

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2015 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

---

<b>Incarico .....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>5</b>
<b>Suddivisione dei lotti .....</b>	<b>18</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>19</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>40</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>64</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>74</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>80</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>101</b>
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>105</b>
<b>Indagini di mercato .....</b>	<b>106</b>
<b>coefficienti di riduzione .....</b>	<b>106</b>
<b>VALUTAZIONE SUPERFICIE TERRENI.....</b>	<b>108</b>
<b>stima dei lotti .....</b>	<b>109</b>
<b>riepilogo .....</b>	<b>116</b>

## INCARICO

---

Con Provvedimento del 20/09/2022, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email [a.iula@live.it](mailto:a.iula@live.it), PEC [alessandro.iula@geopec.it](mailto:alessandro.iula@geopec.it), Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Contestualmente all'incarico ricevuto, gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" di cui ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento dell'Esperto.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lauria (PZ) - Contrada Cona n° 115 identificato al Catasto Fabbricato del Foglio 91 alla particella 1176 sub 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lauria (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, n° 45 piano S1 identificato al Catasto Fabbricato del Foglio 117 Particella 1493 sub 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lauria (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, n° 43, piano S1 identificato al Catasto Fabbricato del Foglio 117 Particella 1493 sub 4
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 87A, piano S1 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 3
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE snc, piano Terra identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 4
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n° 87, piano S2-S3 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 5
- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 83, piano 2 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5.
- **Bene N° 8** - Officina ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 93, piano S2-S3 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2.
- **Bene N° 9** - Terreni, Giardino e parcheggi ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652 e Foglio 106 part. 2802.
- **Bene N° 10** - Terreni ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 115 Particella 6, 7, 8 e 10.
- **Bene N° 11** - Terreni ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE identificati al Foglio 115 Particella 670 e 671
- **Bene N° 12** - Terreni ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE identificati al Foglio 107 Particella 175, 176, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 479, 480, 481, 482, 672, 677 e 678
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE identificato al Foglio 107 Particella 204

## OPERAZIONI PERITALI

---

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente alla custode avv. Elena Pompeo, ha eseguito il primo accesso il giorno 18/10/2022 e di il secondo accesso il giorno 28/11/2022 presso i beni pignorati.

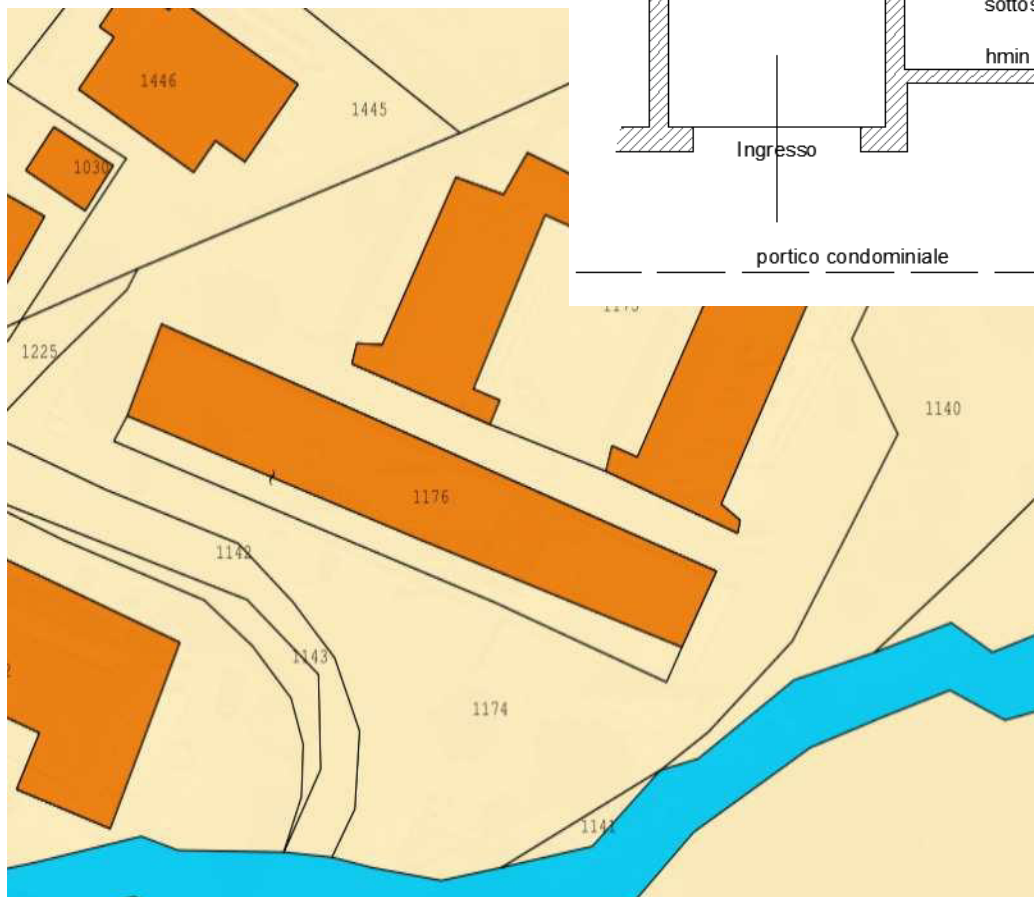
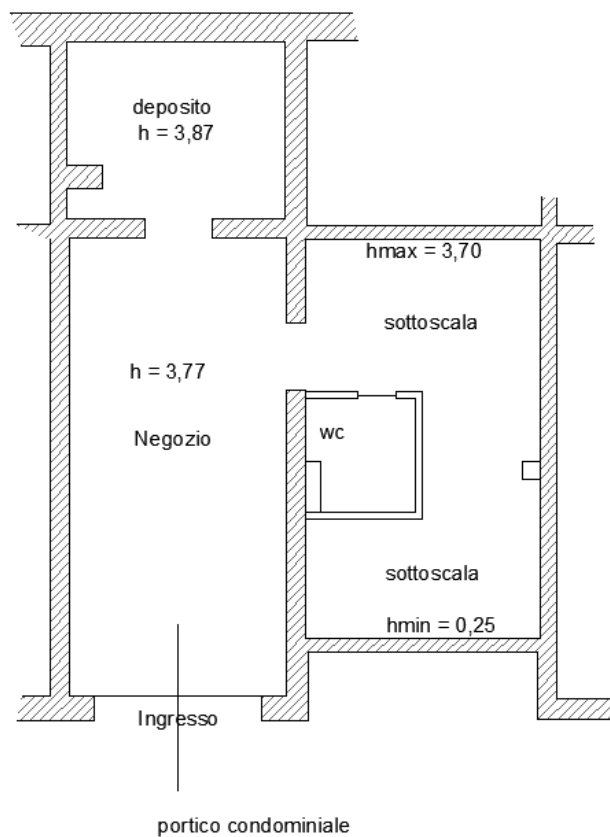
In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (***cfr. allegato 6 - Rilievi Planimetrici***) e documentazione fotografica esaustiva (***cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica***). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

## DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

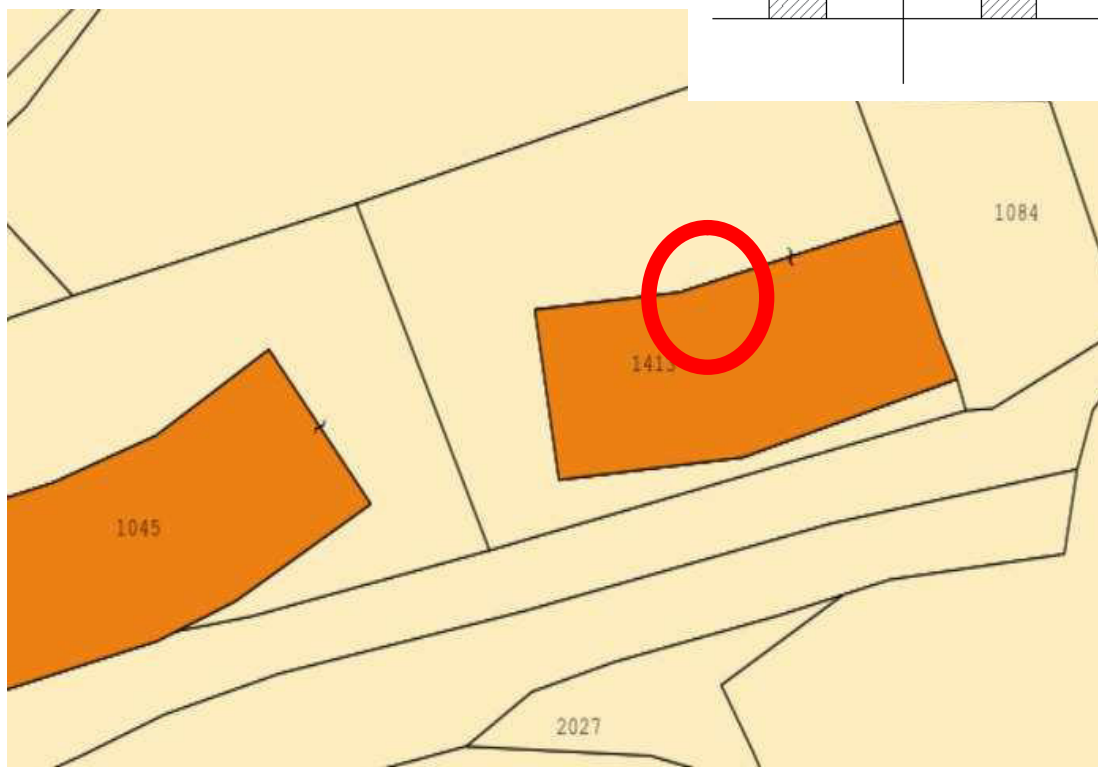
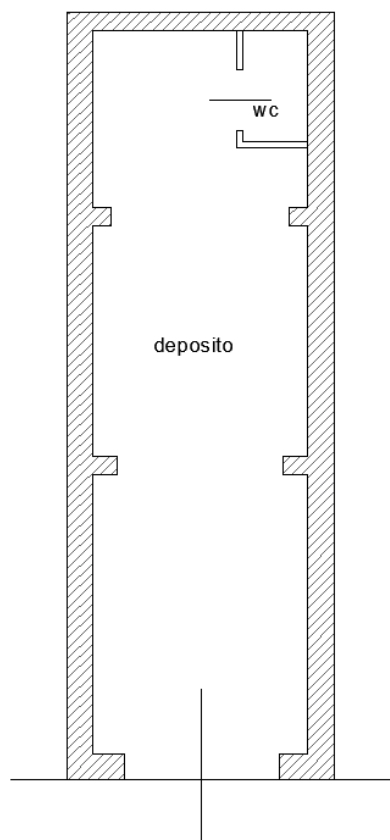
### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LAURIA (PZ) - CONTRADA CONA N° 115 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATO DEL FOGLIO 91 ALLA PARTICELLA 1176 SUB 7**

Bene sito al piano seminterrato, facente parte del condominio Parco Manfredelli. Il Locale Commerciale è situato nel blocco B, ai piani seminterrati, adiacente la scala esterna condominiale, così come rappresentato nella documentazione fotografica. Il Locale dispone di ampio ingresso, con antistante portico condominiale.



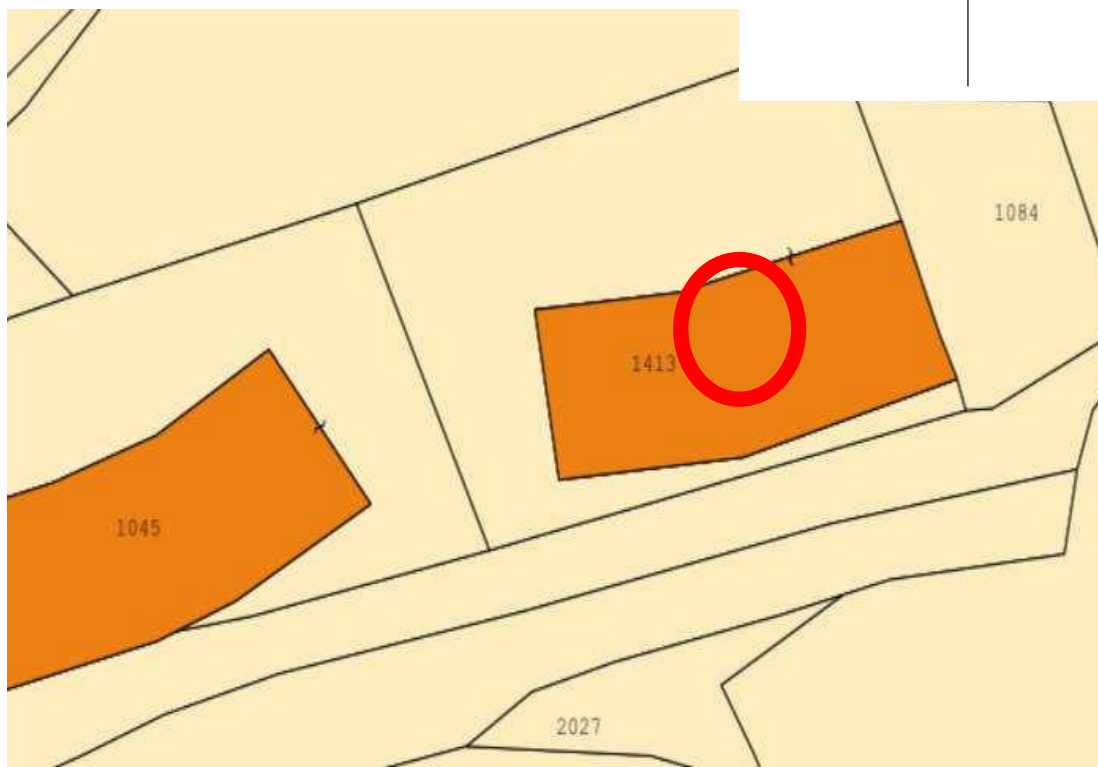
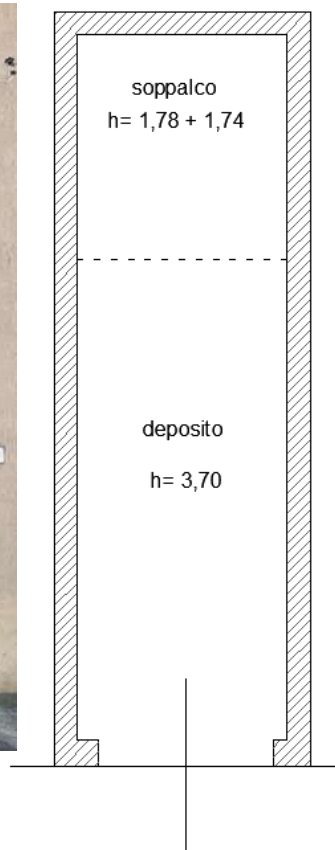
**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45  
PIANO S1 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATO DEL FOGLIO 117 PARTICELLA 1493  
SUB 3**

Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente e un bagnetto posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.



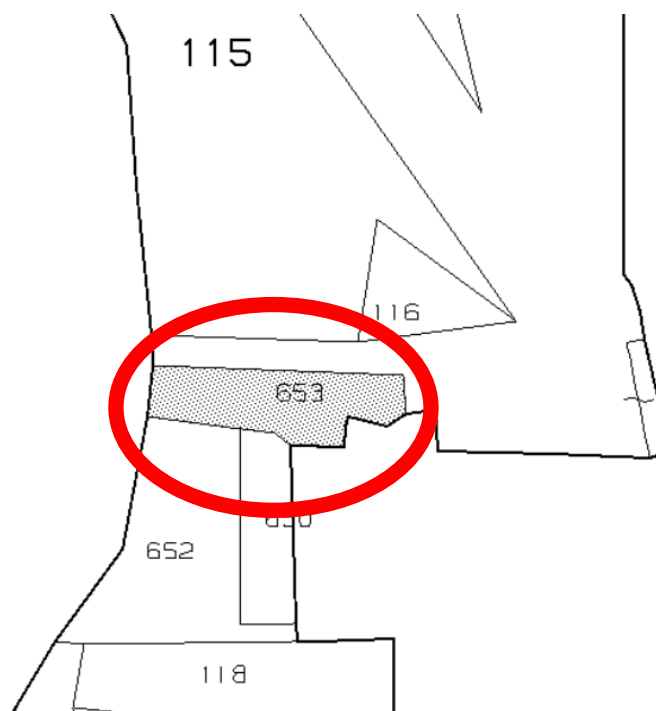
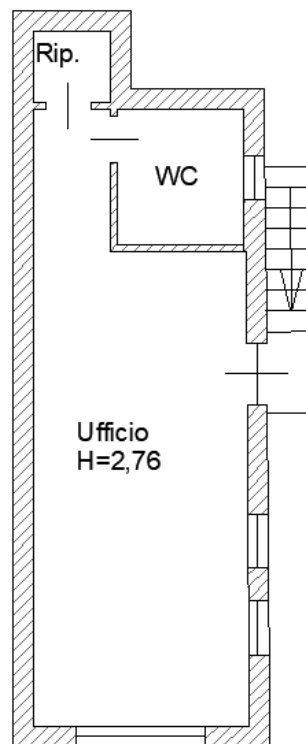
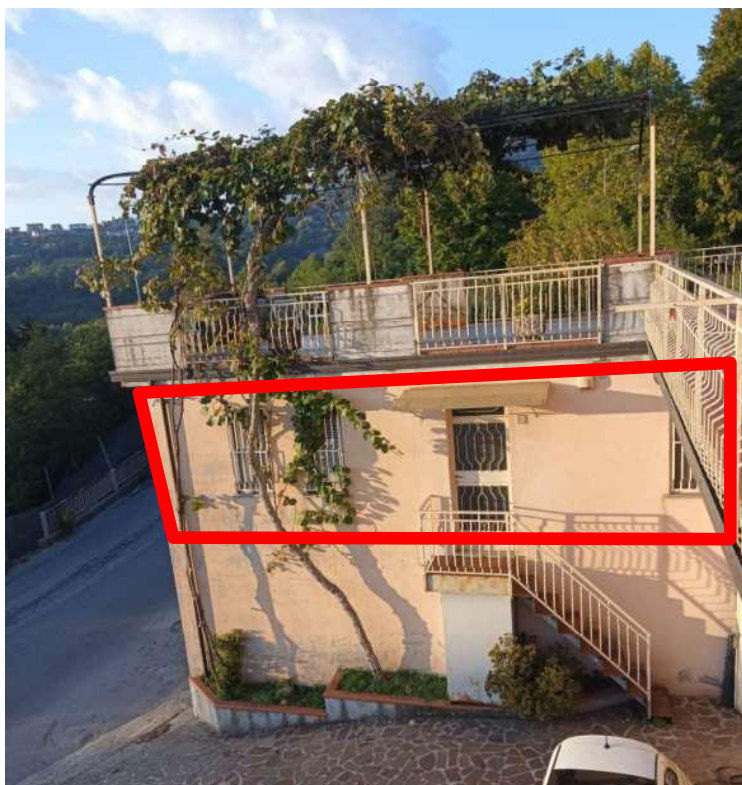
**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43  
PIANO S1 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATO DEL FOGLIO 117 PARTICELLA 1493  
SUB 4**

Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente, con soppalco, posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1 IDENTIFICATO AL FOGLIO 107 PARTICELLA 653 SUB 3**

Locale Ufficio posto al piano sottostrada 1 , facente parte di una porzione di fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra, e tre piani seminterrati.

