

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



* * *

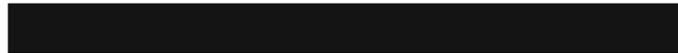
ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da

MEDIOCREDITO REGIONALE DELLA BASILICATA
(rappresentata e difesa dall' Avv.to Francesco Laviani)

contro



R.G.E. n.°12/90



CONSULENZA COMPENDIO IMMOBILIARE



GIUDICE DELEGATO: *Dott.ssa Daniela DI GENNARO*
CONSULENTE TECNICO: *Geom. Giovanna LAINO*

Paterno di Lucania, li 15/1/2018



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

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

All'Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Daniela DI GENNARO.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED] promosso da Mediocredito Regionale della Basilicata in persona del Legale rappresentante pro-tempore rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Laviani.
R.G.E. n.°12/90

Con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, il *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Daniela Di Gennaro*, ravvisata la necessità di procedere ad un aggiornamento della stima, mediante rinnovazione della perizia in atti risalente all'anno 1997, ed a riformulare i lotti, espungendo le particelle non oggetto di rinnovazione della formalità ultraventennale, vista la rinuncia all'incarico del geom. Antonio Martinelli, con Ordinanza del 29/09/2016 nominava *C.T.U.* la scrivente professionista *geom. Giovanna Laino* anche alla luce delle problematiche sollevate dal professionista Delegato alla vendita *Avv. Anna Sbailo* nella sua relazione depositata in data 16/02/2016.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 25/01/1990 al Rep. n.°1230/1456 promosso dall'Istituto Mediocredito Regionale della Basilicata con sede in Potenza alla via S. Remo n.°76 - da cui è scaturita la presente procedura - nei confronti dei coniugi:

- [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, entrambi ad [REDACTED] ed ivi residenti in [REDACTED] a seguito dell'atto di precetto, notificato ai debitori il 23/12/89 (da cui è scaturita la presente procedura) e successiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento in data 22/01/2010 al Rep. n.°1295/1049 riguarda il seguente compendio immobiliare, sito in agro del Comune di Avigliano:

➤ **A) - Immobili sottoposti a pignoramento del 25/01/90 rep. nn.° 1230/1456 (elenco A):**

- > Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

1.a)– *Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano e censiti in catasto terreni al Foglio di mappa 80 part. n.°574 (ex n.° 188/f) e part. n.°597 (ex n.° 258/g) Edifici al piano terra censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°188 sub 9 categoria D/7*

1.b)– *Diritti di 3/11 del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) e part. n.°593 (ex n.°258/c)*

1.c)– *Diritti di 1/2 del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) e part. n.°589 (ex n.°255/c)*

1.d)– *Diritti dell'intero del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366*

1.e)– *Diritti dell'intero del terreno con fabbricato rurale sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°361/c di are 0.50 e part. n.°361/a di are 0.60*

1.f)– *Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, esteso ettari 2.31.11 in catasto al Foglio di mappa 91 part. n.°13*

- > Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

2.a)– *Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, sito in Avigliano e censito in catasto terreni al Foglio di mappa 80 part. n.°573 (ex n.°188/e), part. n.°595 (ex n.°258/e) e n.°596 (ex n.°258/f)*

Edifici censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 89 part. n.°188 sub 7 piano terra e primo cat. D/7

2.b)– *Diritti di 4/11 del piazzale comune esteso mq. 256 al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) e part. n.°593 (ex n.°258/c)*

- > Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

3.a)– *Diritti di ½ ciascuno del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/c) e part. n.°594 (ex n.°258/d).*

Giova ricordare che:

- la rinnovazione della trascrizione del pignoramento è stata trascritta in data 22/01/2010 al Rep. n.°1295/1049 con eccezione delle part.lle nn.°583 e 594 del mappale 80, pertanto non si terrà conto nel presente lavoro delle citate particelle ai fini della vendita.

Ed ancora, con Sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/91 rep. n.°10/91 trascritta il 18/01/99 al regg. nn.° 636/571 il debitore [REDACTED] è stato dichiarato fallito.

I cespiti di proprietà di costui che entravano nel fallimento, situati nel tenimento del comune di Avigliano sono quelli di seguito riportati e, meglio individuati in:

- catasto urbano al foglio di mappa 80 part. n.°188 sub 9
- catasto terreni al foglio di mappa 80 part. n.°587 – 589 – 583 – 594 – 597 – 584 - 593
- catasto terreni al foglio di mappa 91 part. n.°13 – 225.

In buona sostanza, tutti quelli di appartenenza del debitore di cui al pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 25/01/1990 al Rep. n.°1230/1456 e rinnovazione del 22/01/10 Rep. n.°1295/1049 oggetto del presente lavoro.

-Tra i coniugi [REDACTED]

entrambi ad Avigliano ed ivi coniugati il [REDACTED] vige il regime di separazione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Avigliano (riportato a pag.53) risulta Annotazione che: con dichiarazione resa in data 15/01/78 dinanzi all'ufficiale dello Stato civile di

Avigliano, trascritto nei registri di matrimonio anno 1978 n. 35 p.II la ██████████ *ha scelto il regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n.°151.*

o o o

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, questi ultimi sono individuati in atti del catasto con differenti numerazioni di particelle e, pertanto, sussiste una diversa individuazione tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto del pignoramento trascritto. Pertanto la nuova elencazione dei cespiti riportata nel presente lavoro terrà conto di queste ultime variazioni.

In particolare, dal raffronto degli atti e dei dati catastali più recenti è possibile rilevare che per effetto dell'accatastamento all'urbano dei "due capannoni", situati alla c.da Valle Bona dell'agro di Avigliano, questi ultimi meglio individuati nel pignoramento con originarie *ex part. n.°188/7 e n.°188/9* - variazioni introdotte in atti dell'U.T.E. in data 07/05/2015 (prot. n.°pz 15777.1/15) - risultano essere classificati con una più nuova numerazione.

In realtà, il censimento dei citati capannoni (*ex part. n.°188/7 e n.°188/9*), in atti del catasto urbano ha comportato la soppressione delle particelle indicate al punto 1.a. e 2.a. originando delle nuove particelle al catasto urbano. In conseguenza delle suddette variazioni catastali, il quadro definitivo degli sottoposti a gravame, già indicati nell'elenco, subisce una nuova e più attuale elencazione, come riportato nella nuova elencazione (quadro B):

Per quanto attiene i cespiti indicati al punto 1.a) e cioè:

- **1.a)– Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano e censiti in catasto terreni al Foglio di mappa 80 part. n.°574 (ex n.°188/f) e part. n.°597 (ex n.°258/g) Edifici al piano terra censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°188 sub 9**

dobbiamo rilevare quanto segue:

La part. n.°574 (*ex n.°188* di are 61.01 all'impianto meccanografico del 03/03/1977) del foglio mappa 80 di are 14.40 è stata soppressa con variazione catastale del 07/05/2015 n.°1270.1/2015 in atti dal 07/05/2015 in virtù di bonifica dell'identificativo catastale ed è anteriormente passata dal catasto terreni all'urbano con variazione d'ufficio del 13/03/93 n.°498.1/1992 in atti dal 06/05/1993. La soppressione ha dato origine alla nuova particella n.°570 del mappale 80 di are 08.42 al catasto terreni con variazione d'ufficio del 13/03/93 in atti dal 06/05/93

La part. n.°597 di are 00.45, in atti del catasto terreni classata "fabbricato rurale" (*ex n.°258* di are 26.32 all'impianto meccanografico del 03/03/1977) del foglio mappa 80 è stata frazionata e variata in uno ad altre particelle con atto n.°553.1/1981 in atti dal 08/10/92 passando al catasto urbano ed essendo parte integrante dell'attuale part. n.°570 sub 7

La part. n.°188 sub 9, categoria D/7, del catasto fabbricati è stata soppressa con variazione catastale del 07/05/2015 n.°15778.1/2015 in atti dal 07/05/2015 per bonifica dell'identificativo catastale originando la nuova part. n.°570 sub 9 al catasto urbano.

La **part. 570 sub 9** nelle planimetrie dell'accatastamento rappresenta fedelmente il capannone di cui alla vendita, relativamente alla porzione ubicata sul lato destro, guardando dalla strada antistante, immobile censito in data 01/09/81 con atto n.° pz 0125209 dall'ing. Salvatore Galasso.

La **part. n.°570** (ente urbano) con variazione del 07/05/2015 n.° 15779.1/15 ha dato origine alla **part. n.°570 sub 9 e part. n.°570 sub 7** al mappale 80 con categoria D/7.

Dal frazionamento sono derivate, però, anche altre part. che non ci riguardano intestate ad altri soggetti estranei alla procedura.

In definitiva dalla ricostruzione dei dati catastali, per effetto delle variazioni, frazionamenti ed accatastamenti possiamo accertare che la part. n.°570 sub 9 del catasto urbano ingloba le originarie part. n.°188 sub 9 (poi n. 574) e n.°597 (capannone lato destro).

Per quanto attiene i cespiti indicati al punto 2.a) e cioè:

- **2.a)– Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, sito in Avigliano e censito in catasto terreni al Foglio di mappa 80 part. n.°573 (ex n.°188/e), part. n.°595 (ex n.°258/e) e n.°596 (ex n.°258/f)
Edifici censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 89 part. n.°188 sub 7 piano terra e primo cat. D/7**

dobbiamo rilevare quanto segue:

La **part. n.°573** (ex n.°188 di are 61.01 all'impianto meccanografico del 03/03/1977) del foglio mappa 80 di are 14.40 è stata prima frazionata con atto n.°553.4/81 in atti dal 08/10/92 e poi soppressa con variazione catastale del 07/05/2015 n.°1270.1/2015 in atti dal 07/05/2015 in virtù di bonifica dell'identificativo catastale ed è anteriormente passata dal catasto terreni all'urbano con variazione d'ufficio del 13/03/93 n.°498.1/1992 in atti dal 06/05/1993.

La soppressione ha originato la particella n.°570 del mappale 80 di are 08.42 al catasto terreni con variazione d'ufficio del 13/03/93 in atti dal 06/05/93

La **part. n.°595** di are 01.13 (ora ente urbano), in atti del catasto terreni originariamente classata "fabbricato rurale" (ex n.°258 di are 26.32 all'impianto meccanografico del 03/03/1977) del foglio mappa 80 in virtù di variazione d'ufficio del 13/03/93 è passata dal catasto terreni al catasto fabbricati,

La particella individua in situ il modesto fabbricato residenziale di circa 113.00 mq catastali per effetto dell'introduzione in mappa del frazionamento approvato il 07/05/1981 n.° 423.3/81 in atti dal 9/10/90.

Il citato fabbricato, ai fini catastali, è senza dubbio, parte integrante della part. n.°570 sub 7 (capannone lato nistro) censito al catasto urbano con accatastamento del 01/09/81. In atti del catasto, il citato immobile è fedelmente rappresentato nella planimetria u.i. in uno al capannone ubicato sull'ala sinistra (quello che si descrive).

La **part. n.°596** di are 00.33, in atti del catasto terreni ora classata ente urbano ed anteriormente al 08/10/1992 "fabbricato rurale" (ex n.°258 di are 26.32 all'impianto meccanografico del 03/03/1977)

del foglio mappa 80 è stata variata in uno ad altre particelle con atto n.°498.1/1992 in atti dal 06/05/93 passando al catasto urbano ed essendo parte integrante dell'attuale part. n.°570 sub 9.

La part. n.°188 sub 7, categoria D/7, è stata soppressa con variazione catastale del 07/05/2015 n.°15777.1/2015 in atti dal 07/05/2015 per bonifica dell'identificativo catastale originando la part. n.°570 sub 7.

La part. 570 sub 7 nelle planimetrie dell'accatastamento rappresenta fedelmente il capannone di cui alla vendita, relativamente alla porzione ubicata sul lato sinistro, guardando dalla strada antistante, immobile censito in data 01/09/81 con atto n. pz 0125209 dall'ing. Salvatore Galasso.

La citata nuova part. 570 sub 7 in atti del catasto urbano, o meglio nella planimetria relativa all'accatastamento, rappresenta oltre al capannone anche il fabbricato occupato dai debitori della superficie lorda di 113 mq.

Il predetto fabbricato, quindi ai fini dell'accatastamento, risulta essere già censito ed essere parte integrante della nuova part. n.°570 sub 7, rappresentata quest'ultima dal capannone (lato sinistro), dai due locali sovrastanti e dal già menzionato fabbricato.

Al catasto terreni, invece, l'area di sedime del fabbricato, come detto, conserva la individuazione catastale della part. n.°595 di are 01.13.

Nell'ipotesi che al predetto fabbricato si volesse assegnare un autonomo numero di particella, per una migliore ed autonoma individuazione, è necessario predisporre al opera del C.T.U. il relativo frazionamento della part. n.°570 sub 9 è quindi predisporre tutta la documentazione relativa alla pratica "Docfa" per l'approvazione degli atti da parte dell'Agenzia del Territorio.

