

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

ASTE
(rappresenta)
GIUDIZIARIE.it



contro



R.G.E.: n.°83/06

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 28 SET 2012
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Giuseppe POCAGNINO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Emanuela MUSI
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno di Lucania, li 15/09/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

***** Relazione di Consulenza Tecnica *****

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Emanuela MUSI.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro
tato e difeso dall'Avv.to Luigi Petrone promosso da

██████████ rappresentata e difesa dagli Avv.ti Massimo Maria Molinari e Anna
Sbailo. R.G.E. n.°83/06.

La scrivente geom. **Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con ordinanza del 01/09/2009 veniva nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. **Marcello Montani**, fissando l'udienza del 15/01/10 per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti dinanzi alla S.V. Ill.ma.

A) - Verifichi il C.T.U.:

- 1.) - *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca immediatamente di tale assenza e restituisca gli atti senz'altra attività;*
- 2.) - *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.*
- 3.) - *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda il C.T.U. a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.*

B) - Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4)- *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*
- 5)- *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- 6) - *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*
- 7) - *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*
- 8) - *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
- 9) - *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione*

nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, com. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 com. 6 della citata L. 47/85.

- 10) - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.
- 11) - Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat" o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).
- 12) - Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale.

OGGETTO ESECUZIONE

Il procedimento di espropriazione immobiliare emarginato in epigrafe e la conseguente richiesta di vendita riguardano un vasto compendio immobiliare, situato sul territorio del Comune di Pignola (Pz) ed Abriola (Pz) composto da terreni agricoli, aree edificabili e fabbricati di proprietà del sig.

Più in particolare, il procedimento in esame ha origine per effetto del pignoramento immobiliare

Al pignoramento immobiliare del 13/07/06, trascritto al R. [redacted] fatto seguito la procedura esecutiva n.°83/06 e sono stati sottoposti ad esecuzione immobiliare e conseguentemente a vendita giudiziaria gli immobili di seguito indicati di proprietà del sig. [redacted]

• A) - Beni ubicati sul Comune di Pignola:

- 1) - terreno sito alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 88.70 individuato al Foglio di mappa 17 part. n.°101;
- 2) - terreno sito alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 10.10 individuato al Foglio di mappa 17 part. n.°102;
- 3) - terreno sito alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 30.73 individuato al Foglio di mappa 17 part. n.°436, n.°438, n.°439;
- 4) - terreni siti alla c.da Pantano di complessivi Ha 03.88.55 individuati al:
Foglio di mappa 29 part. n.°29 di are 83.92
Foglio di mappa 29 part. n.°49 di ettari 01.04.70
Foglio di mappa 29 part. n.°73 di are 30.90
Foglio di mappa 29 part. n.°84 di are 13.59

Foglio di mappa 29 part. n.°86 di ettari 01.41.44

Foglio di mappa 29 part. n.°93 di are 02.40

Foglio di mappa 29 part. n.°102 di are 11.60

5) -fabbricato sito alla c.da Tintera individuato al Foglio di 17 part. n.°437;

• B) - Beni ubicati sul Comune di Abriola:

6) - terreni siti alla c.da Sciffra di complessive ettari 07.67.81 individuati al:

Foglio di mappa 1 part. n.° 11 di are 31.33

Foglio di mappa 1 part. n.° 13 di are 35.84

Foglio di mappa 1 part. n.° 60 di are 30.34

Foglio di mappa 1 part. n.° 99 di are 23.90

Foglio di mappa 1 part. n.° 100 di are 02.00

Foglio di mappa 1 part. n.° 104 di are 04.17

Foglio di mappa 1 part. n.° 105 di are 05.22

Foglio di mappa 1 part. n.° 106 di are 02.92

Foglio di mappa 1 part. n.° 113 di are 50.80

Foglio di mappa 1 part. n.° 114 di are 03.06

Foglio di mappa 1 part. n.° 161 di are 20.92

Foglio di mappa 1 part. n.° 162 di are 17.58

Foglio di mappa 1 part. n.° 163 di ettari 5.09.48

Foglio di mappa 1 part. n.° 164 di are 28.04

Foglio di mappa 1 part. n.° 165 di are 02.21

7) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi vani 5,5 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3;

8) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 56 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1;

9) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 103 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4;

10) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 291 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3;

11) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 37 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4;

12) -fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 138 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 5;

13) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 38 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°108 di are 00.38;

14) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 44 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°110 di are 00.44;

15) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 33 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°111 di are 00.33;

16) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 125 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°112 di are 01.25;

17) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 58 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°125 di are 00.58;

18) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 68 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°166 di are 00.68;

19) -fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 30 individuato al Foglio di

mappa 1 part. n.°167 di are 00.30.

Con riferimento a taluni beni indicati nell'atto del pignoramento vi è da riferire che per effetto di talune variazioni catastali apportate nel tempo, allo stato, i beni sono individuati in atti del catasto con differenti numerazioni di particelle e, pertanto, sussiste una discrepanza tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto del pignoramento.

In particolare, dal raffronto degli atti e dei dati catastali più recenti è possibile rilevare che per effetto dell'accatastamento del fabbricato (disposto su tre livelli), situato alla c.da Tintera (o c.da Ponte delle Tavole) dell'agro di Pignola, introdotto in atti dell'U.T.E. in data 07/2/2007 (prot. n.°35124/07), il fondo su cui esso è stato realizzato, meglio individuato al punto 3) nell'atto di pignoramento con la part. n.° 436 del Foglio di mappa 17 di complessivi mq. 2.694, allo stato, risulta classificato con una più recente numerazione. Ed infatti, le nuove particelle derivate dal frazionamento della particella madre sono le seguenti:

- part. n.° 460 (ex 436) di are 18.99
- part. n.° 461 (ex 436) di are 02.17
- part. n.° 462 (ex 436) di are 02.36
- part. n.° 463 (ex 436) di are 02.89
- part. n.° 464 (ex 436) di are 00.14
- part. n.° 465 (ex 436) di are 00.15
- part. n.° 466 (ex 436) di are 00.24

Di queste, la part. n.°462 (ex n.° 436) di are 02.36 (ente urbano), a sua volta - trattandosi di un fabbricato residenziale - ha dato luogo alla:

- part. n.°462 sub 3, unità immobiliare sita al piano terra (cat. A4 di terza classe di 4,5 vani)
- part. n.°462 sub 4, unità immobiliare sita al piano primo (cat. A4 di terza classe di 4,5 vani)
- part. n.°462 sub 5, unità immobiliare sita al piano secondo (cat. A4 di terza classe di 5 vani).

Così pure, per effetto di frazionamenti e fusioni introdotti in data 13/11/2006 (prot. n.°78974/90) sono stati altresì soppressi in atti dell'U.T.E., le numerazioni originarie di altri immobili, ubicati in agro del Comune di Abriola individuati nel pignoramento al:

- punto 6) - part. n.°114 del Foglio di mappa 1 di are 03.06;
- punto 12) - part. n.°108 del Foglio di mappa 1 di ca 00.38;
- punto 14) - part. n.°110 del Foglio di mappa 1 di ca 00.44;
- punto 16) - part. n.°112 del Foglio di mappa 1 di are 01.25.

Più in dettaglio, dagli atti catastali rileviamo che la:

- part. n.°114 è stata soppressa ed unita alla n.°105;
- part. n.°108 è stata soppressa ed unita alla n.°103;
- part. n.°110 è stata soppressa ed unita alla n.°106 e n.°112;
- part. n.°112 è stata soppressa ed unita alla n.°106 e n.°110.

Conseguentemente alle indicate variazioni catastali, il *quadro definitivo* degli immobili sottoposti a pignoramento, già indicati nell'elenco A) e B) subisce una nuova e più attuale elencazione, il tutto come viene di seguito indicato nel *prospetto definito* e seguente A.1 - B.1:

• A.1) - Beni ubicati nel Comune di Pignola:

- 1) - terreno sito alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 88.70 individuato al Foglio di mappa 17 part. n.°101;
- 2) - terreno sito alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 10.10 individuato al Foglio di mappa 17 part. n.°102;
- 3) - terreni siti alla c.da Ponte delle Tavole di complessive are 30.73 individuati al:
 - 3.1 - Foglio di mappa 17 part. n.° 460 (ex 436) di are 18.99
 - 3.2 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 461 (ex 436) di are 02.17
 - 3.3 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 462 (ex 436) di are 02.36
 - 3.4 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 463 (ex 436) di are 02.89
 - 3.5 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 464 (ex 436) di are 00.14
 - 3.6 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 465 (ex 436) di are 00.15
 - 3.7 - Foglio di mappa 17 terreno part. n.° 466 (ex 436) di are 00.24
 - 3.8 - abitazione sita al piano terra individuata al Foglio di mappa 17 part. 462 sub 3 (ex 462)
 - 3.9 - abitazione sita al piano primo individuata al Foglio di mappa 17 part. 462 sub 4 (ex 462)
 - 3.10 - abitazione sita al piano secondo individuata al Foglio di mappa 17 part. 462 sub 5 (ex 462)
 - 3.11 - terreno part. n.° 438 di are 00.53
 - 3.12 - terreno part. n.° 439 di are 01.51
- 4) - terreno sito alla c.da Pantano di complessivi Ha 03.88.55 individuato al
 - 4.1 - Foglio di mappa 29 part. n.°29 di are 83.92
 - 4.2 - Foglio di mappa 29 part. n.°49 di ettari 01.04.70
 - 4.3 - Foglio di mappa 29 part. n.°73 di are 30.90
 - 4.4 - Foglio di mappa 29 part. n.°84 di are 13.59
 - 4.5 - Foglio di mappa 29 part. n.°86 di ettari 01.41.44
 - 4.6 - Foglio di mappa 29 part. n.°93 di are 02.40
 - 4.7 - Foglio di mappa 29 part. n.°102 di are 11.60
- 5) - fabbricato sito alla c.da Tintera individuato al Foglio di 17 part. n.°437;

• B.1) - Beni ubicati nel Comune di Abriola:

- 6) - terreni siti alla c.da Sciffra di complessive ettari 07.67.81 individuati al
 - 6.1 - Foglio di mappa 1 part. n.° 11 di are 31.33
 - 6.2 - Foglio di mappa 1 part. n.° 13 di are 35.84
 - 6.3 - Foglio di mappa 1 part. n.° 60 di are 30.34
 - 6.4 - Foglio di mappa 1 part. n.° 99 di are 23.90
 - 6.5 - Foglio di mappa 1 part. n.° 100 di are 02.00
 - 6.6 - Foglio di mappa 1 part. n.° 104 di are 04.17
 - 6.7 - Foglio di mappa 1 part. n.° 105 di are 05.22 (derivata dalla fusione delle part. n.°105+ n.°114)
 - 6.8 - Foglio di mappa 1 part. n.°106 di are 02.92 (derivata dalla fusione delle part. n.°106+ n.°113+112)
 - 6.9 - Foglio di mappa 1 part. n.° 113 di are 50.80
 - 6.10 - Foglio di mappa 1 part. n.° 161 di are 20.92
 - 6.11 - Foglio di mappa 1 part. n.° 162 di are 17.58
 - 6.12 - Foglio di mappa 1 part. n.° 163 di ettari 05.09.48
 - 6.13 - Foglio di mappa 1 part. n.° 164 di are 28.04
 - 6.14 - Foglio di mappa 1 part. n.° 165 di are 02.21
- 7) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi vani 5,5 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3;
- 8) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 56 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1;

- 9) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 103 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4;
- 10) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 291 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 ed attigua area graffiata di mq. 1.334 circa (ex 108);
- 11) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 37 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4;
- 12) - fabbricato sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 138 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 5;
- 13) - fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 33 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°111;
- 14) - fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 58 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°125;
- 15) - fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 68 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°166;
- 16) - fabbricato rurale sito alla c.da Sciffra di complessivi mq. 30 individuato al Foglio di mappa 1 part. n.°167.

PREMESSA

In esecuzione dell'incarico affidato dal Sig. Giudice la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 27 giugno 2011 la data del primo sopralluogo, al fine di effettuare una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento, l'ispezione dei fondi e la verifica solo esterna dei fabbricati ubicati alla c.da Sciffra del Comune di Abriola a causa dell'indisponibilità dei soggetti occupanti taluni immobili e per l'impraticabilità del viottolo di accesso al fabbricato in corso di costruzione (part. n.°106 sub 4), ostruito da un cancello chiuso con lucchetto da parte di tale Laurino Rocco (confinante la proprietà del Pastore).

All'incontro fissato interveniva soltanto il debitore.

Un secondo sopralluogo per la verifica più puntuale dei fabbricati situati alla indicata c.da Sciffra del Comune di Abriola veniva, invece, fissato per il giorno 3 novembre 2011.

All'incontro intervenivano il debitore, l'Avv.to Anna Sbailo per conto del creditore procedente, i

In detta sede si procedeva alla ispezione interna delle unità immobiliari indicate nonchè alla verifica dei fondi posti nelle immediate vicinanze, con esclusione del capannone sottoposto a Sequestro penale da parte della Procura di Potenza, nell'ambito del procedimento penale iscritto al r.g.t. n. 443/2011 di cui al verbale di sequestro del 17/11/2008, quest'ultimo inaccessibile per effetto dei sigilli apposti dall'Autorità Giudiziaria.

Per quest'ultima circostanza, veniva data da parte della scrivente regolare comunicazione al sig. Giudice delle Esecuzioni I. che con ordinanza del 11/11/11 nominava Custode Giudiziario dei beni l'Avv.to Luciana Iannielli.

Un terzo sopralluogo veniva fissato per il giorno 5 dicembre 2011 per la verifica dei fondi e dei fabbricati siti, invece, in agro di Pignola alla c.da Tintera (o c.da Ponte delle Tavole) in uno alla rilevazione metrica delle tettoie e degli annessi edilizi insistenti sui medesimi cespiti.

Nel contempo, il Custode Giudiziario, ottenute le necessarie autorizzazioni per l'accesso all'interno

dello stabile oggetto di Sequestro Giudiziario sia da parte del Giudice delle Esecuzioni immobiliari - Dott. ssa E. Musi, sia da parte del Pubblico Ministero ed anche da parte del Giudice Penale Dott. Marco Del Vecchio, con regolare nota comunicava alla scrivente, a tutte le parti interessate dal procedimento nonché ai Carabinieri della stazione di Abriola (così come espressamente disposto dal Giudice Penale con ordinanza del 5/01/2012), la data del 24 gennaio 2012 per l'incontro con le parti, la verifica generale dei beni e, più in particolare per l'accesso all'interno del manufatto sottoposto a procedimento penale.

Al sopralluogo intervenivano alla c.da Sciffra del Comune di Abriola, l'Avv.to Luciana Jannielli, la scrivente, il debitore sig. [REDACTED]

di cui [REDACTED] Pasquale. Costoro hanno consentito l'accesso all'interno dello stabile - asportando i sigilli -, la rilevazione metrica e fotografica.

Nei vari accessi è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre alla rilevazione metrica degli immobili.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico-amministrativa, presso il Comune di Pignola ed Abriola sul cui territorio i beni ricadono.

PROVENIENZA

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è possibile constatare che gli immobili oggetto del pre-

[REDACTED] siti in agro dei Comuni di Pignola ed Abriola sono così pervenuti al debitore [REDACTED] in c.da Tintera del Comune di Pignola di complessive are 10.10 ed individuato al C.T. al foglio di mappa 17 part. Ila n.°102 è pervenuto per i diritti dell'intero al debi-

[REDACTED]

b) - il fondo sito in c.da Tintera del Comune di Pignola di complessivi ha 01.19.43 ed individuato, ora al C.T. al foglio di mappa 17 part. Ila n.°101 e part. ILe n.°460 (ex 436 ex 56), n.° 461 (ex 436 ex 56) n.°462 (ex 436 ex 56) n.°463 (ex 436 ex 56), n.°464 (ex 436 ex 56), n.°465 (ex 436 ex 56), n.°466 (ex 436 ex 56), n.° 438 (ex 436 ex 56), n.° 439 (ex 436 ex 56), part. n.°437 (ex 436 ex 56); nonché il fabbricato (ex fabb. rurale) ora individuato al Foglio di mappa 17 part. 462 sub 3, part. 462 sub 4, part. 462 sub 5, insistente sui fondi all'atto della vendita è per-

[REDACTED]

c) - i fondi siti in c.da Pantano del Comune di Pignola di complessivi ha 03.78.54 ed individuati al C.T. al foglio di mappa 29 part. ILe n.°29, n.°49, n.°73 n.°84, n.°86, n.°93, n.°102 e

d) -i fondi siti in c.da Sciffra del Comune di Abriola di complessivi are 67.17 ed individuati al C.T. al foglio di mappa 1 part. lle n.°11, n.°13; i fondi siti in c.da Sciffra del Comune di Abriola di complessivi ha 067.78.26 ed individuati al C.T. al foglio di mappa 1 part. lle n.°60 (ex 60), n.°99 (ex 18), n.°100 (ex 19), n.°103 (ex 12), n.°104 (ex 12), n.°105 (ex 12), n.°106 (ex 12), n.°113 (ex 17), n.°114 (ex 17), n.°161 (ex 12), n.°162 (ex 12), n.°163 (ex 12), n.°164 (ex 12), n.°165 (ex 12), n.°108 (ex 16), n.°110 (ex 16), n.°111(ex 16), n.°112 (ex 16), n.°125 (ex 12), n.°166 (ex 12), n.°167 (ex 12) nonché i fabbricati realizzati sulle aree, meglio individuate alle part. n.°106 sub 3 (ex 12), n.°106 sub 1 (ex 12), n.°106 sub 4 (ex 12), n.°103 sub 3 (ex 12), n.°103 sub 4 (ex 12), n.°103 sub 5 (ex 12), giusto frazionamento del geom. Delle Donne Mario, approvato dall'U.T.E. di Potenza il 31/01/1986 prot. n.° 152 sono pervenuti al debitore per i diritti dell'intero al debi-

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

• **QUESITI**

A) -Verifichi il C.T.U.:

- 1.) - Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca immediatamente di tale assenza e restituisca gli atti senz'altra attività.
- 2.) - Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.
- 3.) - Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda il C.T.U. a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

In riferimento ai quesiti di cui ai punti A1.-2.-3. si fa presente che oggetto del pignoramento risultano essere talune unità immobiliari, regolarmente censite al N.C.E.U. in uno alle aree di pertinenza ed a taluni fondi.

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 C.p.c. è risultata completa delle trascrizioni (a favore e contro il debitore) attestanti le risultanze dei registri immobiliari anteriormente all'epoca del pignoramento nonché di visure catastali e C.D.U. relativi ai terreni.

Da quanto innanzi viene, pertanto, esclusa la necessità di una apposita relazione al riguardo.

Conseguentemente, si è regolarmente proceduto alla prosecuzione dell'incarico peritale ed alla:
"Predisposizione dell'elenco delle ipoteche iscritte, dei pignoramenti trascritti, delle domande giudiziali trascritte riportate al punto B.7

* * *

Più in particolare, il procedimento in esame ha origine per effetto del pignoramento immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La procedura espropriativa in riferimento alla quale viene redatta la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata promossa, come detto, da [redacted] studio degli Avv.ti Massimo M. Molinari e A. [redacted] oltre interessi e spese alla data del 04/07/07, notificato il 01/02/88 ed il 30/11/05 e successivamente [redacted]

A seguito del citato *Pignoramento immobiliare* del 13/07/2006 trascritto al RG. n.°15383/10090 nella procedura si sono inseriti i seguenti creditori:

- 1) [redacted] del 22/ [redacted] dal 08/ [redacted]
- 2) [redacted] per un [redacted] precetto [redacted] 01/04/0 [redacted]
- 3) [redacted] del 08/ [redacted] dal 11/ [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

• **QUESITO B.4)**

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento”.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) - Beni siti nel Comune di Pignola, in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero:

1) - *Diritti dell’intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 88.70 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°101 con Reddito Dominicale di € 38,94 e Reddito Agrario di € 20,61. Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero.*

Confini: Strada Comunale per due lati, proprietà [REDACTED]

2) - *Diritti dell’intero del seminativo irriguo di prima classe della estensione di are 10.10 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°102 con Reddito Dominicale di € 6,00 e Reddito Agrario di € 2,61. Riportato in ditta [REDACTED] i diritti dell’intero.*

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Trattasi di due appezzamenti di terreno confinanti, della estensione complessiva di mq. 9.880 e rappresentati in situ da un unico lotto, posto poco distante dai fabbricati del debitore ubicati alla medesima località.

