



**N. 124/2012 - 58/2014 – 54/2015 R.G.E.**  
**UDIENZA 15/11/2018**

**AUTORITA' GIUDIZIARIA**

**Tribunale di Potenza Sezione Civile**

Giudice designato : Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro: 

Indice degli atti depositati:

**Relazione CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO;**

- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Rappresentazione Planimetrica stato di fatto dei Cespiti;
- Allegato 4 Visure Storiche mappe planimetrie catastali;
- Allegato 5 Ispezione 
- Allegato 6 Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 7 Documentazione ufficio Pignola;
- Allegato 8 Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 9 Atti di provenienza;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 nomina e quesiti del G.E.,
- Allegato 12 Spese documentate;
- Allegato 13 Parcella Professionale.

- **IL CTU**

- Geom. Liliana Muro -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



# Relazione

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



N. 124/2012 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Daniela Di Gennaro  
**TRIBUNALE DI POTENZA**

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare. N. 124/2012 R.G.E. riunita alle procedure 58/2014 R.G.E. e 54/2015 R.G.E. contro [REDACTED]

Con provvedimento del 12/01/2011, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 12/01/2017.

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico in data 12/02/2017 si depositava relazione preliminare a seguito verifiche eseguite riguarda la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Con comunicazione del 9/3/2017 il G.E. disponeva la interruzione delle operazioni peritali per i beni pignorati dal creditore procedente della RGE 58/2014, per il mancato deposito della documentazione ai sensi art. 567 c.p.c.; pertanto si proseguivano le operazioni peritali per i beni pignorati nelle procedure 124/2012 R.G.E. e 54/2015 R.G.E. nonché dalla stessa RGE 58/2014, ovvero per seguenti cespiti:

1. **Piena Proprietà (1/1) locale, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 19;**
2. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 53;**
3. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 25.**

In esecuzione all'incarico ricevuto in data 13/7/2017 si depositava relazione peritale in ordine ai beni sopra indicati.

Successivamente in data 08/02/2018, EDILTRANS SRL creditore procedente della RGE 58/2014, depositava da documentazione ipocatastale ai sensi art. 567 c.p.c..

In data 26/4/2018 presente in aula, veniva invitava al prosieguo delle operazioni peritali ovvero per seguenti cespiti pignorati:

1. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 7;**
2. **Piena Proprietà (1/1) locale, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 12;**
3. **Piena Proprietà (1/1) del bene immobile in corso di costruzione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 15;**
4. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 16;**
5. **Piena Proprietà (1/1) bene sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 17;**
6. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 18;**
7. **Piena Proprietà (1/1) del locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 19;**
8. **Piena Proprietà (1/1) del locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 20;**
9. **Piena Proprietà (1/1) del locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 21;**
10. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 25;**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)  
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

1-39



11. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 28**;
12. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 29**;
13. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. in catasto al **foglio 128 particella 1010 sub 30**;
14. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 34**;
15. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 35**;
16. **Piena Proprietà (1/1)** del locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 37**;
17. **Piena Proprietà (1/1)** bene sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 49**;
18. **Piena Proprietà (1/1)** terreno sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 295**;
19. **Piena Proprietà (1/1)** terreno sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 296**;
20. **Piena Proprietà (1/1)** terreno sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 301**.

Successivamente la scrivente C.T.U. il giorno 20 luglio 2018 ha eseguito un primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento RGE 58/2014 di proprietà del sig. [REDACTED]

Al sopralluogo interveniva il sig. [REDACTED] nonché l'avv. [REDACTED] legale del esecutato.

In tale occasione è stato eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico di parte dei cespiti pignorati in Pignola ovvero per beni in catasto foglio28 particelle 1010 sub 15, 1010 sub 20, 1010 sub 21, 1010 sub 28, 1010sub 29, 1010 sub 34, 1010 sub 35, 1010 sub 37, 1010 sub 57 (ex 49).

Le operazioni peritali di accesso presso i cespiti pignorati dal creditore precedente della RGE 58/2014, sono terminate in data 5 settembre 2018 alla presenza del custode dott.ssa LUCA Marcella e del sig. [REDACTED]

Si precisa, altresì, che in tale circostanza non è stato eseguito l'accesso per i cespiti pignorati in Pignola in catasto **foglio28 particelle 1010 sub 19, 1010 sub 53 (ex 16 e ex 17) e 1010 sub 25**, poiché già oggetto di stima nella CTU depositata in data 13/7/2017.

Si riferisce ancora che non è stato eseguito l'accesso per i cespiti pignorati in Pignola

1. **Piena Proprietà (1/1)** abitazione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 7**;
2. **Piena Proprietà (1/1)** abitazione sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano T2 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 54 (ex 17 ex 18)**;
3. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. in catasto al **foglio 128 particella 1010 sub 30**;

Poiché venduti in data antecedente al pignoramento, come meglio specificato a pagina 3, 33 e 34 della presente relazione.