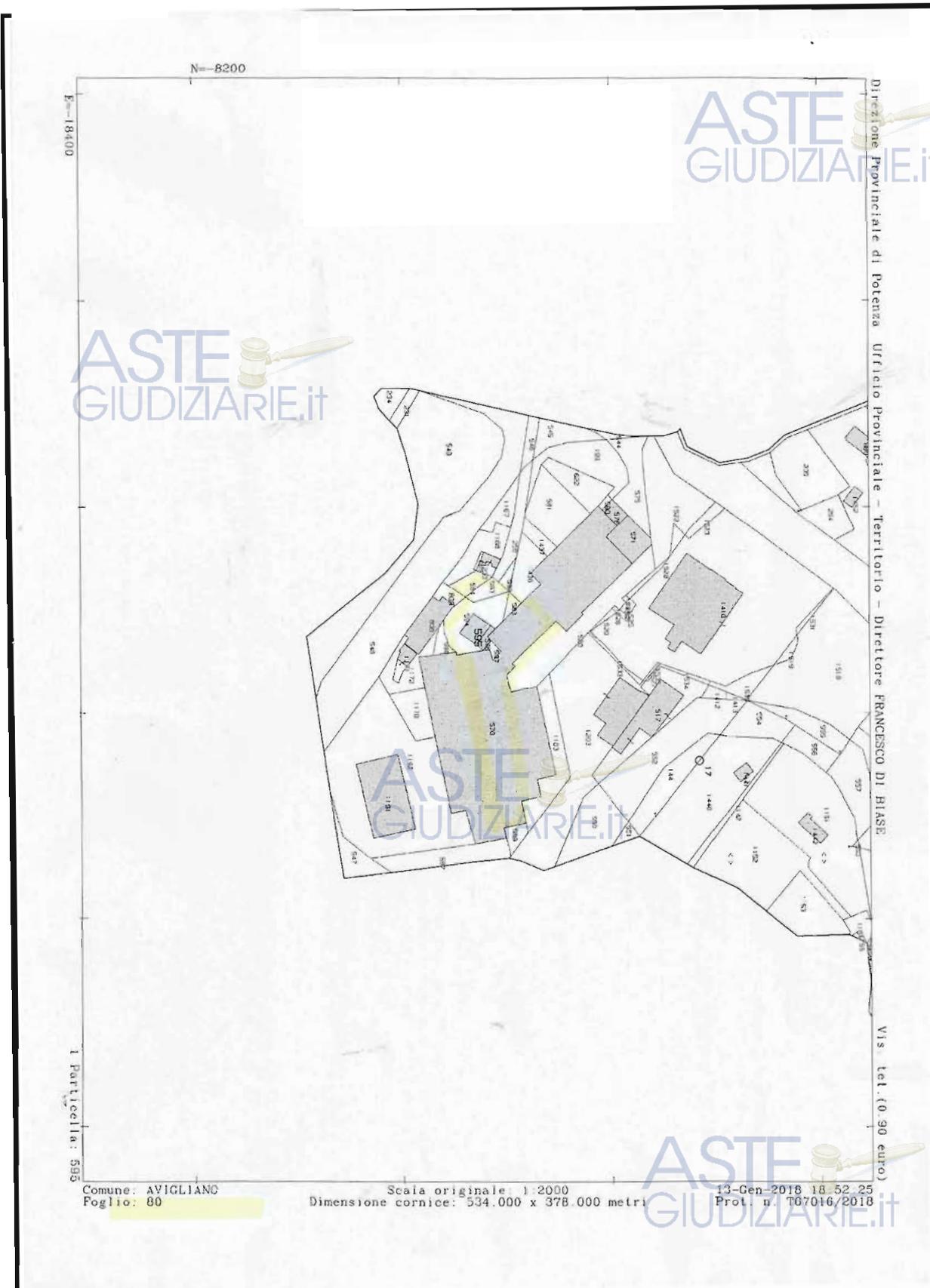
La part. n.°570 (ente urbano) con variazione del 07/05/2015 n.°15777.1/15 ha dato origine alle part. n.°570 sub 7 e 570 sub 9 del mappale 80, categoria D/7 (attuali capannoni) ed altre particelle subalterne che non ci riguardano

In realtà la part. n.°570 ha dato origine a ben 12 subalterni ivi compresi il sub 7 e 9 di cui al presente lavoro.

In definitiva dalla ricostruzione dei dati catastali, per effetto delle variazioni, frazionamenti ed accatastamenti possiamo accertare che la part. n.°570 sub 7 del catasto urbano ingloba le originarie part. n.°188 sub 7 (poi n. 573), n.°597, n.°595 (capannone lato sinistro).

Con riferimento alle particelle derivanti dal frazionamento del 1981 in atti dal 08/10/1992, si rileva che, allo stato, è stato necessario reperire presso l'Agenzia del Territorio il "tipo di frazionamento" e richiedere la rettifica dell'introduzione dell'atto in quanto la mappa catastale non risultava essere conforme allo stesso riportando particelle errate.

In allegato si riporta la mappa catastale più attuale e quella relativa al frazionamento dei cespiti pervenuti ai debitori con frazionamento del 8/10/92 n.°553.1/81.



Mappa attuale





Mappa frazionamento



Per quanto attiene i cespiti indicati al punto 1.d) e cioè:

- **1.d)– Diritti dell'intero del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366**

dobbiamo rilevare quanto segue:

la part. n.°366 del mappale 80 - che originariamente individuava in situ ed in atti del pignoramento il “locale seminterrato” di circa mq. 200 ed il relativo suolo su cui l’immobile insiste - per effetto dell’acatastamento dell’unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di proprietà del debitore, è stata soppressa ed il bene è ora individuato con una più nuova numerazione, contraddistinta al foglio di mappa 80 part. n.°366 sub 7 ed intestato ad altri soggetti estranei alla procedura. In realtà, la part. n.°366 di are 02,60 per effetto dell’acatastamento del livello di proprietà di [redacted] anteriormente al 30/06/77 - inizio dell’impianto meccanografico - dal catasto terreni passava al catasto urbano (ente urbano) originando così la nuova part. n.°366 sub 1 di mq. 209 netti (e mq. 229 lordi), Categoria C/3, classe 3.

Il cespite era stato acquistato dal debitore [redacted] per atto notar Luigi Claps del 31/12/72 registrato il 19/01/73 al n.°562, trascritto a Potenza il 29/01/73 al regg. nn. 3486/3181 da tale [redacted]

Al [redacted] veniva venduto esattamente: un vano in corso di costruzione, situato in Avigliano a valle della strada che conduce al cimitero ed in particolare, quasi l’intero piano interrato rispetto a detta strada ed a pianterreno della parte a valle, riservandosi il venditore la proprietà di un piccolo locale adiacente della superficie di circa mq. 4,00 da utilizzarsi come accessorio dell’intera costruzione.

La consistenza venduta (poi divenuta falegnameria) non censita in catasto, in quanto ancora in corso di costruzione all’atto della stipula del rogito, era individuata in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°366 di mq. 260 parimenti all’identificativo del suolo sottostante.

Il suddetto cespite, con successivo Atto per notar Luigi Claps del 29/12/89 rep. n.°8282 registrato il 16/01/90 al n.°208, trascritto a Potenza il 11/01/90 al regg. nn.°494/1990, dal debitore veniva venduto a tale [redacted] Ed ancora, con successivo Atto per notar Maiorino Lucia Maria del 27/12/2000 rep. n.°3799 registrato il 18/01/2001 al n.° 634, da [redacted] veniva venduto a tale [redacted]

Il bene, per effetto della variazione d’uso del locale - che da falegnameria passava a ludoteca - in data 09/01/2009 prot. n.° pz 0005527 subiva una nuova variazione dell’identificativo catastale che da part. n.°366 sub 1 passava a n.°366 sub 7 con categoria B/5, classe 3 e consistenza di mc. 682.

Il bene essendo stato venduto anteriormente alla trascrizione del pignoramento ed alla dichiarazione di fallimento con Sentenza n.°675/91 viene, pertanto, escluso dalla vendita giudiziaria in essere.

Per quanto attiene i cespiti indicati al punto 1.e) e cioè:

- **1.e)– Diritti dell'intero del terreno con fabbricato rurale sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°361/c di are 0.50 e part. n.°361/a di are 0.60**

dobbiamo rilevare quanto segue:

Ancorchè dalla lettura dell’atto del pignoramento emerga in maniera chiara, che tra i cespiti pignorati in danno del debitore è stato riportato anche un terreno con relativo fabbricato rurale, dobbiamo però, precisare che, nell’indicazione dei cespiti indicati al punto 1.e) l’identificativo catastale del “fabbricato rurale” soggetto a gravame non è stato menzionato seppure nel titolo di provenienza dei

beni trasferiti in favore del debitore tale dato è stato espressamente indicato.

In realtà, con l'atto di donazione per Notar Luigi Clap del 30/10/1967 rep. n.°9280 registrato il 3/11/67 al n.°472 trascritto il 6/11/67 al regg. nn.°24307/23041 in favore di [REDACTED] (da parte dei genitori [REDACTED] venivano trasferiti i seguenti immobili siti in Avigliano:

- terreno con fabbricato rurale alla loc. Santa Lucia con i diritti di ½ sulla corte antistante il terreno ed il fabbricato medesimi.

In particolare, il terreno era riportato in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°361/c esteso are 11.90, il fabbricato rurale era riportato in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°432/b esteso are 0,50, la corte comune, invece, era riportata in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°361/a estesa are 0,60.

Le indicate particelle per effetto dei frazionamenti, redatti in concomitanza della stipula dell'atto di donazione in favore del debitore il 30/10/67, approvati con atto n.°215.F01/1968 in atti il 7/3/95, subivano una nuova individuazione catastale. In particolare la:

- part. n.°361/c estesa are 11.90 diveniva part. n.°502 (terreno retro fabbricato)
- part. n.°432/b estesa are 0.50, diveniva part. n.°503 (porzione di fabbricato)
- part. n.°361/a estesa are 0.70 diveniva part. n.°361 (corte comune)

Di queste ultime, la part. n.°361/c di are 11.90 e la n.°432/b di are 0,50 restavano in capo al [REDACTED] per la quota dell'intera superficie riveniente dal frazionamento approvato nel 1968 mentre la part. n.°361/a di are 0,70 restava in capo al debitore per la sola quota di ½ essendo l'intero bene in comunione con il fratello [REDACTED]

Dalla ricostruzione dei dati catastali e dal raffronto di quelli indicati nel titolo di provenienza in favore del debitore (Atto notar Luigi Claps del 30/10/67) in realtà dobbiamo evidenziare delle discordanze:

la part. n.°361/c (divenuta poi part. n.°502) di effettiva superficie catastale di are 11.90 derivata dal frazionamento approvato con atto n.°215.F01/1968, nel pignoramento trascritto in data 25/01/1990 al rep. n.°1230/1456 e relativa rinnovazione del 22/01/2010 al Rep. n.°1295/1049 veniva indicata con una superficie inferiore ed errata pari ad are 0,50 anzicchè di effettive are 11.90

la part. n.°361/a (divenuta poi part. n.°361) di effettiva superficie catastale di are 0.70 veniva indicata con una superficie errata ed inferiore, pari ad are 0.60 e quanto ai diritti di appartenenza del debitore, nel pignoramento e nella trascrizione veniva indicata per i diritti dell'intero e non per la quota ½ di effettiva ed esatta appartenenza del [REDACTED]

Dalla verifica dei luoghi e dal raffronto degli atti catastali possiamo asserire che la:

part. n.°361/c estesa are 11.90 divenuta poi part. n.°502 è rappresentata da una striscia di terreno adiacente e posta sul retro del fabbricato (con estensione da monte a valle)

part. n.°432/b estesa are 0,50, divenuta part. n.°503 è rappresentata da una porzione del fabbricato attiguo al terreno, la part. n.°361/a estesa are 0,70 divenuta poi part. n.°361 è rappresentata da un'area comune (corte) attigua al fabbricato che dalla via pubblica consente di raggiungere il fabbricato (stradella sottostante via pubblica lato destro).

La part. n.°432/b di are 0,50, divenuta poi part. n.°503, e la part. n.°432/a di are 0,50 rappresentano l'area su cui insiste il fabbricato sito in via S. Lucia, definitivamente, censito al catasto urbano, per unione della part. n.°432 e n.°503 per effetto di variazione del 07/05/15 prot.

n.°pz 0048642 in virtù di bonifica dell'identificativo catastale n.°1269/15.

Nel predetto fabbricato il sig. [REDACTED] era proprietario della sola abitazione individuata in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°432 sub1 venduta poi ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per atto notar Leonardo Claps rep. n.°20945 del 26/05/88 trascritto il 27/05/88 al n.°5478 e composta di quattro vani al primo piano ed accessori, riportata in catasto urbano al foglio di mappa 80 part. n.°432 sub 1 cat. A/2 classe 5.

La predetta particella per effetto di variazione catastale del 20/11/2006 prot. n.° pz0141038 è diventata n.°432 sub 9 con categoria A/10 passando da abitazione ad ufficio privato ed inglobando anche il livello al piano 3.

Il bene viene pertanto escluso dalla vendita.

Con riferimento alla particella n.°502 (ex 361/c) vi è da riferire che con frazionamento del 13/09/2007 n.°360264.1/2007 in atti dal 13/09/2007 (prot. n.°Pz 0360264) è stata soppressa.

Dalla soppressione sono derivate le part.ile n.°1323 e n.°1324 del foglio di mappa 80 per una superficie complessiva di mq. 1190 intestate sempre al [REDACTED] per i diritti dell'intero.

La part. n.°1323 di are 1.189 è stata censita al catasto terreno con qualità di seminativo e la part. n.°1324 di are 00.01 al catasto urbano, ente urbano, con tipo mappale del 13/09/2007 prot. n.° pz 0360264 in atti dal 13/09/2007 (n.360264.1/2007).

Parimenti, la particella n.°361 con frazionamento del 13/09/2007 (prot. n.°Pz 0360264.1) è stata pur essa soppressa originando le part. n.°1321 e n.°1322 del foglio di mappa 80 per una superficie complessiva di mq. 70.

La part. n.°1321 di are 00.67 e la n.°1322 di are 00.03 sono state censite al catasto terreno con qualità di seminativo intestate al [REDACTED] per i diritti di ½.

Con voltura d'ufficio del 28/11/2007 prot. n.°pz 0466428 in atti dal 07/12/2007 i residui diritti di ½ appartenuti a [REDACTED] (fratello del debitore) sono passati in capo ad altri soggetti.

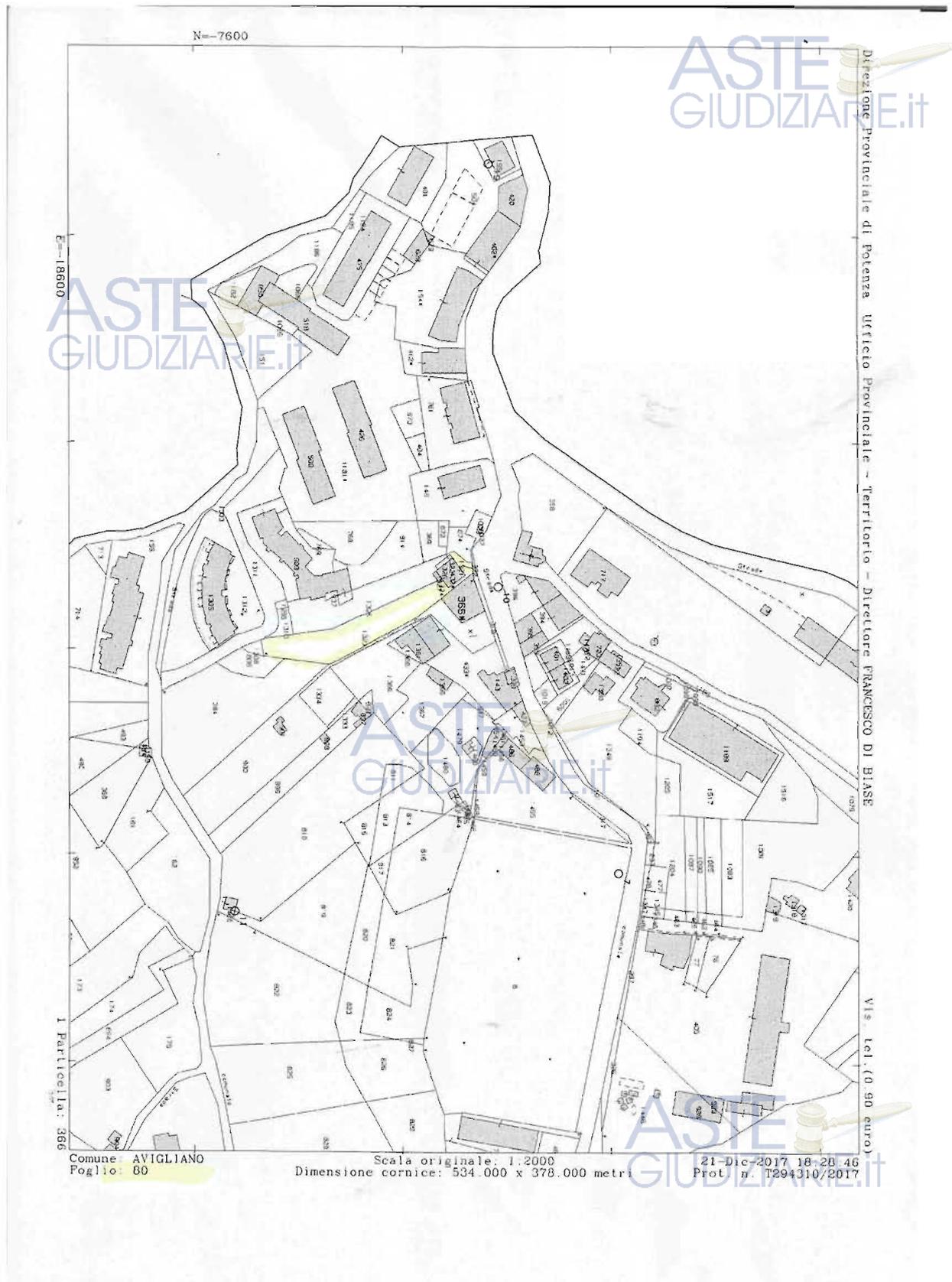
Il frazionamento del 13/09/2007 da cui sono scaturite le su indicate particelle è stato introdotto di recente su richiesta della scrivente all'Agenzia del Territorio,