Il lotto presenta in pianta forma trapezoidale, i lati di massima estensione sono quelli che si estendono da est verso ovest. Per due lati, nord ed est il lotto confina con la strada comunale.

La giacitura del terreno risulta essere in piano. Buona è la posizione e l’accessibilità dello stesso, agevolmente raggiungibile dalle arterie principali del Comune.

Perimetralmente, risulta recintato con rete metallica e paletti di sostegno in legno; l’ingresso realizzato lungo il lato nord è invece dotato di un ampio cancello in ferro.

La destinazione urbanistica attuale del lotto è “edificabile”, come pure lo era all’atto del pignoramento. Allo stato, all’interno del lotto sono presenti materiali da ornamento e da giardino in calcestruzzo realizzati dallo stesso debitore, nonché un casotto di ridotte dimensioni costituente un pozzo per l’approvvigionamento idrico.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, le aree ricadono in “zona edificabile”.

Più in particolare, la part. n.°101 per mq. 2.100 e la part. n.°102 per mq. 450 ricadono in zona C1 “Area di espansione dei Tessuti di nuovo impianto semintensivi”; la residua superficie delle due particelle, e cioè mq. 6.770 della n.°101 e mq. 560 della n.°102 ricadono, invece in zona F3 “Area di riconversione urbanistica per attrezzature sportive e collettive”.

Le aree sono, altresì, sottoposte a vincolo idrogeologico, P.A.I. e Parco.

Possesso attuale: I fondi risultano nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

3.1) - *Diritti dell’intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 18.99 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°460 (ex 436) con Reddito Dominicale di € 6,37 e Reddito Agrario di € 3,92.*

[REDACTED]

3.2) - *Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.17 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°461 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,73 e Reddito Agrario di € 0,45.*

3.3) - *Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 02.36 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°462 (ex 436).*

Confini: proprietà

3.4) - *Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.89 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°463 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,97 e Reddito Agrario di € 0,60.*

Riportato in ditta

Confini: Strada Co

Si precisa subito che dette consistenze, confinanti tra loro e costituenti un unico lotto sono rappresentate da un ampio piazzale, sul quale insistono sia il fabbricato elevato su tre livelli, meglio identificato in U.T.E. con part.lla n.°462 sub 3-4-5, sia il fabbricato identificato con part.n.°437 e sia i manufatti edilizi identificati con part.lla n.°464-645-466 che più innanzi si descriveranno, in uno ad altri corpi di fabbrica (tettoie e depositi) posti a servizio dell'attività artigianale esercitata dal debitore ma non censiti in atti del catasto.

Il piazzale dalla forma in pianta triangolare, per due lati, est e sud confina con la strada comunale e per tutto il perimetro risulta recintato con pannelli di calcestruzzo prefabbricato.

L'ingresso all'interno del citato piazzale avviene dal lato sud dotato di un ampio cancello in ferro.

Il piano di calpestio è realizzato con getto di calcestruzzo.

Per quanto attiene la part.n.°462 vi è da rilevare che in atti del catasto, quest'ultima si compone di una consistenza rappresentata dal fabbricato e da una attigua corte della estensione di circa mq.135.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona di "Ambito Extra-Urbano".

Le aree sono, altresì, sottoposte a vincolo idrogeologico, P.A.I. e Parco.

Possesso attuale: Le aree risultano nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali ma non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché i dati riportati nell'atto fanno riferimento alla part.lla originaria del bene n.°436, allo stato soppressa in atti del catasto.

o o o

Come accennato sopra, sul piazzale insistono alcuni manufatti edilizi adibiti a tettoie e magazzini, che qui di seguito sommariamente si descriveranno. Dette strutture prevalentemente di vecchia epoca di costruzione e non censite in atti del N.C.E.U. sono state realizzate dal debitore in più epoche.

Più in particolare insistono sul piazzale:

- a) - tettoia lato destro ingresso;
- b) - tettoia attigua fabbricato;
- c) - tettoia lato sinistro casetta
- d) - tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta
- e) - magazzini silos
- f) - magazzini attigui strada
- g) - tettoia attigua proprietà comunale

a) - Tettoia lato destro ingresso.

Trattasi di una tettoia situata alla destra dell'ingresso al piazzale, guardando il tutto dalla strada, realizzata con struttura portante in profilati di ferro, compagnatura in pannelli di calcestruzzo prefabbricato e copertura con pannelli ondulati prefabbricati in cemento.

Dalla forma in pianta rettangolare, tre lati risultano compagnati, uno invece risulta aperto. Il manufatto di non recentissima epoca di costruzione, della superficie complessiva di circa mq. 45,00 è adibito a deposito per i manufatti artigianali realizzati dal debitore.

Il piano di copertura risulta in pendio; l'altezza è di circa mt. 3,60 misurata sulla parete più alta e di circa mt. 2,30 misurata sulla parete più bassa. Lo stato di conservazione è buono.

b) - Tettoia attigua al fabbricato.

Trattasi di una tettoia situata in prossimità del fabbricato (elevato su tre livelli) ed ubicata a circa 1,00 di distanza dal prospetto ovest dello stesso.

La struttura portante di compagnatura perimetrale, per tre lati è realizzata in blocchetti di calcestruzzo dallo spessore di cm. 20 e telaio in ferro; il piano di copertura, invece realizzato in piano è costituito da pannelli ondulati in calcestruzzo prefabbricato.

Il manufatto, in pianta presenta forma rettangolare, dalla superficie complessiva di circa mq. 37,00 L'altezza è invece di circa mt. 3,40.

La destinazione d'uso è quella di un deposito. Lo stato di conservazione è buono.

c) - Tettoia lato sinistro casetta

Trattasi di una tettoia-magazzino, di remota costruzione, realizzata prevalentemente con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo e profilati in ferro, dotata di compagnatura e copertura realizzata in piano con pannelli in lamiera zincata e calcestruzzo ondulato prefabbricato.

Il manufatto della lunghezza di circa 30 mt. è situato parallelamente al prospetto del lotto confinante con la proprietà comunale. Si compone di più corpi di fabbrica attigui aventi differenti altezze e soprattutto, realizzate in differenti epoche di costruzione. Il tutto ha un ingombro in pianta di circa 225,00 mq. L'altezza dei locali è variabile da 5,00 a 7,00 mt. di altezza.

La destinazione d'uso è quella di deposito-magazzino. Lo stato di conservazione è soddisfacente.

d) - Tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta

Trattasi di alcune tettoie situate in prosecuzione di quella già indicata al punto c) realizzate sempre con struttura portante in ferro, mista a blocchetti di calcestruzzo e compagnatura in lamiera zincata e pannelli in calcestruzzo. Lo stato di conservazione è vetusto.

La destinazione d'uso è sempre quella di deposito

In pianta la forma è rettangolare, il tutto ha una superficie di circa 73,00 mq.

L'altezza dei locali è di circa 5,00 mt.

e) - Magazzini silos lato sinistro ingresso

Trattasi di alcuni locali -magazzini ubicati alla sinistra dell'ingresso del piazzale (guardando il tutto dalla strada). Composti da più corpi di fabbrica, di vecchia epoca di realizzazione all'interno sono ivi collocate le macchine artigianali utilizzate per la lavorazione e la trasformazione dei materiali utilizzati dal debitore nonché i silos contenenti le argille indispensabili all'attività esercitata da costui.

La struttura portante di detti magazzini è realizzata in profilati di ferro e blocchetti e/o pannelli di calcestruzzo. La copertura, invece, si presenta in leggero pendio, con altezza massima di circa 4,00 mt. ed altezza minima di circa 3,50 mt.

La superficie occupata in pianta è di circa 385,00 mq.

f)- Magazzini attigui strada

Trattasi di alcune tettoie e magazzini realizzati, prevalentemente, con struttura portante in ferro e lamiera zincata.

Dette strutture composte da più corpi di fabbrica attigui sono ubicate longitudinalmente al prospetto sud del lotto ed adiacenti alla strada comunale. Il tutto per un ingombro in mappa di circa 64,00 mq. Le altezze di dette strutture sono variabili da mt. 2,50 a mt. 4,50.

Lo stato di conservazione è vetusto.

g)- Tettoia attigua alla proprietà comunale

Trattasi di una tettoia della superficie di circa 45 mq. realizzata con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo dallo spessore di cm. 30 e copertura in leggero pendio realizzata in lamiera zincata. L'altezza di detto manufatto è di circa mt. 2,60 misurata sulla parete più alta e di circa mt. 2,00 misurata sulla parete più bassa (dietro).

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, tutti i manufatti indicati ai punti a,b,c,cd,e,f,g,h, ricadono in zona di Ambito Extra-Urbano.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pignola per detti manufatti, prevalentemente di remota epoca non sussistono atti autorizzati per la loro costruzione.

Possesso attuale: I beni risultano nel possesso materiale e legale del debitore.

Per detti manufatti, insistenti sulla originaria part. lla n.° 436 (ora soppressa) i dati catastali non sono riportati nelle visure catastali poiché non risultano censiti in atti dell'U.T.E. e pertanto non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

3.5) -**Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 14, riconducibile ad effettivi mq. 30 di locale - garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°464 (ex 436) con Reddito Dominicale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta**

Confini: Strada Comunale

3.6) -**Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 15, riconducibile ad effettivi mq. 22 di locale - garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°465 (ex 436) con Reddito Dominicale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta**

Confini: Strada Comunale

3.7) -**Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 24, riconducibile ad effettivi mq. 25 di locale - garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°466 (ex 436) con Reddito Dominicale di € 0,08 e Reddito Agrario di € 0,05. Riportato in ditta**

Confini: Strada Comunale

Errata la classificazione catastale dei beni sopra indicati. Infatti, trattasi di tre locali adiacenti, adibiti a rimessa, realizzati con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo dallo spessore di cm. 20 e copertura, con struttura portante in profilati di ferro e legno con sovrastante pannelli ondulati di calcestruzzo.

Sprovvisi di intonaco alle pareti interne ed esterne, i locali hanno un'altezza di circa mt. 4,00 misurata sulla parete più alta e di circa mt. 2,60 misurata sulla parete più bassa.

Il piano di calpestio è realizzato in getto di cemento.

I serramenti sono realizzati in lamiera e profilati di ferro, tinteggiati in colore verde.

Rispetto all'ingresso principale del piazzale, i manufatti sono ubicati in adiacenza al lato est del lotto confinante con la strada.

L'esatta consistenza dei locali e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Garages 1	mq. 30,00	1,00	Mq. 30,00	Est	Buone
Garages 2	mq. 22,00	1,00	Mq. 22,00	Est	Buone
Garages 3	mq. 25,00	1,00	Mq. 25,50	Est	Buone

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, tutti i manufatti ricadono in zona di Ambito Extra-Urbano. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pignola, per detti manufatti non sussistono atti autorizzativi relativi alla loro costruzione.

Possesso attuale: I beni risultano nel possesso materiale e legale del debitore.

Per detti manufatti, insistenti sulla originaria part. lla n.°436 (ora soppressa) i dati catastali riportati nella visura si riferiscono al terreno, in quanto i manufatti non risultano accatastrati in atti dell'U.T.E. e pertanto non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

3.8) -Diritti dell'intero dell'abitazione civile sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 3 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63.

In ditta

Confini:

3.9) -Diritti dell'intero dell'abitazione civile sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 4 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63.

In ditta

Confini:

3.10) -Diritti dell'intero dell'abitazione civile sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 5 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 192,25.

In ditta

Confini:

Le tre unità immobiliari poc'anzi indicate, ai punti 3.8) 3.9) 3.10) sono rappresentate da un unico fabbricato adibito a civile abitazione, situato alla c.da Tintera (o c.da Ponte delle Tavole) del Comune di Pignola, risalente come epoca di costruzione agli anni '50 ed oggetto di più recenti interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento.

Sviluppato su tre livelli, il fabbricato, dalla forma in pianta rettangolare, si compone di un piano terra, un piano primo ed un piano secondo/sottotetto.

Completano la consistenza, un'annessa tettoia realizzata con profilati di ferro e sovrastante copertura in pannelli ondulati della superficie di circa 40,00 mq.

Ubicato all'interno di un piazzale il fabbricato gode di una buona posizione, esposizione e raggiungibilità poichè situato in vicinanza di vie comunali ed agglomerati urbani.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

La struttura portante è realizzata in pietrame dal consistente spessore, i solai sono in latero-cemento; le divisioni interne in laterizio.

La copertura è realizzata in c.a con due falde inclinate di accentuata pendenza con sovrastante man-

to di tegole.

Le pareti esterne sono dotate di intonaco rustico e rivestimento murario realizzato con piastrelle e pietra locale.

Il fabbricato si compone, di:

- un piano terra in atti dell'U.T.E. individuato con *part. n.°462 sub 3*;
- un piano primo in atti dell'U.T.E. individuato con *part. n.°462 sub 4*;
- un piano secondo/sottotetto in atti dell'U.T.E. individuato con *part. n.°462 sub 5*.

Più in particolare, esaminando ogni singolo livello, il:

I> - Piano terra (part. n.°462 sub 3)

Il piano terra, della superficie netta calpestabile di circa 63,00 mq., attualmente è adibito ad uso abitativo. Si compone di tre vani ed accessori: cucina, soggiorno, camera da letto e due bagni di differenti dimensioni. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,85.

L'ingresso all'interno dei suddetti locali avviene direttamente dall'adiacente piazzale.

La disposizione dei vani risulta funzionale.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Cucina	mq. 15,50	1,00	Mq. 15,58	Sud-ovest	Buone
Soggiorno	mq. 15,10	1,00	Mq. 15,10	Sud-est	Buone
Letto	mq. 22,40	1,00	Mq. 22,40	Nord-est	Buone
Bagno 1	mq. 6,40	1,00	Mq. 6,40	Ovest	Buone
Bagno 2	mq. 3,60	1,00	Mq. 3,60	Sud	Buone
Totale	Mq. 63,00		Mq. 63,00		
Tettoia	mq. 39,00	0,10	Mq. 3,90	Sud	Buone
	Mq. 102,00		Mq. 67,00		

Superficie commerciale: mq. 67,00

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = Mq. 67,00 x 15 % = Mq. 72,50

Le finiture interne sono di tipo economico. I pavimenti sono realizzati con scaglie di marmo in tutti i vani, ad eccezione dei due bagni realizzati in ceramica.

I serramenti esterni sono parte realizzati in alluminio di colore bianco e parte in legno di buona qualità, così come le porte realizzate con pannelli di legno dotate di vetro.

Tutte le pareti interne ai locali sono rivestite per tutta l'altezza con doghe in legno lucidato.

I due bagni, di cui uno di più ridotte dimensioni, sono dotati dei necessari sanitari, vaso, bidet, vasca e lavabo in tinta bianca. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica; la rubinetteria è di tipo economico.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti; gli elementi di riscaldamento sono in ghisa. E' provvista, altresì, di termo-camino ubicato nella cucina.

Possesso attuale: L'abitazione è allo stato utilizzata e posseduta dal debitore e dal suo nucleo familiare.

I> - Piano primo (part. n.°462 sub 4) della superficie netta calpestabile di circa 57,00 mq..

Allo stato risulta libero ed sprovvisto di mobilio.

Si compone di tre locali ed accessori: cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ingresso.

Completano la consistenza un balcone ed il vano - ingresso che consente di giungere al corpo scala che accede al piano sottotetto. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,85.

L'accesso al piano è consentito dal vano scala, esterno al fabbricato che dal piano di campagna si sviluppa lungo il prospetto sud dell'immobile.

La disposizione dei locali si presenta organica e funzionale, l'abitazione risulta luminosa per effetto della sua buona esposizione.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Cucina	mq. 16,80	1,00	mq. 16,80	Sud-ovest	Buone
Letto	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00	Nord-est	Buone
Letto	mq. 9,10	1,00	mq. 9,10	Noord-Ovest	Buone
Bagno	mq. 4,42	1,00	mq. 4,42	Nord-Sud	Buone
Disimpegno	mq. 1,70	1,00	mq. 1,70	Centrale	Buone
Ingresso	mq. 7,56	1,00	mq. 7,56	Centrale	Buone
Ripostiglio	mq. 2,60	1,00	mq. 2,04	Centrale	Buone
Totale	mq. 57,00		mq. 57,00		
Scala	mq. 8,00	1,00	mq. 8,00	Esterna	Buone
Balcone	mq. 7,20	0,25	mq. 1,80	Sud	Buone
Totale	Mq. 72,20		Mq. 67,00		

Superficie commerciale: mq. 67,00

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = Mq. 67,00 x 15 % = Mq. 76,80

Le finiture interne sono di tipo economico.

I locali si dislocano tutt'intorno al disimpegno ed all'ingresso ubicati centralmente all'abitazione.

Quest'ultimo locale, parimenti al piano inferiore, presenta pareti rivestite con doghe di legno.

Tutti i pavimenti del livello sono realizzati con scaglie di marmo in tinta unica; i rivestimenti murari della cucina e del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono realizzati in alluminio, quelli esterni, con ante apribili verso l'esterno in legno; tutte le porte sono realizzate con pannelli di legno tamburato.

Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco: vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti; le pareti non presentano tinteggiatura, in quanto l'abitazione non risulta utilizzata.

Gli elementi di riscaldamento sono in ghisa, nella cucina è presente un termo-camino.

Possesso attuale: L'abitazione allo stato risulta libera e nel possesso materiale e legale del debitore.

I> - Piano secondo/sottotetto (part. n.°462 sub 5) della superficie netta calpestabile di circa 63,00.

L'abitazione allo stato risulta libera. Si compone di quattro locali ed accessori: cucina, due camere da letto, salotto, bagno, disimpegno, ingresso.

L'accesso al piano avviene dal livello inferiore per mezzo di un vano scala che si sviluppa internamente al fabbricato con rivestimento delle alzate e delle pedate in piastrelle di cotto.

L'altezza interna dei locali è variabile per effetto delle due falde della copertura inclinata tra loro. Infatti, l'altezza dei vani è di circa mt. 1,60 misurata sulle pareti laterali, cioè sulle pareti più basse e di circa mt. 3,70 al centro e misurata sulle pareti più alte.

La disposizione dei locali si presenta organica e funzionale, i vani si sviluppano tutt'intorno all'ingresso.

L'abitazione risulta ben esposta e luminosa essendo fornita per tre lati di finestre.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Cucina	mq. 8,90	1,00	Mq. 8,90	Sud-ovest	Buone
Letto 1	mq. 17,10	1,00	Mq. 17,10	Nord-est	Buone
Letto 2	mq. 15,50	1,00	Mq. 15,50	Noord-Ovest	Buone

Salotto	mq.	8,50	1,00	Mq.	8,50	Sud	Buone
Bagno	mq.	4,80	1,00	Mq.	4,80	Ovest	Buone
Disimpegno	mq.	4,84	1,00	Mq.	4,84	Centrale	Buone
Scala	mq.	3,80	1,00	Mq.	3,80	Est	Buone
Totale		mq. 63,00		Mq. 63,00			

Superficie commerciale: mq. 63,00

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = Mq. 63,00 x 15% = Mq. 72,50

I pavimenti sono realizzati con scaglie di marmo in tutto il piano; i rivestimenti murari della cucina e del bagno, invece, sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco: vaso, bidet, vasca da bagno e lavabo.

I serramenti interni sono realizzati in alluminio, quelli esterni in legno; le porte interne sono invece realizzate con pannelli di legno tamburato.

L'abitazione, completa di tutti gli impianti, presenta finiture di tipo economico.

Le pareti sono sprovviste di tinteggiatura.

Gli elementi di riscaldamento sono realizzati in ghisa, nella cucina è ivi presente un termo-camino.