Nel accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico di tutti i cespiti ad eccezione dei seguenti beni:

1. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 28**;
2. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 34**;
3. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 35**;



Poiché inaccessibili al loro interno (**interclusi**), ove si è potuto procedere ad effettuare le misurazioni elusivamente dalla consultazione degli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Pignola e dall'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa, presso gli uffici comunali di Pignola (PZ).

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

**VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:**

**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In primo luogo il creditore procedente della RGE 58/2014 ha optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

Dalla documentazione ipocatastale presente emerge che la proprietà dei terreni in Pignola di cui al **foglio. 28, part. 295, 296, 300, 301** di are 18.48, è pervenuta in capo al debitore esecutato per compravendita per notar Antonio DI LIZIA del 15.2.1993, registrato a Potenza il 8.3.1993 al n. 685, trascritto il 12.3.1993 ai NN. 2937/2613 contro [REDACTED] mentre l'immobile in Pignola foglio 28 **part. 302** di are 35.60 è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita per notar Antonio DI LIZIA del 24.2.1993, trascritto il 17.3.1993 ai NN. 3139/2799 contro [REDACTED]

Dalle visure storiche acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che il complesso pignorato ove insistono le particelle 1010 del foglio 28, risultano provenire dalle originarie particelle 302 e 300.

(Vedasi allegato visure storiche).

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- La certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, precisando che dalla consultazione di detta documentazione è emerso quanto segue:
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2010 - Registro Particolare 13120 Registro Generale 17568  
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87093/18266 del 19/10/2010  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]  
Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 17 e 1010 sub 18.
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2011 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 7497  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE POTENZA Repertorio 0 del 13/05/2011  
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [REDACTED]  
Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 7
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 2407  
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90244/20666 del 29/01/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]  
Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 54 (ex17 ex18), 1010 sub 56 e 1010 sub 30.
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2014 - Registro Particolare 8287 Registro Generale 9764  
Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 92090/21994 del 04/07/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]  
Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 7

**Pertanto per detti beni non si è proceduto nell'accesso e nella stima.**

In secondo luogo, il creditore procedente della RGE 58/2014 **non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)  
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

3-39



In terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

Per tutto ciò la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione sopra indicata ovvero l'estratto catastale attuale, estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato.

Vedasi allegato visure storiche e documentazione ufficio anagrafe)

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento *per la piena proprietà (1000/1000)* di [REDACTED] nato a POTENZA il 29/10/1967 [REDACTED] corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo i **beni pignorati**, essi sono:

1. **Piena Proprietà (1/1) locale, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 12;**
2. **Piena Proprietà (1/1) del bene immobile in corso di costruzione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 15;**
3. **Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 20;**
4. **Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 21;**
5. **Piena Proprietà (1/1) del bene immobile in corso di costruzione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 28;**
6. **Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 29;**
7. **Piena Proprietà (1/1) del bene immobile in corso di costruzione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 34;**
8. **Piena Proprietà (1/1) del bene immobile in corso di costruzione, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 35;**
9. **Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 37;**
10. **Piena Proprietà (1/1) Abitazione sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49);**
11. **Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 295;**
12. **Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 296**
13. **Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 301.**

Al riguardo:

- si riferisce una **“difformità formale”** dei dati di identificazione catastale (i **dati indicati nell'atto di pignoramento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo ovvero 1/8/2014**).

All'uopo si precisa la difformità riscontrata:

- L'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea, ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (è stato indicato la particella 1010 sub 49 del C.F. già soppressa e sostituita da altra p.la 1010 sub 57 C.F.)

- la variazione catastale è intervenuta in data 04/09/2012, prima del pignoramento 01/8/2014 ed ha avuto *carattere meramente nominale* (nel senso la variazione ha interessato una modificazione della categoria catastale, ovvero da categoria “corso di costruzione” a categoria “A/2”, pertanto per detto bene si è proseguito nelle operazioni di stima.

(vedasi allegato visure storiche ed elaborato planimetrico contenuto nell'allegato delle planimetrie catastali).

Al fine di rendere dell'esatta individuazione de suddetto cespite oggetto di pignoramento, si produce un raffronto elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio.



## Elaborato planimetrico di raffronto



Si riporta inoltre anche l'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento con una **sovrapposizione delle ortofoto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è stato individuato in un **undici lotti**:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

5-39

**1° LOTTO:**

1. **Piena Proprietà (1/1)** locale, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 12.**

Confinante: A est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà [REDACTED] a nord [REDACTED] salvo altri.