1.f)– Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, esteso ettari 2.31.11 in catasto al Foglio di mappa 91 part. n.°13

Il bene di cui al punto 1.f) della estensione catastale di ettari 02.31.11 pervenuto a [REDACTED] per Atto di compravendita per Notar Incoronata Coviello del 03/06/1987 rep. n.°3796 registrato il 3/11/67 al n.°3796 trascritto il 05/06/87 al regg. nn.°7479/6534 in favore di [REDACTED] da parte dei coniugi [REDACTED] veniva venduto all'incanto in data 14/01/2005 ed il ricavato della vendita è stato attribuito alla curatela fallimentare di [REDACTED]. La somma ricavata dalla vendita è stata depositata sul libretto di deposito n. 029691 aperto presso la Banca Popolare del Materano. *Il predetto bene è escluso dal pertanto dal presente lavoro.*

Di seguito si riporta la planimetria catastale di beni alla c.da S.Lucia

Planimetria catastale attuale:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

mento, il quadro definitivo degli immobili sottoposti a gravame già indicati nell'elenco A) subisce una nuova e più attuale elencazione, il tutto come viene di seguito indicato:

➤ **B) Immobili sottoposti a pignoramento di proprietà debitrice (elenco B):**

- Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

1.a)– *Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici, e servizi vari, siti in Avigliano attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9 derivanti dalle originarie ex part. n.°574 (ex n.° 188/f) e part. n.°597 (ex n.°258/g) del catasto terreni il suolo e part. ex n.°188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra (capannone lato destro)*

1.b)– *Diritti di 3/11 del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) e part. n.°593 (ex n.°258/c)*

1.c)– *Diritti di 1/2 del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) e part. n.°589 (ex n.°255/c)*

1.d)– *Diritti dell'intero del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366 (Bene venduto)*

1.e)– *Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 e n.°1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente urbano ex part. n.°502 ex 361/c*

1.e.1)–*Diritti di ½ della corte comune sita in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1321 di are 00.67 e n.°1322 di are 00.03 ex part. n.° ex 361/a*

1.f)– *Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, esteso ettari 2.31.11 in catasto al Foglio di mappa 91 part. n.°13 (Bene venduto)*

- Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

2.a)– *Diritti dell'intero del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, sito in Avigliano attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 7 derivante dalle originarie ex part. n.°573 (ex n.° 188/e), part. n.°595 (ex n.° 258/e) e n.°596 (ex n.° 258/f) del catasto terreni il suolo e part. n.°188 sub 7 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra (capannone lato sinistro)*

2.b)– *Diritti di 4/11 del piazzale comune esteso mq. 256 al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) e part. n.°593 (ex n.°258/c)*

- Immobili siti in Avigliano di proprietà [REDACTED]

3.a)– Diritti di ½ ciascuno del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/e) e part. n.°594 (ex n.°258/d).

Quest'ultime particelle sono rappresentate da una porzione di piazzale ed accessi ai manufatti. Dette particelle non sono state oggetto di rinnovamento della trascrizione del pignoramento del 22/1/2010 rep. n. 1295/1049.

PROVENIENZE

Con riferimento al compendio immobiliare di cui ci occupiamo, la lettura dei titoli di provenienza evidenzia quanto segue:

- beni 1.a, 1.b, 1.c, 3.a pervenivano a [REDACTED] in virtù di:

- Atto notar Perri Pedio del 10/07/81 rep. n.°18992, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.°7292/6137 per acquisto fattone da [REDACTED]

Con il citato atto pervenivano al debitore:

- 1) i diritti dell'intero del terreno in Avigliano di mq. 1.485 individuato in catasto al foglio di mappa 80 part. 574 (ex 188/f) -597 (ex 258/g) confinante con [REDACTED] stesso venditore, terreno da vendersi a [REDACTED], strada comune e piazzale comune. Su tale terreno insistono un capannone, un magazzino e servizi vari per mq. 1,432 non ancora accatastati;
- 2) i diritti di 3/11 di un piazzale comune in Avigliano a servizio degli immobili di [REDACTED] e terreno da vendersi a [REDACTED]. Tale piazzale è della superficie di mq. 256 in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex 222/b) – 593 (ex 258/e) e confina con [REDACTED] piazzale comune, stesso venditore, [REDACTED] stesso [REDACTED] ed immobili da vendersi a [REDACTED]
- 3) la metà di un piazzale comune in Avigliano esteso complessivamente per mq. 627 in catasto al foglio di mappa 80 part. 587 (ex 222/e) -589 (ex 255/c), confinante con stesso venditore, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strada P. extramurale, da utilizzarsi quale strada di accesso in comune tra esso [REDACTED] (1/2) e stesso venditore (1/2);
- 4) la metà di un piazzale comune in Avigliano esteso complessivamente per mq. 421 in catasto al foglio 80 part. 583 (ex 199/a) 594 (ex 258/d) confinante con [REDACTED] ed immobili da vendersi a [REDACTED] e stesso venditore.

Nella vendita venivano compresi:

- 1) una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore degli acquirenti, [REDACTED] sulla part. n.°258 di proprietà venditore, attualmente strada in corrispondenza dei piazzali di ingresso per poterli raggiungere, con inizio dell'accesso esistente sulla strada extramurale per Avigliano fino a raggiungere il piazzale nelle part. n. 584 e 593 per un larghezza costante di metri cinque;
- 2) a favore di tutti gli acquirenti e dei lori aventi causa, il venditore consente il diritto di presa d'acqua del serbatoio (vasca) esistente nella part. 222 soltanto a mezzo di aspirazione diretta; e dal serbatoio (vasca) esistente nella part. n.°588 soltanto per caduta. Tali serbatoi e le relative condotte rimangono sempre in proprietà del venditore, mentre a carico degli acquirenti rimangono gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di tutte le spese di gestioni e di quelle derivanti da eventuali installazioni di elettropompe ed accessori vari

occorrenti per il sollevamento dell'acqua del serbatoio sito nella zona bassa (part. 222) a quello sito sulla collinetta (part. 588) o per eventuali aspirazioni dirette. Tali servitù si intendono solo a favore degli acquirenti e loro aventi causa, da escludersi in maniera assoluta la facoltà di consentire approvvigionamenti da parte di terzi anche se parenti o cointeressati nelle aziende degli acquirenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• beni 2.a, 2.b, 2.c, pervenivano a [REDACTED] in virtù di:

- Atto notar Perri Pedio rep. n.°18992 del 10/07/81, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.°7291/6136 per acquisto fattone da [REDACTED] il [REDACTED]

Con il citato rogito pervenivano alla debitrice:

- 1) i diritti dell'intero del terreno in Avigliano di mq. 926 individuato in catasto al foglio di mappa 80 part. 573 (ex 188/e) -595 (ex 258/e) -596 (ex 258/f) confinante con [REDACTED], stesso venditore, [REDACTED] e piazzale comune. Su tale terreno insiste un capannone, un ufficio e servizi vari estesi per mq. 882 non ancora accatastati;
- 2) i diritti di 4/11 di un piazzale comune in Avigliano a servizio degli immobili di [REDACTED] [REDACTED] e terreno da vendersi a [REDACTED] in catasto al foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex 222/b) – 593 (ex 258/c) esteso mq. 256 confinante con [REDACTED] [REDACTED] piazzale comune, [REDACTED] e stesso venditore;
- 3) la metà di un piazzale comune in Avigliano esteso complessivamente per mq. 421 in catasto al foglio di mappa 80 part. 583 (ex 199/e) -594 (ex 258/d), confinante con [REDACTED] [REDACTED] queste da vendersi a [REDACTED]

I cespiti riportati nei due rogiti sopra indicati pervenivano al venditore [REDACTED] in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Pretore di Avigliano in data 29/09/79 rep. n.° 28/79 registrato a Potenza il 10/10/79 al n.°1070 trascritto il 22/10/79 al nn.° 10574/79 contro [REDACTED] dichiarato fallito con Sentenza del 07/05/76.

I capannoni di cui alla vendita furono costruiti dal dante causa del venditore [REDACTED] giusta licenza edilizia del 20/11/1970 n.°107.

Nella vendita venivano compresi:

- 1) una servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo a favore degli acquirenti, [REDACTED] sulla part. n.°258 di proprietà venditore, attualmente strada in corrispondenza dei piazzali di ingresso per poterli raggiungere, con inizio dell'accesso esistente sulla strada extramurale per Avigliano fino a raggiungere il piazzale nelle part. n. 584 e 593 per una larghezza costante di metri cinque;
- 2) a favore di tutti gli acquirenti e dei loro aventi causa, il venditore consente il diritto di presa d'acqua del serbatoio (vasca) esistente nella part. 222 soltanto a mezzo di aspirazione diretta; e dal serbatoio (vasca) esistente nella part. n.°588 soltanto per caduta. Tali serbatoi e le relative condotte rimangono sempre in proprietà del venditore, mentre a carico degli acquirenti rimangono gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di tutte le spese di gestioni e di quelle derivanti da eventuali installazioni di elettropompe ed accessori vari occorrenti per il sollevamento dell'acqua del serbatoio sito nella zona bassa (part. 222) a quello sito sulla collinetta (part. 588) o per eventuali aspirazioni dirette. Tali servitù si intendono solo a favore degli acquirenti e loro aventi causa, da escludersi in maniera assoluta la facoltà di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

consentire approvvigionamenti da parte di terzi anche se parenti o cointeressati nelle aziende degli acquirenti.

- **bene 1.d perveniva al debitore** [REDACTED]

in virtù di atto notar Luigi Claps del 31/12/72 registrato il 19/01/73 al n.°562, trascritto a Potenza il 29/01/73 al regg. nn. 3486/3181 per acquisto fattone da tale [REDACTED] nato ad [REDACTED]

Con il citato rogito pervenivano al debitore:

Diritti dell'intero del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366

- **beni 1.e pervenivano al debitore** [REDACTED]

in virtù di atto di donazione per Notar Luigi Clap del 30/10/1967 rep. n.°9280 registrato il 3/11/67 al n.°472 trascritto il 6/11/67 al regg. nn.°24307/23041 da parte dei genitori [REDACTED] e [REDACTED]

Con il citato rogito pervenivano al debitore:

Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 e n.°1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente urbano ex part. n.°502 ex 361/e

- **beni 1.f perveniva al debitore** [REDACTED]

per Atto di compravendita per Notar Incoronata Coviello del 03/06/1987 rep. n.°3796 registrato il 3/11/67 al n.°3796 trascritto il 05/06/87 al regg. nn.°7479/6534 in favore di [REDACTED] da parte dei coniugi [REDACTED]

Con il citato rogito perveniva al debitore:

Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, in catasto individuato al Foglio mappa 91 part. n.° 13

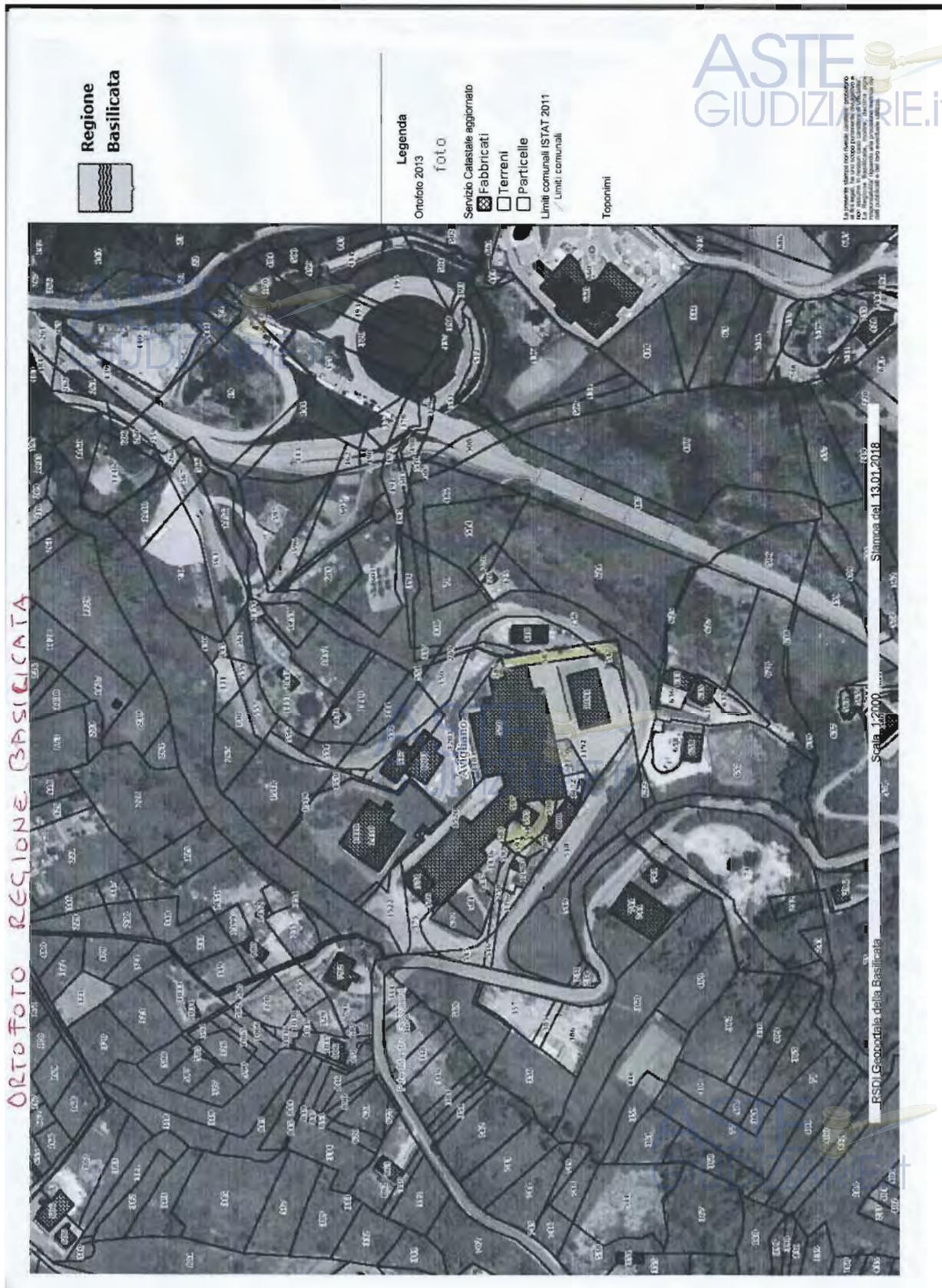
Di seguito Ortofoto:



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

In esecuzione dell'incarico affidato dal *Sig. Giudice* la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno *04 novembre 2016* la data del primo sopralluogo, al fine di effettuare una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento, l'ispezione e la verifica interna dei manufatti edilizi ubicati alla c.da Valle Bona del Comune di Avigliano ed anche dei terreni situati alla c.da S. Vito.