Possesso attuale: L'abitazione allo stato risulta libera e nel possesso materiale e legale del debitore.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, tutti i manufatti ricadono in zona di Ambito Extra-Urbano.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Pignola è emerso che l'immobile risulta essere di remota epoca di edificazione. Tuttavia per la ristrutturazione, l'ampliamento e l'adeguamento sismico l'ente, previo progetti redatti dall'Ing. Serafino Molinari ha rilasciato le seguenti Concessioni Edilizie:

- *Concessione Edilizia n.°68 del 16/12/1986 prot. n.° 4917*

- *Concessione Edilizia n.°36 del 25/05/1989 prot. n.° 213*

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello progettato ed autorizzato con C.E. n.° 36 del 25/05/89 per quanto attiene il piano terra e primo, eccetto la destinazione d'uso dei locali del piano terra che autorizzati per deposito sono invece utilizzati, allo stato ad uso abitativo.

Dal confronto degli atti progettuali autorizzati sussistono, inoltre, lievi differenze di ubicazione delle pareti dell'ingresso relativamente al piano primo. Non sussistono però aumenti di sagome e volumi.

Per quanto attiene, il piano secondo/sottotetto, invece è possibile rilevare che dal raffronto dello stato di fatto con quello autorizzato, sempre con la indicata C.E. sussiste una diversa numerazione e disposizione dei locali nonché l'apertura di n.°3 finestre non autorizzate. Infatti, gli atti progettuali relativi a detto livello prevedono la realizzazione di n.°3 locali con destinazione d'uso di "deposito" e non di abitazione. Allo stato sussistono invece, in detto piano n.°4 locali, di più ridotte dimensioni un bagno e un disimpegno.

In ordine alle altezze interne delle pareti sembrerebbe che sussiste una differenza (in aumento) di altezza alla mezzeria di circa 40 - 50 cm.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, il fabbricato (piano terra, piano primo e secondo/sottotetto) risulta essere regolarmente accatastato in data 08/02/2007; l'accatastamento è stato redatto dal Geom. De Rosa Senatro.

La consistenza attuale dei vani rispecchia quella accatastata.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, poiché, nell'atto si fa un generico riferimento al fabbricato rurale e non specificatamente alle singole unità immobiliari in esso contenute.

3.11) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 53 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°438 con Reddito Dominale di € 0,18 e Reddito Agrario di € 0,11.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: Strada [REDACTED]

3.12) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 01.51 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°439 con Reddito Dominicale di € 0,51 e Reddito Agrario di € 0,31. Riportato in ditta [REDACTED] diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale [REDACTED]

Trattasi di due modestissime consistenze [REDACTED] nanti tra loro, rappresentate in situ da un'area adiacente ai fabbricati insistenti sul piazzale. Verso sud dette aree confinano con il prospetto posteriore del fabbricato già descritto e con il lato nord, invece, con l'area adiacente il modesto fabbricato che si descriverà più innanzi part. n.°437.

La giacitura delle aree risulta essere in piano, con calpestio realizzato in getto di cemento.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona di Ambito Extra-Urbano - Le aree sono, altresì, sottoposte a vincolo idrogeologico, P.A.I. e Parco.

Possesso attuale: Le aree risultano nel possesso materiale e legale del debitore e della sig.a Tolve.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

4.1) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 83.92 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°29 con Reddito Dominale di € 36,84 e Reddito Agrario di € 19,50. Riportato in ditta [REDACTED] intero.

Confini: Strada Comunale, [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale. [REDACTED] o che si sviluppa in una zona di pianura dell'agro di Pignola, denominata c.da Pantano. Solo una piccola consistenza di detto fondo, quantificata in circa 1.500 mq. presenta un soprassuolo di boschetto di querce. La giacitura del terreno è prevalentemente in piano.

Con un lato, quello orientato verso est, confina per tutta la lunghezza con la strada comunale.

Gli altri lati confinano, invece, con appezzamenti del debitore che si descriveranno appresso, di differente qualità colturale e che in situ costituiscono un unico e consistente lotto.

Rispetto alla strada comunale, guardando da nord, (cioè dall'abitato di Pignola), il fondo in esame è situato verso destra, da quest'ultima è agevolmente accessibile.

La forma in pianta è pressochè trapezoidale, i lati di massima estensione sono quelli che corrono parallelamente alla strada.

Buona risulta la posizione del fondo, l'esposizione e la natura del terreno che si presta per fini colturali.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

Caratteristiche urbanistiche: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona E2.

Per detto fondo, unitamente alle particelle situate alla medesima località nn.° 86-84-93-102-29 il debitore ha presentato presso il Comune di Pignola un progetto che prevede la realizzazione di un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a depositi ed il primo ad abitazione, oltre al sottotetto non abitabile.

La superficie interna netta del fabbricato sarà rispettivamente di circa mq. 106,00 per il piano terra e di circa mq. 130,00 quella del piano primo.

In data 12/03/09 il Comune preso atto del parere favorevole espresso dalla C.E. ha rilasciato Nulla

Osta Paesaggistico in quanto i fabbricati proposti risultano conformi alle tipologie previste dal P.P. Parimenti il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2) - **Diritti dell'intero del seminativo di seconda classe della estensione di ettari 01.04.70 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º49 con Reddito Dominale di € 13,52 e Reddito Agrario di € 10,81. Ripor** [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

4.3) - **Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 30.90 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º73 con Reddito Dominale di € 13,56 e Reddito Agrario di € 7,18. Ripor** [REDACTED]
ro. Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Errata la classificazione catastale. Trattasi, allo stato, di una consistente superficie di terreno con un sovrastante soprassuolo di pascolo cespugliato. Solo una piccola superficie di circa 1.500 mq. della part. n.º73 è rappresentata da un'area destinata al coltivo dei foraggi.

I due fondi confinanti con un lato, in loco rappresentano un unico appezzamento che a partire dalla strada comunale, con cui confinano con il lato ovest, si estendono verso il fosso comunale che li lambisce verso est.

La giacitura risulta essere in piano. Buona risulta pure la posizione e l'esposizione.

La natura del terreno allo stato attuale non si presta per fini colturali.

La forma in pianta è irregolare con i lati di massima estensione che si estendono parallelamente alla strada comunale. L'accesso è agevolmente consentito per mezzo di quest'ultima.

All'interno dei fondi è presente un piccolissimo casotto in muratura dotato di copertura inclinata e sovrastante manto di tegole, della superficie di circa 10 mq. ed unico livello destinato alla custodia di un pozzo esistente, nonché un piccolo manufatto destinato alla protezione del contatore energia elettrica.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

Caratteristiche urbanistiche: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.º60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona E2.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

4.4) - **Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 13.59 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º84 con Reddito Dominale di € 0,63 e Reddito Agrario di € 0,35. Riportato in a** [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Errata la classificazione catastale. Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno con un sovrastante soprassuolo di boschetto di querce confinante con il fondo che si descriverà al punto seguente.

Si sviluppa su una pendice collinare in lieve pendio con orientamento da ovest verso est.

La natura del suolo non si presta per fini colturali.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

La forma in pianta è irregolare, con i lati di massima estensione da nord verso sud.

Buona risulta essere l'esposizione; la natura del terreno non si presta per fini colturali.

Il fondo risulta intercluso, l'accesso è consentito attraversando altri fondi adiacenti di proprietà del debitore.

Caratteristiche urbanistiche: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.º60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona E2.

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

4.5) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.41.44 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º86 con Reddito Dominale di € 62,09 e Reddito Agrario di € 32,8 [REDACTED] **ell'intero.**

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

4.6) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 02.40 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º93 con Reddito Dominale di € 1,05 e Reddito Agrario di € 0,56. R [REDACTED] **i diritti dell'intero.**

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale. Trattasi di due appezzamenti di terreno che in situ rappresentano un consistente corpo ad uso agricolo che si sviluppa in piano; solo una zona marginale dell'indicato corpo, esposta verso ovest, attigua alla pendice collinare, presenta giacitura in lieve pendio.

Con un lato, quello orientato verso est, i due fondi per tutta la lunghezza confinano con la strada comunale da cui è consentito agevolmente anche l'accesso.

La forma in pianta è pressochè trapezoidale, con i lati di massima estensione che si estendono in senso parallelo alla strada comunale.

Buona risulta essere l'esposizione e la posizione; la natura del terreno ben si presta per fini culturali.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

Caratteristiche urbanistiche: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.º60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona E2.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

4.7) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 11.60 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.º102 con Reddito Dominale di € 5,09 e Reddito Agrario di € 2,70. R [REDACTED]

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Errata la classificazione catastale. Trattasi, in realtà di una modesta striscia di terreno per i 2/3 della estensione ricoperta da un soprassuolo di boschetto di querce; la residua consistenza di 1/3 della estensione è rappresentata invece da un'area da coltivo confinante con la part. n.º29.

Il fondo risulta intercluso, l'accesso è consentito attraversando i fondi limitrofi del debitore.

La giacitura risulta essere in lieve pendio.

La forma in pianta è pressochè triangolare.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

Caratteristiche urbanistiche: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.º60 del 26/10/2010, le aree ricadono in zona E2.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

5) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Tintera (o Ponte delle Tavole) individuato al foglio di mappa 17 part. n.°437 di complessivi mq. 99, cat. C/2, classe 4, rendita di € 107,37.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Trattasi di un piccolo fabbricato, dall'ingombro in pianta, di circa 45 mq., risalente come epoca di co-struzione agli anni '60. Ubicato all'interno del piazzale già descritto ed in vicinanza del fabbricato del debitore disposto su tre livelli, presenta una superficie calpestabile complessiva di circa 65,00 mq. distribuiti su due livelli.

Completano la consistenza circa 22,00 mq. di depositi, adiacenti e realizzati sul retro del manufatto nonché circa mq. 90,00 di area adiacente il corpo di fabbrica (corte), identificata in catasto con il medesimo numero di particella (graffata)

Sviluppato su due livelli si compone di un piano terra ed un piano sottotetto non abitabile e non ultimato nelle finiture.

Il piano terra costituito da un unico locale, ingloba anche un piccolo bagno fornito di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Da questo livello con altezza interna delle pareti di mt. 2,75 si accede anche al piano sottotetto avente altezza di mt. 1,70 misurata sulle pareti più basse e di mt. 3,90 misurata in mezzeria.

La struttura portante del manufatto è stata realizzata in pietrame e blocchetti di calcestruzzo, le pareti sono rivestite di intonaco.

La copertura realizzata con due falde inclinate, presenta orditura principale e secondaria in legno.

Il sottotetto dotato di alcune finestre, risulta però sprovvisto sia di pavimentazione di qualsiasi genere e sia di finiture interne.

L'accesso è consentito attraverso una scalinata realizzata in c.a. con rivestimento delle alzate e delle pedate in cotto.

Il piano terra, attualmente è adibito ad uso abitativo, infatti è presente del mobilio. Nel locale per mezzo di una parete realizzata con struttura in alluminio e vetro è stato realizzato un piccolo locale adibito a cucina dotato al suo interno anche di un termo-camino con rivestimento in pietra.

La pavimentazione in tutto il vano è realizzata con piastrelle in graniglia. Il bagno invece è in ceramica in uno al rivestimento murario dello stesso locale e della cucina.

Le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con doghe di legno lucidato.

L'abitazione è fornita di tutti gli impianti, i radiatori sono in ghisa. Porte e finestre sono realizzate in alluminio con inferriate esterne in ferro.

Buono risulta lo stato di conservazione generale.

I locali posti sul retro dell'immobile, sono realizzati con struttura portante in muratura mista. Risultano sprovvisti di finiture; presentano pareti rivestite di intonaco rustico e pavimento realizzato in getto di cemento.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Locale	mq. 43,12	1,00	mq. 43,12	Sud	Buone
Bagno	mq. 1,70	1,00	mq. 1,70	Nord	Buone
Soffitto	mq. 43,92	0,50	mq. 21,96	Sud	Sufficienti
Cantina	mq. 9,95	0,25	mq. 2,48	Nord	Sufficienti
Deposito	mq. 11,31	0,25	mq. 2,82	Nord	Sufficienti
Totale	mq. 110,00		Mq. 72,00		

Superficie commerciale: mq. 72,00

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = Mq. 72,00 x 15 % = Mq. 82,00

Conformità urbanistica: Dalle indagini effettuate presso il Comune di Pignola è emerso che l'immobile, risulta edificato anteriormente all'anno 1967 ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia in virtù di Concessione Edilizia n. 68 del 16/12/86.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, il fabbricato (piano terra-sottotetto e cantine) risulta essere regolarmente accatastato in data 17/02/05; l'accatastamento è stato redatto dal Geom. De Rosa Senatro.

La consistenza attuale dei vani rispecchia fedelmente quella accatastata.

Possesso attuale: Il fabbricato è detenuto dalla sig.ra Tolve Antonia per effetto dell'Atto Notar Incoronata Coviello del 14/09/09 Rep. n.°31517,

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

B) - Beni siti nel Comune di Abriola, in ditta Pastore Gaetano per i diritti dell'intero:

6.1) - **Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 31.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°11 con Reddito Dominale di € 2,10 e Reddito Agrario di € 1,13. Riportato in ditta [redatto] diritti dell'intero.**
Confini: Strada mulattiera, proprietà [redatto]

Errata la classificazione catastale.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno ad uso agricolo confinante con la vecchia strada mulattiera, posto poco distante dai fabbricati siti alla c.da Sciffra di proprietà del debitore.

In pianta, presenta una forma irregolare con estensione da nord verso sud.

La giacitura risulta essere in pendio.

Buona risulta l'esposizione dello stesso; l'accessibilità è consentita attraversando la vecchia strada mulattiera. La morfologia e la natura del terreno ben si prestano al coltivo dei seminativi.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona Agricola "E2".

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.2) - **Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 35.84 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°12 con Reddito Dominale di € 2,41 e Reddito Agrario di € 1,30. Riportato in ditta [redatto]**

Confini: proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale.

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno, prevalentemente, costituito da un soprassuolo di pascolo alborato. Sviluppato su una pendice collinare, la giacitura risulta essere in pendio; in pianta, invece presenta forma irregolare.

L'accessibilità è consentita attraversando un vecchio tratturo ora in disuso.

La morfologia e la natura del terreno non si prestano alle colture.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona Omogenea "H4" (pendici Bioscate).

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.3) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 30.34 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°60 con Reddito Dominale di € 2,04 e Reddito Agrario di [REDACTED].

Confini: proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale.

Trattasi di un appezzamento di terreno situato poco distante dai terreni già descritti dotato di un soprassuolo di pascolo arborato.

In pianta, presenta una forma irregolare stretta ed allungata con i lati di massima estensione da nord verso sud.

La giacitura si presenta in lieve pendio, con sviluppo da ovest verso est.

Buona risulta l'esposizione dello stesso.

La morfologia e la natura del terreno non si presta al coltivo.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona Omogenea "H4" (Pendici Bioscate).

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.4) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 20.00 e seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 03.90 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°99 con Reddito Dominale di € 2,24 e Reddito Agrario di € 1,53.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: Strada [REDACTED]

Esatta allo stato, solo in parte, la classificazione catastale del bene. In realtà trattasi di una modestissima consistenza di terreno composta da due strette strisce a forma di L rovesciata.

Quella con sviluppo longitudinale da nord verso sud e confinante con i seminativi già descritti di c.da Pantano è rappresentata da un seminativo, quella invece con sviluppo da monte verso valle, con giacitura in pendio, è in situ, invece, rappresentata dall'ingombro della strada sterrata e da una inconsistente area marginale che consente di raggiungere i fabbricati posti più verso monte di c.da Sciffra.

Più in particolare, detta ultima consistenza consente di accedere ai fabbricati del debitore direttamente dalla comunale posta a valle della proprietà.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona Agricola E.2.

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

**6.5) -Diritti dell'intero del pascolo arborato di seconda classe della estensione di are 02,00 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa I part. n.°100 con Reddito Dominale di € 0,13 e Reddito Agrario [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]**

Esatta la classificazione catastale. Trattasi di un piccolissimo lembo di terreno, dalla forma triangolare adiacente la porzione di seminativo poco sopra descritto.

La morfologia del terreno non si presta per fini colturali.

L'accessibilità allo stesso è consentito attraversando i fondi limitrofi del debitore.

La giacitura risulta essere in lieve pendio.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona Agricola "E2".

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

**6.6) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 04,17 sito in c.da Sciffra individuato al [REDACTED] 7 e Reddito Agrario di € 0,13.
Confini: proprietà [REDACTED]**

Esatta la classificazione catastale. Trattasi di una piccola consistenza di terreno situata dietro i fabbricati alla c.da Sciffra e rappresentata, in situ, da un'area attigua al fabbricato in corso di costruzione, individuato con part. n.°106 sub 4.

Più in particolare, il bene è rappresentato da una corte a servizio del fabbricato già menzionato con giacitura parzialmente in piano per effetto di taluni interventi di spianamento effettuati nel tempo. Sul lato di valle l'area è dotata di una recinzione realizzata in rete metallica e cancello in ferro. L'accesso a detta consistenza, dalla visione dei luoghi, dovrebbe essere consentito attraversando una stradella privata ricadente in proprietà di tale Laurino Rocco, ma allo stato completamente interclusa. Infatti, costui, impedisce a chiunque l'attraversamento della suddetta stradella per il raggiungimento sia dell'area e sia del fabbricato ubicato sul retro, di proprietà del debitore.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: Il fondo risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

**6.7) -Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 05,22 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa I part. n.°105 (deriva dalla fusione della part. n.°105+n.°114).
Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]**

Esatta la classificazione catastale, in quanto corte dei fabbricati della zona. Trattasi in situ di una modesta striscia di terreno rappresentata da una porzione della stradella e della attigua scarpata (lato sud) che dalla comunale, poco distante, consente di raggiungere i fabbricati posti alla c.da Sciffra sia del debitore e sia di altri soggetti.

In pianta, detta consistenza presenta forma irregolare, stretta ed allungata.

In situ, l'area ingloba -come detto- una porzione della sede stradale, nonché l'area laterale del lato di valle ricoperta da vegetazione arbustiva del tipo selvaggio.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, il fondo ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: L'area non risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.8) -Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 02,92 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 (deriva dalla fusione della part. n.°109+110+n.°112).

Riportato in ditta

Confini: proprietà

Esatta la classificazione catastale in quanto, in mappa del catasto terreno, la particella rappresenta l'ingombro dei fabbricati del debitore.

Più precisamente, per effetto dell'approvazione del tipo mappale del 13/11/06 n.° 78974 in atti in pari data, nel N.C.E.U. sono state censite le unità immobiliari ricadenti su detta area, individuate al mappale n.°1 del Comune di Abriola, part. n.°106 sub 1, n.°106 sub 2 e n.°106 sub 3.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: Le unità immobiliari ricadenti sull'area non risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.9) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 30.00 e del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 20.80 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°113 con Reddito Dominale di € 8,76 e Reddito Agrario di € 5,76.

Riportato in ditta

Confini: proprietà

Esatta la classificazione catastale del bene. In realtà trattasi di una modesta consistenza di terreno posta in vicinanza dei fabbricati (del capannone) siti alla c.da Sciffra e rappresentata da due varietà colturali. Una porzione del fondo è ricoperta da un pascolo cespugliato misto a vegetazione arbustiva ed una porzione, invece, a terreno da coltivo ed a seminativo.

La giacitura risulta essere, prevalentemente, in pendio ma non molto accentuato, una piccola consistenza, quella utilizzata a terreno da coltivo, invece presenta una giacitura quasi in piano.

Buona risulta la posizione del fondo e l'accessibilità poiché adiacente verso monte alla stradella che dalla via comunale consente di raggiungere i fabbricati del debitore.