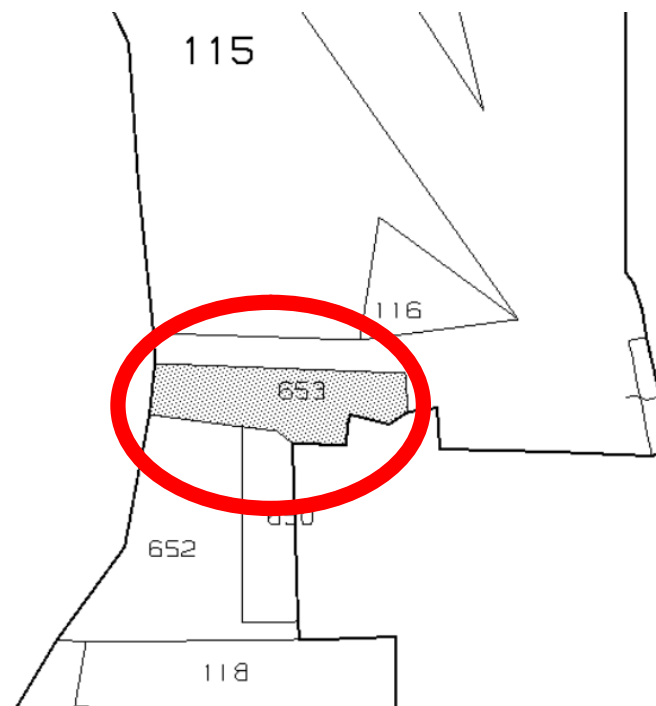
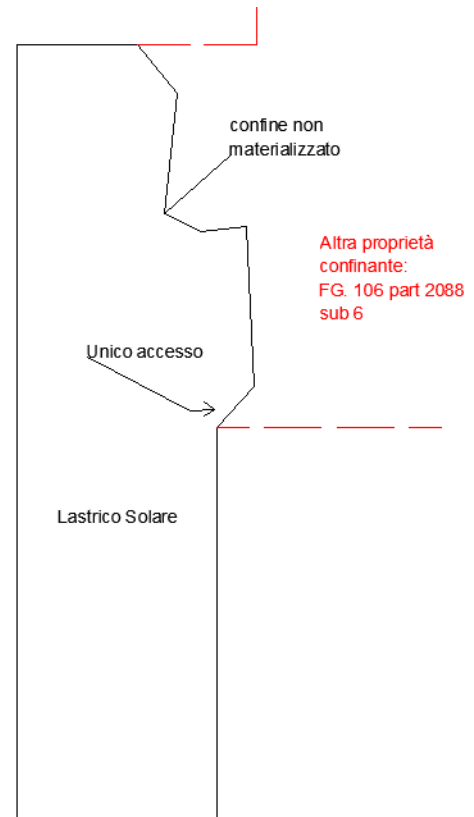


IDENTIFICATO /



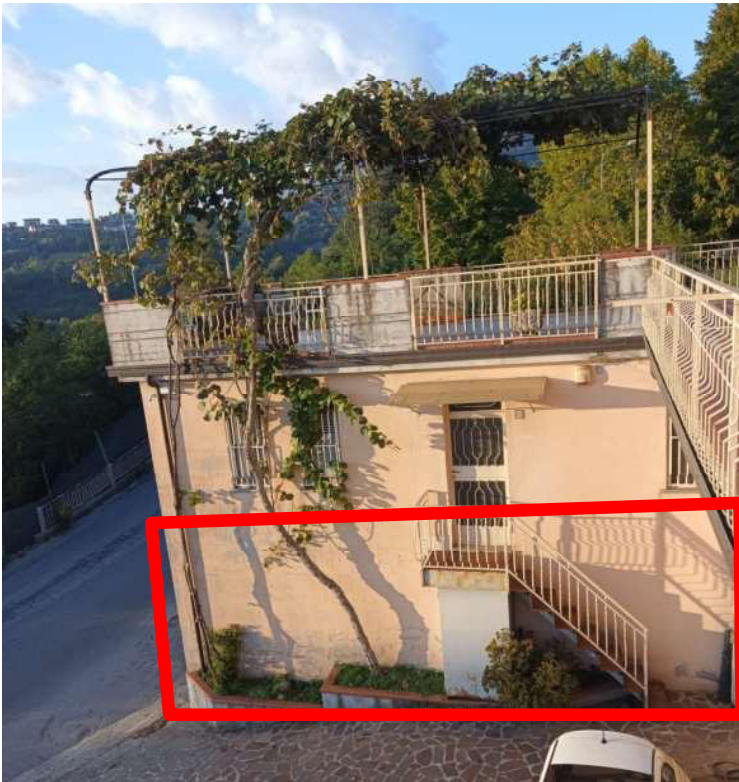
**BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA IDENTIFICATO AL FOGLIO 107 PARTICELLA 653 SUB 4**

Lastrico Solare con pergolato, la cui superficie totale non rappresenta l'intera consistenza del bene oggetto di esecuzione, in quanto un modesta parte del terrazzo, non separata da alcun divisorio visibile, risulta far parte di un'altra consistenza immobiliare, come meglio rappresentato dalle foto successive.

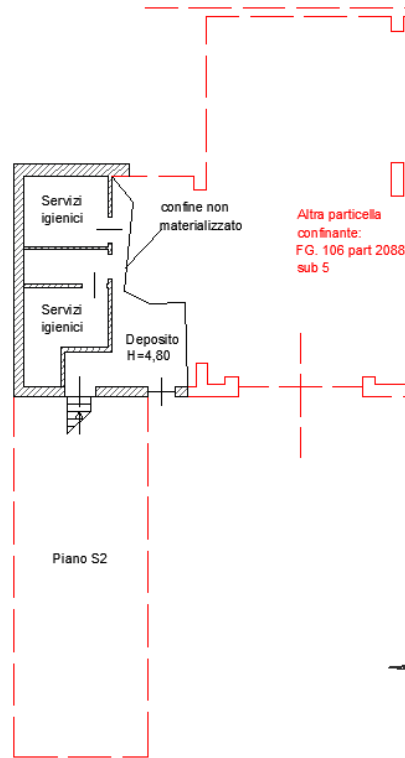


**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87,  
PIANO S2-S3 IDENTIFICATO AL FOGLIO 107 PARTICELLA 653 SUB 5**

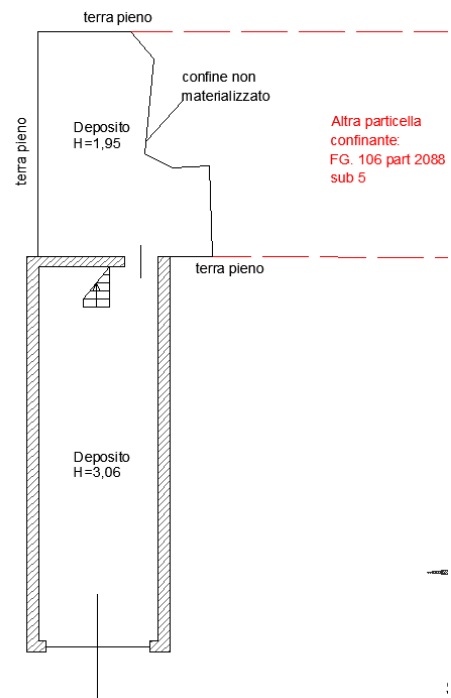
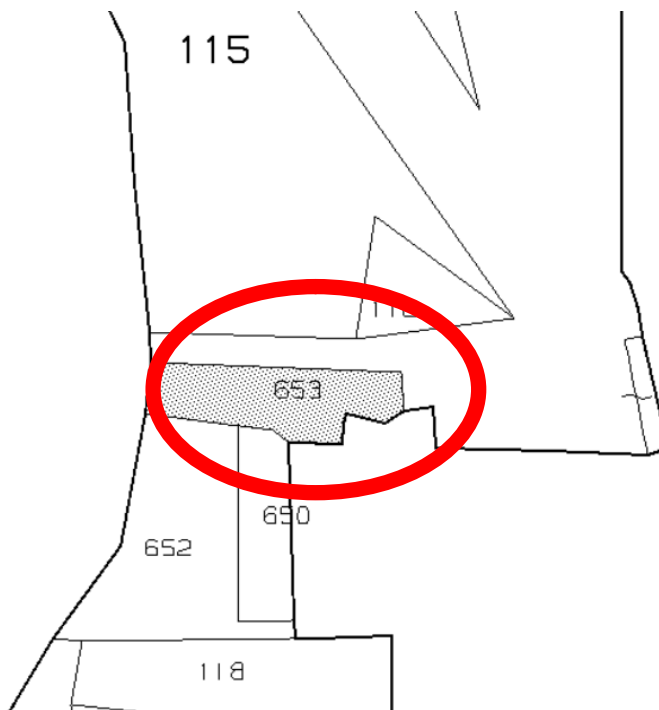
Locali Deposito posti al piano Sottostrada 2 e sottostrada 3, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati.



**Sottostrada 2**



**Sottostrada 3**

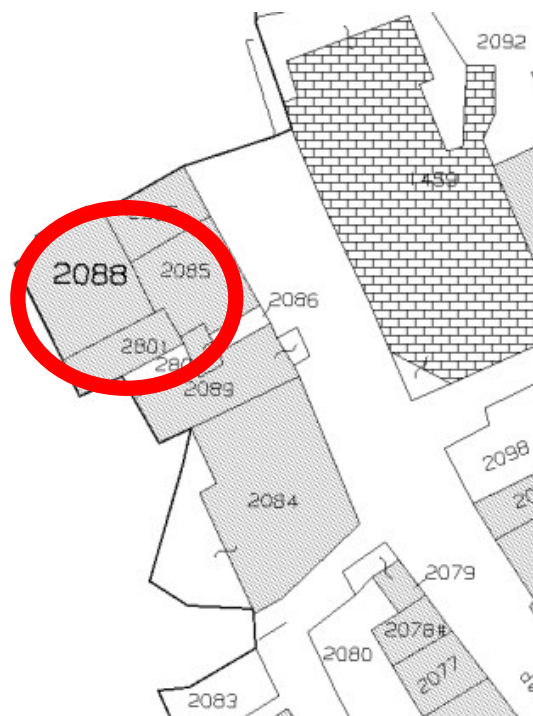
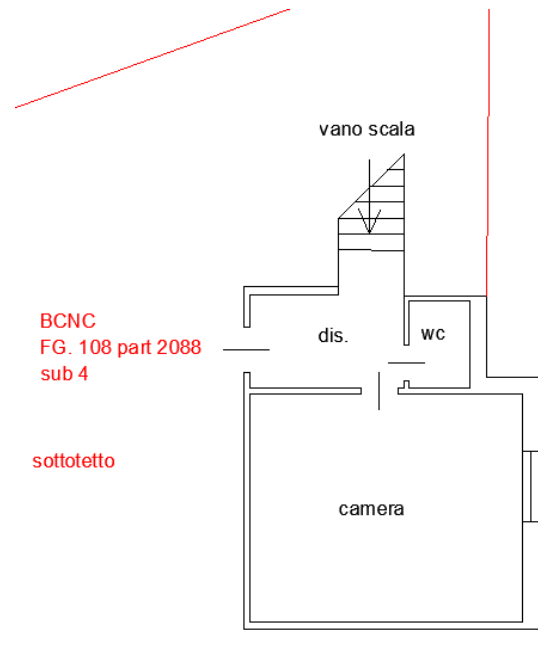


**BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2 IDENTIFICATO AL FOGLIO 106 PARTICELLA 2088 SUB 8 GRAFFATO AL 2801 SUB 5.**

Piccolo sottotetto mansardato, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da una camera un bagno e un piccolo disimpegno.



**Sottotetto**

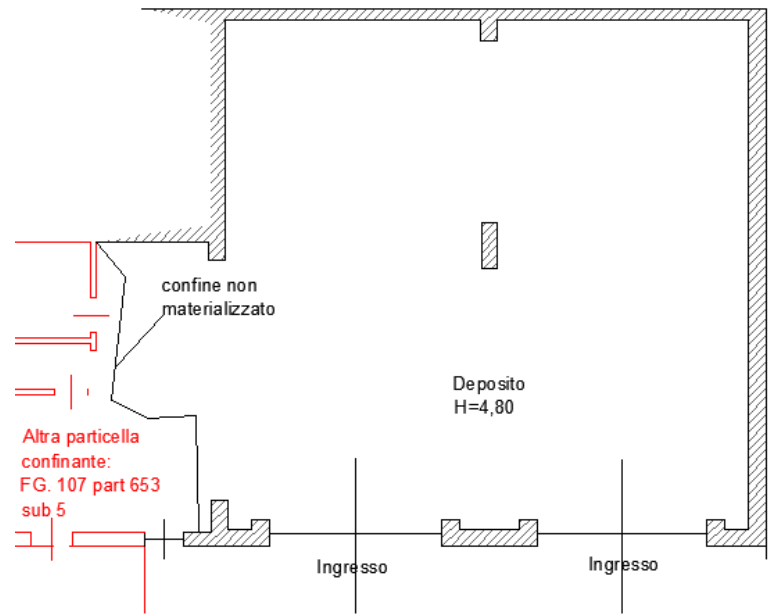


**BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3 IDENTIFICATO AL FOGLIO 106 PARTICELLA 2088 SUB 5 GRAFFATO AL 2801 SUB 2.**

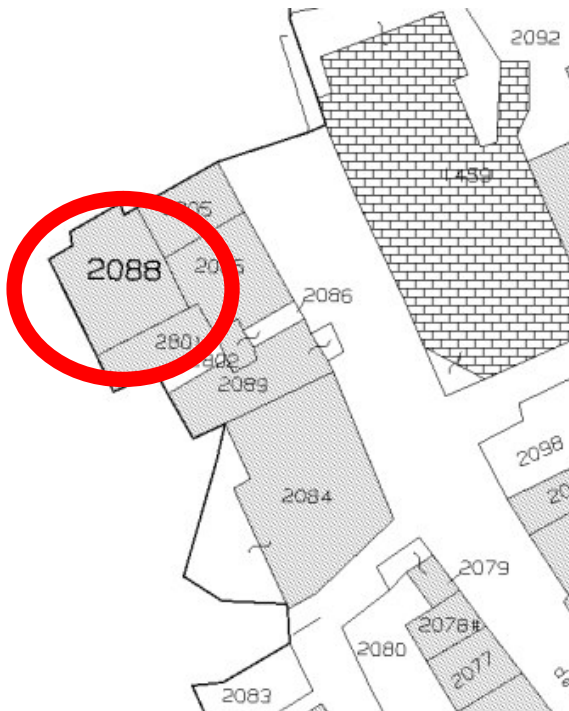
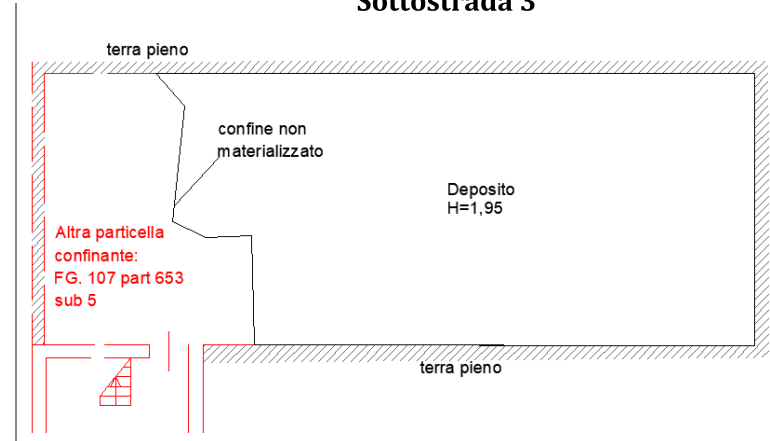
Locali Officina, facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da un ambiente unico al piano sottostrada 2 (seminterrato) e un altro ambiente unico al piano interrato sottostrada 3.



