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. 23, Part. 302

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Lotto n. 2 – Locali commerciali (sala ristorante e cucina) – Regolarità urbanistica

I fabbricati costituenti il lotto n. 2 sono due diversi corpi di fabbrica fra loro collegati ma catastalmente censiti con due diverse particelle (sala ristorante part. n. 295 sub. 1 e cucina part. n. 511 sub. 1).

- 1) il fabbricato adibito a sala ristorante (part. n. 295 sub. 1) è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e successivamente, con Decreto n. 347 - Pratica 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81, è stato riconosciuto il contributo per la sua riparazione;
- 2) il fabbricato adibito a cucina (part. n. 511 sub. 1) è stato edificato nell'anno 1974 così come si desume dalla pubblicazione dell'Autorizzazione per costruzioni edilizie rilasciata dal Comune di Bella n. 7/74 per la costruzione di una stalla.

Il lotto n. 2 – Locale commerciale adibito a sala ristorante e cucina è inserito nel progetto presentato al Comune di Bella e autorizzato con Permesso a costruire n. 3 del 03/04/2015 per l'ampliamento e riqualificazione di una struttura di ristorazione e realizzazione di una sala ricevimento e sala polifunzionale ed impianti turistici complementari che comprende la riqualificazione dell'esistente e una nuova costruzione.

Lo stato attuale della cucina (part. 511 sub. 1), deve essere riqualificato (così come si desume dai documenti allegati al citato progetto ammesso a finanziamento dalla Regione Basilicata con istanza n. n. IST110000356).

Le difformità urbanistiche rilevate dell'intero lotto n. 2 si possono sanare presentando un Permesso a costruire in sanatoria che preveda il cambio di destinazione d'uso della cucina e regolarizzazione dei locali adiacenti privi di titolo autorizzativo.

La planimetria dello stato di fatto della sala ristorante (Part. n. 295 sub. 1) risulta conforme alla planimetria autorizzata salvo la diversa utilizzazione di alcuni locali, pertanto non necessita di adeguamenti urbanistici.

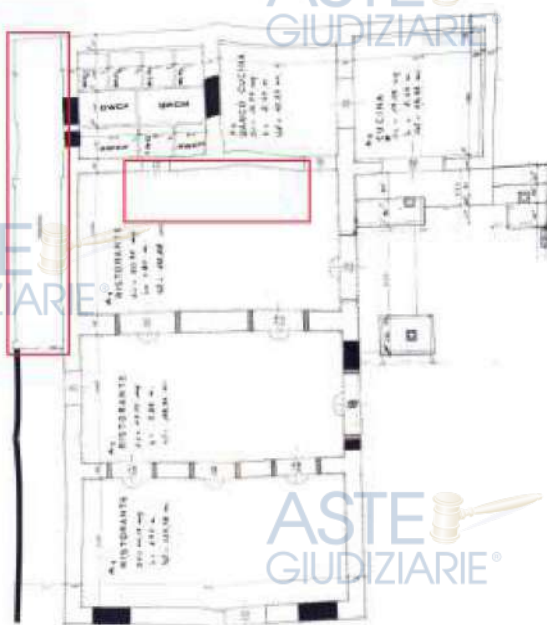
I costi per il rilascio del Permesso a costruire in sanatoria sono stimati in complessivi € 30.000,00 comprensivi di oneri urbanistici, spese tecniche.

L'importo per l'adeguamento, riqualificazione, cambio di destinazione d'uso ecc. è stato detratto dal prezzo base d'asta del lotto n. 2 (Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 37).