La forma in pianta è pressocchè trapezoidale; i lati di massima estensione sono quelli che si estendono da nord verso sud, paralleli alla direzione della sede viaria della stradella.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: Il bene risulta essere solo in parte nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.10) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 20.92 sito in c.da

Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°161 con Reddito Dominale di € 1,40 e Reddito [REDACTED]
Confini: [REDACTED]

6.11) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 17,58 sito in c.da Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°162 con Reddito Dominale di € 1,18 e Reddito [REDACTED] ro.
Confini: [REDACTED]

6.12) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di ettari 05,09,48 sito in c.da Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°163 con Reddito Dominale di € 21,05 e Reddito Agrario [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.13) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 28,04 sito in c.da Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°164 con Reddito Dominale di € 1,45 e Reddito Agrario [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale. Trattasi di un lotto di terreno accorpato, rappresentato in situ prevalentemente da un bosco ceduo misto a pascolo cespugliato che si estende su un pendio collinare. In prossimità dei fabbricati siti alla c.da Sciffrà, il lotto si eleva sino alla sommità della montagna e si estende rispetto a questi ultimi sia verso destra e sia verso sinistra. La giacitura, quindi, risulta essere tutta in accentuato pendio.

La morfologia del terreno non si presta per fini colturali sia per la presenza sull'area del bosco e sia perchè la natura del sito è prevalentemente rocciosa.

Il bosco presenta un accrescimento diametrico variabile. L'ultimo taglio, dalle informazioni fornite è riconducibile a circa 8 - 9 orsono.

L'accessibilità è consentita sia da valle, dai pressi dei fabbricati e sia da monte per mezzo di tratturi presenti nelle vicinanze.

In pianta la forma dei singoli lotti è irregolare.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: I beni risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.14) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 02,21 sito in c.da Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°165 con Reddito Dominale di € 0,11 e Reddito Agrario [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

Il bene in situ consiste in una piccola striscia di terreno che ingloba la sede viaria della stradella che consente dalla via comunale, poco distante, il raggiungimento dei fabbricati del debitore ed altri soggetti. Detta consistenza verso monte confina con il bosco già descritto.

La forma in pianta del bene è stretta ed allungata, i lati maggiori sono quelli paralleli alla stradella. La giacitura per la parte che ingloba la stradella è in piano.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: L'area non risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

7) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3 di complessivi vani 5,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 116,46.

Riportato p

Confini: La

Trattasi di un modesto appartamento posto al piano primo con annessa cantina situata al piano seminterrato e corpo scala, il tutto inglobato in un fabbricato più ampio, di remota edificazione ma oggetto di ristrutturazione edilizia alla fine degli anni '80.

L'accesso, sia all'indicato appartamento e sia alla cantina avvengono da un ingresso posto sul prospetto posteriore del fabbricato, a cui si accede attraversando una proprietà privata di tale Laurino Rocco.

Completano la consistenza di dette unità immobiliari effettivi 8,50 mq. di balcone, realizzato lungo il prospetto principale dell'immobile.

Il fabbricato per due lati confina con altri soggetti; nel complesso gode di una buona posizione panoramica e raggiungibilità.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è piuttosto buono.

La struttura portante è realizzata in pietrame dal consistente spessore e blocchetti di cemento pressovibrati, i solai sono in latero-cemento; le divisioni interne in laterizio.

La copertura è realizzata in c.a con due falde inclinate, dotata di un sovrastante manto di tegole.

a) -Abitazione:

Il piano primo si compone di un appartamento disposto su unico livello della superficie netta di circa mq. 60,00 (escluso il corpo scala) con destinazione residenziale e formato da più locali che si dislocano tutt'intorno al disimpegno.

Più in particolare: cucina, sala-pranzo, salotto, due camere da letto, disimpegno e wc, oltre al vano scala che consente di raggiungere il livello. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,80.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale.

L'abitazione non risulta essere, però, sufficientemente luminosa poiché alcuni locali della zona giorno non sono dotati di finestre con affaccio diretto verso l'esterno bensì sul corpo scala. I locali più luminosi sono quelli esposti verso est e con affaccio sul balcone.

Allo stato, l'abitazione risulta libera e sprovvista di mobilio.

Ultimata nelle finiture, presenta pareti rivestite di intonaco civile ma non tinteggiate, i pavimenti sono di nuova fattura parimenti ai rivestimenti sia della cucina e sia del bagno, realizzati in ceramica ed in tinta unica in tutto il piano. Le finiture interne sono di tipo economico.

Il bagno è fornito di tutti i sanitari, realizzati con porcellane in tinta chiara: lavabo, vaso, bidet, lavello in porcellana, vasca da bagno.

Il portone d'ingresso è realizzato in legno, materiale utilizzato anche per i serramenti interni ed esterni, quest'ultimi dotati di persiane con ante apribili verso l'esterno.

Le porte interne sono realizzate in pannelli di legno tamburato.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti; gli elementi di riscaldamento sono in ghisa.

L'alimentazione della fornitura di acqua calda avviene tramite il boiler collocato nel bagno.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento sottotraccia, impianto elettrico, idrico e per la ricezione della televisione. E' provvisto altresì di camino realizzato in mattoni nella sala-pranzo.

Alcuni locali della zona giorno, in particolare la cucina e la sala pranzo, per effetto di infiltrazioni di acqua provenienti dal piano di copertura, sono attualmente interessati da evidenti fenomeni di infiltrazioni sia lungo le pareti e sia sul soffitto, fenomeno che rende fatiscente il supporto murario

costituito dall'intonaco.

b) - Cantina

La cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato già menzionato, si compone di un piccolissimo locale dalla forma stretta ed allungata.

Al suo interno si accede per mezzo di una scalinata realizzata in calcestruzzo, dalla larghezza della rampe di circa mt. 1,00 in parte rivestita da lastre di marmo ed in parte sprovvista.

Le pareti risultano intonacate con intonaco rustico prive di tinteggiatura, il pavimento è realizzato in getto di cemento. L'altezza interna è di mt. 3,70.

Sprovvisto di luci o finestre verso l'esterno, il locale confina con una parete, quella su cui si sviluppa la scalinata, con il terrapieno, con l'altra invece con alcuni locali dell'abitazione che si descriverà più innanzi.

La porta d'ingresso è realizzata in lamiera di ferro.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Super. Com.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Cucina	mq. 7,50	1,00	mq. 7,50	Nord-Ovest	Sufficienti
Sala-Pranzo	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00	Ovest	Buone
Salotto	mq. 8,40	1,00	mq. 8,40	Ovest	Buone
Disimpegno	mq. 2,90	1,00	mq. 2,90	Centrale	Buone
Bagno	mq. 5,70	1,00	mq. 5,70	Est	Buone
Letto 1	mq. 11,65	1,00	mq. 11,65	Est	Buone
Letto 2	mq. 7,70	1,00	Mq. 7,70	Est	Buone
Vano scala	mq. 24,00	1,00	mq. 24,00	Ovest	Buone
Balcone	mq. 8,50	0,25	Mq. 2,12	Est	Buone
	mq. 93,35		Mq. 86,97		
Piano Seminterrato					
Cantina	mq. 15,50	0,50	Mq. 7,74	Ovest	
Totali	Mq. 108,85		Mq. 94,70		Sufficienti

Superficie commerciale netta totale **Mq. 94,70**

Superficie commerciale lorda = Scn + 15% incidenza murature = **Mq. 94,70 x 15 % = Mq. 108,00**

Conformità urbanistica: Dalle indagini effettuate presso il Comune di Abriola è emerso che l'immobile risulta di remota edificazione ed a metà anni '80 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia. Ed infatti, nell'anno 1986 per il suddetto immobile è stata rilasciata al debitore la Concessione Edilizia n. 266/86 riguardante la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento in sanatoria.

Il progetto fù redatto dal geom. Mario Delle Donne.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello di progetto ed autorizzato con la Concessione Edilizia già citata, ad eccezione di una finestra/luce realizzata nella cucina e non autorizzata.

Non sussistono comunque aumenti di sagome o volume.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari (piano seminterrato e primo) risultano essere regolarmente accatastate in data 11/12/1991; l'accatastamento è stato redatto dal Geom. Mario delle Donne.

La consistenza attuale dei vani rispecchia fedelmente quella accatastata.

Possesso attuale: Il fabbricato è detenuto dal debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

8) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1 di complessivi mq. 56 cat. [redacted] di € 40,49.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta [redacted]

Confini:

Errata la classificazione catastale del bene. Trattasi di un piccolo appartamento situato al piano terra della superficie netta di circa mq. 50.

Detta unità immobiliare risulta inglobata nel fabbricato già descritto ed in cui è inserita l'abitazione e la cantina riportate al punto 7). Più in particolare, percorrendo il viottolo che lambisce il fabbricato citato, l'appartamento di cui si descrive presenta esternamente, a differenza degli altri fabbricati confinanti, serramenti in legno e risulta frapposto tra altre due abitazioni laterali.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale risulta buono poiché l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale.

L'appartamento si compone di quattro locali attigui: due camere da letto, sala-pranzo e wc.

L'ingresso al suo interno è consentito direttamente da un viottolo antistante il prospetto principale dello stabile.

La sala-pranzo ed il bagno sono dotati di finestre con affaccio diretto sull'indicato accesso.

Le due camere da letto più arretrate rispetto ai primi due locali, se pur dotate di aperture, queste ultime non consentono luminosità naturale all'interno poiché i locali confinano con la cantina già descritta al punto 7). L'altezza interna dei vani è di circa mt. 3,80.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate in bianco. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica in uno ai rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura.

Il portone d'ingresso ed i serramenti sono realizzati in legno, questi ultimi sono altresì dotati di scuri ed inferriate esterne realizzate in ferro.

Le porte interne sono di tipo economico realizzate in pannelli di legno industriale.

Il bagno, accessibile dalla sala-pranzo, presenta pareti rivestite di piastrelle di ceramica nonché i necessari sanitari e cioè vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con cabina. La rubinetteria è di tipo economico.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e radiatori in ghisa nonché di camino realizzato in mattoni, ubicato in un angolo della zona giorno, oltre ai necessari impianti per la normale fruibilità del bene.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Super. Com.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Cucina	mq. 19,95	1,00	mq. 19,95	Est	Buone
Bagno	mq. 5,95	1,00	mq. 5,95	Est	Buone
Letto 1	mq. 8,85	1,00	mq. 8,85	Ovest	Buone
Letto 2	mq. 16,90	1,00	mq. 16,90	Ovest	Buone
Totali	Mq. 51,65		Mq. 51,65		

Superficie commerciale netta totale **Mq. 51,65**

Superficie commerciale lorda = Sch +15% incidenza murature = **Mq. 51,65 x 15 % = Mq. 59,00**

Conformità urbanistica: Dalle indagini effettuate presso il Comune di Abriola, come già riferito al punto 7) l'immobile in cui l'abitazione è inserita risulta essere di remota edificazione.

Interventi di ristrutturazione edilizia sono stati apportati in virtù di Concessione Edilizia n.°266/86 in sanatoria.

Dalla verifica degli atti progettuali allegati alla citata C.E., l'abitazione però non risulta essere autorizzata dal Comune per così come è stata realizzata. Infatti, il progetto autorizzato dall'ente prevede un unico grande locale - quello censito - e non già le suddivisioni interne ed il realizzo dei quattro locali.

Lo stato attuale dell'immobile pertanto non corrisponde a quello di progetto ed autorizzato con la Concessione Edilizia n.°266/86.

Non sussistono comunque aumenti di sagome o volume.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata in data 11/12/1991; l'accatastamento è stato redatto dal Geom. Mario delle Donne.

La consistenza attuale dei vani e la categoria non rispecchia fedelmente quella accatastata.

Possesso attuale: L'abitazione allo stato attuale non risulta essere nella disponibilità del debitore, infatti è occupata - pare senza alcun titolo - dai sig.ri Miele Graziano, nato a S. Miniato (Pisa) il 20/3/81 residente a Pignola alla c.da Piatamone (regolarmente convocato ai lavori per mezzo dell'Avv.to Maurizio Dresda del foro di Potenza) nonché dal sig. Cardellicchio Carmine nato a Balvano (Pz) il 30/12/55 (comparso spontaneamente ai lavori). Quest'ultimo, che ha consentito l'ispezione del bene e detiene le chiavi dell'ingresso ha dichiarato nel verbale di sopralluogo del 3/11/11 di essere residente nell'abitazione poco sopra descritta, sita ad Abriola in c.da Sciffra.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento eccetto per la categoria catastale.

9) - **Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4 di complessivi mq 103 cat. C/6 classe 2 rendita di € 191,50.**

Riporta

Confin

Esatta la classificazione catastale. Trattasi in sostanza di un garage ubicato al piano terra con attigui due piccolissimi depositi, posti sul retro del fabbricato in cui sono inglobate le abitazioni riportate al punto 7) ed 8) già descritte.

Con il lato di valle i locali confinano con il citato fabbricato, con il lato di monte con il terrapieno che lambisce la proprietà del debitore verso ovest.

L'accesso all'interno dei garage è consentito attraversando il viottolo attiguo al fabbricato riportato al punto 7), percorrendo per un tratto la proprietà confinante di tale Laurino Rocco.

Il garage e gli annessi sono inglobati in un maggior fabbricato in corso di costruzione elevato su tre livelli: piano terra, primo e sottotetto.

Dei tre livelli, soltanto il piano terra risulta ultimato nelle finiture, infatti presenta pareti di tompagnatura, intonacatura delle stesse, pavimento realizzato con piastrelle, porte e finestre in lamiera di ferro.

Il piano primo ed il sottotetto, invece, presentano soltanto la struttura portante orizzontale (solai) ed in elevazione (travi e pilastri) realizzata in cemento armato; mancano sia le tompagnature esterne e sia i divisori interni. I solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero-cemento armato gettati in opera.

Ai due livelli in corso di costruzione si accede dal viottolo, continuando ad attraversare un'area adiacente il fabbricato in fase di costruzione delimitata verso valle, all'ingresso, da un cancello in ferro ancorato a pilastri laterali realizzati in pietra.

Il garage presenta all'ingresso un cancello in ferro alto circa mt. 2,00. L'altezza interna del locale è di mt. 3,70.

Si presenta in forma regolare, stretta ed allungata con i lati di massima estensione che dall'ingresso si sviluppano verso la parete opposta.

I due piccoli annessi, rispetto al garage sono ubicati verso la zona più attigua al terrapieno.

Dall'interno del garage, i due locali sono accessibili per mezzo di alcuni gradini.

Il primo consiste in un piccolo locale dalla forma rettangolare, il secondo, dalla forma più stretta ed allungata - come risulta essere la lunghezza del garage -, è interposto tra la parete portante del garage ed muro di contenimento del terrapieno. L'altezza interna è di mt. 2,80.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente

ordina, altresì, di chiudere con opere stabili le due vedute realizzate verso il fondo predetto”

b - “condanna il [redacted] al pagamento, in favore della controparte, delle spese del giudizio che liquida i complessivi [redacted] 3.500, di cui euro 1.000 per spese, euro 1.400 per diritti ed euro 1.100 per onorario.

Sempre in merito all'attraversamento della servitù, alcuni anni prima, con Sentenza del n.° 463/00 del 05/07/2000 resa dal Collegio del Tribunale di Potenza nella causa civile in grado di appello iscritta al n.° 231/97 discussa nell'udienza collegiale del 8/06/2000 [redacted] (appellante) rappresentato dall'Avv.to Gaetana Rossi contro [redacted] dall'Avv.to Emiliano Potenza il Tribunale ha così deciso:

a) - “rigetta l'appello;

b) -condanna [redacted] al pagamento delle spese processuali del presente giudizio nei confronti [redacted] liquida in complessive £. 2.500.000, di cui £. 1.000.000 per diritti e £. 1.500.000 per onorario oltre il rimorso forfetario del 10% su diritti ed onorari, ecc...

10) -Diritti dell'intero del fabbricato graffato all'area adiacente di mq. 1.035 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 di complessivi mq. 291 cat. C/2, classe 1, rendita di € 150,29

Riportato [redacted]

Confini: [redacted]

Per quanto attiene la particella in oggetto, vi è subito da precisare che in atti del catasto (planimetria catastale) detta particella - che individua di fatto l'ingombro in mappa del capannone - risulta essere graffata all'adiacente area annessa all'immobile, rappresentata dal piazzale e dalla strada di accesso al bene. Pertanto, la superficie reale del bene posto in vendita, tenuto conto anche di detta circostanza è sicuramente maggiore rispetto alla consistenza del capannone. Ed infatti dalla ricostruzione dei dati catastali attuali è possibile accertare che l'originaria part. n.°103 (ora ente urbano) ha una consistenza catastale di mq. 1.625.

Per effetto delle variazioni catastali che hanno dato luogo alle part.lla

- n.°103 sub 1 di mq 124, n.°103 sub 3 di mq. 291, n.°103 sub 4 di mq 37 e n.°103 sub 5 di mq 138, per una consistenza di complessivi mq 590, la residua superficie della part.lla n.°103 annessa alla n.° 103 sub 3 graffata è pari a mq. 1.035, ancorchè nella visura catastale detta porzione non sia indicata.

Con riferimento al capannone, risulta esatta la classificazione catastale del bene.

Trattasi di un capannone della superficie in pianta di complessivi mq. 291, ubicato nei pressi dei fabbricati già descritti siti alla c.da Sciffra e realizzato alla metà degli anni '80.

In pianta, presenta forma rettangolare con le misure di circa mt. 20,00 di lunghezza e circa mt. 15,00 di larghezza.

La struttura portante è stata realizzata in muratura con blocchetti di calcestruzzo e travi verticali in profilati metallici, la copertura, invece, con due falde lievemente inclinate, con orditura orizzontale in ferro e sovrastante manto di copertura in lamiera zincata; il pavimento è in getto di cemento.

Le pareti sia interne e sia esterne dell'immobile risultano rivestite con intonaco ma sprovviste di tinteggiatura.

Lungo due prospetti, quello principale e laterale, il capannone è dotato di due ampie porte della larghezza di circa mt. 5,00 realizzate in lamiera di ferro, parimenti alle altre aperture situate lungo altri prospetti.

L'altezza interna è di circa mt. 5,50 misurata sulle pareti più basse e di circa mt. 6,50 misurata in mezzeria. Interamente, presenta un unico ed ampio locale utilizzato ad “autocarrozzeria”; in un angolo dello stesso, verso sinistra però è stata elevata una struttura muraria ricavando due locali sovrastanti della superficie di circa mq. 20,00 cadauno.

Di questi ultimi, il locale realizzato al piano terra adibito ad ufficio, ingloba un piccolo wc dotato di rivestimento murario, pavimento in piastrelle ed accessoriato con vaso, lavabo e boiler per la produzione di acqua calda; quello situato al piano sovrastante, invece, consiste in un unico locale allo stato libero.

L'accesso al locale del piano terra è consentito dall'interno del capannone, al locale sovrastante invece, tramite una scalinata realizzata in c.a.. priva di rivestimento delle alzate e delle pedate.

Il capannone è dotato di impianto idrico ed elettrico con neon ancorati alle pareti ed al soffitto.

Lo stato di conservazione generale è piuttosto soddisfacente.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Super. Com.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Officina	mq. 271,00	1,00	mq. 271,00	Est	Buone
Ufficio p.t	mq. 19,65	1,00	mq. 19,65	Est	Buone
Bagno	mq. 1,50	1,00	mq. 1,50	Ovest	Buone
Ufficio p.1	mq. 22,00	1,00	mq. 22,00	Ovest	Buone
Totali	Mq. 314,00		Mq. 314,00		

Superficie commerciale netta totale Mq. 314,00

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = Mq. 314,00 x 15 % = Mq. 361,00

Conformità urbanistica: Dalle indagini effettuate presso il Comune di Abriola il capannone è stato realizzato dal debitore in assenza di Concessione Edilizia.

In data 28/2/95 con prot. n.°739 è stata prodotta da costui presso il Comune istanza di condono edilizio e parziale versamento dell'oblazione.

In data 01/05/97 con prot. n.°3235 è stata prodotta alla Regione Basilicata, Dipartimento Ambiente, Territorio e politiche della Sostenibilità - Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, invece, istanza tendente ad ottenere il parere per il rilascio di condono, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dic. 1994 n. 724 per la realizzazione di un'attività commerciale.