**Sottostrada 2**



**Sottostrada 3**



**BENE N° 9 – TERRENI, GIARDINO E PARCHEGGI UBICATI A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE IDENTIFICATI AL FOGLIO 107 PARTICELLA 115, 116, 118, 650, 652 - FOGLIO 106 PART 2802**

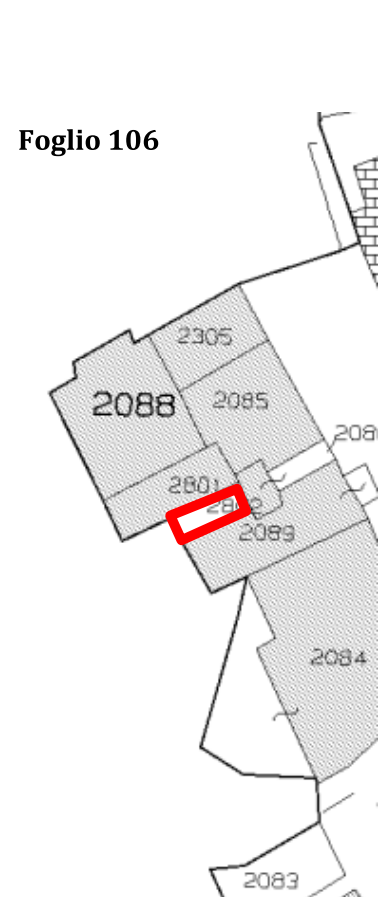
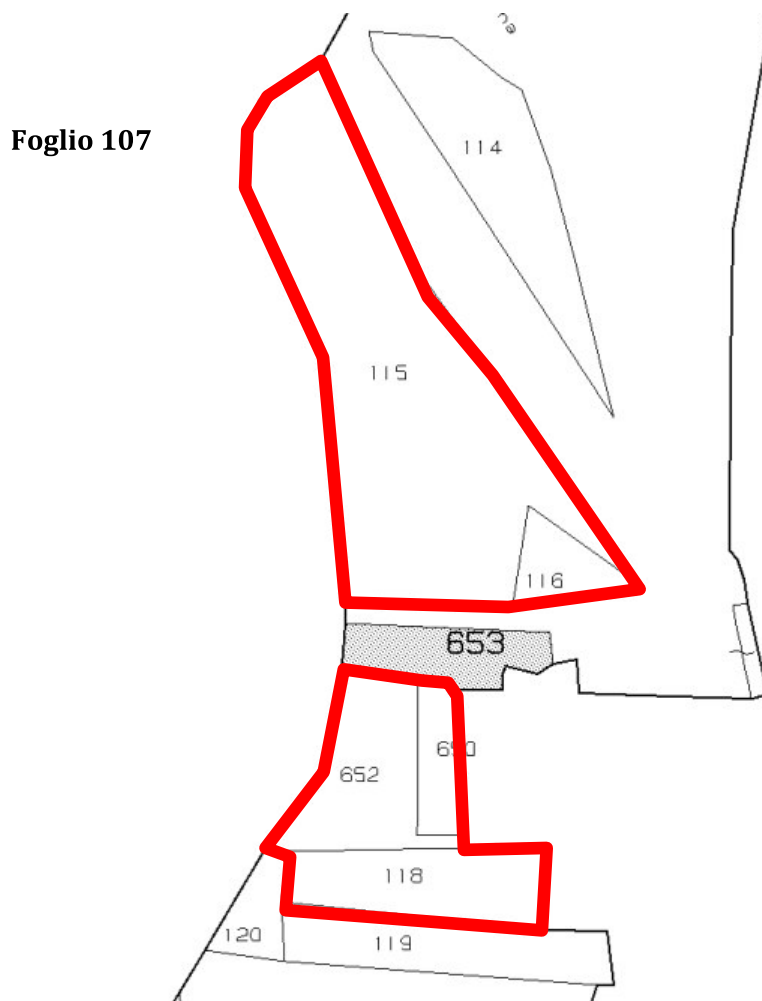
Terreni e piazzale pavimentato con pietra naturale ad uso parcheggio, antistante il fabbricato, e altri terreni ad uso orto/giardino.



terreni ad uso orto/giardino.



piazzale pavimentato



**BENE N° 10 - TERRENI UBICATI A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE  
IDENTIFICATI AL FOGLIO 115 PARTICELLA 6, 7, 8 E 10.**

---

Piazzale e terreni incolti, la particella 10 ricade in parte su strada pubblica.



Vista dalla strada pubblica



sovrapposizione ortofoto

**BENE N° 11 - TERRENI UBICATI A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE  
IDENTIFICATI AL FOGLIO 115 PARTICELLA 670 E 671**

---

Terreni ad uso giardino occupati da terzi, in quanto alla data di accesso risultavano posizionati all'interno di un giardino privato, facenti parte di una corte del fabbricato. All'interno vi erano inoltre alcune piante da frutto.

Per accedere ai terreni è necessario passare attraverso proprietà altrui.



Vista dalla strada pubblica



sovrapposizione ortofoto

**BENE N° 12 - TERRENI UBICATI A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE  
IDENTIFICATI AL FOGLIO 107 PARTICELLA 175, 176, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191,  
192, 193, 479, 480, 481, 482, 672, 677 E 678**

Terreni incolti ed in parte su strada pubblica, in quanto la strada pubblica non risulta frazionata.



Vista dalla strada pubblica



sovrapposizione ortofoto



**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE  
IDENTIFICATO AL FOGLIO 107 PARTICELLA 204**

Terreno ad uso pubblico.



Vista dalla strada pubblica



sovrapposizione ortofoto

## SUDDIVISIONE DEI LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1: Bene N° 1** (Foglio 91 Part. 1176 sub 7).

**LOTTO 2: Bene N° 2** (Foglio 117 Particella 1493 sub 3) e **Bene N° 3** (Foglio 117 Particella 1493 sub 4).

**LOTTO 3: Bene N° 4** (Foglio 107 Particella 653 sub 3) , **Bene N° 5** (Foglio 107 Particella 653 sub 4), **Bene N° 6** (Foglio 107 Particella 653 sub 5); **Bene N° 7** (Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5); **Bene N° 8** (Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2); **Bene N° 9** (Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652 e Foglio 106 part. 2802).

**LOTTO 4: Bene N° 10** (Foglio 115 Particella 6, 7, 8 e 10).

**LOTTO 5: Bene N° 11** (Foglio 115 Particella 670 e 671).

**LOTTO 6: Bene N° 12** (Foglio 107 Particella 175, 176, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 479, 480, 481, 482, 672, 677 e 678).

**LOTTO 7: Bene N° 13** (Foglio 107 Particella 204).

# LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lauria (PZ) - Contrada Cona n° 115 **Foglio 91 Part. 1176 sub 7**

## DESCRIZIONE

---

Bene sito al piano seminterrato, facente parte del condominio Parco Manfredelli. Il Locale Commerciale è situato nel blocco B, ai piani seminterrati, adiacente la scala esterna condominiale, così come rappresentato nella documentazione fotografica. Il Locale dispone di ampio ingresso, con antistante portico condominiale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta di autorizzazione edilizia (PZ), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile pignorato (**allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta di certificato di residenza (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto del registro delle unioni matrimoniali (**cf. allegato 8 - Certificati**);
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

## TITOLARITÀ

---




L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 
- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti:**

-  (Proprietà 6/9)
-  a 1/9)
-  (Proprietà 1/9)

## CONFINI

il bene confina a nord con la particella 1174; ad est con con il sub 2 e 8 della particella 1176; a sud con il sub 1 e 2 della particella 1176; ad ovest con il sub 6 della particella 1176.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	31,90 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	3,77 m	terra
deposito e servizi igienici	41,00 mq	48,30 mq	0,40	19,32 mq	3,87 m	terra
Totale superficie convenzionale:				56,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,82 mq		

parte del sottoscala non risulta praticabile per ridotta altezza, in quanto è posto al di sotto della scalinata condominiale(sottoscala), pertanto sono stati usati dei coefficienti di contrazione per il calcolo di dette superfici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

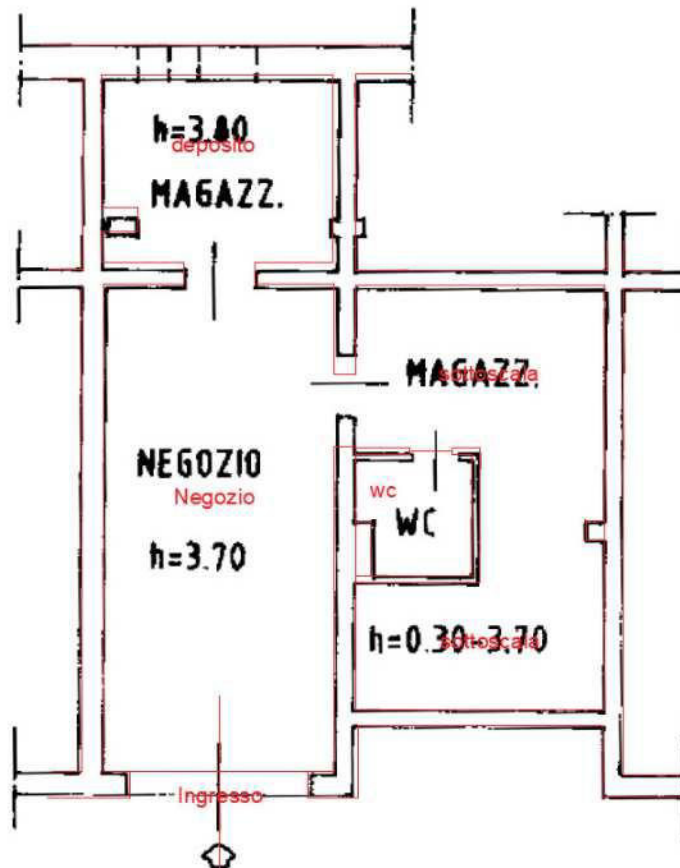
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1996 al 04/07/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 1176, Sub. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. 51mq

Dal <b>04/07/1996</b> al <b>20/04/2008</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 1176, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51mq
Dal <b>20/04/2008</b> al <b>09/11/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 1176, Sub. 7 Categoria C1, Cons. 51mq
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>27/06/2016</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 1176, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 86mq
Dal <b>27/06/2016</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 91, Part. 1176, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 368,75 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	91	1176	7		C1	4	51mq	62 mq	368,75 €	T		

**Corrispondenza catastale**, Di seguito sovrapposizione catastale:



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l’Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per “diversa distribuzione degli spazi interni”. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

## PRECISAZIONI

Si precisa che:

- in virtù di atto d'Obbligo per notar Franco Guarino di Francavilla in Sinni del 26/8/1981 repertorio n.ri, 3770, I coniugi Manfredelli Pasquale e Nicodemo Gaetana, hanno presentato al Comune di Lauria in

Data 01/08/1981 al n. 6218 di protocollo generale, istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 160, 161, 162 e 163(attuale condominio Parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq. 21231 avvalendosi dell'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare i prezzi di vendita e i canoni di locazione determinati dal Comune di Lauria;

- in virtù di atto per notar Franco Guarino di Lauria del 23/11/1990 repertorio n. 20269, Il signor [REDACTED] D. [REDACTED] ha presentato in data 6/10/1990 al Comune di Lauria istanza di concessione per l'edificazione relativa all'area in Comune di Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 425, 426 e 609(attuale condominio parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq, 7437, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, a realizzare il programma edilizio in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. 15127 di protocollo generale, in data 6/10/1990 che prevede la costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione rurale in cemento armato;

- in virtù di atto per notar Franco Guarino di Lauria del 9/3/1992 repertorio n. 23783, I signori [REDACTED] [REDACTED], proprietari del terreno sito in Comune di Lauria, alla località Cona, distinto al N.C.T. al foglio 91 particelle 425, 610, 609 e 160(attuale condominio Parco Manfredelli), per un volume edificabile di metri cubi 8793, si sono obbligati ad una serie di prescrizioni previste dal Piano Planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale di Lauria con deliberazione n. 111 del 23/9/1991.

## STATO CONSERVATIVO

---

alla data dell'accesso il bene si presentava in mediocri condizioni d'uso e manutenzioni. Negli ambienti deposito vi erano delle infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura e dalla scalinata condominiale. Sono state riscontrati distaccamenti di intonaco, muffe e distacco della pitturazione. Non è stato possibile visionare nel retro della controsoffittatura, ma potrebbero esserci anche in quel caso muffe e infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

---

I beni comuni a tutti i condomini sono il portico innanzi al locale commerciale identificato al sub 1 della particella 1176 e le scale identificato al sub 2 della particella 1176.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

il bene è situato in un contesto edilizio condominiale, denominato "Parco Manfredelli". La struttura degli anni '90, è stata edificata in calcestruzzo armato e rompagnature esterne. Infissi esterni in Alluminio preverniciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

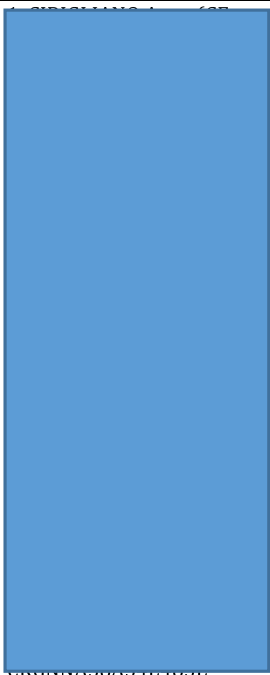

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/12/2012
- Scadenza contratto: 30/09/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/07/1996</b> al <b>22/04/2008</b>		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarino	04/07/1996	35647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	22/07/1996	9337	8284
		Registrazione			
Dal <b>20/04/2008</b>		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lagonegro	01/08/2008	398/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	05/05/2009	7944	6120
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 09/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni:**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Isritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11877 - Reg. part. 833

Importo: € 70.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Capitale: € 52.415,54

Spese: € 2.584,46

Interessi: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: o 90/2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Isritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834

Importo: € 670.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Capitale: € 524.787,44

Spese: € 15.212,56

Interessi: € 130.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: 88/12

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Isritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19104 - Reg. part. 1146

Importo: € 135.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Capitale: € 100.916,66

Spese: € 34.083,34

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4578

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Isritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145

Importo: € 50.000,00  
A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Capitale: € 37.833,23

Spese: € 12.166,77

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4577

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014

Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339

Importo: € 760.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

Capitale: € 746.032,45

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 20/03/2014

N° repertorio: 399

### Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Potenza il 19/09/1981

Reg. gen. 9310 - Reg. part. 7983

A favore di Comune di Lauria

Contro [REDACTED]

Note: I coniugi [REDACTED], avendo presentato al Comune di Lauria in Data 01/08/1981 al n. 6218 di protocollo generale, istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 160, 161, 162 e 163 (attuale condominio Parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq. 21231 ed intendendo avvalersi del l'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, si sono obbligati, tra l'altro, ad applicare i prezzi di vendita e i canoni di locazione determinati dal Comune di Lauria.

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Potenza il 15/12/1990

Reg. gen. 15719 - Reg. part. 13651

A favore di Comune di Lauria

Contro [REDACTED]

Note: Il signor [REDACTED], avendo presentato in data 6/10/1990 al Comune di Lauria istanza di concessione per l'edificazione relativa all'area in Comune di Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 425, 426 e 609 (attuale condominio parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq, 7437, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, si è obbligato, tra l'altro, a realizzare il programma edilizio in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. 15127 di protocollo generale, in data 6/10/1990 che prevede la costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione rurale in cemento armato.

- **atto d'obbligo**

Trascritto a Potenza il 31/03/1992

Reg. gen. 4876 - Reg. part. 4349

A favore di Comune di Lauria

Contro [REDACTED]

Note: I [REDACTED], proprietari del terreno sito in Comune di Lauria, alla località Cona, distinto al N.C.T. al foglio 91 particelle 425, 610, 609 e 160 (attuale condominio

Parco Manfredelli), per un volume edificabile di metri cubi 8793, si sono obbligati ad una serie di prescrizioni previste dal Piano Planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale di Lauria con deliberazione n. 111 del 23/9/1991.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015

Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che il bene ricade in zona B5.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene facente parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Parco Manfredelli" risulta autorizzato con Concessione Edilizia n° 92Q0056 del 28/04/1992.

Dai pochi grafici di cui si è a disposizione, il bene risulta regolare, per la parte principale. Dai Grafici non si evince il vano nel retro del negozio ed il vano sotto scala denominato deposito, che possono essere considerati vani tecnici interrati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Con Pec trasmessa all'amministratore di condominio "Parco Manfredelli" in data 7 dic. 2022, lo scrivente ha chiesto di essere portato a conoscenza del regolamento condominiale, di eventuali debitorie a carico del Condominio, dei costi condominiali gravanti sull'immobile ed eventualmente se vi sono posti auto assegnati.

In data 13 dic. 2022, l'Ing. Biagio Russo, ha trasmesso allo scrivente Pec (allegata alla presente relazione di stima), con la quale ha chiarito che non vi è un regolamento condominiale, che non risultano debitorie a carico del condominio, che non risultano posti auto assegnati, allegando inoltre il bilancio 2022, con evidenti i costi condominiali gravanti sul bene oggetto di stima, i quali ammontano ad euro 61,86 annui.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 45 piano S1 **Foglio 117 Part. 1493 sub 3**
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 43, piano S1 **Foglio 117 Part. 1493 sub 4**

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1**

---

Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente e un bagnetto posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

---

Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente, con soppalco, posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 – Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 – Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, identificati nella presente perizia di stima "Bene 2" e "Bene 3", appartengono ai seguenti esecutati con quote diverse tra loro:

#### **"Bene 2" in Lauria al Foglio 117 Part. 1493 sub 3:**

- 

- [Redacted]
- [Redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [Redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti:**

- [Redacted] (Proprietà 3/9)
- [Redacted] (Proprietà 2/9)
- [Redacted] oprietà 2/9)

**"Bene 3" in Lauria al Foglio 117 Part. 1493 sub 4:**

- [Redacted]
- [Redacted] /9)
- [Redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [Redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti:**

- [Redacted]
- [Redacted] 1/9)
- [Redacted]

## CONFINI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1**

Il bene alla data di accesso confinava ad est con il sub 4(bene n° 3 della presente perizia di stima); ad ovest con il sub 2; a nord con la corte comune del fabbricato, identificata al sub 1; a sud con terrapieno.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

Il bene alla data di accesso confinava ad est con il BCNC Vano scale identificata al sub 1; ad ovest con il sub 3(bene n° 2 della presente perizia di stima); a nord con la corte comune del fabbricato, identificata al sub 1; a sud con terrapieno.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45**

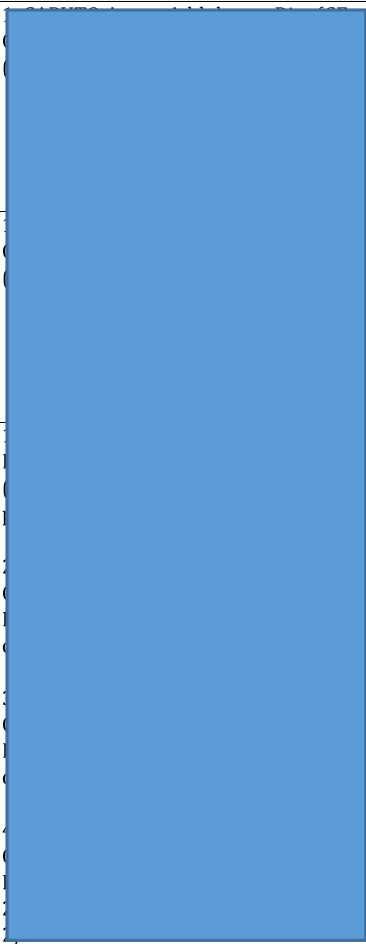
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	48,60 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,80 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,00 mq</b>		

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43**


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	47,50 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,70 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		


## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1995 al 19/06/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 1493, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 101,64 Piano S1
Dal 19/06/1996 al 20/04/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 1493, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 50 mq Rendita € 101,64 Piano S1
Dal 20/04/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 1493, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 50 mq Rendita € 101,64 Piano S1

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1989 al 20/04/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 1493, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 101,64 Piano S1
Dal 20/04/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 1493, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 101,64 Piano S1

	di: Proprietà per 1/9 	
--	--	--

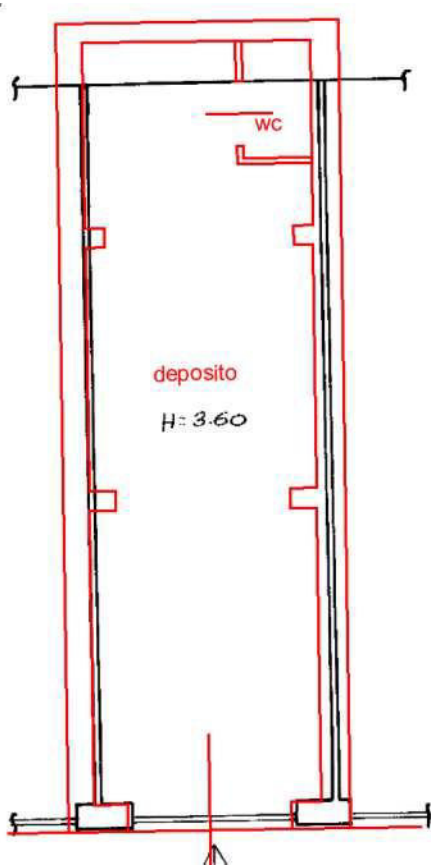
## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	1493	3		C6	4	48mq	50 mq	101,64 €	S1	

Si precisa che in mappa catastale (catasto Terreni), il bene è individuato all'interno della particella 1413.