**2° LOTTO:**

2. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 15.**

Confinante: A est ed a sud con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà scala di accesso bene comune, a nord terrapieno, salvo altri.

**3° LOTTO:**

3. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 20.**

Confinante: A est e ovest con stessa proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri.

**4° LOTTO:**

4. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 21.**

Confinante: A est con stessa proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà strada di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri.

**5° LOTTO:**

5. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 28.**

Confinante: A est con proprietà Comunale foglio 26, a sud con proprietà strada e scala esterna di accesso bene comune, a ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.

**6° LOTTO:**

6. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 29.**

Confinante: A est con stessa proprietà, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.

**7° LOTTO:**

7. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 34.**

Confinante: A est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà scala di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri.

**8° LOTTO:**

8. **Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 35.**

Confinante: A est con proprietà scala di accesso bene comune, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.

**9° LOTTO:**

9. **Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 37.**

Confinante: A est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con scala di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri.

**10° LOTTO:**

10. **Piena Proprietà (1/1)** Abitazione sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49).**

Confinante: A est con scala di accesso bene comune, a sud con strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà [REDACTED] e condominio [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.

**11° LOTTO:**

11. **Piena Proprietà (1/1)** terreno, sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 295;**

**Piena Proprietà (1/1)** terreno, sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 296**

**Piena Proprietà (1/1)** terreno, sito in **Pignola (PZ)** riportato in catasto al **foglio 28 particella 301.**

Confinante: A est con proprietà condominio [REDACTED] a sud con proprietà strada comunale, a ovest con proprietà condominio [REDACTED] a nord con terrapieno strada comunale, salvo altri.



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

**Descrizione generale dei Lotti:**

Il compendio pignorato ubicato nel comune di Pignola al foglio 28, ha una buona esposizione, dista circa 8 Km dal vicino capoluogo Potenza ed è posto a circa 800 mt s.l.m.

Esso si trova in una zona ove sono presenti i servizi di quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, servita da mezzi di comunicazione urbana ed extraurbana, la strada ivi è ubicata presenta tutti i servizi di urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, fognatura, strade asfaltate).

La strada pubblica Via Aldo Moro, permette di appressarsi direttamente all'area condominiale che consente a mezzo di strade, scalinate esterne e terrazzi condominiali di accedere ai locali posti al piano terra e agli alloggi delle unità abitative poste ai piani superiori.

La corte del fabbricato è delimitata da un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante inferriata metallica.

Il rivestimento della pavimentazione della strada comune è in asfalto di bitume, mentre le scale e i terrazzi esterni condominiali sono rivestiti con materiale edilizio e muniti di ringhiere metalliche.

I piani rialzati dei fabbricati sono disposti gli alloggi dotati di balconi aggettanti rispetto al filo esterno della muratura ed alla sagoma del fabbricato, mentre i locali il piano terra sono adibiti ad uso garage e commerciale.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole.

Gli alloggi, nonché i alcuni locali sono dotati di posti macchina esterni assegnati anche catastalmente.

L'intero complesso immobiliare, versa in **buono** stato di manutenzione e conservazione, non ha bisogno d'interventi di manutenzione ordinaria.

Il corpo di fabbrica ove insistono i cespiti pignorati (fabbricato A, fabbricato C, fabbricato D e fabbricato E), si sviluppano su quattro livelli, piano interrato (S2), piano seminterrato (S1), piano terra (T) e piano primo (P1).

L'anno di realizzazione dell'intero fabbricato risale agli anni '80 caratterizzato da tecniche e finiture tipiche del periodo di costruzione.