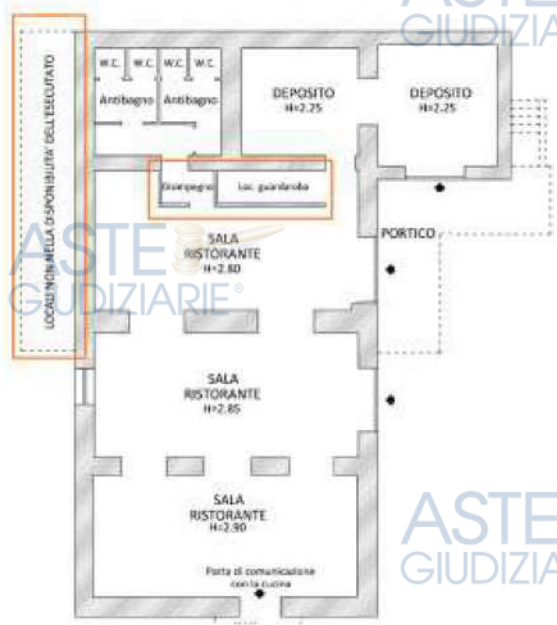
Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

LOTTO n. 2 – Locale commerciale - Comune di Bella - N.C.E.U. Fig. 23, Part. 295, Sub. 1 (Sala ristorante)

Planimetria autorizzata

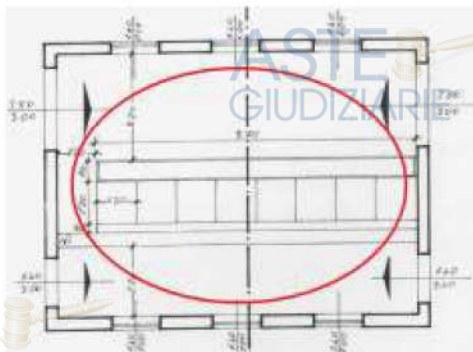


Planimetria stato di fatto



LOTTO n. 2 – Locale commerciale - Comune di Bella - N.C.E.U. Fig. 23, Part. 511, Sub. 1 (Cucina)

Planimetria autorizzata



Planimetria stato di fatto



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Lotto n. 3 – Abitazione – Regolarità urbanistica

L'abitazione è stata realizzata mediante sopraelevazione della originaria stalla (cucina del lotto n. 2), senza nessun titolo autorizzativo, ed è totalmente abusiva.

Allo stato attuale non è sanabile come abitazione perché ricade in una zona "Turistico collinare".

Il prezzo a base d'asta è stato stimato come valore d'uso.

(Cfr. Risposta al quesito 12. pag. 37).

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

LOTTO n. 3 – Abitazione - Comune di Bella - N.C.E.U. Fg. 23, Part. 511, Sub. 2

Planimetria autorizzata

**NESSUNA PLANIMETRIA
AUTORIZZATA**

Planimetria stato di fatto

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

Riepilogo dei costi per eliminare le difformità urbanistiche dei beni pignorati

Le difformità urbanistiche possono essere sanate mediante presentazione di Titoli autorizzativi rispettivamente ai comuni di Bella.

I costi per eliminare le difformità urbanistiche riscontrate, distinte per lotti, sono:

Lotto	Descrizione della documentazione	Costo
Lotto n. 1	Scia e spese accessorie di adeguamento.	€ 5.500,00
Lotto n. 2	Permesso a costruire e spese accessorie di adeguamento.	€ 30.000,00
Lotto n. 3	Totale difformità non sanabile.	€ 0,00
Totale		€ 35.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati che formano il Lotto n. 1, 2 e 4 (Locali commerciali) sono occupati dalla [REDACTED] P.IVA [REDACTED] di [REDACTED] con regolare contratto di locazione (Cfr. allegato 7 - Titoli di proprietà).

Il lotto n. 1 Locale commerciale (Bar) ha una superficie di mq 3 sublocata alla ditta individuale [REDACTED] ed è adibita alla vendita di generi di monopolio.