**Corrispondenza catastale**, Di seguito sovrapposizione catastale:



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

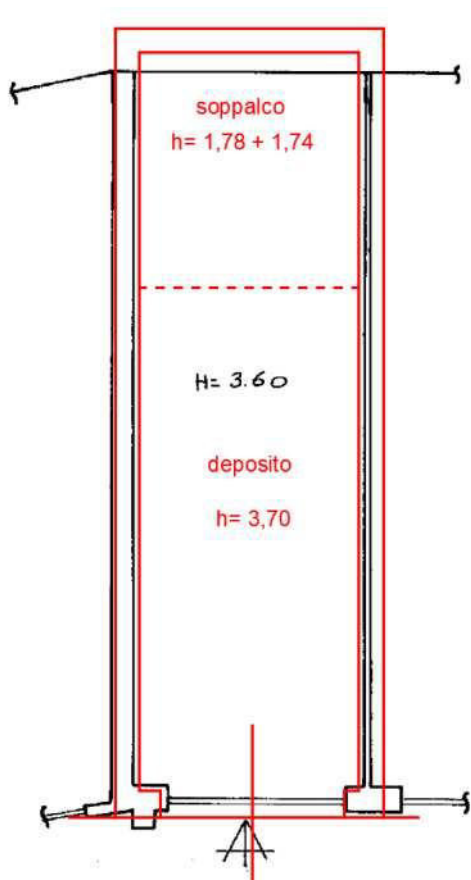


## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	1493	4		C6	4	48mq	52 mq	101,64 €	S1	

Si precisa che in mappa catastale (catasto Terreni), il bene è individuato all'interno della particella 1413.

**Corrispondenza catastale**, Di seguito sovrapposizione catastale:



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

## STATO CONSERVATIVO

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45

Alla data di accesso il bene si presentava in stato di mediocre manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno erano visibili danni da infiltrazioni di acqua. In particolare, sulla parte superficiale del soffitto vi erano distaccamenti della tinteggiatura, e notevoli presenze di macchie di umidità e muffe. Inoltre vi erano distaccamenti dell'intonaco alla base della pilastrata interna (cfr. allegato documentazione fotografica). Infine il

bagno risultava in condizioni di degrado e abbandono.

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

---

Alla data di accesso il bene si presentava in stato di mediocre manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno erano visibili danni da infiltrazioni di acqua. In particolare vi erano muffe e macchie di umidità di risalita, e alcuni distaccamenti dell'intonaco alla base della pilastrata interna (cfr. allegato documentazione fotografica). In parte non risultava intonacato.

---

### **PARTI COMUNI BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Le parti comuni corrispondono ai beni comuni non censibili del condominio, quindi il sub 1, rappresentato dalla corte antistante il fabbricato, ed il vano scala.

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45**

---

il bene è situato in un contesto edilizio condominiale, edificato con quattro livelli fuori terra ed un piano seminterrato, in cui è ubicato il bene in oggetto di stima. La struttura degli anni '80, è stata edificata in calcestruzzo armato e solai in latero cementizio. Copertura con manto di tegole marsigliesi su solaio in latero cementizio. Le tompagnature esterne in laterizi forati con camera d'aria. Tramezzi interni in laterizio forato, intonaco esterno ed interno in malta cementizia. Chiusura con saracinesca avvolgibile in metallo.

---

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

---

il bene è situato in un contesto edilizio condominiale, edificato con quattro livelli fuori terra ed un piano seminterrato, in cui è ubicato il bene in oggetto di stima. La struttura degli anni '80, è stata edificata in calcestruzzo armato e solai in latero cementizio. Copertura con manto di tegole marsigliesi su solaio in latero cementizio. Le tompagnature esterne in laterizi forati con camera d'aria. Tramezzi interni in laterizio forato, intonaco esterno ed interno (non per tutta la superficie) in malta cementizia. Chiusura con saracinesca avvolgibile in metallo. Assenza di pitturazione all'interno del locale.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45**

---

Alla data dell'accesso il bene era in possesso dei debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1996 al 20/04/2008		<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	19/06/1996	35555	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	13/07/1996	9025	8020
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2008		<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Lagonegro	01/08/2008	398/8	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	05/05/2009	7944	6120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1989 al 20/04/2008		<b>Assegnazione a socio di cooperativa edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	31/07/1989	17607	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	31/08/1989	10456	8931



Contro [REDACTED]

Capitale: € 52.415,54

Spese: € 2.584,46

Interessi: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: o 90/2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145

Importo: € 50.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Capitale: € 37.833,23

Spese: € 12.166,77

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4577

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19104 - Reg. part. 1146

Importo: € 135.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Capitale: € 100.916,66

Spese: € 34.083,34

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4578

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014

Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339

Importo: € 760.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

Capitale: € 746.032,45

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 20/03/2014

N° repertorio: 399

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015

Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 12/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834

Importo: € 670.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Contro [REDACTED]

Capitale: € 524.787,44

Spese: € 15.212,56

Interessi: € 130.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: 88/12

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11877 - Reg. part. 833

Importo: € 70.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Contro [REDACTED]

Capitale: € 52.415,54

Spese: € 2.584,46

Interessi: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: o 90/2012

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145

Importo: € 50.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Capitale: € 37.833,23

Spese: € 12.166,77

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4577

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19104 - Reg. part. 1146


Importo: € 135.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI


Contro [REDACTED]

Capitale: € 100.916,66

Spese: € 34.083,34  
Rogante: TRIBUNALE  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 4578

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014  
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339  
Importo: € 760.000,00  
A favore di Banca Popolare di Bari  
Contro   
Capitale: € 746.032,45  
Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
Data: 20/03/2014  
N° repertorio: 399

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015  
Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569  
A favore di Banca Popolare di Bari  
Contro 

### **NORMATIVA URBANISTICA BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che il bene ricade in zona B5.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Il bene facente parte di un complesso edilizio, risulta autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47-85 n° 96v0141 del 27/06/1996.

Concessione originale n° 365 del 20/12/1979; autorizzazione a costruire n° 1735 del 03/05/1979.

Non risultano autorizzazioni per il soppalco all'interno del garage (bene n° 3), il quale può essere concesso in sanatoria, successivamente si decurtano dalla stima finale i costi di regolarizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, alla data dell'accesso è stato dichiarato dai debitori che non vi era costituito condominio.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 87A, piano S1 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 3
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE snc, piano Terra identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 4
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n° 87, piano S2-S3 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 5
- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 83, piano 2 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5.
- **Bene N° 8** - Officina ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 93, piano S2-S3 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2.
- **Bene N° 9** - Terreni, Giardino e parcheggi ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652 e Foglio 106 particella 2802.

### DESCRIZIONE

---

#### **Bene N° 4:**

Locale Ufficio posto al piano sottostrada 1 , facente parte di una porzione di fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra, e tre piani seminterrati.

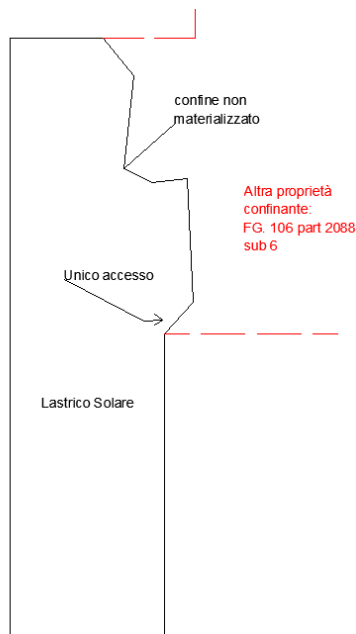
Si accede a mezzo scala esterna che si eleva dal piazzale antistante il fabbricato. Gli uffici si sviluppano in un grande ambiente con scrivania, un bagno ed un ripostiglio.

#### **Bene N° 5:**

Lastrico Solare con pergolato, la cui superficie totale non rappresenta l'intera consistenza del bene oggetto di esecuzione, in quanto una modesta parte del terrazzo, non separata da alcun divisorio visibile, risulta far parte di un'altra consistenza immobiliare non oggetto di vendita, come meglio rappresentato dalle figure successive.



Il confine non materializzato. Non vi sono segni, delimitazioni o muretti che ne individuano il confine.



#### **Bene N° 6**

Locali Deposito posti al piano sottostrada 2 e sottostrada 3, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati.

#### **Bene N° 7**

Piccolo sottotetto mansardato, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da una camera un bagno e un piccolo disimpegno.

#### **Bene N° 8**

Locali Officina, facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da un ambiente unico al secondo piano sottostrada(seminterrato) e un altro ambiente unico al piano interrato sottostrada 3.

#### **Bene N° 9**

Piazzale e terreni ad uso corte, parcheggio auto e altri terreni ad uso orto/giardino.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - LOTTO 3**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

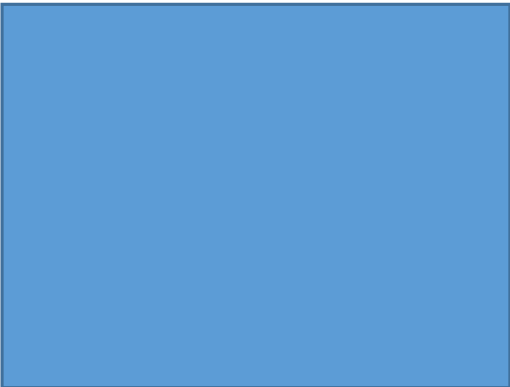
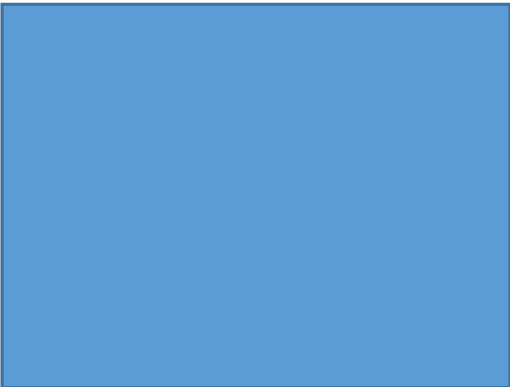
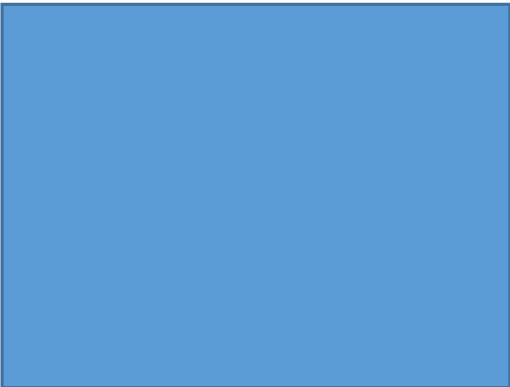
## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 4 - BENE N° 5 - BENE N° 6 - E PARTICELLA 2802 (DEL BENE N° 9)

---

appartengono ai seguenti esegutati:

- 
- 
- 

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti:**

- 
- 
- 

I beni non sono facilmente divisibili in natura.

### BENE N° 7 - BENE N° 8 - BENE N° 9 (AD ECCEZIONE DELLA PARTICELLA 2802)

---

appartengono ai seguenti esegutati:

- 
- 
- 

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:



L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti**:



I beni non sono facilmente divisibili in natura.

## CONFINI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

---

Catastalmente identificato al sub 3 della particella 653 del FG. 107, piano S1.

Il bene confina ad ovest con la particella strade, al piano di sotto con il sub 4; ad est con la particella 2088, a sud (affaccio) con la particella 652 e 650, da cui si accede a mezzo rampa di scale.

### **BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

---

Catastalmente identificato al sub 4 della particella 653 del FG. 107, piano Terra.

Il bene confina al piano di sotto con il sub 3(bene n° 4 della presente perizia di stima); a sud con la particella 2088 sub 6 del FG. 106 unico accesso al terrazzo.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

---

Catastalmente identificato al sub 5 della particella 653 del FG. 107, piano S2 ed S3.

Il bene confina ad ovest con la particella "strade", al piano di sopra con il sub 3; ad est con la particella 2088, a sud con la particella 652 e 650.

### **BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

---

Catastalmente identificato al sub 8 della particella 2088 del FG. 106(graффato 2801 sub 5), piano 2.

Il bene confina ad est, ovest e nord con il sub 4 particella 2088 del FG. 106(BCNC).

Al piano di sotto confina con sub 7 della particella 2088 del FG. 106(graффato 2801 sub 4)

### **BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

---

Catastalmente identificato al sub 5 della particella 2088 del FG. 106(graффato 2801 sub 2), piano S2-S3.

Il bene confina ad est, con in sub 6 della particella 2088 del FG. 106(graффato 2801 sub 3); con il piano superiore

il sub 6 della particella 2088 del FG. 106(graftato 2801 sub 3); a sud con la particella 2802.

#### **BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Foglio 107 part. 115, il bene confina a nord, ovest e est con la particella "strade"; a sud con la particella 106.

Foglio 107 part. 116, il bene confina a nord, ovest e est con la particella 115, a sud con particella "strade".

Foglio 107 part. 118, il bene confina a ovest con la particella 120; a nord con la particella 652; a sud con la particella 119 ed infine ad est con la particella 2801 e 2802.

Foglio 107 part. 650, il bene confina a ovest e sud con la particella 652; a nord con la particella 653; ed infine ad est con la particella 2088.

Foglio 107 part. 652, il bene confina a ovest con la particella "strade"; a nord con la particella 653; ad est con la particella 650 ed a sud con la particella 118.

Foglio 106 part. 2802, il bene confina a nord con la particella 2801; ad est con la particella 2086 ed a sud con la particella 2089.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	28,80 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	2,76 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,50 mq</b>		

#### **BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare (parte)	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

si precisa che non tutto il lastrico solare appartiene al bene oggetto di esecuzione, in quanto, il terrazzo è suddiviso in due particelle distinte, e separate da un confine non materializzato. La particella confinante censita al C.F. Foglio 106 part 2088 sub 6, non fa parte del pignoramento della presente procedura esecutiva, pertanto non può far parte dello stesso Lotto di Vendita.

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	20,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	4,80 m	S2
Deposito	54,70 mq	60,00 mq	0,35	21,00 mq	2,50 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		

Il piano S3 si sviluppa con due altezze interne: deposito principale h=3,06, mentre il deposito sul retro h=1,95.

#### **BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	28,80 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	2,30 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,60 mq</b>		

Le altezze variano da 2,54m a 1,90m nella parte più bassa.

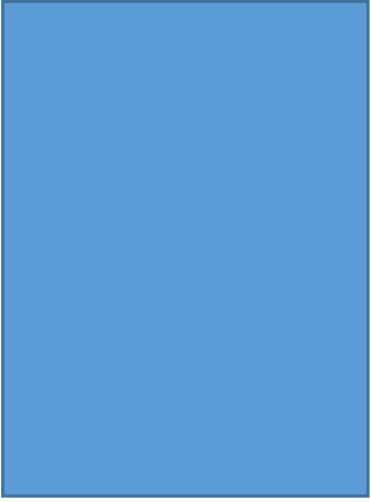
#### **BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina-Deposito	117,00 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	4,80 m	S2
deposito	70,00 mq	71,60 mq	0,30	21,48 mq	1,95 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,48 mq</b>		


**BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

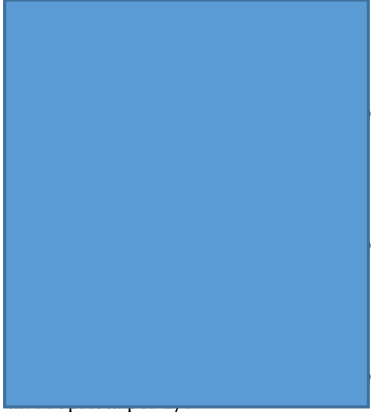
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part 115 - orto e giardino	494,00 mq	494,00 mq	0,50	247,00 mq	0,00 m	terra
Part 116 - orto e giardino	36,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	0,00 m	terra
Part 118 - corte-giardino	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	terra
Part 650 - corte/Parcheggio	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	Terra
Part 652 - corte/Parcheggio	110,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	0,00 m	Terra
Part 2802- corte/Parcheggio	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>517,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>517,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

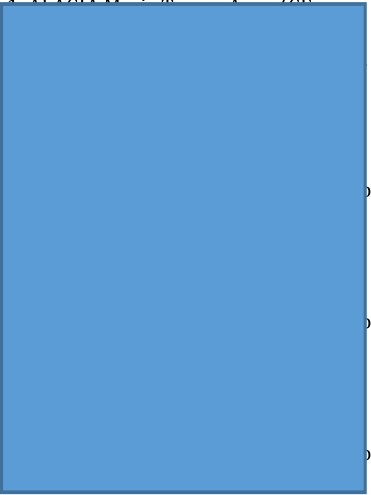
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 653, Sub. 3 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 397,67 Piano S1

**BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 653, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 65

		Superficie catastale 65 mq Piano Terra
--	---	---

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 653, Sub. 5 Categoria C3 Cl.5, Cons. 65,00mq Superficie catastale 84,00 mq Rendita € 120,85 Piano S2-S3

Precedentemente il sub 5 era suddiviso in Foglio 107 Particella 653 Subalterno 1 e Foglio 107 Particella 653 Subalterno 2.