**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)  
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

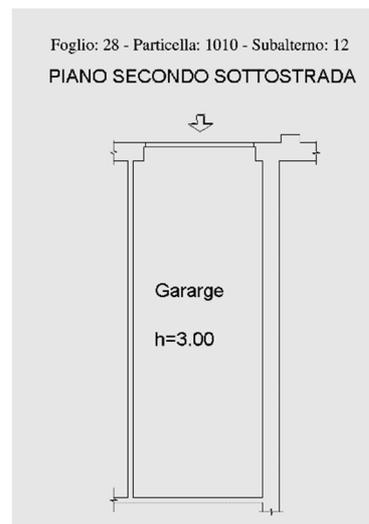
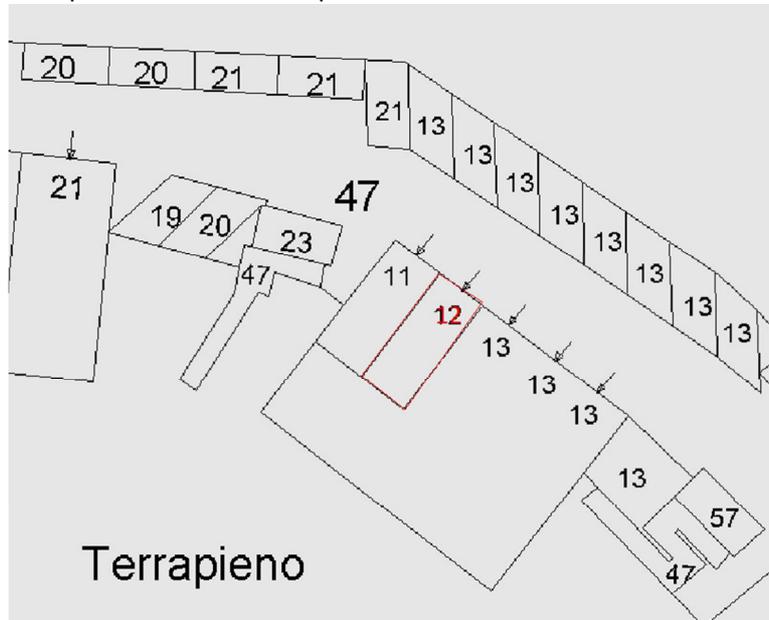
7-39

**1° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) locale, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 12.**

Il locale, categoria box/autorimessa, è accessibile direttamente dalla strada che fa parte della corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro, seconda porta a destra fabbricato C.

Il cespite è munito di una porta di accesso con saracinesca avvolgibile metallica non motorizzata.



Esso si presenta completo di tutte le rifiniture interne quali pareti divisorie, intonaci pavimenti, impianto elettrico, idrico e fognario.

Attualmente il locale viene utilizzato dall'esecutato per il deposito di materiali edili e mezzi.

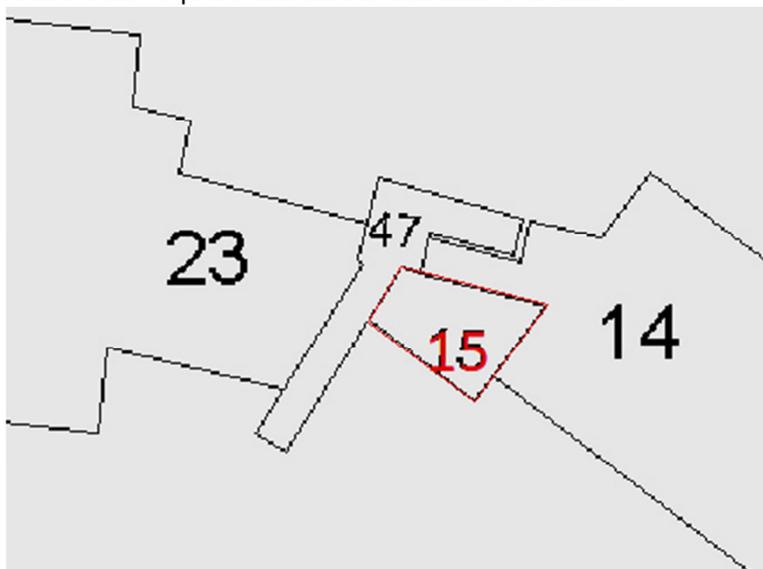


**2° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 15**.

Il bene in corso di costruzione, è accessibile direttamente dalla scalinata esterna che fa parte della corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro, posto tra fabbricato A e il fabbricato C.

Il cespite seppur munito di accesso è privo del relativo dell'infisso esterno.



Il bene si presenta privo di tutte le rifiniture interne quali intonaci pavimenti, impianto elettrico, idrico e fognario.

Si riferisce, ancora che l'attuale accesso al locale non è munito di opportuno titolo autorizzativo/concessorio.

Difatti il solaio di copertura del locale, costituisce terrazzo di accesso agli alloggi del fabbricato C.

Si riferisce, infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Si precisa che dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.