Il lotto n. 3 (abitazione) è occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titoli di provenienza, Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- Non insistono trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati, non gravano vincoli storico-artistici;
- I beni pignorati costituenti i lotti n. 1, n. 3 e n. 4 sono autonomi e, quindi, non fanno parte di un condominio, mentre il bene del lotto n. 2 nella parte afferente alla part. 295 sub. 1 fa parte di un condominio senza amministratore, e non è stata indicata nessuna spesa di gestione o manutenzione.
- I cespiti pignorati, dalla consultazione dei registri immobiliari, non risultano gravati da servitù trascritte e su di essi non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita a carico degli acquirenti permarranno i seguenti vincoli:

- Sull'immobile del lotto n. 1 è presente una servitù di passaggio per l'accesso, dall'interno del locale commerciale, all'unità immobiliare adiacente (part. 295 Sub. 5 non pignorata) che non ha accesso autonomo dall'esterno e di proprietà dello stesso esecutato [REDACTED]. Anche l'area di pertinenza è gravata da servitù di passaggio a favore di U.I.U. pignorate e non pignorate. Si tratta di servitù di fatto ma non trascritte.

- Su entrambi i beni costituenti il lotto n. 2 (cucina e sala ristorante) sono presenti servitù di impianti consistenti nelle tubazioni di adduzione e di scarico a servizio delle unità immobiliari dei piani superiori (*pignorate e non pignorate*).

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

iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzati pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

Le unità immobiliari pignorate, presentano difformità urbanistiche, solo parzialmente sanabili e sono prive di certificato di agibilità.

Le difformità urbanistiche, descritte in risposta al quesito n. 6, non sono state regolarizzate in corso di procedura per cui l'importo complessivo per la sanatoria delle difformità urbanistiche degli immobili è pari a **€ 35.500,00** è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 6 pag. 31 e Prezzo a base d'asta pag. 37)

4) Difformità catastali:

Le unità immobiliari pignorate, presentano difformità catastali descritte in risposta al quesito n. 3 che non sono state regolarizzate in corso di procedura e l'importo complessivo per l'aggiornamento catastale degli immobili pari a **€ 6.700,00** è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 20 e Prezzo a base d'asta pag. 37)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.
(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

Gli esecutati hanno, complessivamente, diritto di piena proprietà (1/1) su tutti i beni pignorati.

Il diritto non è di natura concessoria, in quanto gli esecutati, ciascuno per la propria parte, hanno acquistato la proprietà dei beni pignorati per atto pubblico.

Gli atti sono indicati in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie).

RISPOSTA AL QUESITO n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni pignorati che formano i lotti n. 1, n. 3 e n. 4 sono autonomi e, quindi, non fanno parte di un condominio.

Il bene pignorato che forma il lotto n. 2 nella parte afferente alla part. 295 sub. 1 fa parte di un condominio senza amministratore e non sono state indicate spese condominiali.

Per tutti i beni pignorati non è stato comunicato nessun provvedimento giudiziario in corso.
(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo).

RISPOSTA AL QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del valore a base d'asta dei cespiti pignorati.

CRITERIO DI STIMA PER I FABBRICATI COMPLETI E FUNZIONALI

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Metodi di stima

Il metodo di stima si basa sulle indagini di mercato utilizzando i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI) e di altri siti specializzati ovvero da indagini di mercato svolte in loco presso l'Ufficio Tecnico Comunale o presso agenzie immobiliari operanti nella zona.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi ai comuni di Bella pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori di vendita per metro quadrato di superficie commerciale sono riportati nelle tabelle seguenti:

Valori di mercato per locali commerciali siti nel Comune di Bella – C.da Sant'Antonio Casalini					
N.	Banca dati consultata	Prezzi di vendita		Prezzi delle locazioni	
		Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 310,00	€ 430,00	€ 0,90	€ 1,30
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 260,00	€ 373,00	€ 0,83	€ 1,14
3	ReQuot	€ 310,00	€ 430,00	€ 0,00	€ 1,00
4	Prezzi medi degli immobili della zona per metro quadro	€ 293,33	€ 411,00	€ 0,58	€ 1,15
5	Valore medio arrotondato per metro quadrato	€ 352,00		€ 0,90	