A seguito di Fusione DOCFA con Variazione del 04/01/2011 Pratica n. PZ0000806 in atti dal 04/01/2011 FUS-VDE (n. 63.1/2011)

i due immobili hanno assunto l'identificazione attuale.

**BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 2088, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 104,58 Piano 2

--	--	--

Immobile Costituito il 05/01/2011 a seguito di VARIAZIONE del 05/01/2011 Pratica n. PZ0002051 in atti dal 05/01/2011 AMP-VMI-RST-FRF (n. 105.1/2011)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: LAURIA (E483) (PZ)

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 1

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 2

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 3

**BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 2088, Sub. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 202mq Superficie catastale 209 mq Rendita € 396,43 Piano S2-S3 Graffato Part. 2801 Sub 2

Immobile Costituito il 05/01/2011 a seguito di VARIAZIONE del 05/01/2011 Pratica n. PZ0002051 in atti dal 05/01/2011 AMP-VMI-RST-FRF (n. 105.1/2011)

immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: LAURIA (E483) (PZ)

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 1

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 2

Foglio 106 Particella 2088 Subalterno 3



**BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 26/05/1970 al 16/04/1983		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 116 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,16
Dal 26/05/1970 al 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 340 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 145
Dal 12/06/1979 al 16/04/1983		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 115 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 494 Reddito dominicale € 5,61 Reddito agrario € 2,17

Dal 12/06/1979 al 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 2087 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 37
Dal 16/04/1983 al 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 115 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 494 Reddito dominicale € 5,61 Reddito agrario € 2,17
Dal 16/04/1983 al 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 116 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,16
Dal 26/11/1998 al 20/11/2001		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 118 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,43
Dal 20/11/2001 al 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 118 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,43
Dal 26/11/2001		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 118 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 97 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,43
Dal 20/04/2008 al 22/12/2009		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 340 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 145

Dal 20/04/2008 al 22/07/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 2087 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 37
Dal 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 115 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 494 Reddito dominicale € 5,61 Reddito agrario € 2,17
Dal 20/04/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 116 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,16
Dal 22/12/2009 al 15/03/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 647 Qualità FU D ACCERT
Dal 15/03/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 650 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 35
	CZZSCR87/L06E409Qja) nato a	

Dal 15/03/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 672 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,48
Dal 22/07/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 106, Part. 2802 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 10

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	107	653	3		A10	1	2 vani	39 mq	397,67 €	S1		

### **BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	107	653	4		F5		65mq	65 mq		Terra		

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	107	653	5		C3	5	65,00mq	84,00 mq	120,85 €	S2-S3		

**BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	106	2088	8		A2	5	1,5 vani	25 mq	104,58 €	2	Part. 2801 SUB 5	

**BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	106	2088	5		C3	6	202mq	209 mq	396,43 €	S2-S3	Part. 2801 Sub 2	

**BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
107	115				Seminativo irriguo	1	494 mq	5,61 €	2,17 €			
107	116				Seminativo irriguo	1	36 mq	0,41 €	0,16 €			
107	118				Seminativo irriguo	1	97 mq	1,1 €	0,43 €			
107	650				FU D ACCERT		35 mq					
107	652				Prato irriguo	1	110 mq	1,25 €	0,48 €			

106	2802				AREA FAB DM					
-----	------	--	--	--	----------------	--	--	--	--	--

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che in virtù di atto unilaterale d'obbligo per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 26/2/1985. Il signor [REDACTED] avendo presentato al Comune di Lauria in data 11/9/1984 istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 106-107 n. 2088-117-340, si è avvalso dell'esonero del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenuti con il Comune stesso.

Anche nel corpo della concessione edilizia per le esecuzioni delle opere n° 1470 del 12/03/1985 si precisa che il contributo relativo al costo di costruzione è concesso in regime di "Edilizia Convenzionata" in virtù di atto unilaterale d'obbligo per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 26/2/1985.

Si precisa che per accedere al bene 4, è stata edificata una rampa di scale sul suolo delle particelle 650 e 652, le quali fanno parte dello stesso Lotto di vendita.

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 4 - BENE N° 5

---

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni discrete.

### BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3

---

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni mediocri. In particolare al piano S2 vi erano presenze di muffe. Mentre al piano S3, oltre alla presenza di muffe, risultavano anche infiltrazioni importanti di acqua, visibili soprattutto nella parte inferiore delle pareti a contatto con il terrapieno, e in corrispondenza dei tubi di scarico dai piani superiori. Mentre al piano S3, oltre alla presenza di muffe, risultavano anche infiltrazioni importanti di acqua, visibili soprattutto nella parte inferiore delle pareti a contatto con il terrapieno, e in corrispondenza dei tubi di scarico dai piani superiori.

### BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2

---

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni discrete.

### BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3

---

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni mediocri. In particolare, all'interno dei locali officina, si presentavano dei segni evidenti di infiltrazioni, i quali hanno causato dei distaccamenti della pitturazione, e muffe superficiali.

### BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA

---

I beni, alla data dell'accesso si presentavano in condizioni discrete. In particolare il terreno ad uso orto/giardino si presentava incolto, con la presenza di alberi di ulivo e da frutto. Mentre la corte parcheggio, risultava in parte pavimentata con pietra naturale. Per il resto incolto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 6 - BENE N° 8**

---

Si precisa che in fase di accesso, e come visibile dalle fotografie, all'interno del bene si riscontra un tubo di scarico di colore arancio. Presumibilmente si tratta di uno scarico di acque nere proveniente dai piani superiori. Vi sono anche altre tubazioni, tra cui un altro tubo arancione presumibilmente di scarico ed altri tubi ignoti. Pertanto tali tubazioni, rappresentano una servitù di fatto acquisita dei piani superiori.

### **BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

---

dalle trascrizioni non risulta alcuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

---

Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Infissi in legno, Porta di ingresso in ferro. Riscaldamento elettrico e condizionatore per raffrescamento.

Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri immobili non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato part. 2088 adiacente. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

### **BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

---

Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato.

Il terrazzo è interamente pavimentato e contornato da muretti e ringhiere preverniciate.

In parte è sovrastato da pergolato in metallo, con piante di kiwi sovrastanti.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

---

Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Porte a saracinesca avvolgibili. Pavimentazione grezza in calcestruzzo.

Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri immobili non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato part. 2088 adiacente. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

## **BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. infissi in legno. Impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, in comune con altri sub non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

## **BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. infissi in legno. Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri sub non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

## **BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

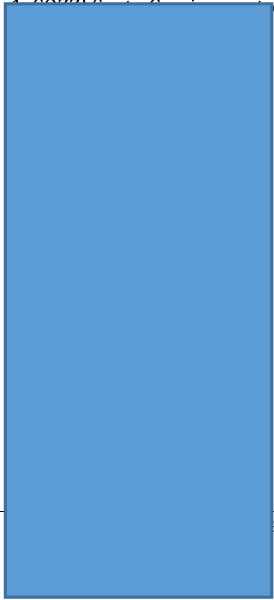

Non risultano fabbricati edificati sui terreni. La corte risulta in parte pavimentata, con massetto in calcestruzzo, e pavimentazione in pietra naturale.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data dell'accesso i beni risultavano occupati dai debitori.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 4 - BENE N° 5 - BENE N° 6**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>16/04/1983</b> al <b>20/04/2008</b>		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	16/04/1983	6730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	11/05/1983	6079	5349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/04/2008</b>		<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010	642/9990/10	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	18/01/2011	730	605
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1983 al 20/04/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	16/04/1983	6730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	11/05/1983	6079	5349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2008		<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010	642/9990/10	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	18/01/2011	730	605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1983 al 20/04/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	16/04/1983	6730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	11/05/1983	6079	5349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/04/2008		<b>Successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010			642/9990/10	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Potenza	18/01/2011			730	605
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1983 al 20/04/2008		<b>Compravendita(part. 115 e 116)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	16/04/1983	6730	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	11/05/1983	6079	5349

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2001 al 20/04/2008		<b>sentenza di acquisto per usocapione (part. 118)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Lagonegro	26/11/2001	316	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	03/05/2003	10771	7296
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2008		<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010	398/8	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	5/5/2009	7944	6120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2008		<b>Successione(part. 2802)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010	642/9990/10	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	18/01/2011	730	605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 12/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI SUI BENI DEL LOTTO 3**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11877 - Reg. part. 833

Importo: € 70.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Contro 

Capitale: € 52.415,54

Spese: € 2.584,46

Interessi: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: o 90/2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834

Importo: € 670.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Contro 

Capitale: € 524.787,44

Spese: € 15.212,56

Interessi: € 130.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: 88/12

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145

Importo: € 50.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro 

Capitale: € 37.833,23

Spese: € 12.166,77

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4577


- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19104 - Reg. part. 1146

Importo: € 135.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro 

Capitale: € 100.916,66

Spese: € 34.083,34

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4578

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014

Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339

Importo: € 760.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

Capitale: € 746.032,45

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 20/03/2014

N° repertorio: 399

### **TRASCRIZIONI SUI BENI DEL LOTTO 3**

- **Atto d'obbligo(escluso la particella 2802)**

Trascritto a Potenza il 27/03/1985

Reg. gen. 3605 - Reg. part. 3055

A favore di Comune di Lauria

Contro [REDACTED]

Note: atto unilaterale d'obbligo per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 26/2/1985. Il signor [REDACTED] Santo Graziano avendo presentato al Comune di Lauria in data 11/9/1984 istanza di concessione per l'emanazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 106-107 n. 2088-117-340(attuale part 653 subb. 3-4 e 5), si è avvalso dell'esonero del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenuti con il Comune stesso.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015

Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro [REDACTED]

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENI DEL LOTTO 3**

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che i beni ricadono in zona:

DESTINAZIONE DI ZONA: A - Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente – Centro Storico;

INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq.: si rimanda ai piani di recupero;

-p/lle nn° 115-116-204 Comparto 9 (tav. n. 19)-Verde Pubblico Attrezzato/Ristrutt.ne Urbanistica-Riquall.ne Ambientale.

-p/lle nn° 118-650-652-653-2088 - fg. n° 106 p/lla n° 2802 Comparto 9 (tav. n. 19)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **PREMESSA**

---

Si precisa che Il signor [REDACTED], avendo presentato al Comune di Lauria in data 11/9/1984 istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 106-107 n. 2088-117-340(attuale part 653 subb. 3-4 e 5), si è avvalso dell'esonero del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenuti con il Comune stesso. **Per i dettagli consultare in allegato la trascrizione dell'Atto d'Obbligo.**

---

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1**

---

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che risulta regolare, ad eccezione di alcune variazioni planimetriche ed aperture, oltre all'accesso con scala esterna. Pertanto, nel paragrafo stima, si provvederà alla decurtazione di un valore, al fine di sanare tali difformità.

---

**BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

---

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il terrazzo risulta regolare. Per il pergolato non risultano permessi e autorizzazioni. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato di fatto, in quanto è necessario richiedere parere alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Basilicata. E siccome l'accertamento di compatibilità ambientale (che potrebbe essere rigettato) risulta più oneroso rispetto alla rimozione, pertanto successivamente saranno detratti i costi per detto ripristino.

---

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3**

---

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che risulta regolare, ad eccezione di alcune variazioni planimetriche ed aperture, oltre all'accesso con scala esterna. Pertanto, nel paragrafo stima, si provvederà alla decurtazione di un valore, al fine di sanare tali difformità.

Inoltre la parte retrostante del deposito, in particolare dove l'altezza utile è di 1,95m, non risulta dai grafici di progetto. Presumibilmente detti spazi, sono da ritenersi vuoti tecnici che non dovrebbero essere usati come deposito ma accessibili solo per eventuali manutenzioni straordinarie delle fondazioni. Pertanto detti spazi saranno valutati come vuoti tecnici del fabbricato, impiegando un coefficiente congruo per il calcolo delle superfici virtuali.

---

**BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2**

---

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il bene in oggetto(mansarda), non risulta dalle planimetrie autorizzate. Pertanto resta autorizzato soltanto un ambiente sottotetto non abitabile.

Pertanto a parere dello scrivente CTU, considerando che il fabbricato generale fa parte del centro storico di Lauria, che è vincolato dalla Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Basilicata, e viste le prescrizioni della stessa soprintendenza datate 15/096/1984, si ritiene che le modifiche apportate, differente da quanto approvato con concessione di cui sopra, sono da ritenersi abusive, e non Sanabili. Pertanto successivamente si procederà alla decurtazione dei costi di ripristino allo stato autorizzato. Inoltre si presume che tale mansarda non abbia i requisiti dell'abitabilità.

## **BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3**

---

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il piano Officina risulta autorizzato, anche se dai grafici si evince che sarebbe dovuto essere un unico ambiente con un altro sub non oggetto di pignoramento. Pertanto è necessario decurtare una somma per sanare tale abuso, prevedendo i costi per una pratica edilizia in sanatoria, al fine di autorizzare il muro divisorio interno tra i due subalterni.

Mentre per piano depositato al piano sottostrada 3, il quale non risulta dai grafici di progetto, ma che dovrebbe essere un vuoto tecnico delle fondazioni, risulta attualmente di un'altezza molto superiore rispetto ai grafici di progetto. Pertanto nella stima si prevederà una decurtazione dei costi di ripristino e chiusura di tali vuoti tecnici.

## **BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA**

---

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENI DEL LOTTO 3**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 115 Particella 6, 7, 8 e 10.

### DESCRIZIONE

---

Le particelle 6, 7 e 8 sono limitrofe tra loro e formano in parte un Piazzale e per il resto terreni incolti, mentre la particella 10 è in parte posizionata sulla strada pubblica, situata a ridosso della strada di via Fontana Superiore.

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili identificati alla **particella 6, 7 e 8** oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- Cozzi Fabiana Domenica (Proprietà 1/2)

C  
M

- C  
C  
M

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti**:

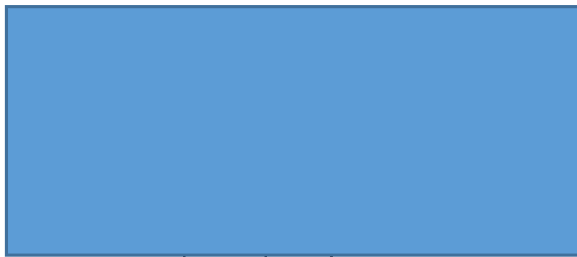
- 
- 

**Solo per la particella 10, i titolari sono i seguenti:**



984





### **Diritti posti in vendita per la particella 10**



### **CONFINI**

---

Foglio 115 part. 6, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest con la particella 204, ad est con la particella 7 e 8, a sud con la particella 694;

Foglio 115 part. 7, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest con la particella 6, ad est con la particella 9, a sud con la particella 8;

Foglio 115 part. 8, il bene confina a nord con la particella 7, ad ovest con la particella 6, ad est con la particella 9, a sud con la particella 694 e 291;

Foglio 115 part. 10, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest e sud con la particella 9, ad est con la particella "strade".

### **CONSISTENZA**

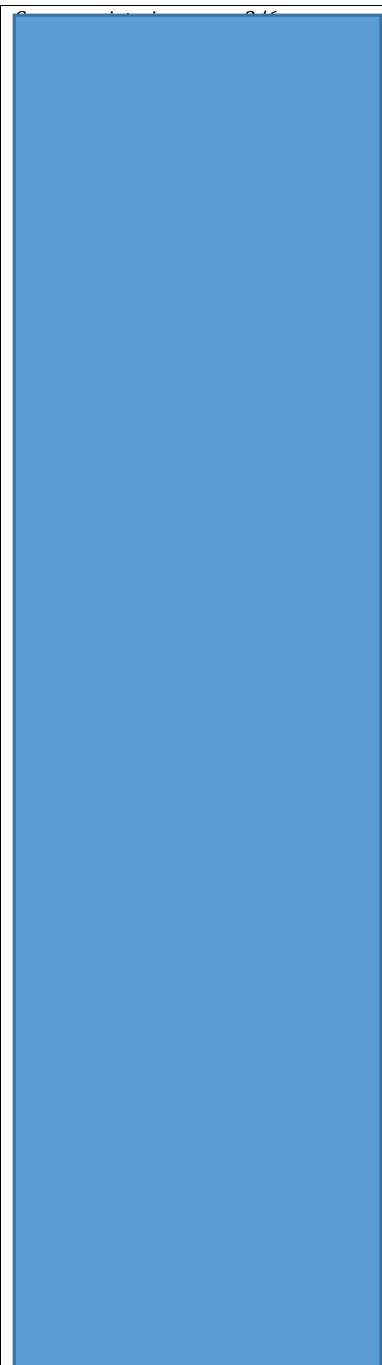
---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Foglio 115 part 6 - terreno incolto	71,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 115 part 7 - terreno	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	terra

incolto						
Foglio 115 part 8 - terreno incolto	66,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 115 part 10 - terreno incolto	45,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>262,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>262,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 21/02/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 7 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80,00 mq Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,35
Dal 12/06/1979 al 21/02/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 8 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 66,00 mq Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,29

		
<p>Dal <b>12/06/1979</b> al <b>20/04/2008</b></p>		<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 10 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 45,00 mq</p>

Dal 14/03/1988 al 15/12/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 6 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 71,00 mq Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,31
Dal 21/02/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 8 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 66,00 mq Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,29
Dal 21/02/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 7 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80,00 mq Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,35
Dal 20/04/2008 al 08/08/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 10 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 45,00 mq
Dal 15/12/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 6 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 71,00 mq Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,31

Dal <b>08/08/2017</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 115, Part. 10 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 45,00 mq
-----------------------	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
115	6				Seminativo irriguo	1	71,00 mq	0,81 €	0,31 €	
115	7				Seminativo irriguo	1	80,00 mq	0,91 €	0,35 €	
115	8				Seminativo irriguo	1	66,00 mq	0,75 €	0,29 €	
115	10				AREA FAB DM		45,00 mq			

## PRECISAZIONI

Si precisa che, tranne che per la particella 10, i beni non sono accessibili da strada pubblica, bensì per accedervi è necessario oltrepassare la particella 9, oggetto di altra esecuzione immobiliare.

Pertanto le particelle 6, 7 e 8 sono interclusi. Nella successiva stima verrà quindi applicato un adeguato deprezzamento.

## STATO CONSERVATIVO

I beni, alla data dell'accesso si presentavano incolti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalle trascrizioni non risulta alcuna servitù.

Come già descritto precedentemente, la particella 10 è attraversata in parte dalla strada pubblica.