**3° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 20.**

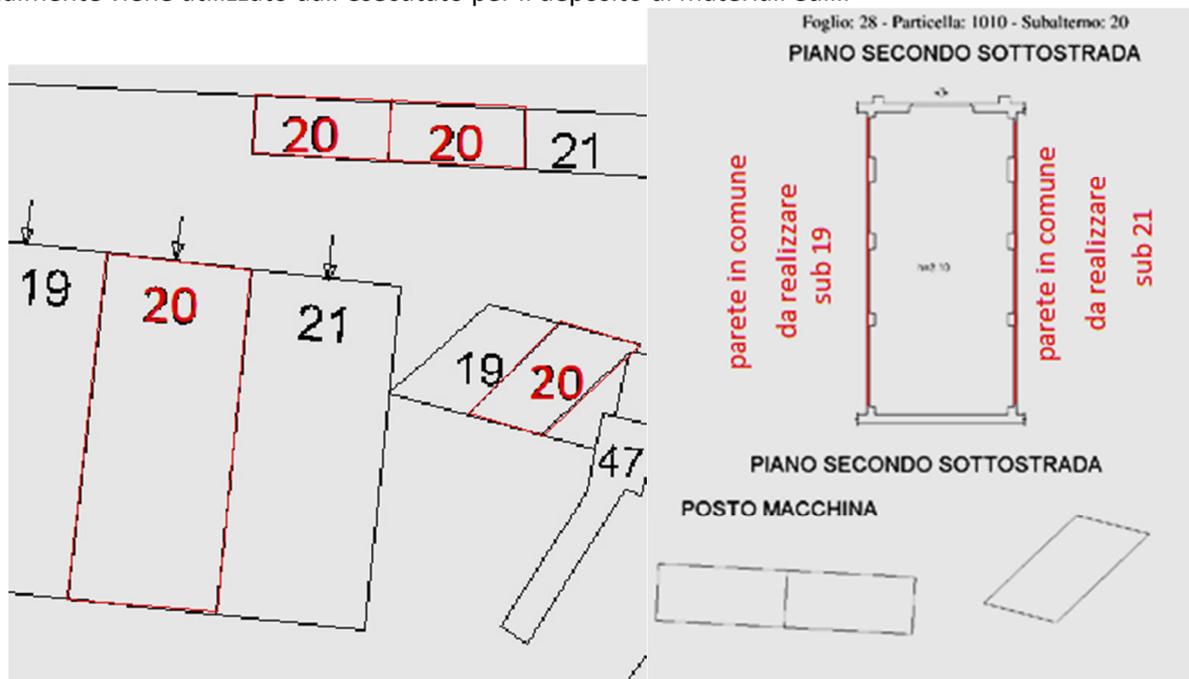
Il locale, categoria negozio/bottega, è in corso di costruzione accessibile direttamente dalla corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro, seconda porta a destra fabbricato A.

Il cespite è munito di una porta di accesso con saracinesca avvolgibile metallica non motorizzata.

Si precisa, altresì, che il locale è contiguo a altri due cespiti pignorati, di proprietà del debitore esecutato.

Esso è privo delle pareti divisorie di confine, questo rende comunicanti gli ambienti.

Attualmente viene utilizzato dall'esecutato per il deposito di materiali edili.



Di pertinenza al locale sono stati assegnati anche catastalmente, tre posti macchina scoperti che ricadano sulla corte comune dell'area urbana della particella 1010 foglio 28.

I costi per la separazione fisica dei locali di proprietà [REDACTED] sono stimabili per un importo di circa €1.500,00.



**4° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 21.**

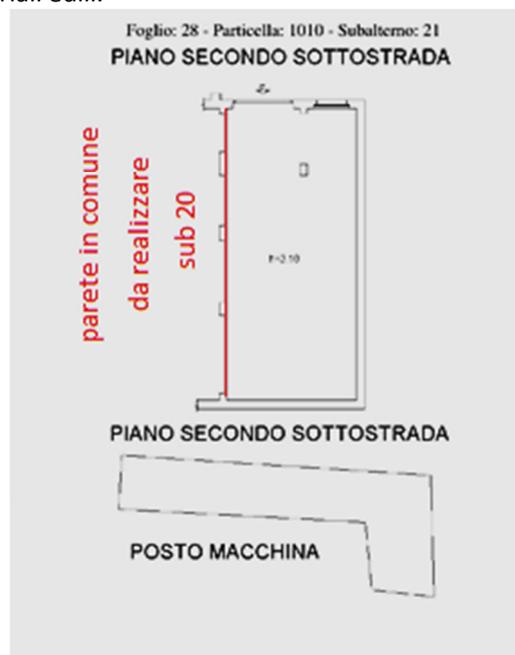
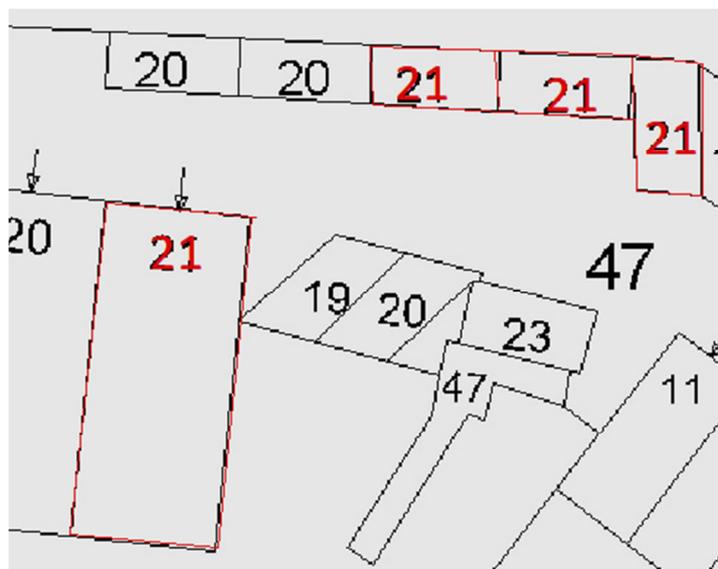
Il locale, categoria negozio/bottega, è in corso di costruzione accessibile direttamente dalla corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro, terza porta a destra fabbricato A.