All'incontro intervenivano, come convocati, il custode giudiziario l'Avv.to Anna Sbailo nonché i coniugi -debitori [REDACTED]

In detta sede si procedeva alla ispezione interna dei due capannoni nonché dell'abitazione attigua, effettuando altresì 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 Avigliano sul cui territorio i beni ricadono.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA :

Gli immobili di cui ci occupiamo ubicati alla c.da Valle Bona del Comune di Avigliano consistono in due capannoni industriali, ormai inutilizzati nonché in aree limitrofe adibite a piazzali e pertinenze degli stessi oltre ad un'area parzialmente edificabile ubicata alla località S. Lucia.

DESCRIZIONE dei cespiti:

➤ B) - Beni siti nel Comune di Avigliano, in ditta [REDACTED]

1.a)– Diritti dell'intero in capo a [REDACTED] del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9, classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 14.254,21.

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°574 (ex n.°188/f) e ex part. n.°597 (ex n.°258/g) del catasto terreni il suolo e dalla part. ex n.°188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra (capannone lato destro)

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

Esatta la classificazione catastale attuale del bene riconducibile alla proprietà di [REDACTED]. Trattasi di un capannone industriale, della superficie netta di circa mq. 1.327,00, compresi accessori ubicato alla c.da Valle Bona del Comune di Avigliano, esattamente posto nella zona destinata ad insediamenti produttivi, situato a valle dell'abitato e cimitero comunale. L'immobile è attiguo ad altro manufatto che si descriverà più innanzi, riconducibile alla proprietà della coniuge del debitore sig.ra [REDACTED]. L'epoca di costruzione del complesso industriale non è sicuramente recente e risale alla fine degli anni '60.

Il capannone in questione, in realtà consiste in una porzione del più ampio complesso industriale denominato, originariamente, "Ondulato Lucano" e che, successivamente alla chiusura dello stabilimento fu frazionato e venduto in più lotti.

Dei due capannoni di cui ci occupiamo nel presente lavoro, quello di cui alla presente descrizione, meglio individuato in catasto urbano con part. n.°570 sub 9 è ubicato nella zona destra (o meglio

verso est) rispetto al fabbricato (civile) realizzato in posizione centrale (occupato dai debitori) ed alla strada che consente di raggiungerli.

In situ, è inglobato in un corpo edilizio più ampio formato da tre corpi di fabbrica affiancati ma rispettivamente autonomi. Quello di cui al procedimento è situato centralmente, in quanto è lambito lateralmente, per due lati, da altri immobili industriali; solo due prospetti: anteriore e posteriore (da ove è consentito l'ingresso) sono completamente liberi.

In pianta, si compone di due corpi edilizi; la parte più consistente è rappresentata dal capannone che presenta forma rettangolare con le misure di circa mt. 82,00 di lunghezza e circa mt. 14,50 di larghezza, il tutto per una superficie di circa mq. 1.300 ed un piccolo vano affiancato di circa mq. 50,00 realizzato nella zona più arretrata (lato monte).

La parte più modesta, invece, è rappresentata da un corpo di fabbrica limitrofo e di minore superficie, realizzato verso sinistra dello stesso, in prossimità dell'ingresso principale, della superficie di circa 100,00 netti, dalla forma in pianta irregolare e consistente nell'ufficio tecnico, spogliatoi e servizi in genere. All'interno del capannone, in prossimità dell'ingresso principale, per mezzo di una struttura in alluminio e vetro, sono presenti, invece, gli uffici connessi direttamente alle attività industriali, composti da due locali affiancati ed un bagno collegati da un corridoio laterale. Questi locali versano in buone condizioni conservative per effetto della più recente età di realizzazione rispetto all'intero complesso che si sviluppa su un unico livello al piano terra.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., tamponature in blocchi di c.l.s. e copertura realizzata mediante capriate in acciaio con un sovrastante manto di copertura realizzato in lamiera ondulata.

La copertura si presenta ad arco. Tra la copertura e il livello è presente una controsoffittura in piano realizzata con pannelli termoisolanti.

L'illuminazione all'interno è assicurata dalla copertura, per tutta la lunghezza, per mezzo di pannelli trasparenti e neon nonché di finestroni realizzati sul prospetto posteriore.

Il pavimento in tutto il livello è realizzato in getto di cemento industriale eccetto che nella zona utilizzata ad uffici realizzata con piastrelle di gres. L'altezza interna del capannone è di circa mt. 5,70. Le pareti interne realizzate in cls sono tinteggiate parimenti a quelle esterne.

L'ingresso all'interno dell'immobile è garantito da due ampie porte realizzate sui due prospetti liberi (anteriore e posteriore) con lamiera zincata.

Interamente, il capannone presenta un unico ed ampio vano utilizzato ad officina di manufatti in ferro e alluminio ma, ormai in stato di abbandono. Sono ivi presenti tavoli da lavoro, scaffali e materiale vario in ferro di proprietà del debitore.

I bagni sono composti da n.5 posti doccia con annesso piatto e lavelli nell'antibagno, il tutto è dotato di rivestimento murario e pavimento realizzato in piastrelle.

Agli uffici realizzati all'interno del capannone è possibile accedere sia dall'interno e sia dall'esterno attraverso una porta situata sul prospetto principale. All'ufficio tecnico, invece, facente parte di detta consistenza, anche ai fini catastali (come riportato in planimetria dell'accatastamento), oggi non è possibile accedere direttamente dall'interno del capannone. - Alla predetta consistenza si accede attraversando l'interno del capannone laterale che si descriverà più innanzi.

Al riguardo è necessario rilevare che, al fine di rendere autonome le due unità immobiliari è indispensabile provvedere alla chiusura del varco aperto nel capannone attiguo e procedere, invece, all'apertura di quello ormai murato nel capannone che si descrive.

In seguito verranno quantificati i costi per tale intervento.

L'altezza interna dei locali ubicati nella porzione laterale del capannone è di circa mt. 3,50. Le pareti dei locali sono rivestite di intonaco civile e tinteggiate.

Le finestre ove sussistono sono realizzate in alluminio. Il manufatto è dotato di impianto idrico ed elettrico con punti luce ancorati alle pareti ed al soffitto. La raggiungibilità del capannone di cui si

descrive risulta essere comoda ed agevole, in quanto l'ingresso agli autoveicoli pesanti, per il carico e lo scarico delle merci, è garantito sia dall'ingresso principale realizzato sul prospetto ovest e sia attraverso l'ingresso secondario realizzato sul prospetto posteriore.

All'ingresso principale, l'accesso è consentito dalla strada comunale poco distante, collegata ad una stradella, di adeguata larghezza (ex part. 258), realizzata all'interno dell'area e che consente di raggiungere tutti i manufatti industriali e residenziali ubicati nella zona. In particolare, l'accesso al capannone, attraverso l'ingresso principale è assicurato da un piano viario asfaltato ampio ed utilizzato anche da altri soggetti. In detta zona è però interposta una recinzione realizzata da un piccolissimo (quasi impercettibile) cordoletto sul quale è ancorata una recinzione in ferro dotata di cancello d'ingresso. Detta recinzione, in realtà, allo stato attuale, delimita la corsia di accesso al capannone in esame ed al fabbricato e quella che consente di raggiungere il capannone adiacente ed i fabbricati avvicinati a questi ultimi.

Detto piano viario insiste esattamente sulle part. nn.°593- 584 –e in prevalenza sulla part. n.° 594 di proprietà dei debitori. In situ, la recinzione delimita fedelmente i confini delle aree utilizzate a titolo esclusivo dai debitori e quelle utilizzate ad uso comune.

L'accesso al manufatto artigianale, dal prospetto posteriore, è invece assicurato attraverso una stradella che consente di raggiungere i fabbricati esistenti nell'area, dai rispettivi prospetti posteriori, sia quelli di più vecchia edificazione e sia di più nuova realizzazione.

La citata stradella, che si innesta sulla via comunale poco distante, ricade in buona parte sulle part. nn.° 597 -589 dei debitori. La prima parte più avvicinata alla comunale si presenta dotata di un manto di asfalto, quella rivolta al capannone, invece, si presenta con una pavimentazione in pietrisco.

Lo stato di conservazione generale del capannone è soddisfacente. Strutturalmente, in generale, non mostra segni di cedimenti o lesioni. Tuttavia, trattandosi di una costruzione di remota epoca di realizzazione, ed ormai in stato di abbandono, evidenzia i segni dell'invecchiamento e del degrado. Sulle pareti murarie del capannone e dei locali attigui sono evidenti, in maniera localizzata ed anche marcata, fenomeni di umidità, infiltrazioni d'acqua e muffe. Fenomeni senza dubbio arrecati dalla rottura di elementi della copertura non riparati, ma anche per effetto dell'umidità di risalita dal terreno ed assenza di manutenzione non apportata nel tempo.

Per portarlo in uno stato di decoro ed usufruibilità è necessario intervenire con opere di risanamento e miglioramento conservativo. Pertanto, il valore commerciale attuale tiene necessariamente tener conto di tali circostanze.

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
Capannone part. n.°570/9 (ex 188/9)					
Capannone	mq. 1.113,63	1,00	mq. 1.113,63	Est	Sufficienti
Locale	mq. 50,63	1,00	mq. 50,63	Est	Sufficienti
Uffici	mq. 60,75	1,00	mq. 60,75	Ovest	Buone
Deposito	mq. 23,10	1,00	mq. 23,10	Ovest	Buone
Disimpegno	mq. 5,76	1,00	mq. 5,76	Ovest	Buone
Bagni	mq. 20,50	1,00	mq. 20,50	Ovest	Sufficienti
magazzino	mq. 14,88	1,00	mq. 14,88	ovest	Sufficienti
Archivio	mq. 6,46	1,00	mq. 6,46	Ovest	Sufficienti
Ufficio tecnico	mq. 30,76	1,00	mq. 30,76	ovest	Buone
Totali	Mq. 1.327,00		Mq. 1.327,00		

Superficie calpestabile: mq. 1.327,00

Superficie commerciale netta totale Mq. 1.327,00

Conformità urbanistica: I capannoni di cui alla vendita furono costruiti a scopo industriale dal dante

causa del venditore [REDACTED] Gli ampliamenti furono realizzati con giusta licenza edilizia del 30/11/1970 n.°107. I fabbricati originari furono realizzati, invece, in epoca antecedente al 1967 (legge n.°765 del 6/08/67).

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata in data 01/09/81; l'accatastamento è stato redatto dall'ing. Salvatore Galasso. La consistenza attuale e la categoria rispecchia fedelmente quella accatastata inizialmente. Nella planimetria relativa al censimento non è riportata la consistenza relativa agli uffici realizzati all'interno del capannone per effetto della movibilità della struttura realizzata con pannelli prefabbricati.

Possesso attuale: L'immobile, allo stato attuale risulta essere in disuso. Tuttavia risulta essere nella disponibilità del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché nell'atto sono indicati i dati catastali riferiti al bene anteriormente all'epoca dell'accatastamento datato 01/08/81 che ha soppresso in atti del catasto i dati censuari originari del bene.

Prospetto principale



Prospetto retrostante



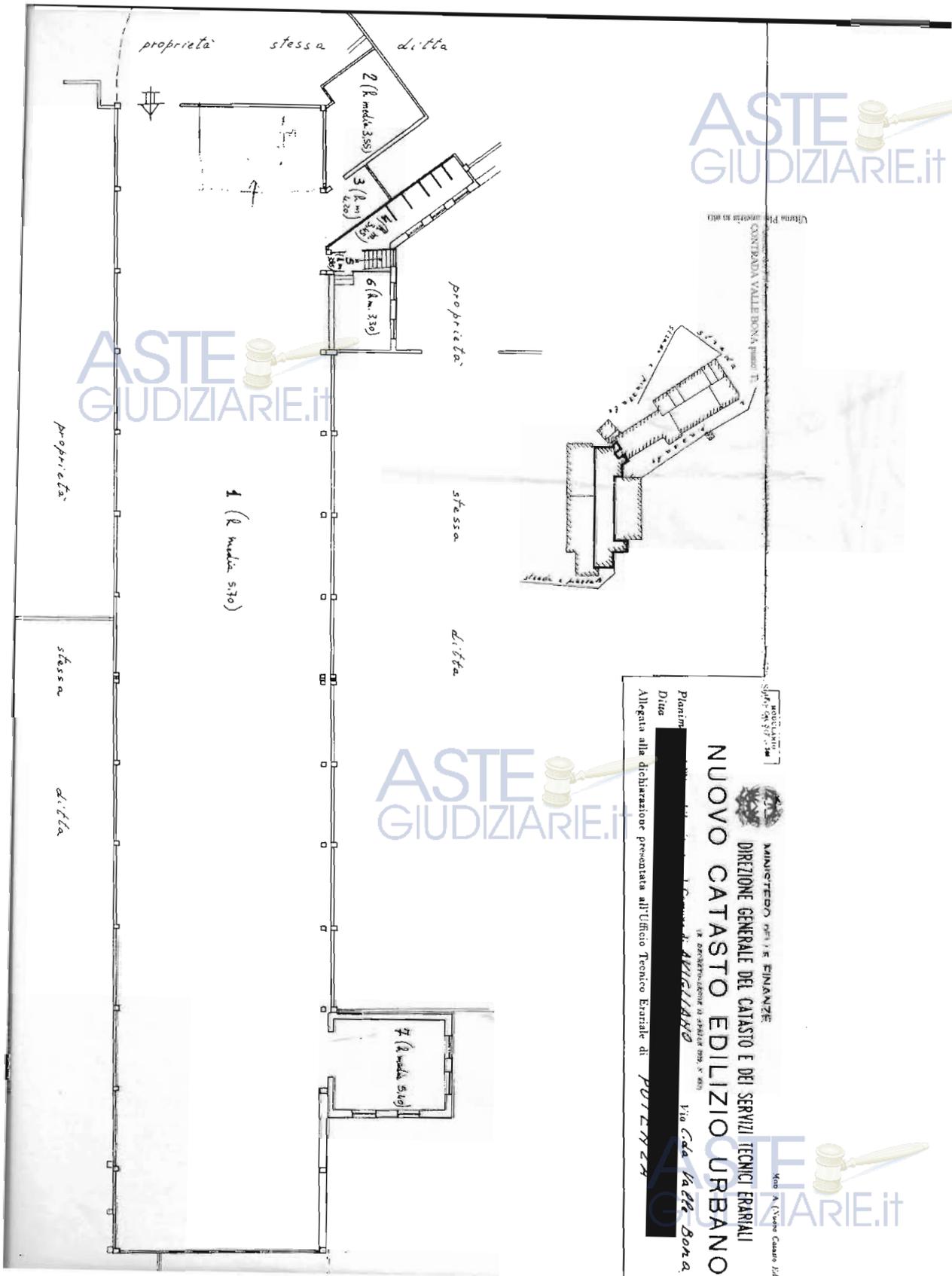
Interni



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 IN IMPLEMENTAZIONE DI LEGGE 11/2012, art. 1, comma 1, lett. a)
 Direzione Provinciale di **AVIGLIANO**
 Via Coda Verde, 10 - 71014 Coda Verde (BN)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**
 Ditta **[REDACTED]**
 Planim. **[REDACTED]**
 Data **[REDACTED]**

Planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1.b)– 2.b) *Diritti di 3/11 in capo a [redacted] e diritti di 4/11 in capo a [redacted] del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26 reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.°593 (ex n.°258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01*

Ditta: [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [redacted]

Le consistenze terriere di cui alla presente descrizione, della estensione catastale di mq. 256, consistono in una porzione dell'area comune, ubicata poco distante dai capannoni, ed esattamente rappresentata dalla sede viaria utilizzata a servizio dei fabbricati della zona. Insieme ad altre porzioni di appartenenza ad altri soggetti, mantenute in comune, la predetta area consente di raggiungere agevolmente sia i capannoni dei debitori e sia i manufatti insistenti nell'area artigianale e poco distanti.

In situ, la consistenza è priva di delimitazioni ed è frapposta esattamente tra la zona recintata, posta dinanzi al capannone della sig.ra [redacted], per estendersi verso sud (verso destra) nelle prossimità della cabina elettrica, realizzata in muratura, situata nella zona marginale del sito.

In buona sostanza, possiamo asserire che le predette aree consistono in una porzione della sede viaria, dotata di pavimentazione di asfalto mantenute in comune.

Conformità urbanistiche: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Avigliano possiamo rilevare che, in base al piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n.°1384 del 23/10/87, le aree ricadono in zona omogenea D produttiva.

Possesso attuale: Le aree, allo stato attuale, risultano essere in comune tra i debitori ed altri soggetti trattandosi, come detto di aree di transito.

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

La rinnovazione della trascrizione del pignoramento è stata trascritta in data 22/01/2010 al Rep. n.°1295/1049 con eccezione delle part.ile nn.°583 e 594 del mappale 80.



3.a)– *Diritti di ½ ciascuno in capo a [redacted] del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 00.39 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e part. n.°594 (ex n.°258/d) riportata in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 03.82 con reddito dominicale di Euro 0,08 e*

reddito agrario di are 0,04

Ditta: [REDACTED] **per i diritti di 1/2,** [REDACTED] **per i diritti di 1/2**

Confini: proprietà [REDACTED]

Si premette che non essendo stata effettuata la rinnovazione del pignoramento, le indicate particelle non vengono considerate nel presente lavoro ai fini della vendita.

Per pura completezza di indagine peritale viene riportata la relativa descrizione.

Le consistenze di cui alla presente descrizione, in situ, sono rappresentate da aree pertinentziali a servizio dei due capannoni, del fabbricato dei debitori e per minima parte anche di altri soggetti.

In particolare, dal raffronto dei luoghi con gli atti ufficiali del catasto possiamo rilevare che le aree constano di quattro distinte porzioni e destinazione:

Una prima zona consiste nel piazzale realizzato dinanzi al prospetto principale del capannone di proprietà della sig.ra [REDACTED] (che si descriverà più innanzi lato sinistro) per una superficie di circa 100 mq. quello in situ interamente recintato con muretto e sovrastante ringhiera in ferro, dotato di cancello scorrevole (area posta a sinistra del fabbricato). Detta consistenza si sviluppa in aderenza al prospetto principale del capannone (che si descriverà), per circa la metà della sua lunghezza, ed è frapposta tra quest'ultimo immobile ed il fabbricato laterale dei debitori ubicato più verso destra (guardando dalla strada).

Una seconda zona consiste, invece, nella passerella che consente l'ingresso al fabbricato citato, zona interamente delimitata dal muretto laterale e circostante il fabbricato, dotata di sovrastante recinzione in ferro. Una terza zona consiste nella sede viaria della stradella che si sviluppa oltre il muretto di cinta del fabbricato (quindi alla destra del fabbricato) e che consente di poter accedere al solo capannone del debitore già descritto. Detta consistenza risulta essere in situ perimetralmente delimitata dalla strada rimasta in comune per mezzo un modesto muretto dotato di sovrastante ringhiera in ferro e cancello all'ingresso.

Una quarta zona consiste, infine, nella stradella, lasciata in comune, che consente di raggiungere il capannone confinante a quello già descritto (non di proprietà), dalla strada interna all'area artigianale. Quest'ultima zona è ben rappresentata in situ poiché frapposta tra i fabbricati residenziali situati marginalmente all'area (tinteggiati in giallo) e la recinzione in ferro situata più verso sinistra.

Le aree sono rappresentate prevalentemente da stradelle di accesso agli immobili e spiazzi antistanti dotati di pavimentazione di asfalto.

Conformità urbanistiche: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Avigliano possiamo rilevare che in base al piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n.°1384 del 23/10/87 ricadono in zona omogenea D produttiva.

Possesso attuale: La part. n.°583 e la part. n.°594 per circa i 2/3 della superficie risultano essere nella esclusiva disponibilità dei debitori in quanto ben delimitate e recintate. La residua superficie di circa 1/3 è invece nella disponibilità in comune dei soggetti dell'area, poiché utilizzata come bene comune (a stradella) per accedere ai manufatti situati nella zona.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché nell'atto sono riportati i dati originari non oggetto di variazioni catastali.



1.c)– *Diritti di 1/2 del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 05.20 con reddito dominicale di Euro 0,94 e reddito agrario di are 0,81 e part. n.°589 (ex n.°255/c riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 01.07 con reddito dominicale di Euro 0,04 e reddito agrario di are 0,03*

Ditta: [redacted] per i diritti di 1/2, [redacted] s.c.s. per i diritti di 1/2.

Confini: proprietà [redacted], eredi [redacted]

Le consistenze di cui si descrive, in situ, sono rappresentate da una altra stradella che cinge i manufatti verso monte e che consente di raggiungere il capannone già descritto dalla zona posteriore e cioè dal prospetto retrostante.

La sede viaria è utilizzata però anche per raggiungere i più nuovi capannoni realizzati nell'area dalla zona retrostante il complesso industriale di altrui proprietà.

Verso sud, la sede viaria si innesta sulla strada comunale (che dal centro dell'abitato consente di raggiungere le località ubicate verso la vallata) e si estende sino all'ingresso posteriore del fabbricato già descritto.

La citata stradella per la prima parte più avvicinata alla comunale è dotata di manto di asfalto; la parte più avvicinata al capannone è dotata di pavimentazione in pietrisco.

Per mezzo di detta sede viaria risulta agevole l'accessibilità del capannone già descritto attraverso l'ingresso retrostante.

Conformità urbanistiche: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Avigliano possiamo rilevare che in base al piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n.°1384 del 23/10/87 ricadono in zona omogenea D produttiva.

Possesso attuale: La aree risultano essere nella disponibilità dei debitori ed anche di altri soggetti trattandosi di consistenze pertinenziali.

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

2.a)– *Diritti dell'intero in capo a [redacted] del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici, fabbricato al piano terra e servizi vari, il tutto sito in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 7 classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 7.850,14. Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°573 (ex n.°188/e), part. n.°595 (ex n.° 258/e) e n.°596 (ex n.°258/f) del catasto terreni il suolo e part. n.°188 sub 7 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra*

Ditta: [redacted] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

a) > capannone

Esatta la classificazione catastale attuale del bene riconducibile alla proprietà di [REDACTED]. Trattasi di altro capannone industriale, della superficie netta di circa mq. 678,00, compresi i servizi ubicato alla c.da Valle Bona del Comune di Avigliano.

In realtà, trattasi del secondo capannone ubicato nell'area artigianale già menzionata e posto sull'ala sinistra di quello già precedentemente descritto.

In pianta, presenta forma rettangolare con le misure di circa mt. 36,00 di lunghezza e circa mt. 14,00 di larghezza, oltre ai servizi realizzati sull'ala sinistra e consistenti in un corpo edilizio di circa mt. 17,00 di lunghezza e mt. 5,00 di larghezza.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., le tamponature in blocchi di cls, la copertura, invece, costruita con capriate ad arco in acciaio e chiusura realizzata in lamiera ondulata.

L'immobile riconducibile alla proprietà della coniuge del debitore sig.ra [REDACTED] e meglio individuato in catasto urbano con part. n.°570 sub 7 è attiguo, verso sinistra, ad altro manufatto di altrui proprietà e verso destra con locali facenti parte del capannone già descritto.

L'epoca di costruzione del complesso industriale risale alla fine degli anni '60 parimenti al più ampio complesso industriale in cui esso è inglobato, denominato, originariamente, [REDACTED]. Per due lati, sud e nord, i prospetti risultano liberi e sono dotati di adeguate finestrate che consentono una sufficiente luminosità all'interno. Tuttavia vi è da precisare che il prospetto retrostante per circa metà altezza è attiguo al terrapieno sul quale si sviluppa la stradella situata sul retro dei manufatti.

Il pavimento è realizzato in getto di cemento. L'altezza interna è di circa mt. 5,80

Le pareti sia interne e sia esterne dell'immobile risultano rivestite con intonaco e sono tinteggiate.

L'ingresso all'interno è consentito solamente dal prospetto principale attraverso una ampia apertura collegata al piazzale antistante già descritto al punto 3.a), quest'ultimo recintato e munito di cancello d'ingresso. La struttura si compone oltre al capannone, anche di un locale rialzato rispetto il piano di calpestio realizzato sulla zona laterale (lato destro) nonché di taluni locali realizzati nella zona rivolta verso il lato sinistro. Questi ultimi constano di alcuni locali -magazzini affiancati e di servizi igienici collegati agli spogliatoi. Le pareti dei suddetti locali sono rivestite di intonaco mentre nei bagni sono presenti rivestimenti di piastrelle.

Questa zona è collegata per mezzo di una scalinata interna ad altri due locali attigui, della superficie netta di circa 60,00 mq., realizzati in un corpo di fabbrica esterno al capannone e sopraelevato rispetto al piano di calpestio di circa 4,00 mt.. Il corpo è realizzato in muratura; la copertura a falda inclinata è dotata di un sovrastante manto di tegole.

I locali hanno altezza di mt. 3,50. Le pareti interne sono intonacate ed i pavimenti sono realizzati in piastrelle di cemento.

I locali sono accessibili anche da una apertura realizzata sul prospetto retrostante.

La scalinata interna è realizzata con gradini di cemento.

La struttura industriale, in generale, è dotata di impianto idrico ed elettrico con punti di illuminazione. Gli infissi sono in alluminio. Lo stato di conservazione generale del capannone è più che soddisfacente. In verità, dal raffronto dei luoghi, possiamo asserire che lo stato generale del capannone, se pur di remota epoca di realizzazione, presenta senza dubbio condizioni migliori rispetto a quello precedentemente descritto, pur evidenziando anche questi fenomeni di umidità ed infiltrazioni di acqua sulle pareti con evidente degrado del supporto murario. Ovviamente, anche in questo manufatto è necessario intervenire con opere di miglioramento conservativo per renderlo pienamente utilizzabile. Allo stato, il manufatto è utilizzato come rimessa, infatti, sono depositati all'interno autoveicoli di appartenenza a soggetti estranei alla proprietà.

Come già riferito nella descrizione del precedente capannone, è indispensabile provvedere alla chiusura del varco aperto tra il capannone in questione ed il locale confinante facente parte dell'altro immobile attiguo.

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
Capannone part. n.°570/9 (ex 188/9)					
Capannone	mq. 505,80	1,00	mq. 505,80	Ovest	Più Sufficienti
Locale	mq. 15,90	1,00	mq. 15,90	Est	Più Sufficienti
ripostiglio	mq. 8,37	1,00	mq. 8,37	Ovest	Sufficienti
Deposito	mq. 20,97	1,00	mq. 20,97	Ovest	Sufficienti
Disimpegno	mq. 20,14	1,00	mq. 20,14	Ovest	Sufficienti
Bagni	mq. 13,51	1,00	mq. 13,51	Ovest	Sufficienti
Scala	mq. 10,40	1,00	mq. 10,40	Ovest	Sufficienti
spogliatoio	mq. 15,18	1,00	mq. 15,18	Ovest	Sufficienti
Disimpegno	mq. 3,37	1,00	mq. 3,37	Nord	
Locale	mq. 37,54	1,00	mq. 37,54	Nord	Sufficienti
Locale	mq. 22,33	1,00	mq. 22,33	Nord	Sufficienti
Scala	mq. 5,79	1,00	mq. 5,79	Nord	Sufficienti
Totali	Mq. 679,30		Mq. 679,30		

Superficie calpestabile: mq. 679,30

Superficie commerciale netta totale Mq. 679,30

a) > Fabbricato

Come già indicato nei paragrafi precedenti, tra i cespiti facenti capo a [REDACTED] è da ricomprendere anche il piccolo fabbricato, attuale dimora dei debitori, ubicato alla c.da Valle Bona, frapposto tra i due capannoni già descritti.

Il citato fabbricato, ai fini catastali, è senza dubbio, parte integrante della part. n.°570 sub 7 censita al catasto urbano con accatastamento del 01/09/81. Infatti, in atti ufficiali del catasto, il citato immobile è fedelmente rappresentato nella planimetria u.i. in uno al capannone ubicato sull'ala sinistra (quello che si descrive).

Il predetto immobile è rappresentato dalla part. n.°595 del catasto terreni

Presenta forma in pianta rettangolare, dalle dimensioni di circa 11,00 mt. di lunghezza per 11,00 di larghezza, il tutto per una superficie di circa mq. 100,00. Risale come epoca di costruzione agli anni '70. Interventi di ristrutturazione interni sono stati però apportati più recentemente.