Valori di mercato per immobili con destinazione Abitazione siti nel Comune di Bella – C.da Sant'Antonio Casalini					
N.	Banca dati consultata	Prezzi di vendita		Prezzi delle locazioni	
		Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 340,00	€ 385,00	€ 1,10	€ 1,40
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 315,00	€ 353,00	€ 0,98	€ 1,18
3	ReQuot	€ 320,00	€ 364,00	€ 0,90	€ 0,90
4	Prezzi medi degli immobili della zona per metro quadro	€ 325,00	€ 367,33	€ 0,99	€ 1,16
5	Valore medio arrotondato per metro quadrato	€ 346,00		€ 1,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Valori unitari di riferimento per la stima

La determinazione dei valori unitari sia per la vendita sia per le locazioni è stata fatta tenendo conto della microzona in cui sono ubicati gli immobili, delle condizioni negative derivanti dall'indagine di mercato svolta, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture delle unità immobiliari, delle opere di manutenzione straordinaria necessarie, delle servitù gravanti di cui sono gravati gli immobili, dell'andamento del mercato immobiliare e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili.

Il tasso di redditività è calcolato in funzione del reddito netto diviso il prezzo di mercato. Il reddito netto è pari al canone di locazione annuo detratto le spese stimate nel 30%, pertanto esso è determinato moltiplicando il canone annuo per 0,70.

I valori unitari di riferimento per la stima sono riportati nella seguente tabella.

Il prezzo lordo a base d'asta è determinato dalla media tra il valore dell'immobile calcolato sulla base del prezzo unitario di vendita moltiplicato per i metri quadrati commerciali e il valore del fabbricato calcolato sulla base della sua redditività cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto da esso ricavabile attraverso la locazione depurata dei costi di gestione quali imposte e tasse, costi di manutenzione e spese generali.

Il prezzo netto a base d'asta si ottiene detraendo dal prezzo lordo i costi necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile e le spese di cui è gravato così come specificato nelle risposte ai quesiti posti dal giudice.

Tutti i valori calcolati sono stati arrotondati aritmeticamente a cento euro.

Criterio di stima per i locali commerciali Lotti n. 1

La stima del locale commerciale costituente il lotto n. 1 è fatta sulla base delle indagini di mercato e della stima analitica calcolata in funzione della redditività. Il prezzo di riferimento è ridotto del 5% per la presenza delle servitù a cui esso è soggetto e, così come descritta in risposta ai precedenti quesiti, per la condizione complessiva in cui esso si trova.

Criterio di stima per i locali commerciali Lotti n. 2

La stima dei locali commerciali costituenti il lotto n. 2 è fatta sulla base delle indagini di mercato e della stima analitica calcolata in funzione della redditività.

Criterio di stima dell'abitazione Lotto n. 3

Come specificato in risposta al quesito n. 2, l'abitazione è stata realizzata in difformità delle disposizioni urbanistiche ed è abusiva perché priva di titolo autorizzativo, pertanto, allo stato attuale non è sanabile come abitazione perché ricade nella zona "Turistico collinare" del Comune di Bella. Il prezzo a base d'asta del lotto n. 3 è determinato in funzione del suo valore d'uso per un periodo di 20 annualità.

Il valore d'uso di un immobile corrisponde all'accumulazione finale dei redditi annui costanti posticipati limitati

$Vu = Cna * (qn-1)/r$

dove Vu = valore d'uso;

$Cna = Ca * 0,70$ = reddito netto annuo;

r = saggio di capitalizzazione;

n = num. Annualità (20 anni);

q = montante unitario $(1+r)$

Prezzi unitari a base della stima dei lotti n. 1, n. 2 e n. 3**Valori unitari di stima per gli immobili oggetto di pignoramento**

Lotto	Destinazione	Prezzo di vendita (mq)	Canone di locazione (mq)	Tasso di redditività
Lott n. 1	Locale commerciale – (Bar)	€ 380,00	€ 1,00	2,20%
Lott n. 2	Locale commerciale – (Ristorante e cucina)	€ 400,00	€ 1,10	2,30%
Lott n. 3	Abitazione	€ 350,00	€ 1,20	2,90%

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

Stima dei beni pignorati

La stima di ciascun lotto è riportata negli schemi di calcolo che determinano sia il prezzo a base d'asta sia il canone di locazione con indicazione di tutti i dati utilizzati per la stima.

Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar) nel Comune di Bella censito nel N.C.E.U. al Fg. 23, Part. 302

Superficie commerciale (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto) = mq 211

Stima del canone di locazione.

Canone di locazione annuale = canone mensile X superficie commerciale X 12 mesi = € 1,00 X 211,00 X 12 = € 2.532,00
 Canone di locazione mensile in c.t. (Cm) = € 210,00
Canone di locazione annuale in c.t. (Ca) = € 2.520,00

Stima del prezzo a base d'asta

Il valore di mercato (Vm) dell'immobile sulla base delle indagini svolte è così determinato

$Vm = \text{Prezzo unitario} \times \text{superficie commerciale} = € 380,00 \times 211,00 = € 80.180,00$
Valore di mercato dell'immobile in c.t. (Vm) = € 80.200,00

Il valore analitico (Va) dell'immobile è determinato come accumulazione iniziale dei redditi ($Va = Ca/r$)

$Va = 0,70 \times \text{Canone annuale di locazione} / \text{Tasso di redditività} = 70\% \times € 2.520,00 / 2,20\% = € 80.181,82$
Valore analitico dell'immobile in c.t. (Va) = € 80.200,00

Il prezzo a base d'asta dell'immobile è determinato dalla media tra il valore di mercato e quello analitico dell'immobile

Prezzo di mercato dell'immobile ($Vi = Vm + Va$)/2 =		€ 80.200,00
Importi da detrarre dal valore dell'immobile per ottenere il prezzo netto a base d'asta		
Riduzione per vendita forzata 10,00%	del prezzo a base d'asta =	-€ 8.020,00
Costi per regolarizzazione catastale (cfr. risposta al quesito n. 3) =		-€ 1.850,00
Costi per regolarizzazione urbanistica (cfr. risposta al quesito n. 6) =		-€ 5.500,00
Altri costi (adeguamenti strutturali e/o impianti ecc.) =		-€ 2.000,00
Somma complessiva delle riduzioni del prezzo lordo a base d'asta (Riduzioni)		-€ 17.370,00
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile ($Pnba = Plba - \text{Riduzioni}$) =		€ 62.830,00
Percentuale di quota pignorata (Cfr. risposta al quesito n. 13) qp% =	100,00%	
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile ($Pnba * qp\%$) =		€ 62.830,00
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile in c.t. (Pba) =		€ 62.800,00

Il sottoscritto, sulla base dei calcoli sopra esposti, per il Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar), determina i seguenti valori:

Prezzo a base d'asta: € 62.800,00 e Canone annuo di locazione: € 2.520,00.

Lotto n. 2 – Locali commerciali (Sala ristorante e cucina) censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bella al Fg. 23, Part. 295 sub. 1 e Part. 511 Sub. 1

Superficie commerciale (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto) = mq 550

Stima del canone di locazione.

Canone di locazione annuo = canone mensile X sup. commerciale X 12 mesi = € 1,10 X 550,00 X 12 = € 7.260,00
 Canone di locazione mensile in c.t. (Cm) = € 610,00
Canone di locazione annuale in c.t. (Ca) = € 7.320,00

Stima del prezzo a base d'asta

Il valore di mercato (Vm) dell'immobile sulla base delle indagini svolte è così determinato

$Vm = \text{Prezzo unitario} \times \text{superficie commerciale} = € 400,00 \times 550,00 = € 220.000,00$
Valore di mercato dell'immobile in c.t. (Vm) = € 220.000,00