Il cespite è munito di una porta di accesso con saracinesca avvolgibile metallica non motorizzata e di una finestra in alluminio a taglio termico e tapparella in PVC.

Si precisa, altresì, che il locale è contiguo a un altro cespite pignorato, di proprietà del debitore esecutato.

Esso è privo delle pareti divisorie di confine, questo rende comunicanti gli ambienti.

Attualmente viene utilizzato dall'esecutato per il deposito di materiali edili.



Di pertinenza al locale sono stati assegnati catastalmente tre posti macchina scoperti che ricadano sulla corte comune dell'area urbana della particella 1010 foglio 28.

I costi per la separazione fisica dei locali di proprietà [redacted] sono stimabili per un importo di circa €800,00.



**5° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 28**.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno.

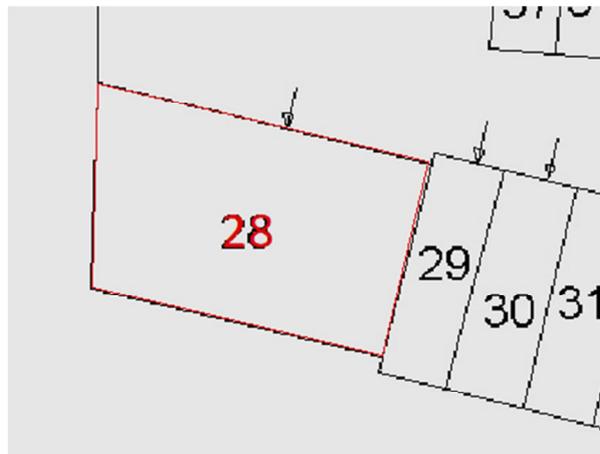
Il prospetto frontale del bene, pur essendo prospiciente alla strada comune condominiale, è intercluso, privo di accesso.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si espone, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato D.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.



**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)  
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

12-39

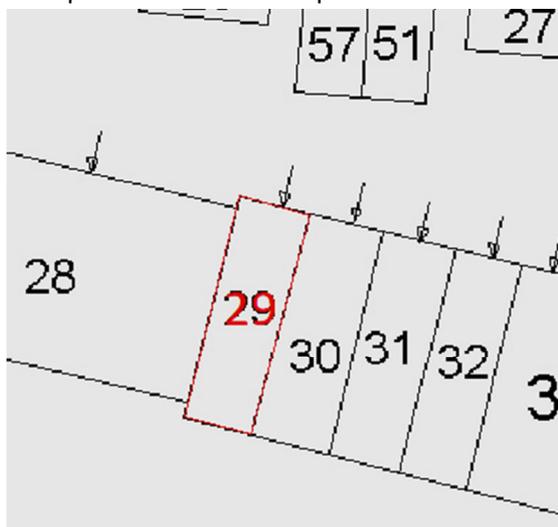


**6° LOTTO:**

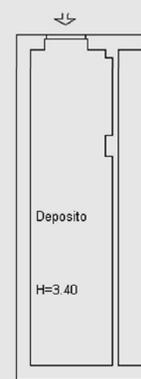
**Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 29.**

Il locale, categoria magazzino/deposito, è accessibile direttamente dalla strada che fa parte della corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro, seconda porta a destra fabbricato D.

Il cespite è munito di una porta di accesso in alluminio a taglio termico.



Foglio: 28 - Particella: 1010 - Subalterno: 29

**PIANO TERRA**

Il cespite si presenta completo di tutte le rifiniture interne quali pareti divisorie, intonaci pavimenti, impianto elettrico.



Attualmente il locale viene utilizzato dall'esecutato per il deposito di materiali edili.