L'istanza è stata oggetto di ripetute sospensioni a seguito dei pareri espressi in data 18/12/2000, 2/05/2001, 7/05/2001 ed 21/10/2002; la stessa è stata, infine, definitivamente integrata dalla ditta il 15/9/06 prot. n.° 188281.

Il parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio è stato reso in data 14/05/08 per il mantenimento delle opere abusivamente realizzate in considerazione del fatto che:

il fabbricato in questione si delinea parzialmente dall'unico punto panoramico rappresentato dalla strada comunale Sciffra e la soluzione tipologica e formale non risulta eccessivamente dissonante per la località tutelata. Tuttavia, al fine di meglio inserire il fabbricato nel contesto e di rispettare la norma paesaggistica del Piano d'Ambito del Piano Paesaggistico "Sellata Volturino - Madonna di Viggiano" si è prescritto di ridurre la volumetria del fabbricato secondo quanto proposto nel progetto di completamento e riportato sugli elaborati grafici allegati al presente atto; effettuare una ricomposizione del volume con utilizzo di infissi in legno e/o metallo preverniciato di colore marrone scuro, con copertura del tetto con enbrici tradizionali e tinteggiatura delle murature esterne con colori chiari a base di terra.

Per il condono edilizio, in ottemperanza dell'art. 8 della L.R. 4/8/87 n.°20 è dovuto il pagamento di una indennità pecuniaria equivalente alla maggiore somma tra il danno paesistico arrecato, valutato dall'Ufficio Regionale Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

In data 20/11/08 con prot. n.°4038 l'autorizzazione e gli atti esaminati dalla Soprintendenza (Ministero per i Beni e le Attività Culturali) non sono stati annullati poiché ritenuto che non ricorressero motivi di legittimità idonei ad annullare, ai sensi dell'art. 159 del D.L. 22/01/2004 n. 42 l'autorizzazione suddetta.

In relazione al parere favorevole reso dall'Ufficio Urbanistica e conseguentemente dalla Sovrintendenza, vi è da rilevare che il progetto approvato e proposto dal debitore con istanza del 24/04/97, ripresentato in data 8/06/2006 ed autorizzato con Determina Dirigenziale n.° 1252 del 26/08/08 consiste in un fabbricato, realizzato in assenza di Concessione Edilizia ed oggetto di condono rimodulato nella superficie e nei volumi.

In buona sostanza, il fabbricato esistente deve essere ridotto sia in lunghezza e sia in altezza. La reale lunghezza del fabbricato di circa mt. 20,00 dovrà essere ricondotta a mt. 15,90; l'altezza reale interna invece riportata a mt. 3,10 (misurata alla gronda) anziché mt. 5,50 e quella massima in mezzeria riportata a circa mt. 6,00.

In definitiva, l'immobile con gli interventi di ripristino dei luoghi dovrà avere in pianta: lunghezza di mt. 15,90 e larghezza di mt. 15,15, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 240.

Per quanto innanzi, per l'adeguamento del progetto, l'iter amministrativo presso il Comune di Abriola, allo stato non si è ancora concluso ed i versamenti per le oblazioni sono allo stato parziali. Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quello di progetto ed autorizzato con i pareri poco sopra citati. Sussistono pertanto, di fatto, aumenti di sagome e volume.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata in data 07/01/04; l'accatastamento è stato redatto dal Geom. Martinelli Angelo.

La consistenza attuale dei vani e la categoria rispecchia fedelmente quella accatastata.

Possesso attuale: L'immobile, allo stato attuale non risulta essere nella disponibilità del debitore poiché sottoposto a Sequestro Giudiziario da parte della Procura della Repubblica di Potenza nel procedimento penale iscritto al n.°443/11 r.l.g. di cui al verbale di sequestro del 17/11/08 nei confronti di tale [REDACTED]

Il medesimo immobile [REDACTED] 17/11/08 da parte dell'Autorità giudiziaria non risultava essere, comunque, nella disponibilità del [REDACTED] nato, - pare senza alcun titolo - dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente a Pignola alla c.da Piatamone, soggetto [REDACTED] nato [REDACTED] attività di autocarrozzeria in assenza della prescritta autorizzazione, ed effettuava attività di raccolta e smaltimento di rifiuti in assenza di autorizzazione come risulta dagli atti giudiziari.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

11) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00,37 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa [REDACTED] n.° 8102 sub. 4

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

12) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 01,38 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa [REDACTED] n.° 8102 sub. 5

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale. Le consistenze poco sopra indicate consistono in porzioni di corte adiacenti e retrostanti il capannone.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: L'area non risulta essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

13) - *Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°111.*

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

14) - *Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°125.*

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

15) - *Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.68 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°166.*

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

16) - *Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.30 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°167.*

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Errata la classificazione catastale dei beni sopra riportati. Trattasi, infatti, di porzioni di corte attigue ai fabbricati già descritti di proprietà del debitore e più in particolare di consistenze rappresentate dalla stradina di accesso ai manufatti ed aree limitrofe dotate di pavimentazione realizzata in getto di cemento.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune di Abriola, l'area ricade in Zona "E2".

Possesso attuale: Le aree non risultano essere nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

• **QUESITO B.5)**

“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

Gli immobili oggetto del pignoramento promosso da [redacted] allo stato attuale, non risultano tutti nella disponibilità del debitore. Ed infatti, quelli di seguito indicati sono detenuti da altri soggetti estranei al procedimento in corso.

Più in particolare, dalla verifica dei luoghi è emerso che:

1) - il fondo individuato al foglio di mappa 17 part. n.°438 del Comune di Pignola, riportato al punto 3.11 dell'elenco A.1-B.1 è detenuto dalla sig.ra [redacted]

2) - così pure il fabbricato individuato al foglio di mappa 17 part. n.°437 del Comune di Pignola, riportato al punto 5 dell'elenco A.1-B.1 è detenuto da costei.

Questi beni, inglobati nel coacervo oggetto di pignoramento del 13/07/06 Rep. n.°15383/10090 - in quanto di proprietà del debitore -, con Atto per Notar Incoronata Coviello del 14/09/09 Rep. n.°31517, registrato a Potenza il 22/09/09 al n.°4637/1T ed ivi trascritto il 23/09/09 al Rep. nn.° 16470/12517, sono stati dal debitore venduti alla sig.ra [redacted]

(di lui con [redacted])

3) - il fondo individuato al foglio di mappa 1 part. n.°113 del Comune di Abriola, riportato al punto 6.9 dell'elenco A.1-B.1 per circa metà estensione è detenuto dai sig.ri [redacted]

4) - Così pure l'abitazione individuata al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1 del Comune di Abriola, riportata al punto 8 dell'elenco A.1-B.1.

Più in particolare, le proprietà anzidette risultano occupate - senza alcun titolo - dai sig.ri [redacted] Pignola alla c.da Piatamone nonché dal [redacted] (costoro in possesso delle chiavi di ingresso hanno consentito l'ispezione della casa);

5) - il fabbricato (capannone), individuato al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 del Comune di Abriola, riportato al punto 10 dell'elenco A.1-B.1 allo stato attuale non risulta essere nella disponibilità del debitore poiché sottoposto a Sequestro Giudiziario da parte della Procura della Repubblica di Potenza nel procedimento penale iscritto al n.°443/11 r.t.g. di cui al verbale di sequestro del 17/11/08 nei confronti di tale [redacted] occupante l'immobile senza alcun titolo;

6) - i fondi individuati al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4 e 103 sub 5 del Comune di Abriola, riportati al punto 11-12 dell'elenco A.1-B.1 nonché le aree individuate al foglio di mappa 1 part. n.° 111 - 125 - 166 - 167, riportate ai punti 13-14-15-16 dell'elenco A.1-B.1 non risultano nella disponibilità del debitore poiché trattasi, in realtà, di corti annessi ai fabbricati e porzioni di stradelle di accesso utilizzate da tutti i soggetti abitanti nell'area.

o o o

Dagli atti rilasciati dai Comuni ove sono residenti, allo stato attuale, i soggetti occupanti gli immobili oggetto di pignoramento, risulta che il nucleo familiare di:

1) -

[redacted]

2) -

• **QUESITO B.6)**

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”

Come si evince dalla documentazione rilasciata dal Comune di Potenza e Pignola, il debitore

Con atto per notar Pierluigi Giuliani del 01/09/77 i coniugi hanno definito il regime patrimoniale di

Con la seconda moglie vige il regime di separazione dei beni.

• **QUESITO B.7)**

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili”.

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita di proprietà del debitore fino alla data del 08/6/2011 sono risultate le seguenti formalità:

• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - ***Ipoteca giudiziale***

Iscritta in data 13/11/1999 al RG. [redacted] presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M. s.p.a. (ora Equitalia s.p.a.), c. [redacted] Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 19/10/99 rep. n.°938/99 per un importo complessivo di £. 47.983.714

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati in agro di:

Pignola meglio individuati al:

- Foglio di mappa 17 part. n.°56 (ora 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 462/3 - 462/4 - 462/5-437 - 438 - 439 tutte derivate dalla part. n.°436 ex 56) -101-102.
- Foglio di mappa 29 part. n.°29 - 49 - 74 - 84 - 86 - 93 - 102

nonchè su altri beni siti in Potenza ma non interessati dal procedimento in esame.

2) - Ipoteca giudiziale

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati in agro di:

Pignola meglio individuati al:

- Foglio di mappa 17 part. n.°56 (ora 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 462/3 - 462/4 - 462/5 - 437 - 438 - 439 tutte derivate dalla -part. n.°436 ex 56) -101-102.

- Foglio di mappa 29 part. n.°29 - 49 - 74 - 84 - 86 - 93 - 102

Abriola meglio individuati al:

- Foglio di mappa 1 part. n.°10 -11 - 13 - 60 - 99 - 100 - 102 - 104 - 105 - 106 - 108 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 123 - 124 - 125 - 126.

nonchè su altri beni siti in Potenza ma non interessati dal procedimento.

• PIGNORAMENTI TRASCRITTI

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto in data 13/07/2006 al R.G. n.°10090/15382 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di [redacted] conseguente ad atto di precetto su decreto ingiuntivo n.°3 [redacted]

Il pignoramento dell'importo complessivo di € 81.891,78 alla data del 04/07/06 oltre interessi e spese sino al soddisfo grava sui beni siti in Pignola ed Abriola di proprietà di [redacted] ed oggetto del presente lavoro.

2) - Pignoramento immobiliare

[redacted] a favore

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati in agro di:

Pignola meglio individuati al:

- Foglio di mappa 17 part. n.° 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 462/3 - 462/4 - 462/5 - 437 - 438 - 439 tutte derivate dalla -part. n.°436 ex 56

- Foglio di mappa 29 part. n.°29 - 49 - 74 - 84 - 86 - 93 - 102

Abriola meglio individuati al:

- Foglio di mappa I part. n.° -11 - 13 - 60 - 99 - 100 - 113 - 161 - 162 - 163 - 104 - 111 - 125 - 166 - 167 - 106/1 - 106/4 - 106/3 - 103/3 - 164 - 165.

• ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE

1) - Domanda Giudiziale - Sentenza di accoglimento di actio negatoria servitutis

• **QUESITO B.8)**

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.

Quelli di cui sopra.

• **QUESITO B.9)**

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.°380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28/02/85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, com. 5 del citato T.U. e di cui all’art. 40 com. 6 della citata L. 47/85”.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pignola, e come si evince dal C.D.U. è emerso che secondo i vigenti regolamenti:

1) - le aree individuate al foglio di mappa 17 part. nn.° 101-102 sono normate dal:

- a) Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010;

- b) P.T.P. di area Vasta “Sellata - Volturino – Madonna di Viggiano” adottato con Delibera di G.R. n.° 6211 del 14/11/87 resa esecutiva dal Commissario di Governo nella seduta del 24/12/87 individuato con D.M. 18/04/1985.

Più in particolare, dette aree secondo il vigente P.T.P., ricadono in Area A.2.1 del Pantano sottoposto a Piano Paesistico Esecutivo, adottato con D.C.C. n.°46 del 17/11/98 ed approvato dalla regione Basilicata con D.P.G.R. n.°271 del 28/07/99, come indicato nella tav. PG.3 carta dei Regimi Normativi.

Secondo il P.P.E. ricadono:

La part. n.°101 per circa mq. 2.100 e la part. n.°102 per mq. 450 in zona C1 “Area di espansione dei Tessuti di nuovo impianto semintensivi” con indice di utilizzo fondiario pari a 1,00 mc/mq, da realizzare nel rispetto delle sagome riportate nelle tavole PG. 4.1 e P.G. 6 del vigente PPE del Pantano;

la residua superficie delle due particelle, mq. 6.770 della n.°101 e mq. 560 della n.°102 ricadono, invece in zona F3 “Area di riconversione urbanistica per attrezzature sportive e collettive”.

Per quanto attiene lo strumento di attuazione, nella zona C.1 è consentito l’intervento diretto condizionato dalla formazione di comparto, con rilascio di C.E. nel rispetto dei fili fissi, sagome, tipologie edilizie, volumetrie ed altezze individuate nella tav. PG4.5 e nell’elaborato PG6.

2) - Le aree individuate al foglio di mappa 29 part. nn.° 29-49-73-84-86-93-102 sono normate dal:

a) - Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010 e dal

b) - P.T.P. di area Vasta “Sellata - Volturino – Madonna di Viggiano” adottato con Delibera di G.R. n.° 6211 del 14/11/87 resa esecutiva dal Commissario di Governo nella seduta del 24/12/87 individuato con D.M. 18/04/1985. Più in particolare, secondo il vigente P.T.P. ricadono in Area A.2.1 del Pantano sottoposto a Piano Paesistico Esecutivo, adottato con D.C.C. n.° 46 del 17/11/98 ed approvato dalla regione Basilicata con D.P.G.R. n.°271 del 28/07/99, come indicato nella tav. PG.3 carta dei Regimi Normativi.

Secondo il P.P.E. ricadono invece in zona agricola E2 – Area dei primi contrafforti del versante meridionale, con episodi edilizi dispersi ma volumetricamente concentrati nel rispetto dell'indice di utilizzo territoriale pari a 0,07 mc/mq distribuito in 0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli sul lotto minimo di mq. 20.000.

Per detti ultimi fondi, individuati al mappale 29, il debitore ha presentato presso il Comune di Pignola un progetto che prevede la realizzazione di un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a depositi ed il primo ad abitazione, oltre al sottotetto non abitabile ed un separato agricolo.

La superficie interna netta del fabbricato sarà rispettivamente di circa mq. 106,00 per il piano terra e di circa mq. 130,00 quella del piano primo.

In data 12/03/09 il Comune preso atto del parere favorevole espresso dalla C.E. ha rilasciato anche Nulla Osta Paesaggistico in quanto i fabbricati proposti risultano conformi alle tipologie previste dal P.P.E.. Parimenti il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

3) - Le aree individuate al foglio di mappa 17 part. nn.° 437 - 438 - 439 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 sono normate dal:

a) - Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.°60 del 26/10/2010 e dal

b) - P.T.P. di area Vasta "Sellata - Volturino - Madonna di Viggiano" adottato con Delibera di G.R. n.° 6211 del 14/11/87 resa esecutiva dal Commissario di Governo nella seduta del 24/12/87 individuato con D.M. 18/04/1985.

Più in particolare, secondo il vigente P.T.P. ricadono in "Area 29" con prevalenza di elementi di pericolosità geologica elevato P.1 Carta delle trasformabilità nonché in Area A.0.3 pendici aperte come indicato nella TAV. P.1.1 Componenti ambientali.

Secondo il R.U. le part.ile ricadono in zona di Ambito Extra-Urbano -Regimi Ordinari -Aree di territorio che potranno essere ulteriormente impegnate da edificazioni con le seguenti modalità:

Lotto minimo mq. 10.000, indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/q per le residenze + 0,07 mc/mq per le strutture funzionali all'attività agricola.

4) - Le aree ricadenti nel territorio del Comune di Abriola individuate al foglio di mappa 1 part. nn.° 11- 100 - 104 - 105 - 106 - 111 - 125 - 165 - 166 - 167 (per intero) - 99 - 161 - 162 - 164 (in parte) - 60 - 163 (in parte) 103 - 113 (in massima parte), secondo il vigente P.P.E - Pantano di Pignola ricadono in zona Omogenea Agricola E2 (Area dei primi contrafforti del versante occidentale scarsamente atrofizzata) con le seguenti prescrizioni:

lotto minimo mq. 20.000, indice di utilizzazione territoriale per le residenze mc/mq 0,03 e per le pertinenze mc/mq 0,04.

Le aree individuate al foglio di mappa 1 part. nn.°13 - 161 - 162 - 164 in parte nn.° 103 - 113 (in parte) nn.°60 - 163 (in parte) ricadono in zona H4 (Pendici boscate) con indice di utilizzazione territoriale pari a mc/mq 0,02 e lotto minimo mq. 12.000.

L'area al foglio di mappa 1 part. n.°99 (in parte) ricade in zona H3 (Piana agricola) Inedificabile.

Sui fondi del mappale 1 del Comune di Abriola sussistono, altresì, i seguenti vincoli di rispetto:

1) - Piano Territoriale paesistico di area vasta Sellata- Volturino - Madonna di Viggiano (vincolo paesaggistico ambientale D.Leg. 42/2004);

2) - Parco Nazionale Appennino Lucano Val D'Agri -Lagonegrese (zona 2 di rilevante interesse naturalistico, paesaggistico e culturale con limitato grado di antropizzazione);

3) - Vincolo idrogeologico forestale (R.D.L. n.°3267/1923) sulle part.ile nn.° 13 - 161 - 162 - 163 - 164 - 104 - 106 - 165.

o o o

Per quanto attiene i fabbricati ubicati in agro di Pignola, dalle indagini effettuate presso il Comune

è emerso che per:

a) - tutti i manufatti insistenti sul piazzale, e cioè le tettoie ed i magazzini indicati alla pag. 11 alla lettera a)b)c)d)e)f)g) non sussistono atti autorizzati per la loro costruzione.

b) - Parimenti non sussiste autorizzazione alla costruzione per quanto attiene i tre garages indicati alla pag. 13 punto 3.7), realizzati sulla part. n.°466 del mappale 17.

In ordine al fabbricato sviluppato su tre livelli, individuato in atti del catasto con part. lle n.° 462/3, 462/4,462/5 le indagini effettuate presso il Comune hanno rilevato che il corpo di fabbrica risulta essere di remota epoca di edificazione, ma oggetto di ristrutturazione edilizia ed ampliamento più recenti.

Per la ristrutturazione, l'ampliamento e l'adeguamento sismico, su progetti redatti dall'Ing. Serafino Molinari l'ente ha rilasciato:

- *Concessione Edilizia n.°68 del 16/12/1986 prot. n.° 4917*

- *Concessione Edilizia n.°36 del 25/05/1989 prot. n.° 213*

Dalla verifica degli atti è emerso che lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello progettato ed autorizzato con C.E. n.° 36 del 25/05/89 per quanto attiene il piano terra ed il piano primo.

La destinazione d'uso dei locali del piano terra (autorizzati ad uso deposito) sono allo stato, invece utilizzati per abitazione da parte del debitore.

Dalla verifica degli atti è emerso, altresì che sussistono lievi differenze di ubicazione delle pareti dell'ingresso al piano primo. Non sussistono però aumenti di sagome e volumi.

Con riferimento al piano secondo/sottotetto è possibile rilevare, invece, che rispetto agli atti allegati alla C.E. sussiste una diversa consistenza e disposizione dei locali nonché l'apertura di n.°3 finestre non autorizzate.

Gli atti progettuali relativi a detto piano prevedono la realizzazione di n.°3 locali con destinazione d'uso di "deposito". Allo stato invece, il piano presenta n.°4 locali, di ridotte dimensioni, un bagno e un disimpegno (abitazione).