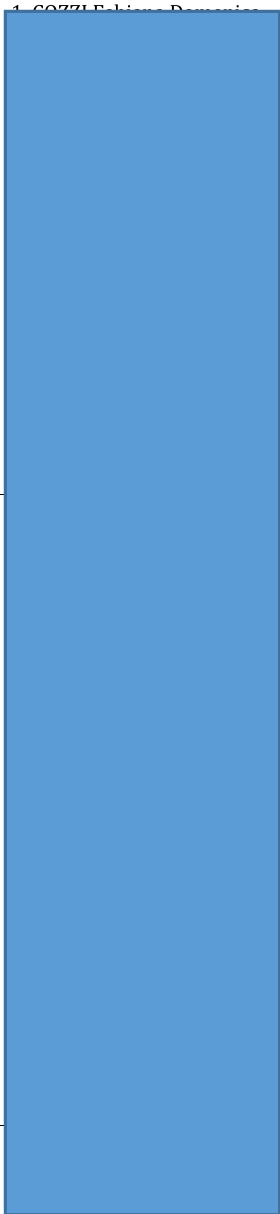
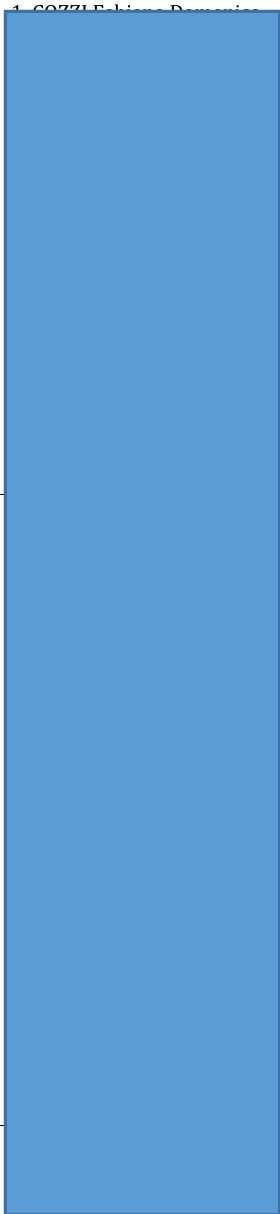
## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risultano fabbricati edificati sui terreni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso il bene risultava libero e non accessibile per via di rovi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2008		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Buono	21/02/2008	1941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	27/02/2008	3888	2189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/04/2008		successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Lagonegro	17/11/2010			642/9990/10	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Potenza	18/01/2001			730	605
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2008				compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Angelo di Sabato	15/12/2008	61544	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	02/01/2009	13	11
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

(part 7 e 8) Dal 21/02/2008 compravendita [redacted] LAGONEGRO (PZ) il 01/06/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [redacted] /1982 Diritto di: Proprietà per 1/2;

(part 6) Dal 15/12/2008 compravendita [redacted] LAGONEGRO (PZ) il 01/06/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/2

[redacted]

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE NON RISULTANO ALTRI ATTI ANTECEDENTI.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 23/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012  
 Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834  
 Importo: € 670.000,00  
 A favore di BANCA CARIME S.P.A  
 Contro [redacted]  
 Capitale: € 524.787,44  
 Spese: € 15.212,56  
 Interessi: € 130.000,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: 88/12

Note: questa formalità non riguarda la particella 10.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012

Reg. gen. 11877 - Reg. part. 833

Importo: € 70.000,00

A favore di BANCA CARIME S.P.A

Contro 

Capitale: € 52.413,54

Spese: € 2.584,46

Interessi: € 15.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Data: 23/05/2012

N° repertorio: 90/2012

Note: questa formalità non riguarda la particella 10.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19104 - Reg. part. 1146

Importo: € 135.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro 

Capitale: € 100.916,66

Spese: € 34.083,34

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4578

Note: questa formalità riguarda solo la particella 10.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013

Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145

Importo: € 50.000,00

A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI

Contro 

Capitale: € 37.833,23

Spese: € 12.166,77

Rogante: TRIBUNALE

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 4577



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014

Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339

Importo: € 760.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro 

Capitale: € 746.032,45



Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
Data: 20/03/2014  
N° repertorio: 399

### Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DI ONERI RELATIVI AD INTERVENTO EDILIZIO**  
TRASCRIZIONE del 07/11/1996 - Registro Particolare 12188 Registro Generale 13728 Pubblico ufficiale  
GUARINO FRANCO Repertorio 36370/11039 del 16/10/1996  
A favore di COMUNE DI LAURIA  
Contro ( [REDACTED] )
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015  
Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569  
A favore di Banca Popolare di Bari  
Contro ( [REDACTED] )

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che i beni ricadono in zona:

- **p/le nn° 6-7-8-10;**  
DESTINAZIONE DI ZONA: D5 - Artigianato  
INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq. =====  
altezza massima mt. 8,00  
max piani n. =====  
distanza dalle strade ml. 10,00  
prescrizioni particolari =====

Si precisa che, a seguito di **ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DI ONERI RELATIVI AD INTERVENTO EDILIZIO** TRASCRIZIONE del 07/11/1996, i terreni sono in tutto o in parte inseriti nel progetto planovolumetrico presentato al Comune di Lauria il 12.07.1995 e protocollato al n. 11664. **Per i dettagli consultare in allegato la trascrizione dell'Atto d'Obbligo.**

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreni ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE identificati al Foglio 115 Particella 670 e 671

### DESCRIZIONE

---

Terreni ad uso giardino occupati da terzi, in quanto alla data di accesso risultavano posizionati all'interno di un giardino privato, facenti parte di una corte del fabbricato. All'interno vi erano inoltre alcune piante da frutto.

Per accedere ai terreni è necessario passare attraverso proprietà altrui.

### TITOLARITÀ

---

Gli Immobili identificati al Foglio 115 Particella 670 e 671 oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- 
- 

L'immobile viene posto in vendita per i **seguenti diritti**:

- 
- 

**SI PRECISA CHE, alla data dell'accesso, i beni risultavano occupati da terzi, i quali, hanno presentato scritture private, prive di date certe, con le quali dichiaravano la proprietà da oltre vent'anni.**

### CONFINI

---

Foglio 107 part. 670, il bene confina a nord con la particella 666, ad ovest con la particella 664, ad est con la particella 671, a sud con la particella 665;

Foglio 115 part. 671, il bene confina a nord con la particella 668, ad ovest con la particella 670 e 665, ad est con la particella 672, a sud con la particella 676;

### CONSISTENZA

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Foglio 107 part 670 - terreno giardino-corte	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 part 671 - terreno giardino-corte	79,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>29/01/1993</b> al <b>30/08/2005</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 179 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 190,00 mq Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,34
Dal <b>30/08/2005</b> al <b>18/06/2013</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 179 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 190,00 mq Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,34
Dal <b>18/06/2013</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 671 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 79,00 mq Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,14
Dal <b>18/06/2013</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 670 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 14,00 mq Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
107	670				Seminativo arborato	1	14,00 mq mq	0,04 €	0,03 €	
107	671				Seminativo arborato	1	79 mq	0,20 €	0,14 €	

## PRECISAZIONI

Si precisa che, i beni ricadono totalmente nel giardino occupato da Terzi non eseguiti.

**Alla data dell'accesso, i beni risultavano occupati da terzi, i quali, hanno presentato scritture private, prive di date certe, con le quali dichiaravano la proprietà da oltre vent'anni.** Pertanto nella successiva Stima saranno applicati adeguati deprezzamenti.

## STATO CONSERVATIVO

I beni, alla data dell'accesso si presentavano ad uso giardino. Coltivati e curati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte servitù


## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risultano fabbricati edificati sui terreni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1993 al 30/08/2005		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria Pansa	29/01/1993	12782	



- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012  
 Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834  
 Importo: € 670.000,00  
 A favore di BANCA CARIME S.P.A  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 524.787,44  
 Spese: € 15.212,56  
 Interessi: € 130.000,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
 Data: 23/05/2012  
 N° repertorio: 88/12
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013  
 Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145  
 Importo: € 50.000,00  
 A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 37.833,23  
 Spese: € 12.166,77  
 Rogante: TRIBUNALE  
 Data: 10/10/2013  
 N° repertorio: 4577
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014  
 Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339  
 Importo: € 760.000,00  
 A favore di Banca Popolare di Bari  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 746.032,45  
 Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
 Data: 20/03/2014  
 N° repertorio: 399

### **Trascrizioni**

- ATTO D'OBBLIGO (sulla particella ex 179)**  
 TRASCRIZIONE del 16/04/1993- Registro Particolare 3785 Registro Generale 4298 Pubblico ufficiale  
 Valeria PANSA Repertorio 13105 del 30/03/1993.  
 A favore di COMUNE DI LAURIA  
 Contro C [REDACTED]
- ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DEGLI ONERI SU AREA SOTTOPOSTA AD APPR.ZIONE PROGETTO PLANOVOLUMETRICO (sulla particella ex 179)**  
 TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 14971 Registro Generale 25678 Pubblico ufficiale  
 GUERRIERO NICOLA Repertorio 42384/9549 del 06/11/2007  
 A favore di COMUNE DI LAURIA  
 Contro [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015

Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569

A favore di Banca Popolare di Bari

Contro (

Si precisa che le iscrizioni del 2012, indicano la particella originaria (179), in quanto le particelle attuali (670 e 671) sono state costituite successivamente al frazionamento del 2013.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che le particelle ricadono in zona:

- **p/lle nn° 670 e 671;**  
DESTINAZIONE DI ZONA: B5 completamento;  
INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq. 2,2  
altezza massima mt. 10,50  
max piani n. 3  
distanza dalle strade ml. 5.00  
prescrizioni particolari PR. PL.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

- Si precisa che i terreni sono INSERITI NEL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO PRESENTATO AL COMUNE DI LAURIA IN DATA 30 DICEMBRE 2005 E PROTOCOLLATO AL N. 21328, con ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DEGLI ONERI SU AREA SOTTOPOSTA AD APPR.ZIONE PROGETTO PLANOVOLUMETRICO. La Giunta Comunale di Lauria, con deliberazione n. 106 del 20 luglio 2007, ha approvato il progetto planovolumetrico preventivo alla edificazione sui terreni facenti parte del **LOTTO 5, Per i dettagli consultare in allegato la trascrizione dell'Atto d'Obbligo.**
- Si precisa che i terreni sono inoltre INSERITI NEL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO PRESENTATO AL COMUNE DI LAURIA IN DATA 17 MARZO 1992 E PROTOCOLLATO AL N. 4050. La Giunta Comunale di Lauria, con deliberazione n. 17 del 14 GENNAIO 1993, ha approvato il progetto planovolumetrico preventivo alla edificazione sui terreni facenti parte del **LOTTO 5. Per i dettagli consultare in allegato la trascrizione dell'Atto d'Obbligo.**

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Il **Lotto 6** è formato dai seguenti beni, Terreni ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
107	<b>175</b>		Seminativo	1	100,00 mq	0,21 €	0,18 €
107	<b>176</b>		Seminativo	1	81,00 mq	0,17 €	0,15 €
107	<b>184</b>		Seminativo	1	15,00 mq	0,03 €	0,03 €
107	<b>185</b>	AA	Seminativo	1	88,00 mq	0,18 €	0,18 €
		AB	Oliveto	2	131,00 mq	0,17 €	0,24 €
107	<b>187</b>		Seminativo	1	70,00 mq	0,14 €	0,13 €
107	<b>189</b>		Seminativo	1	57,00 mq	0,12 €	0,1 €
107	<b>190</b>		Seminativo arborato	1	40,00 mq	0,1 €	0,07 €
107	<b>191</b>		Seminativo	1	21,00 mq	0,04 €	0,04 €
107	<b>192</b>		Seminativo	1	10,00 mq	0,02 €	0,02 €
107	<b>193</b>		Seminativo	1	203,00 mq	0,42 €	0,37 €
107	<b>188</b>		Seminativo	1	43,00 mq	0,09 €	0,08 €
107	<b>479</b>		Seminativo arborato	1	32,00 mq	0,08 €	0,06 €
107	<b>480</b>		Seminativo arborato	1	5,00 mq	0,01 €	0,01 €
107	<b>481</b>		Seminativo arborato	1	22,00 mq	0,06 €	0,04 €
107	<b>482</b>		Seminativo arborato	1	3,00 mq	0,01 €	0,01 €
107	<b>672</b>		Seminativo arborato	1	97,00 mq	0,25 €	0,18 €
107	<b>677</b>		Seminativo	1	59,00 mq	0,12 €	0,11 €
107	<b>678</b>		Seminativo arborato	1	1,00 mq	0,01 €	0,01 €



## DESCRIZIONE

---

Terreni incolti ed in parte su strada PUBBLICA.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e facenti parte del Lotto 6, appartengono ai seguenti esecutati:

- 
- 

Gli immobili vengono posti in vendita per i **seguenti diritti**:

- 
- 

## CONFINI

---

**Il terreno particella 175**, confina a nord con la particella 623 e 656; ad est con la particella "strade"; ad ovest con la particella 479 e 623 ed infine a sud con la particella 176.

**Il terreno particella 176**, confina a nord con la particella 175; ad est con la particella "strade"; ad ovest con la particella 479 ed infine a sud con la particella 185.

**Il terreno particella 184**, confina a nord con la particella 672; ad est con la particella 185; ad ovest con la particella 677 ed infine a sud con la particella 191.

**Il terreno particella 185**, confina a nord con la particella 176; ad est con la particella "strade"; ad ovest con la particella 672, 184 e 191 ed infine a sud con la particella 189, 188 e 187.

**Il terreno particella 187**, confina a nord con la particella 185; ad est e sud con la particella "strade"; ad ovest con la particella 188 ed infine a sud con la particella 185.

**Il Terreno particella 189**, confina a nord con la particella 185; ad est con la particella 188; ad ovest con la particella 193, 190 e 191 ed infine a sud con la particella "strade".

**Il terreno particella 190**, confina a nord con la particella 193; ad est con la particella 189; ad ovest con la particella 193 ed infine a sud con la particella "strade".

**Il terreno particella 191**, confina a nord con la particella 184 e 192; ad est con la particella 185 e 189; ad ovest con la particella 193 e 192 ed infine a sud con la particella 193.

**Il terreno particella 193**, confina a nord con la particella 685, 677, 192, e 191; ad est con la particella 189 e 190; ad ovest con la particella 675, 685 e 203 ed infine a sud con la particella 203 e "strade".

**Il terreno particella 188**, confina a nord con la particella 185; ad est con la particella 187; ad ovest con la particella 189 ed infine a sud con la particella "strade".

**Il terreno particella 479**, confina a nord con la particella 623; ad est con la particella 175 e 176; ad ovest con la particella 480 ed infine a sud con la particella 672.

**Il terreno particella 480**, confina a nord con la particella 453; ad est con la particella 479; ad ovest con la particella 481 ed infine a sud con la particella 482.

**Il terreno particella 481**, confina a nord con la particella 466; ad est con la particella 480; ad ovest con la particella 669 ed infine a sud con la particella 482.

**Il terreno particella 482**, confina a nord-est con la particella 480 e 481; ad ovest con la particella 669 ed infine a sud con la particella 672.

**Il terreno particella 672**, confina a nord con la particella 482 e 479; ad est con la particella 185; ad ovest con la particella 671 ed infine a sud con la particella 677 e 184.

**Il terreno particella 677**, confina a nord con la particella 672; ad est con la particella 184; ad ovest con la particella 678 e 675 ed infine a sud con la particella 193 e 192.

**Il terreno particella 678**, confina a nord con la particella 671; ad est con la particella 677; ad ovest con la particella 676.

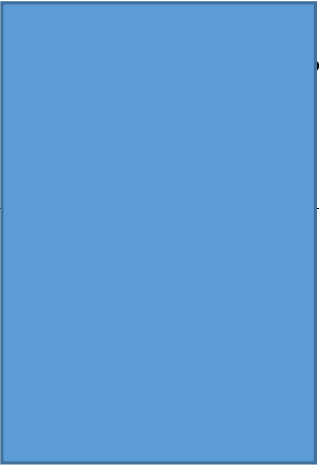
**Il terreno particella 192**, confina a nord con la particella 677; ad est con la particella 184; ad ovest con la particella 193 ed infine a sud con la particella 191.