Il valore analitico (Va) dell'immobile è determinato come accumulazione iniziale dei redditi ($Va = Ca/r$)

$Va = 0,70 \times \text{Canone annuale di locazione} / \text{Tasso di redditività} = 70\% \times € 7.320,00 / 2,30\% = € 222.782,61$
Valore analitico dell'immobile in c.t. (Va) = € 222.800,00

Il prezzo a base d'asta dell'immobile è determinato dalla media tra il valore di mercato e quello analitico dell'immobile

Prezzo di mercato dell'immobile ($Vi = Vm + Va$)/2 =		€ 221.400,00
Importi da detrarre dal valore dell'immobile per ottenere il prezzo netto a base d'asta		
Riduzione per vendita forzata 10,00%	del prezzo a base d'asta =	-€ 22.140,00
Costi per regolarizzazione catastale (cfr. risposta al quesito n. 3) =		-€ 2.350,00
Costi per regolarizzazione urbanistica (cfr. risposta al quesito n. 6) =		-€ 30.000,00
Altri costi (adeguamenti strutturali e/o impianti ecc.) =		-€ 2.000,00
Somma complessiva delle riduzioni del prezzo lordo a base d'asta (Riduzioni)		-€ 56.490,00
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile ($Pnba = Plba - \text{Riduzioni}$) =		€ 164.910,00
Percentuale di quota pignorata (Cfr. risposta al quesito n. 13) qp% =	100,00%	
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile ($Pnba * qp\%$) =		€ 164.910,00
Prezzo netto a base d'asta dell'immobile in c.t. (Pba) =		€ 164.900,00

Il sottoscritto, sulla base dei calcoli sopra esposti il Lotto n. 2 – Locale commerciale (Sala ristorante e cucina), determina i seguenti valori:

Prezzo a base d'asta: € 164.900,00 e Canone annuo di locazione: € 7.320,00.

Lotto n. 3 – Abitazione nel Comune di Bella censito nel N.C.E.U. al Fg. 23, Part. 511 Sub. 2

Superficie commerciale (Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto) = mq 115

Stima del canone di locazione.

Canone di locazione annuale = canone mensile X sup. commerciale X 12 mesi = € 1,20 X 115,00 X 12 = € 1.656,00

Canone di locazione mensile in c.t. (Cm) = € 140,00

Canone di locazione annuale in c.t. (Ca) = € 1.680,00

Considerato che l'immobile non è sanabile dal punto di vista urbanistico (Cfr. risposta al quesito n. 6) il prezzo a base d'asta è stimato sul suo valore d'uso per un periodo di 20 annualità.

Il valore d'uso dell'immobile è uguale all'accumulazione finale di annualità costanti posticipate limitate ($Vu = Cna * (qn-1)/r$) i cui valori sono:

Vu = valore d'uso; Cna = $Ca * 0,70$; r = saggio di capitalizzazione; n = num. annualità; q = montante unitario $(1+r)$

Calcolo del valore d'uso dell'immobile sulla base del reddito netto annuo			
Reddito netto annuo = canone di locazione meno spese di gestione =			€ 1.176,00
Numero annualità per il di calcolo della redditività dell'immobile (n) =			20
Valore d'uso dell'immobile (Vu) =			€ 31.280,09
Riduzione per vendita forzata del	10,00%	valore d'uso immobile =	-€ 3.128,01
Valore d'uso dell'immobile al netto delle riduzioni =			€ 28.152,08
Valore d'uso dell'immobile in c.t. =			€ 28.200,00

Il sottoscritto, sulla base dei calcoli sopra esposti determina, per il Lotto n. 3 – Abitazione i seguenti valori:

Prezzo a base d'asta: € 28.200,00 e Canone annuo di locazione: € 1.680,00.