Con riferimento alle altezze interne delle pareti sussiste una differenza di altezza alla mezzera del piano di circa 40 - 50 cm. Ovviamente, la regolarizzazione degli abusi edilizi ed il cambio di destinazione d'uso dei locali richiede il rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ente.

c) - Il fabbricato sviluppato su unico livello, individuato con part. lle n.° 437 indicato alla pag. 21 punto 5) di remota epoca di realizzazione è stato, invece, oggetto di ristrutturazione edilizia in virtù di C.E. n.°68 del 16/12/86.

d) - L'abitazione sita in agro di Abriola, individuato al foglio di mappa 1 part. n.° 106 sub 1, indicata a pag. 30 punto 8) unitamente al fabbricato più ampio in cui essa è inserita risulta essere di remota edificazione. La ristrutturazione dell'immobile è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.°266/86 in sanatoria.

Dalla verifica degli atti progettuali allegati alla C.E., l'abitazione risulta essere difforme rispetto agli atti autorizzati. Il progetto autorizzato dall'ente prevede, infatti, un unico grande locale e non riporta suddivisioni interne. Pertanto, lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quello di progetto ed autorizzato con la citata Concessione Edilizia n.°266/86.

Le lievi difformità non comportano comunque aumenti di sagome o volumi.

e) - L'abitazione sita in agro di Abriola, individuata al foglio di mappa 1 part. n.° 106 sub 3 indicata a pag. 30 punto 7) unitamente al fabbricato in cui è inserita l'abitazione poc'anzi cennata risulta essere di remota edificazione.

Tuttavia, interventi di ristrutturazione ed ampliamento sono stati effettuati nell'anno 1986 in virtù di Concessione Edilizia n. 266/86.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello di progetto ed autorizzato ad eccezione di una finestra/luce realizzata nella cucina.

Non sussistono comunque aumenti di sagome o volume.

f) – Il garage ed i due piccoli depositi annessi inglobati nel fabbricato in corso di costruzione, siti in agro di Abriola, individuati con part. n.° 106 sub 4 indicati a pag. 31 al punto 9) sono stati realizzati in virtù di Concessione Edilizia n.°266/86 in sanatoria; più in particolare per effetto dei lavori di ampliamento apportati al fabbricato esistente già descritto al punto 7).

Lo stato attuale dei locali (piano terra) corrisponde a quello progettato, eccetto la consistenza del vano interposto tra la parete del garage ed il terrapieno.

Dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune e dal raffronto degli atti, il piano primo ed il sottotetto, sovrastanti i locali di cui si discute e non interessati dal pignoramento, sono stati realizzati in assenza di atti amministrativi - autorizzativi.

g) – Il capannone sito in agro di Abriola, individuato con part. n.°103 sub 3 indicato a pag. 33 al punto 10), -come risulta dagli atti del Comune - è stato realizzato dal debitore in assenza di Concessione Edilizia. Per il suddetto immobile in data 28/2/95 con prot. n.°739 è stata prodotta presso il Comune istanza di condono edilizio e parziale versamento dell'oblazione.

In data 01/05/97 con prot. n.°3235 è stata prodotta alla Regione Basilicata (Dipartimento Ambiente, Territorio e politiche della Sostenibilità - Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio), istanza tendente ad ottenere il parere per il rilascio di condono, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dic. 1994 n. 724 per la realizzazione di un'attività commerciale.

L'istanza è stata oggetto di ripetute sospensioni a seguito dei pareri espressi in data 18/12/2000, 2/05/2001, 7/05/2001 ed 21/10/2002; la stessa è stata, infine, definitivamente presentata il 15/9/06 al prot. n.°188281.

Il parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica e Tutela del Paesaggio è stato reso in data 14/05/08 per il mantenimento delle opere abusivamente realizzate con la seguente motivazione:

il fabbricato in questione si delinea parzialmente dall'unico punto panoramico rappresentato dalla strada comunale Sciffra e la soluzione tipologica e formale non risulta eccessivamente dissonante per la località tutelata. Tuttavia, al fine di meglio inserire il fabbricato nel contesto e di rispettare la norma paesaggistica del Piano d'Ambito del Piano Paesaggistico "Sellata Volturino – Madonna di Viggiano" si è prescritto di ridurre la volumetria del fabbricato secondo quanto proposto nel progetto di completamento e ripartato sugli elaborati grafici allegati al presente atto; effettuare una ricomposizione del volume con utilizzo di infissi in legno e/o metallo preverniciato di colore marrone scuro, con copertura del tetto con embrici tradizionali e tinteggiatura delle murature esterne con colori chiari a base di terra.

Per il condono edilizio, in ottemperanza dell'art. 8 della L.R. 4/8/87 n.°20 è dovuto il pagamento di una indennità pecuniaria equivalente alla maggiore somma tra il danno paesistico arrecato, valutato dall'Ufficio Regionale Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

In data 20/11/08 con prot. n.°4038, l'autorizzazione è stata resa dalla Soprintendenza (Ministero per i beni e le Attività Culturali) ai sensi dell'art. 159 del D.L. 22/01/2004 n.° 42.

In relazione al parere favorevole reso dall'Ufficio Urbanistica e dalla Soprintendenza, vi è da rilevare che il progetto approvato e proposto dal debitore con istanza del 24/04/97, ripresentato in data 8/06/2006 ed autorizzato con Determina Dirigenziale n.° 1252 del 26/08/08 consiste in un fabbricato, realizzato in assenza di Concessione Edilizia ed oggetto di condono rimodulato nella superficie e nei volumi.

In buona sostanza, il fabbricato esistente, nel rispetto del progetto, deve essere ridotto sia in lunghezza e sia in altezza.

La reale lunghezza del fabbricato di circa mt. 20,00 dovrà essere ricondotta a mt. 15,90; l'altezza reale interna invece riportata a mt. 3,10 (misurata alla gronda) anziché mt. 5,50 e quella massima misurata in mezzeria riportata a circa mt. 6,00.

In definitiva, l'immobile con gli interventi di ripristino dei luoghi dovrà avere in pianta:

lunghezza di mt. 15,90 e larghezza di mt. 15,15, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 240. Per quanto innanzi, per l'adeguamento del progetto, l'iter amministrativo presso il Comune di Abriola, allo stato non si è ancora concluso ed i versamenti per le oblazioni sono allo stato parziali.

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quello di progetto ed autorizzato con i pareri poco sopra citati. Sussistono pertanto, di fatto, aumenti di sagome e volume.

Per gli immobili non sono stati reperiti le dichiarazioni di agibilità.

• **QUESITO B.10)**

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque formando elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di vendita con analoghe caratteristiche ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”.

- Aspetti metodologici e criteri di stima -

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita, si precisa subito che si è ritenuto opportuno adottare il procedimento *“sintetico - comparativo”* che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del *“valore venale”* dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento *“sintetico - comparativo”*, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con la natura dell'immobile da stimare e quindi a seconda se trattasi di un area edificabile, di un terreno agricolo oppure di un fabbricato.

Per la stima dei terreni si deve tener conto della suscettibilità o meno degli stessi allo sfruttamento edilizio, infatti è noto che il primo elemento determinante per il costo di un suolo è dato dalle sue caratteristiche, idonee o meno, alla fabbricazione, poiché i criteri di stima, sono ben differenti se si tratta di un'area edificabile o di un terreno non avente tale caratteristica.

Un'area viene considerata edificabile, quando è compresa in una zona urbana avente uno sviluppo edilizio in atto o prossimo - futuro e quando le disposizioni locali ne consentono l'edificabilità.

Il valore dei terreni edificabili è direttamente legato quindi, alla possibilità di edificazione consentita e regolamentata da leggi e strumenti urbanistici.

La stima di un'area edificabile deve, innanzitutto tener conto di:

- possibili destinazioni d'uso per le costruzioni su di essa edificabili;
- cubatura realizzabile che può essere espressa da vari parametri, quali l'indice di fabbricabilità (m.3 di costruzione per m.2 di terreno), il rapporto di copertura (m.2 di ingombro della costruzione per m.2 di terreno), l'indice di utilizzazione fondiaria (mq. di superficie lorda di solaio della costruzione per m.2 di terreno);
- presumibile tempo necessario per il conseguimento del permesso di costruire, verificando se questo può essere rilasciato direttamente, ovvero se il suo rilascio è subordinato all'esistenza di uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di lottizzazione) e/o di un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.);
- se l'area da stimare ricade in una zona vincolata per una certa destinazione di pubblica utilità (per esempio nei P.E.E.P. o P.I.P) e quindi soggetto ad espropriazione da parte del Comune ad un prezzo che non sarà quello di mercato, oppure se ricade in zona libera da qualsiasi vincolo e quindi vendibile secondo il suo effettivo valore venale.

La stima dei terreni agricoli, invece è molto più semplice poiché, la valutazione si baserà o sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nelle medesime zone, oppure basando la valutazione sui valori desunti dalle tabelle dei V.A.M. (Valore agricolo medio) determinati per l'anno in corso dalla Commissione Provinciale della Regione Basilicata per la determinazione dell'indennità di esproprio, esprimendo il V.A.M. un valore medio e condizioni normali.

Nel caso in esame, le aree oggetto di pignoramento, secondo i regolamenti urbanistici locali sono considerate in parte agricole ed in parte edificabili, ricadendo all'atto del pignoramento ed anche allo stato attuale, a cui deve riferirsi la stima, per ubicazione e destinazione urbanistica, in zona, classata "edificabile".

Per quanto attiene la stima dei fabbricati e dei manufatti edilizi in genere, si terrà conto, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influenzare un giudizio di stima e cioè, l'età della costruzione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la legittimità urbanistica, la posizione, ecc..., caratteristiche che vengono di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc.....

In sintesi, si è proceduto, in modo unico alla stima del compendio immobiliare con il "metodo di confronto", che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Con riferimento al momento attuale, a cui deve riferirsi la stima, vi è da rilevare che i prezzi delle case e le compravendite hanno subito una flessione senza precedenti. Il mercato immobiliare ha subito una brusca frenata comportando un crollo significativo delle compravendite residenziali con conseguenza svalutazione del valore degli immobili rispetto agli anni passati. Alla forte dinamica recessiva è seguito anche il crollo delle domande di mutuo ed un aumento dei tempi di vendita degli immobili, definito dagli esperti del settore senza precedenti.

Le fonti di informazione locali (*operatori e tecnici*) utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nelle zone hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per le unità immobiliari simili a quelli oggetto di stima variano, a seconda se trattasi di beni ubicati in agro di *Pignola o Abriola*.

In ordine alle aree edificabili ricadenti nel territorio di Pignola (*part. n.°101 e n.°102 del foglio di mappa 17*), in particolare, come detto:

- la part. n.°101 per mq. 2.100 e la part. n.°102 per mq. 450 ricadono in zona C1 "Tessuti di nuovo impianto semintensivi", la residua superficie delle due particelle, mq. 6.770 della n.°101 e mq. 560 della n.°102 in zona F3 "Area di riconversione urbanistica per attrezzature sportive e collettive".

Le indagini di mercato per questa tipologia di aree hanno evidenziato un valore di mercato di:

€ 25,00 - € 30,00 al mq. per quelle ricadenti in zona C1 "Tessuti di nuovo impianto semintensivi"

€ 12,00 - € 15,00 al mq. per quelle ricadenti in zona F3 "Area di riconversione urbanistica per attrezzature sportive e collettive".

Detti valori sono stati confrontati anche con le ultime valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, riferentesi quest'ultime all'anno 2009 ed utilizzate per l'accertamento dell'ICI (ora IMU).

Le Valutazioni effettuate dal Comune, allegate alla Deliberazione della giunta Comunale n.°78/09 hanno stabilito che le aree ricadenti:

- in zona C con indice di edificazione pari a 0,8 mc/mq ammontano ad € 25,72 al mq.:

- in zona C con indice di edificazione pari a 0,3 mc/mq ammontano ad € 9,64 al mq.:

Nel caso in esame, le aree ricadenti in *zona C1* presentano un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq è pertanto si ritiene congruo fissare un valore di € 30,00 al mq.

Per quanto attiene le aree ricadenti in *zona F3* - Area di riconversione urbanistica per attrezzature sportive e collettive, l'intervento edilizio, sempre per finalità sportive e collettive, promosso sia da parte dei privati che dell'ente pubblico è consentito previo approvazione dalla Commissione per la tutela del Paesaggio. La particolare destinazione d'uso degli immobili da realizzare nonché la complessità limita sicuramente la domanda di mercato e, di conseguenza il valore delle aree che può fissarsi in € 15,00 al mq.

Con riferimento agli altri fondi siti, sempre in agro di Pignola ed individuati al mappale 17, e cioè part. lle nn.° 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 438 - 439 (piazze), le indagini hanno rilevato che trattasi di suoli già sfruttati ai fini volumetrici e ricadenti in "Ambito Extraurbano -Regimi Ordinari -Aree di territorio che potranno essere ulteriormente impegnate da edificazione", con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le strutture funzionali all'agricoltura.

Per detti fondi, - *consistendo allo stato attuale in un piazzale su cui insistono sia i fabbricati e sia taluni depositi utilizzati per l'attività del debitore* -, essendo -*come detto*- già sfruttati ai fini edilizi si ritiene congruo fissare un prezzo di € 8,00 al mq., prezzo legato principalmente alle opere di sistemazione esterna già effettuate, alla posizione, accessibilità ed alla funzione prettamente di "corte".

I fondi individuati al mappale 29 part. lle nn.° 29 - 49 - 73 - 84 - 86 - 93 - 102, per una superficie complessiva di mq. 38.855 ricadono, invece, in *zona E2* - Area dei primi contrafforti del versante meridionale "(in breve in zona agricola), con utilizzo territoriale pari a 0,03 mc/mq per le abitazioni e € 0,07 per gli annessi agricoli, lotto minimo di mq. 20.000.

Detti terreni per posizione, giacitura in piano, comoda accessibilità alle strade comunali, vicinanza a numerose strutture sportive, percorsi ciclistici ed escursionistici siti nell'area, ancorchè siano classate "agricole" sono comunque suscettibili di una interessante valutazione che può fissarsi in € 6,00 al mq.; valore stabilito in funzione delle caratteristiche proprie dei suddetti beni e dalla possibilità di poter effettuare "immediatamente" la realizzazione del fabbricato rurale già progettato ed approvato dal Comune, composto da due piani fuori terra (il piano terra adibito a depositi, il primo ad abitazione) e dalla superficie interna netta di circa mq. 106,00 per il piano terra e di circa mq. 130,00 quella del piano primo, il tutto, previo richiesta di rinnovo della C.E. già autorizzata al debitore. Per la realizzazione del citato immobile, in data 12/03/09 il Comune di Pignola ha rilasciato anche Nulla Osta Paesaggistico.

Per quanto attiene i fondi siti in agro di Abriola, invece, le verifiche effettuate presso il Comune hanno rilevato che la prevalenza dei terreni censiti al mappale n.° 1 part. lle nn.° 11 - 13 - 60 - 99 - 100 - 104 - 105 - 106 - 113 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 ricadono in zona E2 agricola (Area dei primi contrafforti del versante occidentale, scarsamente antropizzata) con indice di utilizzazione territoriale di 0,03 mc/mq per le residenze e 0,04 mc/mq per le pertinenze, lotto minimo di mq. 20.000. Solo una piccolissima consistenza di detti fondi ricade, invece, in zona H4 (pendici boscate) con indice di utilizzazione territoriale di 0,02 mc/mq, lotto minimo di mq. 12.000.

Per i fondi poc'anzi indicati, per posizione, accessibilità, possibilità di accorpamento si ritiene congruo fissare un valore di mercato di € 4,50 al mq per quelli ricadenti in zona E2 - agricola ed € 1,40 al mq. per le consistenze che ricadono in zona H4, poiché la realizzazione di nuovi fabbricati è consentita solo nelle radure al fine di non comportare il taglio degli alberi.

Fatta questa premessa sulla fissazione delle valutazioni delle aree edificabili ed agricole di proprietà del debitore, si passerà ora in rassegna la valutazione di tutti i fabbricati e manufatti oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni dei luoghi è emerso che in agro di Pignola, il debitore sul piazzale sito alla c.da Tintera (o Ponte delle Tavole) ricadente al mappale 17 sono stati realizzati, nel corso del tempo, taluni manufatti edilizi, in parte di remota epoca di costruzione ed in parte di più nuova edificazione, quest'ultimi però realizzati in assenza di atti autorizzativi da parte del Comune. A detti manufatti, già descritti a pag. 11 del presente lavoro alle lettere a), b) c) d) e) f) g), differenti tra loro per epoca di costruzione, tipologia, vetustà, materiali e manutenzione, valutate tutte le caratteristiche verrà assegnato un valore di partenza di:

180,00 al mq al bene a) - tettoia lato destro ingresso;

180,00 al mq al bene b) - tettoia attigua fabbricato;

100,00 al mq al bene c) - tettoia lato sinistro casetta

80,00 al mq al bene d) - tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta

100,00 al mq al bene e) - magazzini silos

10,00 al mq al bene f) - magazzini attigui strada

20,00 al mq al bene g) - tettoia attigua proprietà comunale

I valori poc'anzi indicati - *trattando di manufatti realizzati in assenza di autorizzazione* -, ai fini della stima verranno abbattuti di una percentuale pari al 60%, come è prassi nei casi del genere.

In ordine ai fabbricati, invece, le indagini di mercato, per immobili simili e siti nell'area (a valle del nucleo urbano di Pignola, nei pressi del Pantano) hanno portato alla conoscenza di valori che possono variare da € 1.000 ad € 1.400 al mq.

Nel caso in esame il fabbricato disposto su tre livelli, gode di buona posizione e raggiungibilità. Realizzato anteriormente al 1967 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento alla fine degli anni '90 Internamente risulta ultimato nelle finiture, se pur non di lusso, presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

Per tutte le caratteristiche e le differenziazioni che ne deprezzano o aumentano il valore (consisten-

za, grado di finitura, destinazione d'uso dei livelli, piano, ecc....) si ritiene fissare un valore commerciale di:

1.100 € al mq. al piano terra

1.200 € al mq. al piano primo

1.075 € al mq al piano sottotetto.

Detti valori per una corretta valutazione sono stati, inoltre, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questi ultimi rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio. Dette valutazioni sono notoriamente *sempre più basse* rispetto alle situazioni locali (30-35%) e pertanto i valori assegnati si ritengono congrui per la tipologia di immobile in esame.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Pignola*, nella zona periferica e cioè via Ponte delle Tavole, c.da Tintiera, c.da Tora, c.da Sciffra, c.da Mass. Oliva, i valori delle

abitazioni civili di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 950,00 al mq.

abitazioni economico di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 690,00 ad un massimo di € 800,00 al mq.

autorimesse di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 275,00 ad un massimo di € 335,00 al mq.

I valori assegnati ai singoli immobili tengono conto, quindi, delle effettive reali condizioni: grado di finitura, confort, posizione, metratura, stato di conservazione, età delle costruzioni, destinazione delle aree, ecc..), in generale di tutte le caratteristiche che possono influenzare un giudizio di stima.

Per quanto attiene, invece, il fabbricato realizzato su unico livello, ed individuato con part. n.°437 del mappale 17; immobile oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1986 per tipologia, consistenza (trattasi di unico vano dotato di sottotetto non abitabile) destinazione d'uso, ecc....si ritiene congruo fissare un valore di mercato non superiore ad *€ 650,00 al mq.*

Infine, per i beni siti in agro di Abriola, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche viene fissato un valore di:

700 € al mq al fabbricato di cui al mappale 1 part. n.° 106 sub 3 (bene n.°7) - abitazione p.primo

525 € al mq al fabbricato di cui al mappale 1 part. n.° 106 sub 1 (bene n.°8) abitazione p.terra

380 € al mq al fabbricato di cui al mappale 1 part. n.° 106 sub 4 (bene n.°9) garage p. terra

400 € al mq al fabbricato di cui al mappale 1 part. n.° 106 sub 3 (bene n.°10) capannone.

Ovviamente detti valori per una stima più realistica sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - *che come è noto* - sono sempre più bassi rispetto alla realtà, rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le valutazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Abriola*, nella zona periferica cioè: c.da Sciffra, c.da Tintiera, c.da La Posta, i valori delle abitazioni civili di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 500,00 al mq.

abitazioni economico di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 330,00 ad un massimo di € 335,00 al mq.

autorimesse di tipo normale *variano:*

- da un minimo di € 275,00 ad un massimo di € 335,00 al mq.