**7° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 34**.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno,

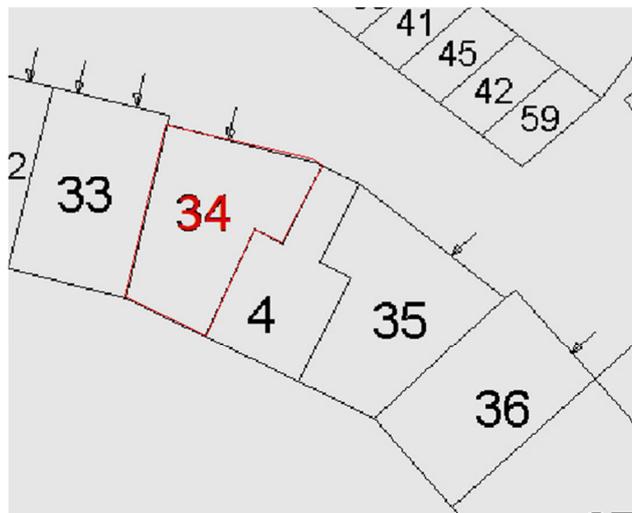
Il prospetto frontale del bene, pur essendo prospiciente alla strada comune condominiale, è intercluso, privo di accesso.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si espone, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato D e del fabbricato E.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante



**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

14-39



**8° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1)** del bene immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla **Via Aldo Moro s.n.c.** riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 35**.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno,

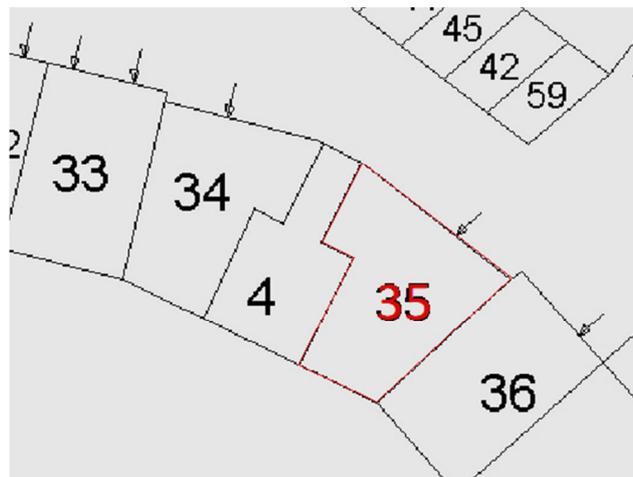
Il prospetto frontale del bene, pur essendo prospiciente alla strada comune condominiale, è intercluso, privo di accesso.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si espone, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato E.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante



**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

15-39

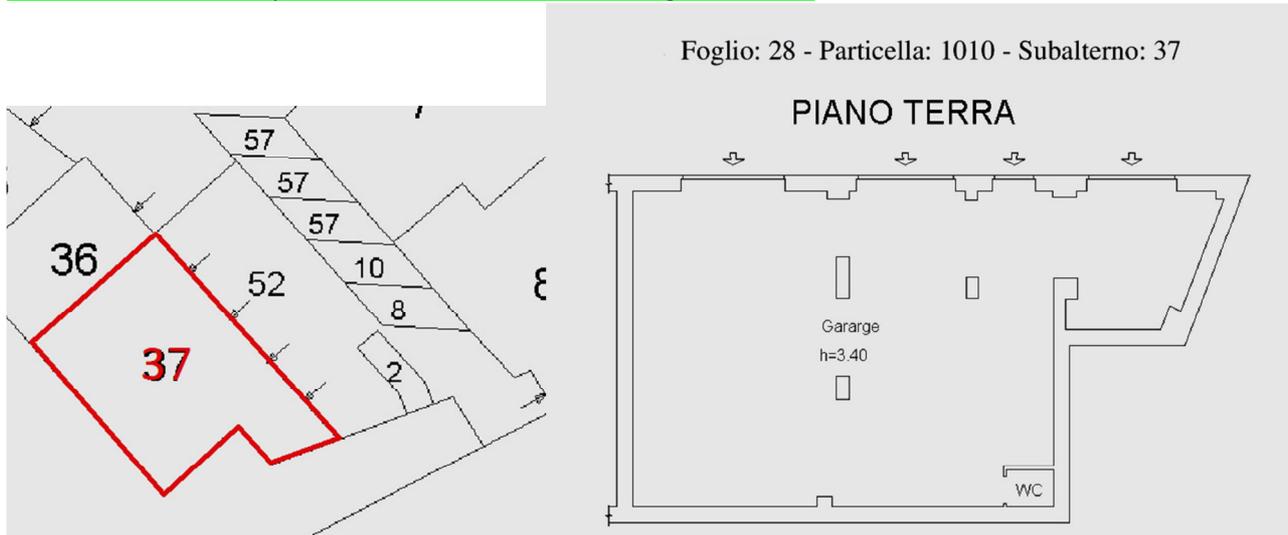


**9° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) locale sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 37.**

**Il locale, categoria box/autorimessa, è accessibile direttamente dalla strada della corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro.**