Ubicato all'interno del piazzale ed aree già descritte in vicinanza dei capannoni, in realtà, la destinazione originaria del manufatto era quella di uffici a servizio dei capannoni.

Disposto su unico livello al piano terra oltre al sottotetto non abitabile, si compone di più locali affiancati. In particolare: sala pranzo, due camere da letto, cucina, due depositi, bagno, corridoio e disimpegno. I locali sono organici e funzionali.

La struttura portante è stata realizzata in muratura con blocchetti di calcestruzzo, mentre la copertura a due falde spingenti, gettata in opera, con elementi di laterizio e travetti di ferro con sovrastante manto di tegole. I prospetti esterni risultano rivestiti di intonaco rustico e tinteggiati.

Il sottotetto non abitabile si compone di quattro locali, utilizzati a deposito, ma non ultimati nelle finiture. Sono infatti sprovvisti di intonaco, pavimenti, ecc.....

La raggiungibilità è consentita attraverso una scalinata esterna in ferro realizzata perimetralmente al prospetto laterale.

L'altezza interna è di circa mt. 2,75 misurata in mezzeria (parte più alta) e variabile da cm. 50 a cm. 90 sulle due pareti laterali.

Il piano terra, come detto, costituisce allo stato la stabile dimora dei debitori.

Dall'esterno si accede direttamente nella zona giorno composta da due locali suddivisi da un arco centrale. Da qui diparte il corridoio centrale ai vani per mezzo del quale è possibile accedere a tutti gli altri locali.

La pavimentazione in tutto il piano è realizzata con piastrelle in marmo; nel bagno invece è in ceramica unitamente al rivestimento murario. Quest'ultimo locale è dotato dei necessari sanitari in porcella: vaso bidet, lavabo e piatto doccia con annessa cabina.

Gli infissi in tutta l'abitazione sono in alluminio parimenti alla porta d'ingresso. Nella sala pranzo è stato realizzato anche di un camino con rivestimento in mattoni.

Le pareti sono rivestite di intonaco civile e tinteggiate.

La cucina realizzata sul retro del piano, in un locale stretto ed allungato, presenta pareti murarie dotate di rivestimento di piastrelle.

L'abitazione è fornita di tutti gli impianti, i radiatori sono in ghisa.

Le porte interne sono realizzate in legno di buona qualità.

Buono risulta lo stato di conservazione generale interno ed esterno, infatti l'abitazione evidenzia interventi di ristrutturazione più recenti e di nuova fattura.

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

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Sala pranzo	mq. 40,18	1,00	mq. 40,18	Sud	Buone
Letto 1	mq. 19,55	1,00	mq. 19,55	Ovest	Buone
Letto 2	mq. 14,87	1,00	mq. 14,87	Est	Buone
Corridoio	mq. 4,46	1,00	mq. 4,46	Centrale	Buone
Cucina	mq. 4,37	1,00	mq. 4,37	Nord	Buone
Bagno	mq. 5,46	1,00	mq. 5,46	Nord	Buone
Ripostiglio	mq. 3,51	1,00	mq. 3,51	Nord	Buone
Deposito	mq. 6,19	1,00	mq. 6,19	Ovest	Buone
Disimpegno	mq. 2,10	1,00	mq. 2,10	Ovest	Buone
Superficie	mq. 100,69	100,69	mq. 100,69		
Sottotetto					
Locale 1	mq. 19,26	0,20	mq. 3,85	Ovest	Buone
Locale 2	mq. 22,12	0,20	mq. 4,42	Est	Buone
Locale 3	mq. 19,00	0,10	mq. 1,90	Nord	Buone
Locale 4	mq. 21,97	0,10	mq. 2,19	sud	Buone
Superficie	mq. 82,35	12,36	mq. 12,36		

Superficie calpestabile: mq. 183,00

Superficie commerciale netta totale Mq. 113,00

Conformità urbanistica: I capannoni di cui alla vendita furono costruiti a scopo industriale dal dante causa del venditore [REDACTED]. Gli ampliamenti furono realizzati con giusta licenza edilizia del 30/11/1970 n.°107. I fabbricati originari furono realizzati, invece, in epoca antecedente al 1967 (legge n.°765 del 6/08/67).

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, sia il capannone e sia l'abitazione risultano essere regolarmente accatastati in data 01/09/81; l'accatastamento è stato redatto dall'ing. Salvatore Galasso.

La consistenza attuale e la categoria rispecchia fedelmente quella accatastata in tale epoca.

Possesso attuale: Gli immobili, allo stato attuale risultano essere nella disponibilità dei debitori se pur nel capannone sono presenti veicoli di altri soggetti.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché nell'atto sono indicati i dati catastali riferiti al bene anteriormente all'epoca dell'accatastamento datato 01/08/81 che ha soppresso in atti del catasto i dati censuari originari del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prospetto principale capannone



Interni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

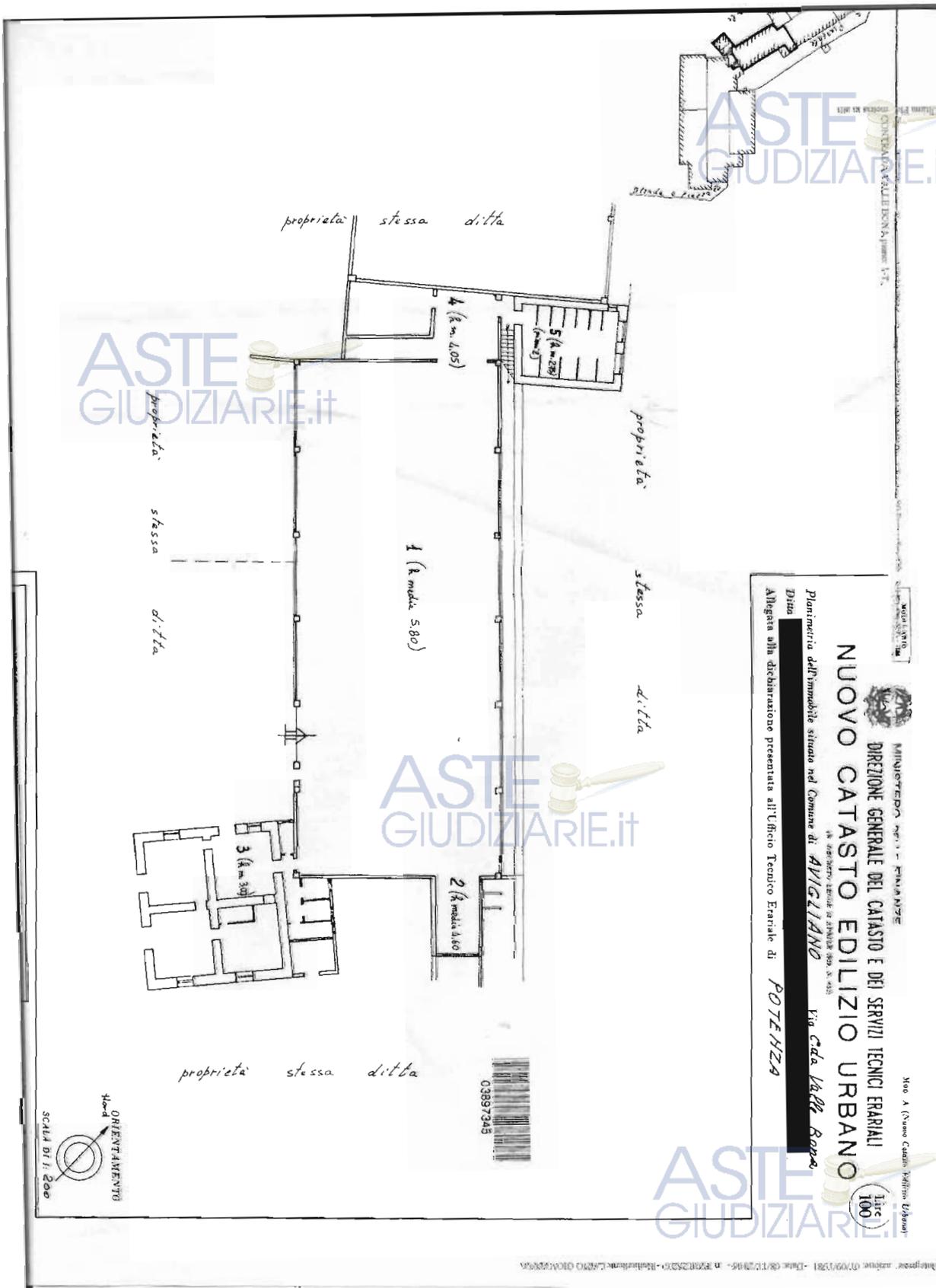


Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DEL BENE CULTURALE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 IN ORDINATO TECNICO DI ATTO N. 453
 Via Coda Latta, Roma
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data presentazione: 01/09/1981 - Data: 08/11/2016 - n. PZ0125210 - Richiedente LAINO GIOVANNA

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

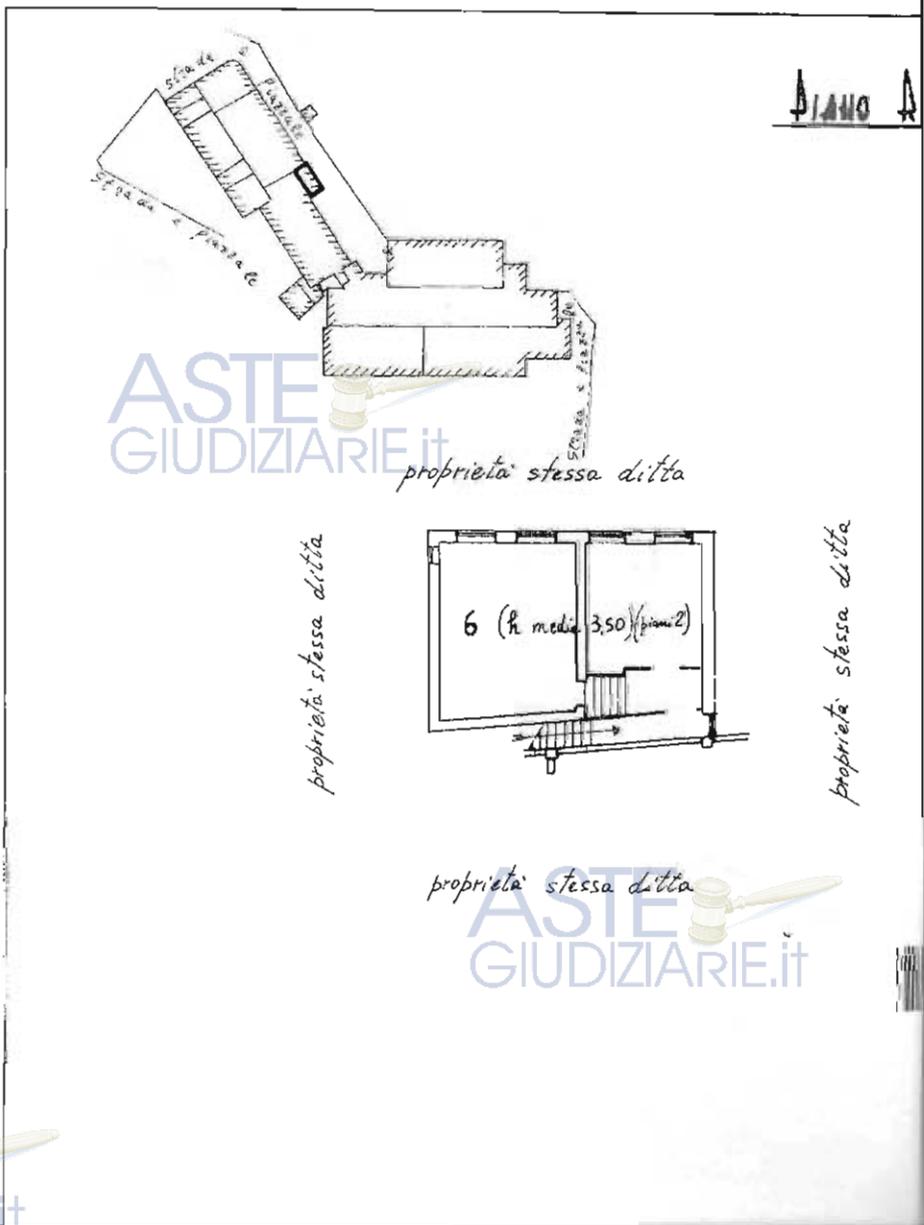
NUOVO CATASTO EDILIZIO U

R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIGLIANO Via Cida

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



Figlio: 80 Partecella: 570 - Subalterno 7

1.d)– *Diritti dell'intero del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366 (Bene venduto)*

Non si procederà alla descrizione del bene in quanto venduto.



1.e)– *Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 3,07 e reddito agrario di are 2,15 e part. n.°1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente urbano entrambe ex part. n.°502 ex 361/c.*

Ditta: [REDACTED] *per i diritti dell'intero*

Confini: proprietà [REDACTED]

Trattasi di due porzioni di terreno confinanti, derivanti dalla originaria part. n.°502 ex 361/c della estensione complessiva di mq. 1.190, rappresentati in situ da un unico lotto, posto sul retro del fabbricato in c.da S.Lucia, in cui è inglobata l'unità immobiliare venduta ai coniugi [REDACTED] dal debitore anni orsono.

Il lotto di terreno è ubicato in zona urbana ed è parzialmente classificato come area edificabile ai fini urbanistici. In particolare, della estensione totale di mq. 1.190, mq. 710 ricadono in zona omogenea B1 e mq 480 nella zona di rispetto cimiteriale denominata E4.

Presenta in pianta forma irregolare, stretta ed allungata con i lati di massima estensione che si estendono da nord verso sud, o meglio da monte verso valle.

La giacitura del terreno risulta essere in pendio accentuato con origine del declivio in prossimità del fabbricato con cui esso confina con il lato di monte.

Allo stato, il lotto risulta essere in stato di abbandono con presenza al suo interno di vegetazione di tipo selvatico ed arbustivo. L'accessibilità è consentita da monte, dalla zona retrostante il fabbricato, oppure da valle dalla strada realizzata a servizio delle nuove costruzioni residenziali della zona.

Buona è la posizione se pur ubicato su una pendice in quanto avvicinato al centro urbano.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con D.P.G.R. n.° 1384 del 23/10/87 le aree ricadono parzialmente in zona edificabile. Più in particolare, della totale estensione di mq. 1.190, mq. 710 ricadono in zona omogenea B1 e mq 480 nella zona di rispetto cimiteriale denominata E4.

Possesso attuale: Le aree risultano nella disponibilità del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché nell'atto sono indicati i dati catastali riferiti al bene anteriormente all'epoca del frazionamento del 13/09/2007 che ha soppresso in atti del catasto i dati censuari originari del bene.