Per effetto di tale ultimo raffronto le valutazioni assegnate, poco sopra indicate, si ritengono quindi eque e congrue.

Per quanto attiene i capannoni artigianali, la Banca dati non ha pubblicato valori per immobili a destinazione produttiva, poiché nella località non è prevalente la tipologia di cui si discute. Tuttavia, da un'indagine effettuata nelle aree limitrofe è emerso che i valori di mercato per manufatti simili, allo stato attuale, con scarsa richiesta per la situazione economica nazionale possono aggirarsi intorno ad € 400,00 al mq. Ed infatti, nella zona rurale, località c.da Tora, c.da Sciffra, via Ponte delle Tavole i valori contenuti nella Banca dati variano per:

i capannoni *da un minimo di € 190,00 ad un massimo di € 240,00 al mq.*

i laboratori *da un minimo di € 240,00 ad un massimo di € 300,00 al mq.*

Nel caso in esame, le indagini effettuate presso il Comune di Abriola hanno evidenziato che il capannone del debitore è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

Sulla base di tali elementi si ritiene, quindi, corretto apportare un abbattimento del valore pari al 60%.

Fatte queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DEI BENI:

1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 88.70 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°101 con Reddito Dominale di € 38,94 e Reddito Agrario di € 20,61. Riportato in ditta [redacted] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale per due lati, [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 2.100 x €/mq. 30,00 = € 63.000,00

Valore = mq. 6.770 x €/mq. 15,00 = € 101.550,00

Valore totale.....€ 164.550,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 164.550,00

2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di prima classe della estensione di are 10.10 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°102 con Reddito Dominale di € 6,00 e Reddito Agrario di € 2,61. Riportato in ditta [redacted] l'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 450 x €/mq. 30,00 = € 13.500,00

Valore = mq. 560 x €/mq. 15,00 = € 8.400,00

Valore totale.....€ 21.900,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 21.900,00

3.1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 18.99 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°460 (ex 436) con Reddito Dominale di € 6,37 e Reddito Agrario di € 3,92. Riportato in ditta [redacted] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.899 x €/mq. 8,00 = € 15.192,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 15.192,00

3.2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.17 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°461 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,37 e Reddito Agrario di € 0,45. Riportato in ditta [redacted] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 217 x €/mq. 8,00 = € 1.736,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 1.736,00

3.3) - Diritti dell'intero della corte della estensione di are 01.36 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°462 (ex 436).

Confini: prop. [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 136 x €/mq. 8,00 = € 1.088,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 1.088,00

3.4) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.89 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°463 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,97 e Reddito Agrario di € 0,60. Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 289 x €/mq. 8,00 = € 2.312,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 2.312,00

a) - Tettoia lato destro ingresso.

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 45 x €/mq. 180,00 = € 8.100,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 8.100 - 60 % = € 3.240,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 3.240,00

b) - Tettoia attigua al fabbricato.

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 37 x €/mq. 180,00 = € 6.660,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 6.660,00 - 60 % = € 2.664,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 2.664,00

c) - Tettoia lato sinistro casetta

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 225 x €/mq. 100,00 = € 22.500,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 22.500 - 60 % = € 9.000,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 9.000,00

d) - Tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 73 x €/mq. 80,00 = € 5.840,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 5.840,00 - 60 % = € 2.336,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 2.336,00

e) - Magazzini silos

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 385 x €/mq. 100,00 = € 38.500,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 38.500,00 - 60 % = € 15.400,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 15.400,00

f)- Magazzini attigui strada

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 64 x €/mq. 10,00 = € 640,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 640,00 - 60 % = € 256,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 256,00

g)- Tettoia attigua alla proprietà comunale

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 40 x €/mq. 20,00 = € 800,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 800,00 - 60 % = € 320,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 320,00

3.5) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 14 riconducibile ad effettivi mq 30 di locale-garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°464 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta

Confini: Strada Comunale, proprietà

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 30 x €/mq. 300,00 = € 9.000,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 9.000,00 - 60 % = € 3.600,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 3.600,00

3.6) -Diritti dell'intero del seminativo di terza classe irriguo della estensione erronea di ca 15 riconducibile ad effettivi mq 22 di locale-garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°465 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta

Confini: Strada Comunale, proprietà

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 22 x €/mq. 300,00 = € 6.600,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 6.600,00 - 60 % = € 2.640,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 2.640,00

3.7) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 24 riconducibile ad effettivi mq 25 di locale-garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°466 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,08 e Reddito Agrario di € 0,05. Riportato in ditta

Confini: Strada Comunale, proprietà P

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 25 x €/mq. 300,00 = € 7.500,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 7.500,00 - 60 % = € 3.000,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 3.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.8) -Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano terra) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 3 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 67 x €/mq. 1.100,00 = € 73.700,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 73.700,00

3.9) -Diritti dell'intero dell'abitazione (piano primo) civile sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 4 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 67 x €/mq. 1.200,00 = € 80.400,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 80.400,00

3.10) -Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano secondo) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 5 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 192,00. In ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED] per [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 63,00 x €/mq. 1.075,00 = € 67.725,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 67.725,00

3.11) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 53 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°438 con Reddito Dominale di € 0,18 [REDACTED] per i diritti di 1/2

ciascun [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 53,00 x €/mq. 8,00 = € 424,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 424,00

3.12) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 01.51 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°439 con Reddito Dominale di € 0,51 e Reddito Agrario di € 0,31. Riportato in ditta [REDACTED] di [REDACTED] dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq =

Valore = mq. 151,00 x €/mq. 8,00 = € 1.208,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 1.208,00

4.1) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 83.92 sito

in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°29 con Reddito Dominale di € 36,84 e Reddito Agrario di € 19,50. Riportato in ditta [redacted] intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted] Acquedotto [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 8.392 x €/mq. 6,00 = € 50.352,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 50.352,00

4.2) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.04.70 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°49 con Reddito Dominale di € 13,52 e Reddito Agrario di € 10,81. Riportato in ditta [redacted] intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted] Acquedotto Pugliese, Fosso Comunale.

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 10.470 x €/mq. 6,00 = € 62.820,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 62.820,00

4.3) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 30.90 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°73 con Reddito Dominale di € 13,56 e Reddito Agrario di € 7,18. Riportato in ditta [redacted] intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 3.090 x €/mq. 6,00 = € 18.540,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 18.540,00

4.4) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 13.59 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°84 con Reddito Dominale di € 0,63 e Reddito Agrario di € 0,35. Riportato in ditta [redacted]

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.359 x €/mq. 6,00 = € 8.154,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 8.154,00

4.5) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.41.44 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°86 con Reddito Dominale di € 62,09 e Reddito Agrario di € 32,87. Riportato in ditta [redacted] l'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 14.144 x €/mq. 6,00 = € 84.864,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 84.864,00

4.6) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 02.40 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°93 con Reddito Dominale di € 1,05 e Reddito Agrario di € 0,56. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq = [REDACTED]

Valore = mq. 240 x €/mq. 6,00 = € 1.440,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 1.440,00

4.7) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 11.60 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°102 con Reddito Dominale di € 5,09 e Reddito Agrario di € 2,70. Riportato in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq = [REDACTED]

Valore = mq. 1.160 x €/mq. 6,00 = € 6.960,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 6.960,00

5) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°437 di complessivi mq. 99, cat. C/2, classe 4, rendita di € 107,37.

Riportato per i diritti dell'intero [REDACTED]

Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Valore = S.c. x V. mq = [REDACTED]

Valore fab = mq. 72,00 x €/mq. 650,00 = € 46.800,00

Valore corte = S. x V. mq = [REDACTED]

Valore = mq. 90 x €/mq. 8,00 = € 720,00

Valore totale.....€ 47.520,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 47.520,00

6.1) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 31.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°11 con Reddito Dominale di € 2,10 e Reddito Agrario di € 1,13. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: Strada mulattiera, proprietà Pastore. C [REDACTED]

Valore = S. x V. mq = [REDACTED]

Valore = mq. 3.133 x €/mq. 4,50 = € 14.098,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 14.098,50

6.2) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 35.84 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°13 con Reddito Dominale di € 2,41 e Reddito Agrario di € 1,30. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà Pastore, C [REDACTED]

Valore = S. x V. mq = [REDACTED]

Valore = mq. 3.584 x €/mq. 1,40 = € 5.017,60

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 5.017,60

6.3) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 30.34 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°60 con Reddito Dominale di € 2,04 e Reddito Agrario di € 1,10. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.000 x €/mq. 4,50 = € 4.500,00

Valore = mq. 2.034 x €/mq. 1,40 = € 2.847,60

Valore totale.....€ 7.346,60

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 7.346,60

6.4) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 20.00 e seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 03.90 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°99 con Reddito Dominale di € 2,24 e Reddito Agrario di € 1,53. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: Strada m [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.200 x €/mq. 4,50 = € 5.400,00

Valore = mq. 1.190 x €/mq. 1,40 = € 1.666,00

Valore totale.....€ 7.066,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 7.066,00

6.5) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 02.00 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°100 con Reddito Dominale di € 0,13 e Reddito Agrario di € 0,11. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 200 x €/mq. 4,50 = € 900,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 900,00

6.6) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 04.17 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°104 con Reddito Dominale di € 0,17 e Reddito Agrario di € 0,13. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 417 x €/mq. 4,50 = € 1.876,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 1.876,50

6.7) -Diritti dell'intero dell'ente urbano (corte) della estensione di are 05.22 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°105 (deriva dalla fusione della part. n.°105+n.°114). Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 522 x €/mq. 4,50 = € 2.349,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 2.349,00

6.8) -Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 02.92 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 (deriva dalla fusione della part. n.°109+110+ n.°112).

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

La stima del presente bene (6.8), rilevato che sull'area insistono dei fabbricati oggetto di pignoramento, viene rimandata alla valutazione dei singoli fabbricati sulla stessa realizzati, e cioè fabbricato individuato con part. n.°106 sub 1, n.° 106 sub 3, n.°106 sub 4.

6.9) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 30.00 e del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 20.80 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°113 con Reddito Dominale di € 8,76 e Reddito Agrario di € 5,76. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.000 x €/mq. 4,50 = € 4.500,00

Valore = mq. 4.080 x €/mq. 1,40 = € 5.712,00

Valore totale.....€ 10.212,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 10.212,00

6.10) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 20.92 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°161 con Reddito Dominale di € 1,40 e Reddito Agrario di € 0,60. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 1.000 x €/mq. 4,50 = € 4.500,00

Valore = mq. 1.092 x €/mq. 1,40 = € 1.528,80

Valore totale.....€ 6.028,80

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 6.028,80

6.11) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 17.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°162 con Reddito Dominale di € 1,18 e Reddito Agrario di € 0,60. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 900 x €/mq. 4,50 = € 4.050,00

Valore = mq. 850 x €/mq. 1,40 = € 1.201,20

Valore totale.....€ 5.251,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 5.251,00

6.12) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di ettari 05.09.48 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°163 con Reddito Dominale di € 21,05 e Reddito Agrario di € 15,70. Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 50.948 x €/mq. 1,40 = € 71.327,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 71.327,00

6.13) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 28.04 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°164 con Reddito Dominale di € 1,45 e Reddito Agrario di € 0,43. Riportato in [REDACTED] dell'intero.

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq [REDACTED]

Valore = mq. 1.400 x €/mq. 4,50 = € 6.300,00

Valore = mq. 1.404 x €/mq. 1,40 = € 1.965,00

Valore totale.....€ 8.265,60

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 8.265,00

6.14) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 02.21 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°165 con Reddito Dominale di € 0,11 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in [REDACTED] dell'intero.

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 221 x €/mq. 1,40 = € 309,40

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 309,40

7) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3 di complessivi vani 5,5 cat. C/1, classe 3, rendita di € 116,46. Riportato per i diritti dell'intero in ditte [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S. c. x V. mq =

Valore = mq. 94,70 x €/mq. 700 = € 66.290,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 66.290,00

8) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1 di complessivi mq. 56 cat. C/2, classe 3, rendita di € 40,49.

Riportato [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S. c. x V. mq =

Valore = mq. 51,65 x €/mq. 525 = € 27.116,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 27.116,00

9) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4 di complessivi mq. 103 cat. C/6, classe 2, rendita di € 191,50.

Riportato [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S. c. x V. mq =

Valore = mq. 103,00 x €/mq. 380 = € 39.140,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 39.140,00

10) -Diritti dell'intero del fabbricato graffato all'area adiacente di mq. 1.035 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 di complessivi mq. 291 cat. C/2, classe I, rendita di [REDACTED]

Riportato [REDACTED]

Confini: [REDACTED]

Valore = S. c. x V. mq =

a)- Valore fabb.= mq. 314,00 x €/mq. 400 = € 125.600,00

Abbattimento valore per assenza C.E. € 125.600,00 - 60 % = € 50.240,00

Valore = S. x V. mq =

b)- Valore terr. = mq. 1.035,00 x €/mq. 4,50 = € 4.657,50

Valore totale.....€ 54.897,50

- VALORE TOTALE DEL BENE a+b-----PREZZO BASE: € 54.897,50

11) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00.37 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 37,00 x €/mq. 4,50 = € 166,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 166,50

12) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 01,38 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 138,00 x €/mq. 4,50 = € 552,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 552,00

13) -Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°111

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 33,00 x €/mq. 4,50 = € 148,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 148,50

14) -Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°125.

Riportato in ditta

Confini: proprietà

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 58,00 x €/mq. 4,50 = € 261,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 261,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.68 sito in c.da

Sciffrà individuato

Riportato in ditta

Confini: proprietà

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 68,00 x €/mq. 4,50 = € 306,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 306,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.30 sito in c.da

Sciffrà individuato al foglio di mappa 1 part. n.°167.

Riportato in ditta

Confini: proprietà

Valore = S. x V. mq =

Valore = mq. 30,00 x €/mq. 4,50 = € 135,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 135,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• l> Riepilogo generale:

Valore complessivo dei beni:

- Valore complessivo del bene 1)	€	164.550,00
- Valore complessivo del bene 2)	€	21.000,00
- Valore complessivo del bene 3.1)	€	15.192,00
- Valore complessivo del bene 3.2)	€	1.736,00
- Valore complessivo del bene 3.3)	€	1.088,00
- Valore complessivo del bene 3.4)	€	2.312,00
- Valore complessivo del bene a)	€	3.240,00
- Valore complessivo del bene b)	€	2.664,00
- Valore complessivo del bene c)	€	9.000,00
- Valore complessivo del bene d)	€	2.336,00
- Valore complessivo del bene e)	€	15.400,00
- Valore complessivo del bene f)	€	256,00
- Valore complessivo del bene g)	€	320,00
- Valore complessivo del bene 3.5)	€	3.600,00
- Valore complessivo del bene 3.6)	€	2.640,00
- Valore complessivo del bene 3.7)	€	3.000,00
- Valore complessivo del bene 3.8)	€	73.700,00
- Valore complessivo del bene 3.9)	€	80.400,00
- Valore complessivo del bene 3.10)	€	67.725,00
- Valore complessivo del bene 3.11)	€	424,00
- Valore complessivo del bene 3.12)	€	1.208,00
- Valore complessivo del bene 4.1)	€	50.352,00
- Valore complessivo del bene 4.2)	€	62.820,00
- Valore complessivo del bene 4.3)	€	18.540,00
- Valore complessivo del bene 4.4)	€	8.154,00
- Valore complessivo del bene 4.5)	€	84.864,00
- Valore complessivo del bene 4.6)	€	1.440,00
- Valore complessivo del bene 4.7)	€	6.960,00
- Valore complessivo del bene 5)	€	47.520,00
- Valore complessivo del bene 6.1)	€	14.098,50
- Valore complessivo del bene 6.2)	€	5.017,60
- Valore complessivo del bene 6.3)	€	7.347,60
- Valore complessivo del bene 6.4)	€	7.066,00
- Valore complessivo del bene 6.5)	€	900,00
- Valore complessivo del bene 6.6)	€	1.876,50
- Valore complessivo del bene 6.7)	€	2.349,00
- Valore complessivo del bene 6.8)	€	
- Valore complessivo del bene 6.9)	€	10.212,00
- Valore complessivo del bene 6.10)	€	6.028,80
- Valore complessivo del bene 6.11)	€	5.251,00
- Valore complessivo del bene 6.12)	€	71.327,00
- Valore complessivo del bene 6.13)	€	8.265,60
- Valore complessivo del bene 6.14)	€	309,40
- Valore complessivo del bene 7)	€	66.290,00
- Valore complessivo del bene 8)	€	27.116,00

- Valore complessivo del bene	9)	€	39.140,00
- Valore complessivo del bene	10)	€	54.897,50
- Valore complessivo del bene	11)	€	166,50
- Valore complessivo del bene	12)	€	552,00
- Valore complessivo del bene	13)	€	148,50
- Valore complessivo del bene	14)	€	261,00
- Valore complessivo del bene	15)	€	306,00
- Valore complessivo del bene	16)	€	135,00
Valore complessivo		€	1.082.402,00

a) Valore complessivo dei beni siti in agro di Pignola:

- Valore complessivo del bene	1)	€	164.550,00
- Valore complessivo del bene	2)	€	21.000,00
- Valore complessivo del bene	3.1)	€	15.192,00
- Valore complessivo del bene	3.2)	€	1.736,00
- Valore complessivo del bene	3.3)	€	1.088,00
- Valore complessivo del bene	3.4)	€	2.312,00
- Valore complessivo del bene	a)	€	3.240,00
- Valore complessivo del bene	b)	€	2.664,00
- Valore complessivo del bene	c)	€	9.000,00
- Valore complessivo del bene	d)	€	2.336,00
- Valore complessivo del bene	e)	€	15.400,00
- Valore complessivo del bene	f)	€	256,00
- Valore complessivo del bene	g)	€	320,00
- Valore complessivo del bene	3.5)	€	3.600,00
- Valore complessivo del bene	3.6)	€	2.640,00
- Valore complessivo del bene	3.7)	€	3.000,00
- Valore complessivo del bene	3.8)	€	73.700,00
- Valore complessivo del bene	3.9)	€	80.400,00
- Valore complessivo del bene	3.10)	€	67.725,00
- Valore complessivo del bene	3.11)	€	424,00
- Valore complessivo del bene	3.12)	€	1.208,00
- Valore complessivo del bene	4.1)	€	50.352,00
- Valore complessivo del bene	4.2)	€	62.820,00
- Valore complessivo del bene	4.3)	€	18.540,00
- Valore complessivo del bene	4.4)	€	8.154,00
- Valore complessivo del bene	4.5)	€	84.864,00
- Valore complessivo del bene	4.6)	€	1.440,00
- Valore complessivo del bene	4.7)	€	6.960,00
- Valore complessivo del bene	5)	€	47.520,00
Valore complessivo		€	753.341,00

b) Valore complessivo dei beni siti in agro di Abriola:

- Valore complessivo del bene 6.1)	€	14.098,50
- Valore complessivo del bene 6.2)	€	5.017,60
- Valore complessivo del bene 6.3)	€	7.347,60
- Valore complessivo del bene 6.4)	€	7.066,00
- Valore complessivo del bene 6.5)	€	900,00
- Valore complessivo del bene 6.6)	€	1.876,50
- Valore complessivo del bene 6.7)	€	2.349,00
- Valore complessivo del bene 6.8)	€	-----
- Valore complessivo del bene 6.9)	€	10.212,00
- Valore complessivo del bene 6.10)	€	6.028,80
- Valore complessivo del bene 6.11)	€	5.251,00
- Valore complessivo del bene 6.12)	€	71.327,00
- Valore complessivo del bene 6.13)	€	8.265,60
- Valore complessivo del bene 6.14)	€	309,40
- Valore complessivo del bene 7)	€	66.290,00
- Valore complessivo del bene 8)	€	27.116,00
- Valore complessivo del bene 9)	€	39.140,00
- Valore complessivo del bene 10)	€	54.897,50
- Valore complessivo del bene 11)	€	166,50
- Valore complessivo del bene 12)	€	552,00
- Valore complessivo del bene 13)	€	148,50
- Valore complessivo del bene 14)	€	261,00
- Valore complessivo del bene 15)	€	306,00
- Valore complessivo del bene 16)	€	135,00
Valore complessivo	€	329.061,50

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e da vendere in via giudiziale è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita degli beni.