Riepilogo del valore complessivo dei cespiti pignorati

La tabella seguente riepiloga il valore dei beni pignorati suddivisi per lotto con indicazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

N.	Descrizione	Prezzo a base d'asta	Valore lordo di mercato	Canone annuo di locazione
1	Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar)	€ 62.800,00	€ 80.200,00	€ 2.520,00
2	Lotto n. 2 – Locale commerciale (Sala ristorante e cucina)	€ 164.900,00	€ 221.400,00	€ 7.320,00
3	Lotto n. 3 – Abitazione	€ 28.200,00	€ 28.200,00	€ 1.680,00
Totale generale		€	€	€

RISPOSTA AL QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza, dell'estratto di matrimonio e certificato di morte rilasciati il Comune di Bella, dai quali risulta che:

- l'esecutato [REDACTED] è residente nel comune di Bella (PZ) in [REDACTED] dalla nascita;
- l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 20/07/1980 nel comune di Bella, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a Bella il 31/01/1959. I beni pignorati derivano da successione del padre, pertanto si tratta di beni personali;
- l'esecutata [REDACTED] è deceduta a Potenza il 16/07/2023. [REDACTED] è vedova di [REDACTED] nato a Bella il 25/10/1931 e deceduto il 28/12/1993.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza, 19/02/2025

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

INDICE GENERALE

PREMESSE	3
Dati catastali degli immobili pignorati	3
Indice delle risposte ai quesiti	4
RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE	6
RISPOSTA AL QUESITO N. 1	6
Dati catastali degli immobili pignorati	7
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	10
Tabella della suddivisione in lotti dei beni pignorati	10
Descrizione generale e inquadramento territoriale	11
Descrizione del Lotto n. 1	11
Descrizione del Lotto n. 2	13
Descrizione del Lotto n. 3	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	20
Dati catastali degli immobili pignorati	20
Difficoltà catastali rilevate	23
Lotto n. 1 – Difficoltà catastali	23
Lotto n. 2 – Difficoltà catastali	24
Lotto n. 3 – Difficoltà catastali	25
Riepilogo dei costi per eliminare le difficoltà catastali dei beni pignorati	26
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	27
Lotto n. 1 - Schema sintetico descrittivo - Bar sito nel Comune di Bella al Foglio n. 23 part. n. 302	27
Lotto n. 2 - Schema sintetico descrittivo - Locale commerciale sito nel Comune di Bella al F. 23 - part. 295 sub. 1 (ristorante) e part. 511 sub. 1 (cucina)	27
Lotto n. 3 - Schema sintetico descrittivo - Abitazione - Comune di Bella al Foglio n. 23 part. 511 sub. 2	28
RISPOSTA AL QUESITO n. 5	29
RISPOSTA AL QUESITO n. 6	31
Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar) – Regolarità urbanistica	31
Lotto n. 2 – Locali commerciali (sala ristorante e cucina) – Regolarità urbanistica	32
Lotto n. 3 – Abitazione – Regolarità urbanistica	34
Riepilogo dei costi per eliminare le difficoltà urbanistiche dei beni pignorati	34
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	35
RISPOSTA AL QUESITO n. 8	35
RISPOSTA AL QUESITO n. 9	36
RISPOSTA AL QUESITO n. 10	36
RISPOSTA AL QUESITO n. 11	37
RISPOSTA AL QUESITO n. 12	37
Indagine di mercato	37
Valori unitari di riferimento per la stima	38
Criterio di stima per i locali commerciali Lotti n. 1	38
Criterio di stima per i locali commerciali Lotti n. 2	38
Criterio di stima dell'abitazione Lotto n. 3	39
Prezzi unitari a base della stima dei lotti n. 1, n. 2 e n. 3	39
Stima dei beni pignorati	40
Lotto n. 1 – Locale commerciale (Bar)	40
Lotto n. 2 – Locale commerciale (Sala ristorante e cucina)	40
Lotto n. 3 – Abitazione	41
RISPOSTA AL QUESITO n. 13	42
RISPOSTA AL QUESITO n. 14	42