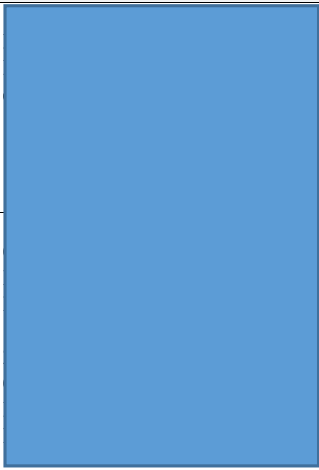
## CONSISTENZA

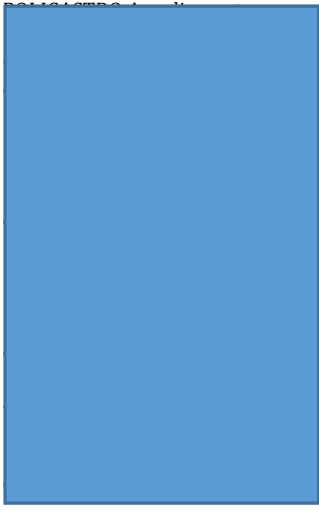
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 107 Part. 175: giardino incolto-strada pubblica	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 176: giardino incolto-strada pubblica	81,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 184: giardino incolto-strada pubblica	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 185: giardino incolto-strada	219,00 mq	219,00 mq	1,00	219,00 mq	0,00 m	terra

pubblica						
Foglio 107 Part. 187: giardino incolto-strada pubblica	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 189: giardino incolto-strada pubblica	57,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 190: giardino incolto-strada pubblica	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 188: giardino incolto-strada pubblica	43,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 191: giardino incolto	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 192: giardino incolto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 193: giardino incolto - strada pubblica	203,00 mq	203,00 mq	1,00	203,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 479: giardino incolto	32,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 480: giardino incolto-strada pubblica	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 481: strada pubblica	22,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 482: strada pubblica	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 672: giardino incolto-strada pubblica	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 677: giardino incolto-strada pubblica	59,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 107 Part. 678: giardino incolto-strada pubblica	1,00 mq	1,00 mq	1,00	1,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1078,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1078,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Particella 175	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 20/04/1985 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 100,00 mq Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,18
Dal 28/06/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 100,00 mq Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,18		

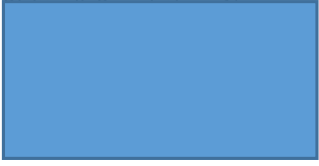
Particella 176	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 20/04/1985 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 81,00 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15
Dal 28/06/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 176 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 81,00 mq Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,15		


Particella 184	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 02/02/1971 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15,00 mq Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03

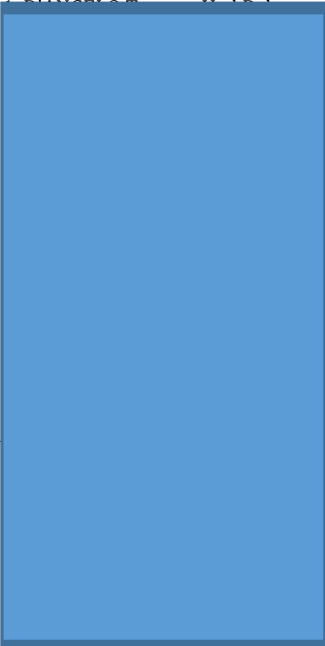
	Dal 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15,00 mq Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03

Particella 185	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 22/05/1981 al 28/06/2005		
Dal 28/06/2005			Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15,00 mq Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03

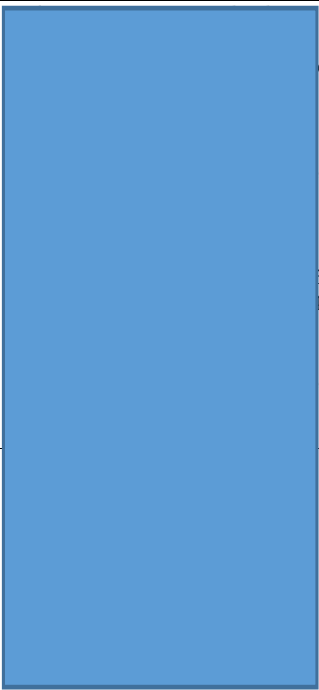
Particella 187	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 28/06/2005		
Dal 28/06/2005			Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 187 Qualità Seminativo Cl.1

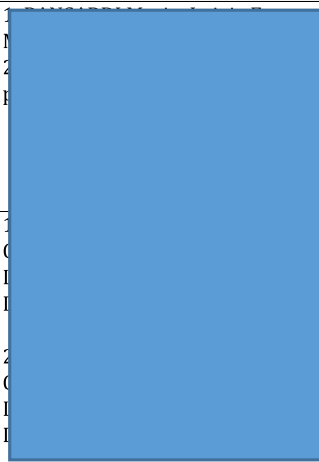
			Superficie (ha are ca) 70,00 mq Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,13
--	--	--	--

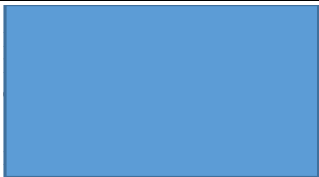
Particella 189	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 189 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 57,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,10
	Dal 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 189 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 57,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,10

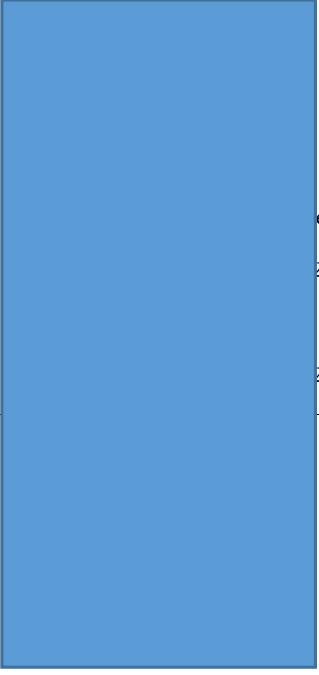
Particella 190	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 190 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40,00 mq Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,07
	Dal 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 190 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40,00 mq Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,07



		Diritto di: Proprietà per 1/2	
--	--	-------------------------------	--

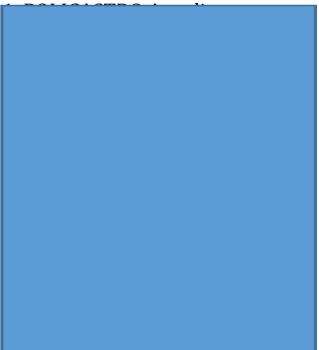
Particella 191	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 28/06/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21,00 mq Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04
Dal 28/06/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21,00 mq Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04		

Particella 192	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 30/08/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 192 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10,00 mq Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 30/08/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 192 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10,00 mq Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02		

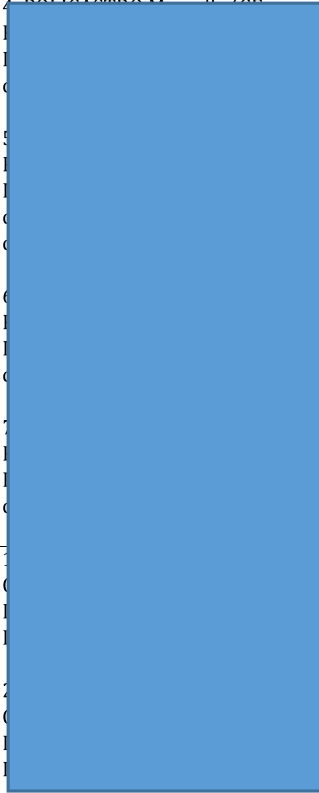
Particella 193	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	Dal 12/06/1979 al 30/08/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 193 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 203,00 mq Reddito dominicale € 0,42

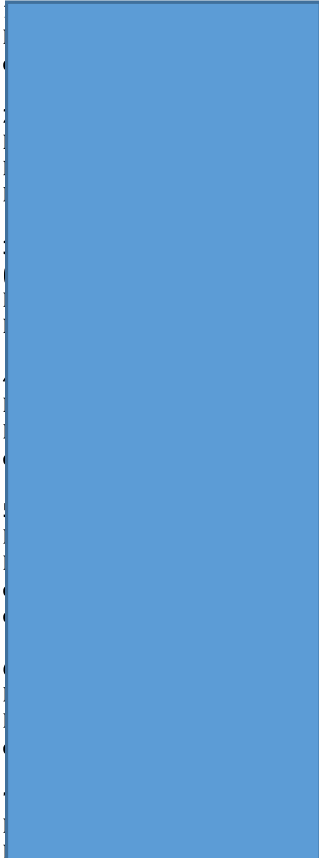
			Reddito agrario € 0,37
	Dal 30/08/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 193 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 203,00 mq Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,37

Particella 188	Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Dal 12/06/1979 al 21/02/2008	
	Dal 21/02/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 43,00 mq Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,08

Particella 479	Periodo	Proprietà	Dati catastali
		dal 31/08/1977 al 29/01/1998	



			
	Dal 29/01/1998		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 479          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 32,00 mq          Reddito dominicale € 0,08          Reddito agrario € 0,06</p>

Particella 480	Periodo	Proprietà	Dati catastali
		dal 31/08/1977 al 29/01/1998	

	<b>Dal 29/01/1998 al 08/01/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 480 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
	<b>Dal 08/01/2008 al 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 480 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
	<b>Dal 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 480 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

	<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Particella 481</b>	<b>dal 31/08/1977 al 29/01/1998</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 366 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 62,00 mq Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,11
	<b>Dal 29/01/1998 al 08/01/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 481

			Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 22,00 mq Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
	<b>Dal 08/01/2008 al 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 22,00 mq Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
	<b>Dal 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 22,00 mq Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04

	Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Particella 482</b>	<b>dal 31/08/1977 al 29/01/1998</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 366 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 62,00 mq Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,11
	<b>Dal 29/01/1998 al 08/01/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 482 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,00 mq Reddito dominicale € 0,01

			Reddito agrario € 0,01
	<b>Dal 08/01/2008 al 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 482 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
	<b>Dal 21/02/2008</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 482 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

	<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Particella 672</b>	<b>dal 12/06/1979 al 29/01/1993</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 179 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 190,00 mq Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,34
	<b>Dal 29/01/1993 al 30/08/2005</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 179 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 190,00 mq Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,34
	<b>Dal 30/08/2005 al 18/06/2013</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 179 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 190,00 mq Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,34
	<b>Dal 18/06/2013</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 672 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 97,00 mq Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,18

Particella 677	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	dal 12/06/1979 al 30/08/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11
	Dal 30/08/2005 al 18/06/2013		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11
	Dal 18/06/2013		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 677 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 59,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11

Particella 678	Periodo	Proprietà	Dati catastali
	dal 12/06/1979 al 30/08/2005		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60,00 mq Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,11
Dal 30/08/2005 al 18/06/2013	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 183 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 60,00 mq Reddito dominicale € 0,12		

			Reddito agrario € 0,11
	Dal 18/06/2013		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 678 Qualità Seminativo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1,00 mq Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
107	175				Seminativo	1	100,00 mq	0,21 €	0,18 €	
107	176				Seminativo	1	81,00 mq	0,17 €	0,15 €	
107	184				Seminativo	1	15,00 mq	0,03 €	0,03 €	
107	185		AA		Seminativo	1	88,00 mq	0,18 €	0,18 €	
			AB		Oliveto	2	131,00 mq	0,17 €	0,24 €	
107	187				Seminativo	1	70,00 mq	0,14 €	0,13 €	
107	189				Seminativo	1	57,00 mq	0,12 €	0,1 €	
107	190				Seminativo arborato	1	40,00 mq	0,1 €	0,07 €	
107	191				Seminativo	1	21,00 mq	0,04 €	0,04 €	
107	192				Seminativo	1	10,00 mq	0,02 €	0,02 €	
107	193				Seminativo	1	203,00 mq	0,42 €	0,37 €	
107	188				Seminativo	1	43,00 mq	0,09 €	0,08 €	
107	479				Seminativo arborato	1	32,00 mq	0,08 €	0,06 €	
107	480				Seminativo arborato	1	5,00 mq	0,01 €	0,01 €	
107	481				Seminativo arborato	1	22,00 mq	0,06 €	0,04 €	
107	482				Seminativo arborato	1	3,00 mq	0,01 €	0,01 €	

107	672				Seminativo arborato	1	97,00 mq	0,25 €	0,18 €	
107	677				Seminativo	1	59,00 mq	0,12 €	0,11 €	
107	678				Seminativo arborato	1	1,00 mq	0,01 €	0,01 €	

## PRECISAZIONI

**Si precisa che, alcuni beni ricadono in parte su strada pubblica, in quanto non risultano frazionati. Pertanto lo scrivente ritiene che il bene attualmente non sia vendibile, in quanto buona parte delle superfici risulta di uso pubblico. Successivamente si provvederà comunque ad assegnare un valore ai beni.**

## STATO CONSERVATIVO

I beni, alla data dell'accesso si presentavano incolti. Per il resto parte dei beni riappressavano parte della strada pubblica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte

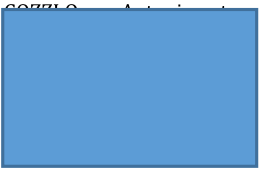
## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risultano fabbricati edificati sui terreni, a meno di strada pubblica su parte dei terreni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso il bene risultava libero, ed in parte occupato da strada pubblica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1977 al 21/02/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni De Monte	31/08/1977	35224	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	01/10/1977	10103	9079
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/1981 al 30/08/2005		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	22/05/1981	3231	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	02/06/1981	5337	4442
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/1990 al 28/06/2005		<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Lauria	19/12/1990	13	181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	20/05/1991	6316	5487
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/2005		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Guarino	28/06/2005	61559	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	22/07/2005	13467	8838
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/08/2005		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Proprietà per 1/2	Notaio Franco Guarino	30/08/2005	62007	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	23/09/2005	17064	11411
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/02/2008	1. COZZI Fabiana Domenica	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Buono	21/02/2008	1941	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	27/02/2008	3888	2189
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

(ex part.366 attuale 479-480-481-482) Dal 31/08/1977 al 21/02/2008 Compravendita [redacted]  
nato a LA [redacted];

(part. 185) Dal 22/05/1981 al 30/08/2005 compravendita [redacted]  
[redacted]

(part. 175-176) Dal 18/07/1990 al 28/06/2005 [redacted]  
[redacted] Lauria il 23/4/1963, [redacted]  
Maratea il 25/1/1971

(part. 175-176) Dal 28/06/2005 [redacted]  
01/06/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 [redacted]  
Proprietà per 1/2 Invia - Elimina

(part. 179-183-184-185-187-189- [redacted]  
Domenica nata a LAGONEGRO (PZ) [redacted]  
LAGONEGRO (PZ) il 19/05/1982 Diritto di: Proprietà per 1/2 Invia - Elimina

(part. 479-480-481-482-188-7-8) Dal 21/02/2008 [redacted]  
LAGONEGRO (PZ) il 01/06/1984 [redacted]  
19/05/1982 Diritto di: Proprietà per 1/2

Si precisa inoltre che per le particelle **479, 480, 481 e 482** vi è trascrizione del 09/06/2009 di Successione  
CONTRO: ( [REDACTED] ) o il 10/03/1955 a ROSSANO (CS) Sesso M Codice [REDACTED]  
H579 E ed a Favore di : [REDACTED] 4 a ROSSANO (CS) Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLI (solo particelle **479, 480, 481 e 482**)  
ISCRIZIONE del 23/02/2007 –  
Registro Particolare 865  
Registro Generale 5476  
Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 29341 del 15/02/2007
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012  
Reg. gen. 11878 - Reg. part. 834  
Importo: € 670.000,00  
A favore di BANCA CARIME S.P.A  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 524.787,44  
Spese: € 15.212,56  
Interessi: € 130.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
Data: 23/05/2012  
N° repertorio: 88/12  
Note: Si precisa che, per le quote, visionare la relativa formalità allegata alla presente relazione di stima.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 07/08/2012  
Reg. gen. 11877 - Reg. part. 833  
Importo: € 70.000,00  
A favore di BANCA CARIME S.P.A  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 52.415,54  
Spese: € 2.584,46  
Interessi: € 15.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
Data: 23/05/2012  
N° repertorio: 90/2012  
Note: Si precisa che, per le quote, visionare la relativa formalità allegata alla presente relazione di stima.

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 21/11/2013  
 Reg. gen. 19103 - Reg. part. 1145  
 Importo: € 50.000,00  
 A favore di BANCAPULIA SOCIETA' PER AZIONI  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 37.833,23  
 Spese: € 12.166,77  
 Rogante: TRIBUNALE  
 Data: 10/10/2013  
 N° repertorio: 4577  
 Note: Si precisa che, per le quote, visionare la relativa formalità allegata alla presente relazione di stima.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 17/04/2014  
 Reg. gen. 5202 - Reg. part. 339  
 Importo: € 760.000,00  
 A favore di Banca Popolare di Bari  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 746.032,45  
 Rogante: TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
 Data: 20/03/2014  
 N° repertorio: 399  
 Note: Si precisa che, per le quote, visionare la relativa formalità allegata alla presente relazione di stima.

### **Trascrizioni**

- ATTO D'OBBLIGO (sulla particella ex 178, attuale part. 479, 480, 481 e 482)**  
 TRASCRIZIONE del 16/04/1993- Registro Particolare 3785 Registro Generale 4298 Pubblico ufficiale Valeria PANSA Repertorio 13105 del 30/03/1993.  
 A favore di COMUNE DI LAURIA  
 Contro [REDACTED]
- ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DEGLI ONERI SU AREA SOTTOPOSTA AD APPR.ZIONE PROGETTO PLANOVOLUMETRICO**  
 TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 14971 Registro Generale 25678 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 42384/9549 del 06/11/2007  
 A favore di COMUNE DI LAURIA  
 Contro [REDACTED]
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Ufficio Provinciale di POTENZA il 22/07/2015  
 Reg. gen. 12190 - Reg. part. 10569  
 A favore di Banca Popolare di Bari  
 Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che i beni ricadono in zona::

- **p/lle nn° 175-176-184-185-187-188-189-191-192-193 (148,00 mq circa)-672 (50,00 mq circa)-677 (15,00 mq circa);**  
DESTINAZIONE DI ZONA: F4 – Attrezzature Private;  
INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq. 2,00  
altezza massima mt. 10,50  
max piani n. 3  
distanza dalle strade ml. 5,00  
prescrizioni particolari PR.PL.
- **p/lle nn° 480-481-482-672 (10,00 mq circa)-678;**  
DESTINAZIONE DI ZONA: B5 completamento;  
INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq. 2,2  
altezza massima mt. 10,50  
max piani n. 3  
distanza dalle strade ml. 5.00  
prescrizioni particolari PR. PL.
- **p/lle nn° 193 (restante parte)-479-672 (restante parte)-677(restante parte);**  
DESTINAZIONE DI ZONA: Viabilità;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

- Si precisa che i terreni sono INSERITI NEL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO PRESENTATO AL COMUNE DI LAURIA IN DATA 30 DICEMBRE 2005 E PROTOCOLLATO AL N. 21328, con ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DEGLI ONERI SU AREA SOTTOPOSTA AD APPRIZIONE PROGETTO PLANOVOLUMETRICO. La Giunta Comunale di Lauria, con deliberazione n. 106 del 20 luglio 2007, ha approvato il progetto planovolumetrico preventivo alla edificazione sui terreni facenti parte del **LOTTO 5, Per i dettagli consultare in allegato la trascrizione dell'Atto d'Obbligo.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data dell'accesso non risultava costituito condomini

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA INFERIORE snc, piano terra

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
107	<b>204</b>	Seminativo	1	61,00 mq	0,13 €	0,11 €

### DESCRIZIONE

terreni ad uso giardino PUBBLICO, e in parte strada PUBBLICA.

### TITOLARITÀ

il bene non risulta di proprietà degli esecutati.