1.e.1)–Diritti di ½ della corte comune sita in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1321 di are 00.67 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,17 e reddito agrario di Euro 0,12 e part. n.°1322 di are 00.03 entrambe ex part. 361 ex 361/a censita al catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01

Ditta: [REDACTED] **per i diritti di 1/2**

Confini:proprietà [REDACTED] **strada comunale, eredi** [REDACTED]

Trattasi di una modestissima porzione di area pertinenziale (o corte comune) dalla forma irregolare ubi-cata nei pressi del fabbricato, sito alla c.da S. Lucia di Avigliano. In particolare, detta pertinenza è frapposta tra la strada comunale ed il fabbricato residenziale (ora part. 432) di altrui proprietà. Trattasi nello specifico di una striscia di terreno utilizzata come stradella di accesso al citato immobile ed anche a quello laterale di altri soggetti, soprattutto per i locali contenuti nei livelli seminterrati.

La consistenza si estende a partire dall'ingresso del fabbricato avente accesso sulla via comunale attigua e si espande verso destra, affiancando il muro di contenimento realizzato in c.a. della strada comunale. La sede viaria di detta stradella è ricoperta in parte da un manto di asfalto ed in parte da aree realizzate in cemento.

La particella in pianta si presenta dalla forma irregolare, i lati di massima estensione sono quelli che si estendono da est verso ovest. Con il lato nord confina con la strada comunale ed infatti risulta esserne sottoposta. La giacitura del piano di calpestio risulta essere in pendio con orientamento da nord verso est.

La destinazione attuale è quella di un'area pertinenziale a servizio di molti soggetti estranei alla procedura.

Conformità urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con D.P.G.R. n.° 1384 del 23/10/87 l'area ricade in zona edificabile. Più in particolare, in zona omogenea B1.

Possesso attuale: L'area non risulta nella disponibilità del debitore ma è ad uso comune

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visure catastale e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché nell'atto sono indicati i dati catastali riferiti al bene anteriormente all'epoca del frazionamento del 13/09/2007 che ha soppresso in atti del catasto i dati censuari originari del bene.



1.f)– Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, esteso ettari 2.31.11 in catasto al Foglio di mappa 91 part. n.º13

Non si procederà alla descrizione del bene in quanto venduto.

- **VALUTAZIONE DEI CESPITI AL MOMENTO ATTUALE**

- 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 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.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

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 il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui 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, posizione del fondo, giacitura, 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, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il **“metodo di confronto”**, che si esplica attraverso due fasi:

- a) 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- a) 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:

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

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di stima, in particolare dei capannoni, consistendo questi in manufatti di remota epoca di realizzazione e di non facile reperimento i valori unitari vigenti in loco, per la scarsa vendita di beni simili in questo difficoltoso momento economico, si è fatto riferimento alle valutazioni contenute 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.* Ovviamente i valori accertati saranno aumentati là dove le condizioni oggettive del bene sono sopra la media e diminuiti nel caso contrario.

Nel Comune di *Avigliano*, nelle frazioni urbane: i valori dei:

“Capannoni tipici” variano da:

- *un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 450,00 al mq.*

nella zona rurale: i valori dei:

Capannoni tipici variano da

- *da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 400,00 al mq.*

Dobbiamo riferire che gli immobili sono risalenti, come epoca di costruzione alla fine degli anni '70, versano in stato di abbandono ma, presentano un buon stato di conservazione generale ed in quanto alla struttura che, non presenta lesioni o segni di cedimento. Necessitano, ovviamente, di interventi di manutenzione, miglioramento e andranno, senza dubbio, adeguati in quanto ad impianti, a tutte le normative in vigore, allo scopo di utilizzarli per una nuova attività industriale. Tali considerazioni devono essere, quindi, tenute in conto, nel momento in cui si deve sviluppare una valutazione che sia la più realistica possibile.

Le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare rappresentano, in sintesi, l'andamento del mercato immobiliare in una determinata zona. Queste rappresentano l'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea (stato conservativo sempre normale).

L'utilizzo delle quotazioni nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni

di valori di larga massima, infatti, la valutazione oggettiva del bene deve rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile nel suo stato.

Fatto questa premessa generale, possiamo concludere che, se per la valutazione dei capannoni prendiamo come riferimento le quotazioni della banca dati, - quotazioni tratte dai rapporti periodici sulle compravendite immobiliari, costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita e gli archivi censuari del catasto edilizio urbano, - la valutazione più realistica dei cespiti in esame, si deve necessariamente discostare da quelle che sono le valutazioni contenute nella menzionata banca dati, per la circostanza che, queste ultime rappresentano lo stato conservativo normale ed una immediata utilizzabilità del bene.

Nel caso in esame, la descrizione ci evidenzia che lo stato conservativo non è dei migliori ed i manufatti necessitano di interventi edilizi di ristrutturazione ed adeguamento impiantistico, pertanto il valore unitario non può che essere inferiore rispetto a quelli contenuti nella banca dati per caratteristiche conservative ed utilizzative differenti.

Per tali motivazioni viene fissato un valore unitario di:

- **Euro/mq. 160,00** per il capannone, censito al foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 9 (capannone lato destro)
- **Euro/mq. 220,00** per il capannone, censito al foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 7 (capannone lato sinistro)

Per quanto attiene il modesto fabbricato, di tipo economico, stabile dimora dei debitori, invece, le indagini in situ hanno evidenziato che i valori unitari per immobili simili si attestano intorno ad Euro/mq. 600,00- 700,00.

Le valutazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato - si ripete *rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio* - riferiscono che:

nel Comune di Avigliano, nelle frazioni urbane: i valori dei:

Abitazioni civili di "tipo economico" variano:

- *da un minimo di € 480,00 ad un massimo di € 700,00 al mq.*

Abitazioni civili di "tipo normale" variano:

- *da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 880,00 al mq.*

Da tanto, valutate tutte le caratteristiche del bene, che come detto, trattasi di un modesto fabbricato disposto su unico livello, di remota epoca di costruzione ma oggetto di più' recente ristrutturazione e senza finiture interne di lusso, assegneremo al cespite, il valore unitario di **Euro/mq 600,00**.

Per quanto concerne la stima delle aree di pertinenza dei capannoni, meglio descritte, e quella della piccola porzioni di terreno ubicata alla c.da S. Lucia, trattando di consistenze utilizzate per il passaggio e l'accesso ai manufatti si è fissato il valore unitario di **Euro/mq 15,00**.

Per il terreno ubicato in c.da S. Lucia, non avendo accertato, in loco, valori unitari recenti per beni simili, per la valutazione si è fatto riferimento a quelle fissate dall'ufficio tecnico del Comune di Avigliano, con riferimento alla "determinazione dei valori delle aree fabbricabili" per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) ex Ici per l'anno in corso.

Il Comune di Avigliano, con Deliberazione della Giunta n.°18 del 16/02/2017, su indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ha fissato i seguenti valori per la:

- **zona B1 omogenea centro urbano Euro/mq 35,25**
- **zona D produttiva Euro/mq 10,17**

Con riferimento alle porzioni terriere, ubicate in c.da S. Lucia, e cioè ex part. 361/c di are 0,70 ricadente in zona B1 di completamento del centro ed ex part. n.°502 ex 361/a di are 1.190, di cui are 07.10 ricadenti in zona B1 di completamento ed are 04.80 ricadenti in zona E4 di rispetto cimiteriale, dobbiamo evidenziare che la precedente consulenza in atti ha, correttamente, precisato che nella determinazione del valore delle aree edificabili bisogna tener conto della effettiva possibilità dello sfruttamento edilizio delle stesse e della capacità edificatoria. Pertanto, si deve tener conto al momento della stima delle superfici e dei volumi già realizzati e con riferimento ai fabbricati già edificati, nel caso che ci occupa bisogna tener conto del fabbricato realizzato anni or sono in c.da S. Lucia dai germani [REDACTED]

In sintesi, della zona B1, che investe le particelle di cui ci occupiamo e, per i diritti spettanti al debitore, soltanto mq. 623,33 di superficie restano, effettivamente, sfruttabili ai fini edilizi e soltanto questi devono essere quantificati ai fini della valutazione delle aree edificabili.

La residua porzione ricadente in zona E/4, invece deve essere quantificata come suolo agricolo parimenti alle superficie già utilizzate sulle particelle.

Dalle indagini effettuate, la valutazione della porzione agricola può fissarsi, valutate tutte le caratteristiche, in **€uro/mq. 2,00**.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni. Per quanto attiene invece alle part. n.°1321 e 1322 (ex n.°361) e n.°1323 e 1324 (ex 502 ex 361/a) riportate nell'atto di pignoramento originario con superfici catastali e diritti errati in capo al debitore si rimanda ogni valutazione al sig. Giudice, stimando in questa sede ovviamente l'intero.

• **> VALUTAZIONE DEI BENI:**

1.a)– Diritti dell'intero in capo a [REDACTED] del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9, classe I, categoria D/7, rendita di Euro 14.254,21 (capannone lato destro) Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°574 (ex n.° 188/f) e ex part. n.°597 (ex n.°258/g) del catasto terreni il suolo e dalla part. ex n.°188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra.

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

Capannone (lato destro) della superficie di netti mq. 1.327,00

Valore = Sup. lorda x V. mq =

Valore = mq. 1.327,00 x €/mq. 160,00 = Euro 212.320,00

A detrarre oneri per apertura varco vano chiuso a forfait..... Euro 500,00

Valore totale..... Euro 211.820,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 211.820,00

1.b)– 2.b) Diritti di 3/11 in capo a [REDACTED] e diritti di 4/11 in capo a [REDACTED] del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26,

reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.°593 (ex n.°258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01

Ditta: [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted] per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [redacted]

Valore = Sup. x V. mq =

Valore = mq. 126 x €/mq. 15,00 = € 1.890,00

Valore = mq. 130 x €/mq. 15,00 = € 1.950,00

Mq. 256 Valore totale € 3.840,00

Valore = mq. 256 x €/mq. 15,00 = € 3.840,00

Valore diritti di 3/11 ([redacted]) + 4/11 ([redacted]) = 7/11 = mq. 256 x 7/11 x €/mq 15,00 = Euro 2.443,63

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 2.443,63

- 1.c)– Diritti di 1/2 in capo a [redacted] del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 05.20 con reddito dominicale di Euro 0,94 e reddito agrario di are 0,81 e part. n.°589 (ex n.°255/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 01.07 con reddito dominicale di Euro 0,04 e reddito agrario di are 0,03
Ditta: [redacted] per i diritti di 1/2, Eredi [redacted] per i diritti di ½.
Confini: proprietà [redacted]

Valore = Sup. x V. mq =

Valore = mq. 520 x €/mq. 15,00 = € 7.800,00

Valore = mq. 107 x €/mq. 15,00 = € 1.605,00

mq. 627 Valore totale € 9.405,00

Valore = mq. 627 x €/mq. 15,00 = € 9.405,00

Valore diritti di 1/2 [redacted] = mq. 627 x 1/2 x €/mq. 15,00 = Euro 4.702,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 4.702,50

- 2.a)– Diritti dell'intero in capo a [redacted] del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici, fabbricato al piano terra e servizi vari, il tutto sito in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 7 classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 7.850,14. Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°573 (ex n.°188/e), part. n.°594 (ex n.° 258/e) e n.°596 (ex n.°258/f) del catasto terreni il suolo e part. n.°188 sub 7 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra. (Capannone lato sinistro)

Ditta: [redacted] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [redacted]

2.a) – Capannone (lato sinistro) della superficie di netti mq. 679,00

Valore = Sup. lorda x V. mq =

Valore = mq. 679,00 x €/mq. 220,00 = Euro 149.380,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 149.380,00
A detrarre oneri per chiusura varco varco aperto a forfait.....€uro 500,00

Valore totale.....€uro 148.880,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 148.880,00

2.a.1) – Fabbricato della superficie di commerciali mq. 113,00

Valore = Sup. lorda x V. mq =

Valore = mq. 113,00 x €/mq. 600,00 = Euro 67.800,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 67.800,00

VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: € 216.600,00

3.a)– Diritti di ½ ciascuno in capo a ██████████ del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 00.39 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e part. n.°594 (ex n.°258/d) riportata in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 03.82 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di are 0,04

Ditta: ██████████ per i diritti di 1/2, ██████████ per i diritti di ½

Confini: proprietà ██████████

Per le citate particelle non è stata effettuata la rinnovazione del pignoramento.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore part. n. 583 = mq. 39 x €/mq. 15,00 = € 585,00

Valore part. n. 594 = mq. 382 x €/mq. 15,00 = € 5.730,00

mq. 421 Valore totale € 6.315,00

Valore diritti di 1/2 ██████████ = mq. 421 x 1/2 x €/mq. 15,00 = Euro 3.157,50

Valore diritti di 1/2 ██████████ = mq. 421 x 1/2 x €/mq. 15,00 = Euro 3.157,50

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 6.315,00

1.d)– Diritti dell'intero in capo a ██████████ del vano sito in Avigliano, precisamente intero piano interrato sulla strada che conduce al cimitero di are 2.60, locale al piano seminterrato di mq. 200 circa e suolo edificatorio su cui sorge censito in catasto al Foglio di mappa 80 part. n.°366

Non si procederà alla stima.

1.e)– Diritti dell'intero in capo a ██████████ del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 3,07 e reddito agrario di are 2,15 e part. n.°1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente

urbano, entrambe le part. derivanti dalle ex part. n.°502 ex 361/c.

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = Sup. x V. mq

Valore part. 1323 = mq. 623,33 x €/mq. 35,25 =€ 21.972,38

Valore part. 1323 = mq. 86,67 x €/mq. 2,00 =€ 173,34

Valore part. 1323 = mq. 480 x €/mq. 2,00 =€ 960,00

Valore part. 1324 = mq. 1 x €/mq. 35,25 =€ 35,25

Valore totale € 23.140,97

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 23.140,97

1.e.1)–Diritti di ½ in capo a [REDACTED] della corte comune sita in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1321 di are 00.67 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,17 e reddito agrario di Euro 0,12 e part. n.°1322 di are 00.03 censita al catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 entrambe le part. derivanti dalle ex part. n.°361 ex 361/a.

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2

Confini: proprietà [REDACTED]

Valore = Sup. x V. mq

Valore part. 1321 = mq. 67,00 x €/mq. 15,00 =€ 1.005,00

Valore part. 1322 = mq. 3,00 x €/mq. 15,00 =€ 45,00

mq. 70,00

Valore totale € 1.050,00

Valore diritti di 1/2 [REDACTED] mq. 70 x ½ €/mq 15,00 = Euro 525,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 525,50

1.f)– Diritti dell'intero del terreno sito in Avigliano, esteso ettari 2.31.11 in catasto al Foglio di mappa 91 part. n.°13

Non si procederà alla descrizione del bene in quanto venduto.