L'entità del valore degli stessi, la consistenza rappresentata da "aree edificabili", "aree agricole" e "fabbricati" nonché la configurazione dei beni ci consentono di poter ipotizzare uno smembramento della proprietà e quindi, costituire più lotti autonomi ed a sé stanti, cercando però, quanto più possibile, di non stravolgere in toto la funzionalità, la fruibilità dei beni e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi.

Al fine di consentire una agevole vendibilità si è optato perciò per la costituzione di *n.° 7 lotti*, così come costituiti:

> **Lotto n.°1**, costituito dalle due aree edificabili adiacenti, site in agro di Pignola alla c.da Tintiera, individuate al foglio di mappa 17 part.lla n.°101 e 102 (bene n.°1 e n.°2).

> **Lotto n.°2**, costituito dal piazzale sito in agro di Pignola, ivi compresi tutti i manufatti edilizi sullo stesso ricadenti, e cioè il fabbricato disposto su tre livelli ed i manufatti edilizi (tettoie e depositi), con esclusione, però, del fabbricato di cui alla part.lla n.°437) che unitamente alla corte attigua costituirà un lotto separato (lotto n.°3).

> **Lotto n.°3**, costituito dal fabbricato disposto su unico livello (part. n.°437) con annessa corte individuata dalle part.lla nn.° 438 - 439 mappale 17. Per quest'ultimi beni è ipotizzabile accedere, agevolmente, anche dalla via comunale situata lungo il lato est del fabbricato, realizzando una parziale demolizione della recinzione, così da favorire all'immobile una autonoma fruibilità ed accessibilità separata dalla residua proprietà costituita dal lotto n.°2.

> **Lotto n.°4**, costituito da una porzione dei fondi agricoli siti alla c.da Pantano di Pignola.

In particolare dalle part.lla nn.° 84-86-93-102-29 del foglio di mappa 29 di Pignola nonché dalle part.lla n.°60 e 100 del foglio di mappa 1 del Comune di Abriola, quest'ultimi confinanti.

Per i suddetti beni, soprattutto quelli del mappale 29, dall'estensione di mq. 25.295 è consigliabile accorpate tutte le particelle in un unico anche al fine di uno sfruttamento edilizio degli stessi. Infatti per i suddetti beni è stato presentato dal debitore presso il Comune di Pignola un progetto per la realizzazione di un fabbricato disposto su due livelli, con parere già favorevole.

> **Lotto n.°5** costituito dalle part. nn.°49 e 73 del mappale 29 tra loro adiacenti.

> **Lotto n.°6** costituito da tutti i fabbricati siti in c.da Sciffra del Comune di Abriola (eccetto il capannone), quest'ultimi ancorchè individuati in mappa con autonomi numeri di particelle, in situ sono rappresentati da più corpi di fabbrica adiacenti, e cioè dalle part.lla nn.° 106 sub 1 (abitazione piano terra), 106 sub 3 (abitazione piano primo) 106 sub 4 (garage piano terra).

Ai suddetti corpi di fabbrica vengono annessi anche i fondi agricoli e le corti situate nell'area indispensabili per accedere ai manufatti citati.

> **Lotto n.°7** costituito dal capannone artigianale con annessa area graffiata e cioè part. nn.°103 sub 3 e part. nn.°103 in uno alla part. n.°164 del mappale 1.

Il tutto, come di seguito riportato nel dettaglio:

• **LOTTO n.°1 del valore di € 186.450,00**

Bene 1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 88.70 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°101 con Reddito Dominicale di € 38,94 e Reddito Agrario di € 20,61.
Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Co [REDACTED]

Bene 2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di prima classe della estensione di are 10.10 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°102 con Reddito Dominicale di € 6,00 e Reddito Agrario di € 2,61. Riportato in ditta [REDACTED]

Valore totale lotto n.°1.....€ **186.450,00**

• **LOTTO n.°2 del valore di € 284.609,00**

Bene 3.1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 18.99 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°460 (ex 436) con Reddito Dominale di € 6,37 e Reddito Agrario di € 3,92.
Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada [REDACTED]

Bene 3.2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.17 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°461 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,37 e Reddito Agrario di € 0,45.
Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Co [REDACTED]

Bene 3.3) - Diritti dell'intero della corte della estensione di are 01.36 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°462 (ex 436).
Confini: proprietà [REDACTED]

Bene 3.4) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.89 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°463 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,97 e Reddito Agrario di € 0,60.
Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Co [REDACTED]

- Bene a) - Tettoia lato destro ingresso.
- Bene b) - Tettoia attigua al fabbricato.
- Bene c) - Tettoia lato sinistro casetta
- Bene d) - Tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta
- Bene e) - Magazzini silos
- Bene f) - Magazzini attigui strada
- Bene g) - Tettoia attigua alla proprietà comunale

Bene 3.5) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 14 riconducibile ad effettivi mq 30 di locale -garage sito in c.da Ponte delle Tavole del

Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°464 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [redacted] i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 3.6) - Diritti dell'intero del seminativo di terza classe irriguo della estensione erronea di ca 15 riconducibile ad effettivi mq 22 di locale-garage sito in c.da Ponte delle Tavole, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°465 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [redacted]
Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 3.7) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 24 riconducibile ad effettivi mq 25 di locale-garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°466 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,08 e Reddito Agrario di € 0,05. Riportato in ditta [redacted]
Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 3.8) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano terra) sita in c.da Ponte delle Tavole, individuata al foglio di mappa 1 part. n.°462 sub 3 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In ditta [redacted]
Confini: proprietà Pastore per [redacted]

Bene 3.9) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano primo) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 4 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In ditta [redacted]
Confini: proprietà Pastore per [redacted]

Bene 3.10) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano secondo) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 5 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 192,25. In ditta [redacted]
Confini: proprietà Pastore per tutti i lati [redacted]

Valore totale lotto n.°2.....€ 284.609,00

• **LOTTO n.° 3 del valore di € 49.152,00**

Bene 5) - Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di Mappa 17 part. n.°437 di complessivi mq. 99, cat. C/2, classe 4, rendita di € 107,37. Riportato per i diritti dell'intero in ditta [redacted]
Confini: Strada Comunale, proprietà P [redacted]

Bene 3.11) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 53 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°438 con Reddito Dominale di € 0,18 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [redacted] i diritti di 1/2 ciascuno in ditta [redacted]
Confini: Strada [redacted]

Bene 3.12) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 51 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°439 con Reddito

Dominale di € 0,51 e Reddito Agrario di € 0,31. Riportato in ditta [redacted]
diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Valore totale lotto n.°3€ 49.152,00

• **LOTTO n.° 4 del valore di € 160.017,60**

Bene 4.1) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 83.92 sito in c.da Pantano, individuato al foglio di mappa 29 part. n.°29 con Reddito Dominale di € 36,84 e Reddito Agrario di € 19,50. Riportato in ditta [redacted] dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 4.4) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 13.59 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°84 con Reddito Dominale di € 0,63 e Reddito Agrario di € 0,35. Riportato [redacted]
Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 4.5) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.41.44 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°86 con Reddito Dominale di € 62,09 e Reddito Agrario di € 32,87. Riportato in ditta [redacted] per i diritti dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 4.6) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 02.40 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°93 con Reddito Dominale di € 1,05 e Reddito Agrario di € 0,50. Riportato in ditta [redacted] dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 4.7) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 11.60 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°102 con Reddito Dominale di € 5,09 e Reddito Agrario di € 2,70. Riportato in ditta [redacted] dell'intero.

Confini: Strada Comunale, proprietà [redacted]

Bene 6.3) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 30.34 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°60 con Reddito Dominale di € 2,04 e Reddito Agrario di € 1,10. Riportato in ditta [redacted]

Confini: proprietà Pastore, La [redacted]

Bene 6.5) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 02.00 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°100 con Reddito Dominale di € 0,13 e Reddito Agrario di € 0,11. Riportato in ditta [redacted]

Confini: proprietà Pastore, La [redacted]

Valore totale lotto n.°4€ 160.017,60

• **LOTTO n.° 5 del valore di € 81.360,00**

4.2) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.04.70 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°49 con Reddito Dominale di € 13,52 e Reddito intero.

Confini: Strada Com



4.3) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 30.90 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°73 con Reddito Dominale di € 13,56 e Reddito Agrario di € 7,18. Riporta i diritti dell'intero. Confini: Strada Comunale, proprietà P

Valore totale lotto n.°5.....€ 81.360,00



• **LOTTO n.° 6 del valore di € 63.163,00**

10) -Diritti dell'intero del fabbricato graffato all'area adiacente di mq. 1.035 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 di complessivi mq. 291 cat. C/2, classe 1, rendita di € 150,29.

Riportato

Confini:

6.13) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 28.04 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°164 con Reddito Dominale di € 1,45 e Reddito Agrario

Confini: proprietà

Valore totale lotto n.°6.....€ 63.163,00



• **LOTTO n.° 7 del valore di € 257.650,00**

7) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3 di complessivi vani 5,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 116,46.

Riportato per i diritti dell'intero

Confini:

8) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1 di complessivi mq. 56 cat. C/2, classe 3, rendita di € 40,49.

Riportato per i diritti dell'intero

Confini:



9) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4 di complessivi mq. 103 cat. C/6, classe 2, rendita di € 191,50.

Riportato per i diritti

Confini:

6.1) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 31.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°11 con Reddito Dominale di € 2,10 e

Reddito Agrario di € 1,1. [REDACTED]

Confini: Strada mulattiera, [REDACTED]

6.2) Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 35.84 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°13 con Reddito Dominale di € 2,41 e Reddito Agrario di € 1,30. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.4) Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 20.00 e seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 03.90 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°99 con Reddito Dominale di € 2,24 e Reddito Agrario di € 1,53. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada [REDACTED]

6.6) Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 04.17 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°104 con Reddito Dominale di € 0,17 e Reddito Agrario di [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.7) Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 05.22 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°105 (deriva dalla fusione della part. n.°105+n.°114). Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.9) Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 30.00 e del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 20.80 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°113 con Reddito Dominale di € 8,76 e Reddito Agrario di € 5,76. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.10) Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 20.92 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°161 con Reddito Dominale di € 1,40 e Reddito Agrario di € 0,76. [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.11) Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 17.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°162 con Reddito Dominale di € 1,18 e Reddito Agrario di € 0,64. [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.12) Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di ettari 05.09.48 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°163 con Reddito Dominale di € 21,05 e Reddito Agrario di € 15,79. [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

6.14) Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 02.21 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°165 con Reddito Dominale di € 0,11 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [REDACTED]

dell'intero. Confini: proprietà [REDACTED]

11) - Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00.37 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 4.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

12) - Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00.33 sita in c.da Sciffra individuata al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 5.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

13) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°111.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

14) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°125.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

15) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.68 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°166.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

16) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.30 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°167.

Riportato in ditta [REDACTED]

Confini: proprietà [REDACTED]

valore totale lotto n.°7.....€ 257.650,00

Riepilogo:

- Lotto n.° 1.....	€ 186.450,00
- Lotto n.° 2.....	€ 284.609,00
- Lotto n.° 3.....	€ 49.152,00
- Lotto n.° 4.....	€ 160.017,60
- Lotto n.° 5.....	€ 81.360,00
- Lotto n.° 6.....	€ 63.163,00
- Lotto n.° 7.....	€ 257.650,00
Valore totale.....	€ 1.082.402,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **QUESITO n.°11**

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat" o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

Il presente lavoro viene corredato di copia su supporto informatico e riepilogo, nel presente paragrafo dei lotti da vendere, così come formati:

I > **Riepilogo generale: Beni oggetto di vendita:**

• **LOTTO n.°1 del valore di € 186.450,00**

Bene 1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 88.70 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°101 con Reddito Dominicale di € 38.94 e Reddito Agrario di € 20.61. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada C [REDACTED]

Bene 2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di prima classe della estensione di are 10.10 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°102 con Reddito Dominicale di € 6.00 e Reddito Agrario di € 2.61. Riportato in ditta [REDACTED]

• **LOTTO n.°2 del valore di € 284.609,00**

Bene 3.1) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 18.99 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°460 (ex 436) con Reddito Dominale di € 6,37 e Reddito Agrario di € 3,92. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada C [REDACTED]

Bene 3.2) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.17 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°461 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,37 e Reddito Agrario di € 0,45. Riportato [REDACTED]
Confini: [REDACTED]

Bene 3.3) - Diritti dell'intero della corte della estensione di are 01.36 sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°462 (ex 436).
Confini: proprietà [REDACTED]

Bene 3.4) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 02.89

sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°463 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,97 e Reddito Agrario di € 0,60. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada C [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Bene a) - Tettoia lato destro ingresso.
- Bene b) - Tettoia attigua al fabbricato.
- Bene c) - Tettoia lato sinistro casetta
- Bene d) - Tettoia in prosecuzione lato sinistro casetta
- Bene e) - Magazzini silos
- Bene f) - Magazzini attigui strada
- Bene g) - Tettoia attigua alla proprietà comunale

Bene 3.5) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 14 riconducibile ad effettivi mq 30 di locale -garage sito in c.da Ponte delle Tavole del Comune di Pignola, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°464 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [REDACTED] i diritti dell'intero. [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Bene 3.6) - Diritti dell'intero del seminativo di terza classe irriguo della estensione erronea di ca 15 riconducibile ad effettivi mq 22 di locale -garage sito in c.da Ponte delle Tavole, individuato al foglio di mappa 17 part. n.°465 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,05 e Reddito Agrario di € 0,03. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Bene 3.7) - Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione erronea di ca 24 riconducibile ad effettivi mq 25 di locale -garage sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°466 (ex 436) con Reddito Dominale di € 0,08 e Reddito Agrario di € 0,05. Riportato in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà P [REDACTED]

Bene 3.8) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano terra) sita in c.da Ponte delle Tavole, individuata al foglio di mappa 1 part. n.°462 sub 3 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

Bene 3.9) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano primo) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 4 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 176,63. In ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

Bene 3.10) - Diritti dell'intero dell'abitazione civile (piano secondo) sita in c.da Ponte delle Tavole individuata al foglio di mappa 17 part. n.°462 sub 5 di complessivi vani 4,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 192,25. In ditta [REDACTED]
Confini: proprietà [REDACTED]

• **LOTTO n.° 3 del valore di € 49.152,00**

Bene 5) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di Mappa 17 part. n.°437 di complessivi mq. 99, cat. C/2, classe 4, rendita di € 107,37.
Riportato per i diritti dell'intero in ditta [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà Pa [REDACTED]

Bene 3.11) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 53 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°438 con Reddito Dominale [REDACTED] diritti di ½ [REDACTED]
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

Bene 3.12) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di terza classe della estensione di ca 51 sito in c.da Ponte delle Tavole individuato al foglio di mappa 17 part. n.°439 con Reddito Dominale di € 0,51 e Reddito Agrario di € 0,31. Riportato in ditta [REDACTED] diritti dell'intero.
Confini: Strada Comunale, proprietà [REDACTED]

• **LOTTO n.° 4 del valore di € 160.017,60**

Bene 4.1) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 83.92 sito in c.da Pantano, individuato al foglio di mappa 29 part. n.°29 con Reddito Dominale [REDACTED]

Bene 4.4) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 13.59 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°84 con Reddito Dominale di € 0,63 e [REDACTED]

Bene 4.5) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.41.44 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°86 con Reddito [REDACTED]

Bene 4.6) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 02.40 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°93 con Reddito Dominale [REDACTED]

Confini: Strada Comunale, proprietà Pastore.

Bene 4.7) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 11,60 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°102 con Reddito Dominale [REDACTED]

Confini: Strada Comunale, proprietà Pastore.

Bene 6.3) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 30.34 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°60 con Reddito Dominale di € 2,04 e



Bene 6.5) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 02.00 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°100 con Reddito Dominale di € 0,13 e



• **LOTTO n.° 5 del valore di € 81.360,00**

4.2) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di ettari 01.04.70 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°49 con Reddito Dominale di



Confini: Strada Comunale, proprietà Pastore, Acquedotto Pugnese, Fosso Comunale.

4.3) -Diritti dell'intero del seminativo irriguo di seconda classe della estensione di are 30.90 sito in c.da Pantano individuato al foglio di mappa 29 part. n.°73 con Reddito Dominale di €



• **LOTTO n.° 6 del valore di € 63.163,00**

10) -Diritti dell'intero del fabbricato graffiato all'area adiacente di mq. 1.035 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 3 di complessivi mq. 291 cat. C/2, classe 1, rendita di € 150,29



6.13) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 28.04 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°164 con Reddito Dominale di € 1,45



• **LOTTO n.° 7 del valore di € 257.650,00**

7) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 3 di complessivi vani 5,5 cat. A/4, classe 3, rendita di € 116,46.

Riportato per i
Confini:



8) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 1 di complessivi mq. 56 cat. C/2, classe 3, rendita di € 40,49.

9) -Diritti dell'intero del fabbricato sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°106 sub 4 di complessivi mq. 103 cat. C/6, classe 2, rendita di € 191,50.

R
C

6.1) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 31.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°11 con Reddito Dominale di € 2,10 e

6.2) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 35.84 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°13 con Reddito Dominale di € 2,41 e

6.4) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 20.00 e seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 03.90 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°99 con Reddito Dominale di € 2,24 e Reddito Agrario di € 1,53.

Riportato in dit
Confini: Strada

6.6) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 04.17 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°104 con Reddito Dominale di € 0,17 e

6.7) -Diritti dell'intero dell'ente urbano della estensione di are 05.22 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°105 (deriva dalla fusione della part. n.°105+n.°114).

Riportato
Confini: pr

6.9) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di are 30.00 e del seminativo irriguo di terza classe della estensione di are 20.80 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°113 con Reddito Dominale di € 8,76 e Reddito Agrario di € 5,76

6.10) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 20.92 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°161 con Reddito Dominale di € 1,40 e

6.11) -Diritti dell'intero del pascolo di prima classe della estensione di are 17.58 sito in c.da

Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°162 con Reddito Dominale di € 1,18 e

6.12) -Diritti dell'intero del pascolo di seconda classe della estensione di ettari 05.09.48 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°163 con Reddito Dominale di € 21,05

6.14) -Diritti dell'intero del bosco ceduo di seconda classe della estensione di are 02.21 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°165 con Reddito Dominale di €

11) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00.37 sita in c.da Sciffra individua-

12) -Diritti dell'intero dell'area urbana della estensione di are 00.33 sita in c.da Sciffra individua-
ta al foglio di mappa 1 part. n.°103 sub 5

Riportato in a

Confini: propr

13) -Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.33 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°111.

Riportato in ditta

Confini: proprietà

14) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.58 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°125.

Riportato in ditta

Confini: proprie

15) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.68 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°166.

Riportato in a

Confini: propr

16) - Diritti dell'intero del fabbricato rurale (ora corte) della estensione di are 00.30 sito in c.da Sciffra individuato al foglio di mappa 1 part. n.°167.

Riportato in ditta

Confini: proprietà

• **QUESITO n.°12**

- 12) – *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale.*

Per quanto attiene l'individuazione planimetrica degli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda alla documentazione tecnica a corredo della presente relazione. Parimenti, al fine di un'esatta individuazione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata ed alla descrizione.

* * *

Nel caso in esame, si precisa che i beni di cui al pignoramento sono riconducibili per la quota dell'intero al debitore sig. [REDACTED] e pertanto, l'intera quota degli stessi, per effetto dei titoli di provenienza viene posta in vendita. Di conseguenza, trattando il pignoramento la quota dell'intero dei cespiti non si è ritenuto necessario procedere alla separazione della quota in natura.

** ** *

La presente relazione scritta viene depositata in un originale per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 15/09/12

*Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)*