### CONFINI

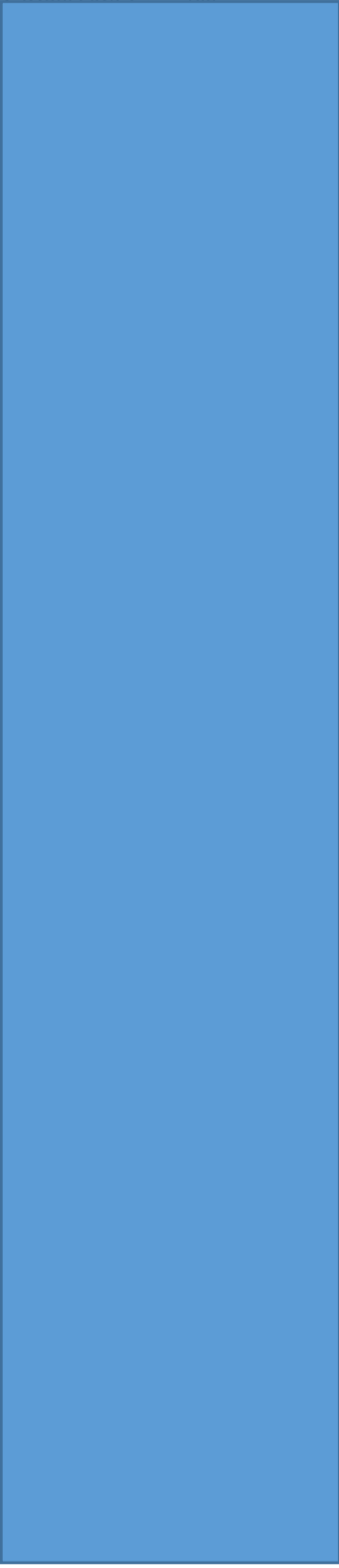
il bene confina a nord, ovest e sud con la particella "strade", ad est con la particella 205.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
giardino/strada pubblica	61,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1980 al 09/03/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 61,00 mq Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,11

Dal <b>09/03/2004</b> al <b>27/08/2004</b>		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 204          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 61,00 mq          Reddito dominicale € 0,13          Reddito agrario € 0,11</p>
Dal <b>27/08/2004</b> al <b>28/08/2004</b>		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 204          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 61,00 mq          Reddito dominicale € 0,13          Reddito agrario € 0,11</p>
Dal <b>08/11/2004</b> al <b>28/02/2018</b>		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 204          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 61,00          Reddito dominicale € 0,13          Reddito agrario € 0,11</p>
Dal <b>28/02/2018</b>		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 204          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 61,00 mq          Reddito dominicale € 0,13          Reddito agrario € 0,11</p>
Dal <b>31/07/2019</b>		<p>Catasto <b>Terreni</b>          Fg. 107, Part. 204          Qualità Seminativo          Cl.1          Superficie (ha are ca) 61,00 mq          Reddito dominicale € 0,13          Reddito agrario € 0,11</p>

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
107	204				Seminativo	1	61,00 mq mq	0,13 €	0,11 €	

## PRECISAZIONI

si precisa che il ben in oggetto è stato inserito nel pignoramento per errore, in quanto la particella intestata alle debentrici era ubicata al Foglio 115 e non al Foglio 107.

## STATO CONSERVATIVO

I beni, alla data dell'accesso si presentavano in buone condizioni di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte Servitù.


## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risultano fabbricati edificati sui terreni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso il bene risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1980 al 31/07/2019		<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO di LAGONEGRO	12/10/2004	281/2	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Potenza	31/10/2007	23858	13808		
Dal 31/07/2019		<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro ROMA 2 - AURELIO	19/03/2019	43771/88888/19/88888/19	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	31/10/2019	4557	3564
Dal 31/07/2019		<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro - ROMA 2 - AURELIO	30/10/2019	305252/88888/19	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Potenza	31/10/2019	17800	14678

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 22/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**non risultano formalità pregiudizievoli nel ventennio**

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che il bene ricade in *Comparto 9 (tav. n. 19)-Verde Pubblico Attrezzato/Ristrutt.ne Urbanistica-Riquale Ambientale*.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dei VAM della **Regione Basilicata**, le quotazioni del Borsino immobiliare,, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cfr. allegato 9 – Quotazioni Immobiliari*).

## INDAGINI DI MERCATO

Indagini Stima Superficie Commerciale	
OMI Agenzia delle Entrate	730.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	850.00
Borsino immobiliare	653.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.20
Valore Medio	763.77 €

Indagini Stima Superficie Residenziale	
OMI Agenzia delle Entrate	730.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	900.00
Borsino immobiliare	821.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.10
Valore Medio	854.70 €

Indagini Stima Superficie garage	
OMI Agenzia delle Entrate	315.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	500.00
Borsino immobiliare	281.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.10
Valore Medio	365.20 €

Indagini Stima Superficie Ufficio	
OMI Agenzia delle Entrate	690.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	750.00
Borsino immobiliare	564.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.10
Valore Medio	606.47 €

Indagini Stima Superficie Laboratori-officina	
OMI Agenzia delle Entrate	347.50
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	500.00
Borsino immobiliare	287.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.10
Valore Medio	379.32 €

## COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Coefficienti di riduzione <b>Bene 1</b>	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	1.00
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.98
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.93</b>

Totale coefficiente di riduzione	0.93
valore unitario medio superficie commerciale	893.20 €
valore unitario medio ridotto <b>Bene 1</b>	832.27 €

Coefficients di riduzione <b>Bene 2 - Bene 3</b>	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.99
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.92</b>

Totale coefficiente di riduzione		0.92
valore unitario medio superficie Garage		401,87 €
valore unitario medio ridotto <b>Bene 2 - Bene 3</b>		370,71 €

Coefficients di riduzione <b>Bene 4</b>	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.99
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.92</b>

Totale coefficiente di riduzione		0.92
valore unitario medio superficie Ufficio		734.80 €
valore unitario medio ridotto <b>Bene 4</b>		677,83 €

Coefficients di riduzione <b>Bene 5 - Bene 6 - Bene 7</b>	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di regolarità urbanistica	0.97
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.97
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.98
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.89</b>

Totale coefficiente di riduzione		0.89
valore unitario medio superficie Lastrico solare, Mansarda e Depositi		898.70 €
valore unitario medio ridotto <b>Bene 5 - Bene 6 - Bene 7</b>		803,98 €

Coefficienti di riduzione <b>Bene 8</b>	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	1.00
coefficiente di condizione	0.98
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.91</b>

Totale coefficiente di riduzione	0.91
valore unitario medio superficie Officina	415,98 €
valore unitario medio ridotto <b>Bene 8</b>	379,85 €

#### VALUTAZIONE SUPERFICIE TERRENI

---

Per la stima dei terreni si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona urbana, anche in varie destinazioni urbanistiche, i valori mediamente oscillano tra 20,00 e 30,00 euro al mq. Detta oscillazione dipende dall'accessibilità del fondo, dalla distanza del centro storico, dalla distanza dei vari collegamenti stradali principali, l'inclinazione del terreno, le coltivazioni presenti sui beni, dalla possibilità di edificare sui terreni stessi e altri fattori che possono incidere sul valore.

Pertanto si ritiene opportuno assegnare i seguenti valori al metro quadrato: **€ 25,00**

## STIMA DEI LOTTI

### **Lotto 1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Lauria (PZ) - Contrada Cona n° 115 Foglio 91 Part. 1176 sub 7	56.82 mq	832.27 €	47 289.35 €	8/9	42 034.98 €
				Valore di stima:	42 034.98 €

Valore di stima provvisorio: 42 034.98 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

### **Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per eventuali sanatorie, oneri e tutto il necessario per la regolarizzazione.	2000.00	euro
Stato d'uso e di manutenzione	2000.00	euro
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00	%
regolarizzazione catastale	500.00	euro

In riferimento alle irregolarità edilizie, si precisa che il deprezzamento si riferisce a tutte le irregolarità urbanistiche, comprensivo delle spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative, oltre agli oneri gravanti per le iscrizioni degli atti d'obbligo citati nelle precisazioni della presente perizia di stima.

**Valore finale di stima: € 31.904,73 per 8/9 della proprietà**

**Valore finale di stima arrotondato: € 32.000,00 per 8/9 della proprietà**

**(trentaduemila,00 euro)**

(Il valore della quota intera 1/1 della proprietà è pari a: € 36.370,95)

## Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 45 piano S1 Foglio 117 Part. 1493 sub 3	57.00	370.71 €	21 130.29 €	7/9	16 434.67 €
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 43, piano S1 Foglio 117 Part. 1493 sub 4	54.00	370.71 €	20 018.17 €	8/9	17 793.93 €
				Valore di stima:	34 228.60 €

Valore di stima provvisorio: 34.228,60 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per eventuali sanatorie, oneri e tutto il necessario per la regolarizzazione.	1000.00	euro
Stato d'uso e di manutenzione	5000.00	euro
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00	%
regolarizzazione catastale	500.00	euro

In riferimento alle irregolarità edilizie, si precisa che il deprezzamento si riferisce a tutte le irregolarità urbanistiche, comprensivo delle spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative, oltre agli oneri gravanti per le iscrizioni degli atti d'obbligo citati nelle precisazioni della presente perizia di stima.

**Valore finale di stima: € 23.569,31 (7/9 della proprietà del BENE 2 e 8/9 della proprietà del BENE 3)**

**Valore finale di stima arrotondato: € 23.500,00 (7/9 della proprietà del BENE 2 e 8/9 della proprietà del BENE 3)**

**(ventitremilacinquecento,00 euro)**

(Il valore della quota intera 1/1 delle proprietà è pari a: € 29.451,19)

## Lotto 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 87A, piano S1 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 3	36.50	677.83 €	24 740.62 €	7/9	19 242.71 €
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE snc, piano Terra identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 4	13.00	803.98 €	10 451.75 €	7/9	8 129.14 €
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n° 87, piano S2-S3 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 5	33.00	803.98 €	26 531.36 €	7/9	20 635.50 €
Bene N° 7 - Mansarda ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 83, piano 2 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5.	15.60	803.98 €	12 542.10 €	8/9	11 148.53 €
Bene N° 8 - Officina ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 93, piano S2-S3 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2.	148.48	379.85 €	56 400.56 €	8/9	50 133.83 €
Bene N° 9 - Terreni, Giardino e parcheggi ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652	507.00	22.50 €	11 407.50 €	8/9	10 140.00 €
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 106 Particella 2802	10.00	22.50 €	225.00 €	7/9	175.00 €
Valore di stima:					119 604.70 €

Valore di stima provvisorio: 119 604.70 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per eventuali sanatorie, oneri e tutto il necessario per la regolarizzazione, o il ripristino dei luoghi per le opere abusive o non conformi	30000.00	euro
Stato d'uso e di manutenzione	7000.00	euro
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00	%
non accessibilità e non divisione del lastrico solare	10.00	%
regolarizzazione catastale	4000.00	euro

In riferimento alle irregolarità edilizie, si precisa che il deprezzamento si riferisce a tutte le irregolarità urbanistiche, comprensivo delle spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative, oltre agli oneri gravanti per le iscrizioni degli atti d'obbligo citati nelle precisazioni della presente perizia di stima.

**Valore finale di stima: € 58.953,53**

**(7/9 della proprietà del BENE 4, 5 e 6 inclusa part. 2802 del bene 9 - 8/9 della proprietà del BENE 7, 8 e 9 esclusa la part. 2802)**

**Valore finale di stima arrotondato: € 59.000,00**

**(cinquantanovemila,00 euro)**

**(7/9 della proprietà del BENE 4, 5 e 6 inclusa part. 2802 del bene 9 - 8/9 della proprietà del BENE 7, 8 e 9 esclusa la part. 2802)**

**(Il valore della quota intera delle proprietà è pari a: € 86.104,05)**

## **Lotto 4**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Foglio 115 part 6 - terreno incolto	71,00	25,00 €	1.775,00 €	1/1	1.775,00 €
Foglio 115 part 7 - terreno incolto	80,00	25,00 €	2.000,00 €	1/1	2.000,00 €
Foglio 115 part 8 - terreno incolto	66,00	25,00 €	1.650,00 €	1/1	1.650,00 €
Foglio 115 part 10 - terreno incolto	45,00	25,00 €	1.125,00 €	7/9	875,00 €
Valore di stima:					6.300,00 €

Valore di stima provvisorio: 6.300,00 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
beni interclusi da altre proprietà (tranne per la particella 10)	15,00	%
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 4.410,00**

**(1/1 della proprietà delle particelle 6, 7 e 8 - 7/9 della proprietà della particella 10)**

**Valore finale di stima arrotondato: € 4.400,00**

**(quattromilaquattrocento,00 euro)**

**(1/1 della proprietà delle particelle 6, 7 e 8 - 7/9 della proprietà della particella 10)**

**(Il valore della quota intera delle proprietà è pari a: € 4.585,00)**



## **Lotto 5**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Foglio 107 part 670 - terreno giardino-corte	14,00	25,00 €	350,00 €	1/1	350,00 €
Foglio 107 part 671 - terreno giardino-corte	79,00	25,00 €	1.975,00 €	1/1	1.975,00 €
Valore di stima:					2.325,00 €

Valore di stima provvisorio: 2.325,00 €

Si prevede inoltre un incremento del 200% per l'uso a giardino e corte. Pertanto: il valore di base è 6.975,00 €.

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
beni interclusi e occupati da terzi da oltre venti anni	15,00	%
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 4.882,50**  
(1/1 della proprietà)

**Valore finale di stima arrotondato: € 5.000,00**  
(cinquemila,00 euro)  
(1/1 della proprietà)

## **Lotto 6**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Foglio 107 Part. 175: giardino incolto-strada pubblica	100,00	25,00 €	2.500,00 €	1/1	2.500,00 €
Foglio 107 Part. 176: giardino incolto-strada pubblica	81,00	25,00 €	2.025,00 €	1/1	2.025,00 €
Foglio 107 Part. 184: giardino incolto-strada pubblica	15,00	25,00 €	375,00 €	1/1	375,00 €
Foglio 107 Part. 185: giardino incolto-strada pubblica	219,00	25,00 €	5.475,00 €	1/1	5.475,00 €
Foglio 107 Part. 187: giardino incolto-strada pubblica	70,00	25,00 €	1.750,00 €	1/1	1.750,00 €
Foglio 107 Part. 189: giardino incolto-strada pubblica	57,00	25,00 €	1.425,00 €	1/1	1.425,00 €
Foglio 107 Part. 190: giardino incolto-strada pubblica	40,00	25,00 €	1.000,00 €	1/1	1.000,00 €
Foglio 107 Part. 188: giardino incolto-strada pubblica	43,00	25,00 €	1.075,00 €	1/1	1.075,00 €
Foglio 107 Part. 191: giardino incolto	21,00	25,00 €	525,00 €	1/1	525,00 €
Foglio 107 Part. 192: giardino incolto	10,00	25,00 €	250,00 €	1/1	250,00 €
Foglio 107 Part. 193: giardino incolto - strada pubblica	203,00	25,00 €	5.075,00 €	1/1	5.075,00 €
Foglio 107 Part. 479: giardino incolto	32,00	25,00 €	800,00 €	1/1	800,00 €
Foglio 107 Part. 480: giardino incolto-strada pubblica	5,00	25,00 €	125,00 €	1/1	125,00 €
Foglio 107 Part. 481: strada pubblica	22,00	25,00 €	550,00 €	1/1	550,00 €
Foglio 107 Part. 482: strada pubblica	3,00	25,00 €	75,00 €	1/1	75,00 €
Foglio 107 Part. 672: giardino incolto-strada pubblica	97,00	25,00 €	2.425,00 €	1/1	2.425,00 €
Foglio 107 Part. 677: giardino incolto-strada pubblica	3,00	25,00 €	75,00 €	1/1	75,00 €
Foglio 107 Part. 678: giardino incolto-strada pubblica	97,00	25,00 €	2.425,00 €	1/1	2.425,00 €
Valore di stima:					27.950,00 €

Valore di stima provvisorio: 27.950,00 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

**Lo scrivente ritiene che il bene attualmente sia NON VENDIBILE, in quanto buona parte delle superfici risulta di uso pubblico.**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
atto d'obbligo trascritto sui beni	10,00	%
Beni in buona parte occupati da strada pubblica, pertanto non usufruibili dai futuri acquirenti	15,00	%
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 16.770,00**  
(1/1 della proprietà)

**Valore finale di stima arrotondato: € 17.000,00**  
(diciassettemilamila,00 euro)  
(1/1 della proprietà)

## **Lotto 7**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Foglio 107 part 204 - terreno	61,00	25,00 €	1.525,00 €	1/1	1.525,00 €
Valore di stima:					1.525,00 €

Valore di stima provvisorio: 1.525,00 €

Da tale stima, lo scrivente CTU ritiene opportuno detrarre un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed altre riduzioni come di seguito specificato.

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Deprezzamento per terreno ad uso pubblico	15,00	%
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%

**Il Lotto non risulta di proprietà degli esecutati. Inserito nel pignoramento con un identificativo catastale errato. LOTTO NON VENDIBILE.**

**Valore finale di stima: € 1.067,50**  
(1/1 della proprietà)

**Valore finale di stima arrotondato: € 1.000,00**  
(mille,00 euro)  
(1/1 della proprietà)

## RIEPILOGO

---

**Lotto 1 : € 32.000,00** per 8/9 della proprietà  
(trentaduemila,00 euro);

**Lotto 2 : € 23.500,00** (7/9 della proprietà del BENE 2 e 8/9 della proprietà del BENE 3)  
(ventitremilacinquecento,00 euro);

**Lotto 3 : € 59.000,00** (7/9 della proprietà del BENE 4, 5 e 6 inclusa part. 2802 del bene 9 - 8/9 della proprietà del BENE 7, 8 e 9 esclusa la part. 2802)  
(cinquantanovemila,00 euro)

**Lotto 4 : € 4.400,00** (1/1 della proprietà delle particelle 6, 7 e 8 - 7/9 della proprietà della particella 10)  
(quattromilaquattrocento,00 euro)

**Lotto 5 : € 5.000,00** (1/1 della proprietà)  
(cinquemila,00 euro)

**Lotto 6 : € 17.000,00** (1/1 della proprietà)  
(diciassettemilamila,00 euro)

**Lotto 7 : € 1.000,00** per 1/1 della proprietà (NON VENDIBILE)  
(mille,00 euro)

## OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA

---

In data 26 Febbraio 2023 lo scrivente ha trasmesso Bozza della relazione al Custode Giudiziario, ai Debitori, al Creditore ed ai Creditori intervenuti, assegnando loro tempo 15 giorni dalla consegna per poter trasmettere allo scrivente osservazioni alla consulenza.

In data 06 Marzo 2023 l'Avv Pompeo, in qualità di Custode Giudiziario ha trasmesso via Pec allo scrivente, la seguente osservazione:

- *“Nella Mia qualità di Custode Giudiziario segnalo che il futuro delegato alla vendita, nell'interesse di tutti i creditori, dovrebbe essere messo nelle condizioni di poter vendere l'intera proprietà dei lotti 1,2 e 3 e non solo una quota.”*

Lo scrivente CTU, procede pertanto ad elencare di seguito i valori per intero dei Lotti 1, 2,3 e 4:

**Lotto 1** € 36.370,95 quota 1/1 - arrotondato **36.000,00** euro (trentaseimila,00 euro);

**Lotto 2** € 29.451,19 quota 1/1 - arrotondato **29.500,00** euro (ventinovemilacinquecento,00 euro);

**Lotto 3** € 86.104,05 quota 1/1 - arrotondato **86.000,00** euro (ottantaseimila,00 euro);

**Lotto 4** € 4.585,00 quota 1/1 - arrotondato **4.500,00** euro (quattromilacinquecento,00 euro);

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 13/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iula Alessandro