• Riepilogo generale valore immobili

Bene 1.a).....valore.....	€uro 211.820,00
Bene 1.b)-2.b).....valore.....	€uro 2.443,63
Bene 1.c).....valore.....	€uro 4.702,50
Bene 2.a.).....valore.....	€uro 148.880,00
Bene 2.a.1).....valore.....	€uro 67.800,00
Bene 3.a.).....valore.....	€uro 6.315,00
Bene 1.e).....valore.....	€uro 23.140,97
Bene 1.e.1).....valore.....	€uro 525,50
Valutazione totale.....	€uro 465.627,60

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. L'entità del valore dei beni sopra determinato e la composizione degli stessi costituisce un elemento di significativo convincimento per la costituzione di più lotti. Detta soluzione verrebbe consigliata per una più agevole vendibilità dei beni.

La qualità dei cespiti, la consistenza e la configurazione degli stessi ci consentono di poter ipotizzare quindi uno smembramento della proprietà e costituire, più lotti autonomi ed a sé stanti cercando quanto più possibile di non stravolgere la funzionalità e la fruibilità degli immobili.

Occorre però, nel contempo, considerare anche il rapporto esistente tra detti cespiti e cioè il legame che senza dubbio sussiste tra le aree ed i due capannoni ed il fabbricato. In altri termini la scrivente si è trovata nella necessità di dover valutare due distinte esigenze e scegliere quella più rispondente alle necessità della procedura di espropriazione senza denegare le caratteristiche dell'azienda costituita da tutti i beni che sono tra loro strettamente collegati ai fini di un identico sfruttamento economico-aziendale.

La descrizione dei cespiti ha posto in evidenza che trattasi di fabbricati adibiti ed organizzati per il tenimento di una azienda artigianale ad indirizzo produttivo. Parimenti la costruzione per civile abitazione era stata realizzata per essere utilizzata, ad uffici, a servizio dell'attività artigianale ed oggi utilizzata, invece, ad abitazione da coloro che un tempo conducevano l'attività artigianale. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento economico - aziendale tra tutti i cespiti descritti il cui sfruttamento e la cui organizzazione consentiva il mantenimento dell'azienda del debitore poi fallita.

La separazione di fatto tra i beni, finisce per creare delle realtà economico-aziendali prive di una autonoma prospettiva ed in quanto tali, conseguentemente, di valore minore. In altri termini tutti i fabbricati ed annesse aree costituiscono un tutt'uno. Lo smembramento degli stessi però rimane inevitabile pur se meno apprezzabile sul mercato. Tale soluzione deve essere privilegiata per consentire di rispettare gli interessi della procedura.

Si ritiene pertanto, in definitiva, e per le considerazioni esposte, privilegiare la costituzione di quattro lotti distinti come segue:

- **Lotto n.°1:** composto dal capannone (lato destro) di mq. 1.327 netti censito al foglio di mappa 80 part. n.° 570/9 oltre alle aree di accesso dal retro dell'immobile e cioè part. n.°587 -589 ed alle aree di accesso dal prospetto principale, cioè part: -593 -584 da mantenere in comune, rispettando lo stato di fatto dei luoghi per garantire l'accesso agli acquirenti ed anche ai terzi. Fermo restando le servitù stabilite nell'atto di provenienza in favore del debitore.
- **Lotto n.°2:** composto dal capannone (lato sinistro) di mq. 679 netti censito al foglio di mappa 80 part. n.° 570/7 (lato sinistro), dal fabbricato di mq. 113,00 lordi oltre alle aree di accesso e piazzali e cioè part. n.°-593 -584 da mantenere in comune, rispettando lo stato di fatto dei luoghi per garantire l'accesso agli acquirenti ed anche ai terzi. Fermo restando le servitù stabilite nell'atto di provenienza in favore del debitore.
- **Lotto n.°3:** composto dall'area sita in c.da S. Lucia di mq. 1.190 ora individuata dalle part. nn. °1321 e 1322 ex part. 502 ex 361/c
- **Lotto n.°4:** composto dalla corte comune sita in c.da S. Lucia di mq. 70 ora individuata dalle part. 1323 e 1324 ex part. 361 ex 361/a

Con riferimento, si prospettano al Sig. Giudice, comunque due Ipotesi di Lotti.

Il primo lavoro è costituito da tutti i cespiti oggetto di rinnovazione di pignoramento escludendo, correttamente, le part. n.°583 e 594 del mappale 80 non oggetto di rinnovazione di pignoramento.

Il secondo lavoro (II.a ipotesi), invece è costituito da tutti i cespiti già indicati nella prima ipotesi ivi compreso anche le part. n.°583 e n.°594 del mappale 80 essendo, queste ultime, non oggetto di rinnovazione di pignoramento ma indicate nella Sentenza dichiarativa di Fallimento del 12/07/91 rep. n.°10/91 trascritta il 18/1/99 al regg. n.° 636/571 contro [REDACTED]

o o o

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto attiene, invece, le particelle riportate nel pignoramento con superfici e diritti errati, e cioè la part. n.°502 ex part. n.°361/c di effettiva superficie catastale di are 11.90 riportata nel pignoramento trascritto in data 25/01/1990 al rep. n.°1230/1456 e relativa rinnovazione del 22/01/2010 al Rep. n.°1295/1049 con una superficie inferiore ed errata pari ad are 0,50 anzichè di effettive are 11.90 nonché la part. n.°361 ex part. n.°361/a di effettiva superficie catastale di are 0,70 ed indicata nel pignoramento con una superficie inferiore di pari are 0,60 e, quanto ai diritti di appartenenza del debitore, indicata per l'intero e non per la quota ½ di effettiva appartenenza del [REDACTED] nella stima e nella composizione dei lotti sono state considerate le esatte superfici catastali ed i diritti rimandando all'Ill.mo sig. Giudice ogni valutazione di merito.

Fatte queste premesse si riportano di seguito le composizione dei Lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPOSIZIONE DEI LOTTI (1.a ipotesi)

- LOTTO n.°1 del valore complessivo di Euro 217.744,31

1.a)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [REDACTED] del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9, classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 14.254,21 (capannone lato destro).

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°574 (ex n.° 188/f) e ex part. n.°597 (ex n.°258/g) del catasto terreni il suolo e dalla part. ex n.°188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra.

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 211.820,00

1.c)– Diritti di 1/2 della proprietà (500/1000) in capo a [REDACTED] del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 05.20 con reddito dominicale di Euro 0,94 e reddito agrario di are 0,81 e part. n.°589 (ex n.°255/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 01.07 con reddito dominicale di Euro 0,04 e reddito agrario di are 0,03.

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2, Eredi [REDACTED] per i diritti di ½.

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 4.702,50

1.b)– 2.b) Diritti di 3/22 della proprietà in capo a [REDACTED] e diritti di 4/22 della proprietà in capo a [REDACTED] il tutto per i diritti totali di 7/22 della proprietà del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26, reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.°593 (ex n.°258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 3/11, [REDACTED] per i diritti di 4/11, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 3/11, [REDACTED] per i diritti di 4/11, [REDACTED]

maso per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 1.221,81

Nelle vendite del lotto sono ivi comprese le servitù indicate nell'Atto notar Perri Pedio del 10/07/81 rep. n.°18992, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.°7292/6137 per acquisto fattone da [REDACTED]

• LOTTO n.º2 del valore complessivo di Euro 217.821,81

2.a)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [redacted] del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici, fabbricato al piano terra e servizi vari, il tutto sito in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.º570 sub 7 classe I, categoria D/7, rendita di Euro 7.850,14.

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.º573 (ex n.º188/e), part. n.º594 (ex n.º 258/e) e n.º596 (ex n.º258/f) del catasto terreni il suolo e part. n.º188 sub 7 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra

Ditta: [redacted] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [redacted]

• 2.a)– Capannone (lato sinistro) della superficie di netti mq. 679,00

• 2.a.1)– Fabbricato della superficie di netti mq. 113,00

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 216.600,00

1.b)– 2.b) Diritti di 3/22 della proprietà in capo a [redacted] e diritti di 4/22 della proprietà in capo a [redacted] il tutto per i diritti totali di 7/22 della proprietà del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.º584 (ex n.º222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26, reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.º593 (ex n.º258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01

Ditta: [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted]

[redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted]

[redacted] per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [redacted]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 1.221,81

Nella vendita del lotto sono ivi comprese le servitù indicate - Atto notar Perri Pedio rep. n.º18992 del 10/07/81, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.º7291/6136 per acquisto fattone da [redacted]

• LOTTO n.º3 del valore complessivo di Euro 23.140,97

1.e)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [redacted] del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 3,07 e reddito agrario di are 2,15 e part. n.º1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente urbano entrambi derivanti dalle ex part. n.º502 ex 361/c.

Ditta: [redacted] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [redacted]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 23.140,97

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- LOTTO n.°4 del valore complessivo di Euro 525,00
- 1.e.1)–Diritti di $\frac{1}{2}$ della proprietà (500/1000) in capo a [REDACTED] della corte comune sita in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1321 di are 00.67 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,17 e reddito agrario di Euro 0,12 e part. n.°1322 di are 00.03 censita al catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 derivanti dalle ex part. n.°361 ex 361/a.

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2

Confini:proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 525,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

COMPOSIZIONE DEI LOTTI (II.a ipotesi)

- LOTTO n.°1 del valore complessivo di Euro 220.901,81

1.a)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [REDACTED] del Suolo esteso mq. 1.485 di cui mq. 1.432 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9, classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 14.254,21 (capannone lato destro).

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°574 (ex n.° 188/f) e ex part. n.°597 (ex n.°258/g) del catasto terreni il suolo e dalla part. ex n.°188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra.

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 211.820,00

1.c)– Diritti di 1/2 della proprietà (500/1000) in capo a [REDACTED] del piazzale comune esteso mq. 627 al Foglio di mappa 80 part. n.°587 (ex n.°222/e) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 05.20 con reddito dominicale di Euro 0,94 e reddito agrario di are 0,81 e part. n.°589 (ex n.°255/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 01.07 con reddito dominicale di Euro 0,04 e reddito agrario di are 0,03.

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2, [REDACTED] per i diritti di 1/2.

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 4.702,50

1.b)– 2.b) Diritti di 3/22 della proprietà in capo a [REDACTED] e diritti di 4/22 della proprietà in capo a [REDACTED] il tutto per i diritti totali di 7/22 della proprietà del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26, reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.°593 (ex n.°258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 3/11, [REDACTED] per i diritti di 4/11,

[REDACTED] per i diritti di 3/11, [REDACTED] per i diritti di 4/11,

[REDACTED] per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 1.221,81

3.a)– Diritti di 1/4 della proprietà in capo a [REDACTED] e diritti di 1/4 della proprietà in capo a [REDACTED] il tutto per i diritti di 1/2 della proprietà del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 00.39 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e part. n.°594 (ex n.°258/d) riportata in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 03.82 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario

di are 0,04

Ditta: [redacted] per i diritti di 1/2, [redacted] per i diritti di 1/2

Confini: proprietà [redacted]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 3.157,50

Nelle vendita del lotto sono ivi comprese le servitù indicate nell'Atto notar Perri Pedio del 10/07/81 rep. n.°18992, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.°7292/6137 per acquisto fattone da [redacted]

- LOTTO n.°2 del valore complessivo di Euro 220.979,31

2.a)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [redacted] del Suolo esteso mq. 926 di cui mq. 882 coperti da capannone industriale, magazzino, uffici, fabbricato al piano terra e servizi vari, il tutto sito in Avigliano alla c.da Valle Bona, attualmente censiti in catasto urbano al Foglio di mappa 80 part. n.°570 sub 7 classe 1, categoria D/7, rendita di Euro 7.850,14.

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n.°573 (ex n.°188/e), part. n.°594 (ex n.° 258/e) e n.°596 (ex n.°258/f) del catasto terreni il suolo e part. n.°188 sub 7 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra

Ditta: [redacted] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [redacted]

- 2.a)– Capannone (lato sinistro) della superficie di netti mq. 679,00
- 2.a.1)– Fabbricato della superficie di netti mq. 113,00

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 216.600,00

1.b)– 2.b) Diritti di 3/22 della proprietà in capo a [redacted] e diritti di 4/22 della proprietà in capo a [redacted] il tutto per i diritti totali di 7/22 della proprietà del piazzale comune esteso mq. 256 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°584 (ex n.°222/b) riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di terza classe di are 01.26, reddito dominicale di Euro 0,23 e reddito agrario di are 0,20 e part. n.°593 (ex n.°258/c) riportato in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 01.30 con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di are 0,01

Ditta: [redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted]

[redacted] per i diritti di 3/11, [redacted] per i diritti di 4/11, [redacted]

[redacted] per i diritti di 1/11

Confini: proprietà [redacted]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: Euro 1.221,81

3.a)– Diritti di 1/4 della proprietà in capo a [redacted] e diritti di 1/4 della proprietà in capo a [redacted] il tutto per i diritti di 1/2 della proprietà del piazzale esteso mq. 421 censito al Foglio di mappa 80 part. n.°583 (ex n.°199/c) riportato in catasto terreni con qualità di pascolo di quarta classe di are 00.39 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e part. n.°594 (ex n.°258/d) riportata in catasto terreni con qualità di incolto produttivo di are 03.82 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di are 0,04

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2, [REDACTED] per i diritti di 1/2

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 3.157,50

Nella vendita del lotto sono ivi comprese le servitù indicate - Atto notar Perri Pedio rep. n.°18992 del 10/07/81, registrato a Potenza il 23/07/81 trascritto il 29/07/81 al regg. nn.°7291/6136 per acquisto fattone da [REDACTED]

• **LOTTO n.°3 del valore complessivo di €uro 23.140,97**

1.e)– Diritti dell'intero della proprietà (1000/1000) in capo a [REDACTED] del terreno sito in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1323 di are 11.89 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 3,07 e reddito agrario di are 2,15 e part. n.°1324 di are 00.01 censita al catasto urbano ente urbano entrambi derivanti dalle ex part. n.°502 ex 361/c.

Ditta: [REDACTED] per i diritti dell'intero

Confini: proprietà [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 23.140,97

• **LOTTO n.°4 del valore complessivo di €uro 525,00**

- *1.e.1)–Diritti di 1/2 della proprietà (500/1000) in capo a [REDACTED] della corte comune sita in Avigliano, alla loc. S. Lucia in catasto individuato al Foglio di mappa 80 part. 1321 di are 00.67 riportato in catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 0,17 e reddito agrario di €uro 0,12 e part. n.°1322 di are 00.03 censita al catasto terreni con qualità di seminativo di seconda classe con reddito dominicale di €uro 0,01 e reddito agrario di €uro 0,01 derivanti dalle ex part. n.°361 ex 361/a.*

Ditta: [REDACTED] per i diritti di 1/2

Confini: proprietà [REDACTED], strada comunale, [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: €uro 525,00

o o o

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione delle parti e del Tribunale per fornire eventuali delucidazioni in merito al presente lavoro.

La presente relazione, viene depositata e trasmessa a mezzo pec alle parti

Paterno di Lucania, li 15/01/2018



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