**Il cespite che insiste al piano terra del fabbricato E. Esso è munito di 4 porte di accesso, n. 3 con saracinesca in alluminio e n.1 una porta di accesso in alluminio a taglio termico.**



**Il bene si presenta completo di tutte le rifiniture interne quali pareti divisorie, intonaci pavimenti, impianto elettrico e idrico.**

**Esso è composto da ampio ambiente rifinito, nonché un piccolo bagno e un angolo adibito a tavernetta/cucina.**

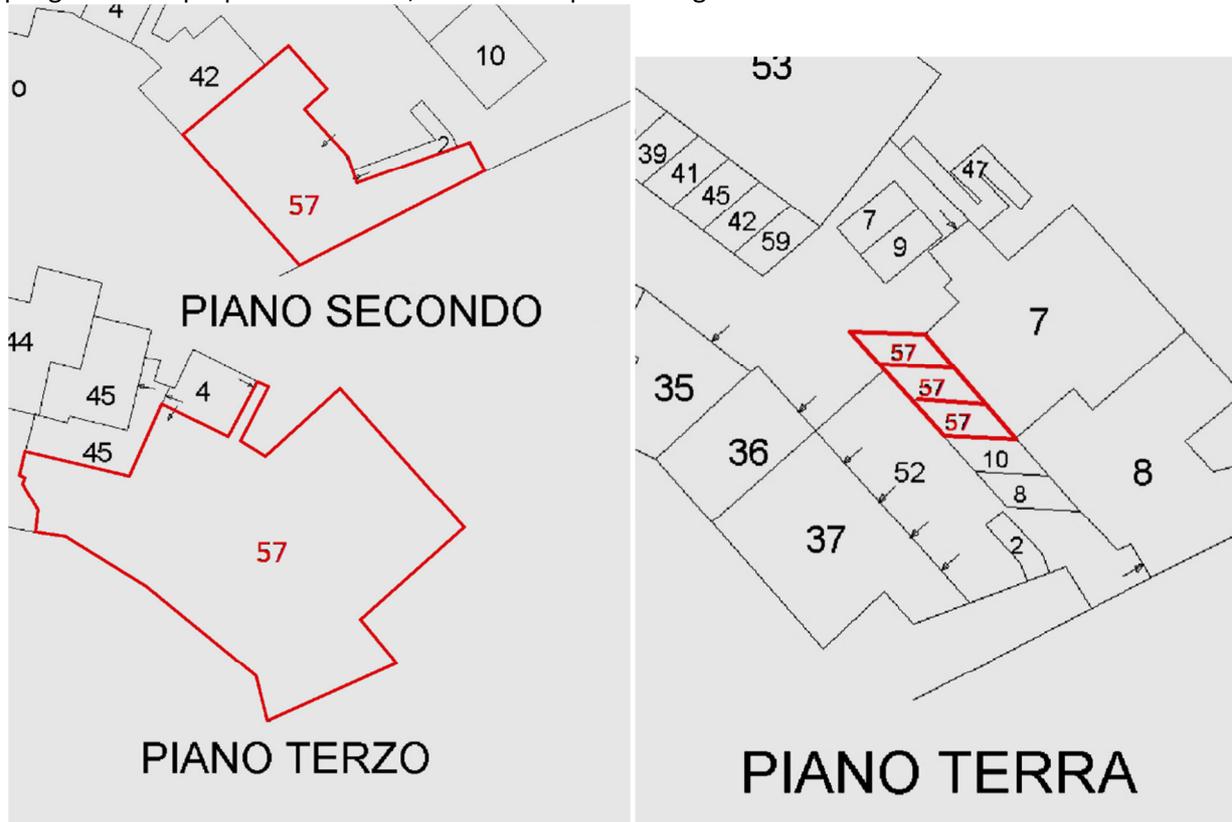
**Attualmente il locale viene utilizzato dall'esecutato per il deposito di materiali edili e macchinari ecc.**



**10° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) Abitazione sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49).**

Si accede all'abitazione pignorato posto al piano SECONDO e TERZO con soppalco del fabbricato E, da una scala esterna condominiale, nonché da una scala interna munita di botola senza ascensore che giunge ad un ampio giardino di proprietà esclusiva, con relativa porta di ingresso.



Si precisa ancora che l'abitazione è raggiungibile anche da mezzi meccanici a mezzo di una strada di proprietà di terzi (██████████ coniuge dell'esecutato con regime di separazione dei beni) munita di cancello automatico.

L'immobile si presenta in **ottimo** stato di manutenzione.

Le utenze idriche, elettriche, fognarie e gas sono collegati alla rete pubblica.

Esso si sviluppa su tre livelli.

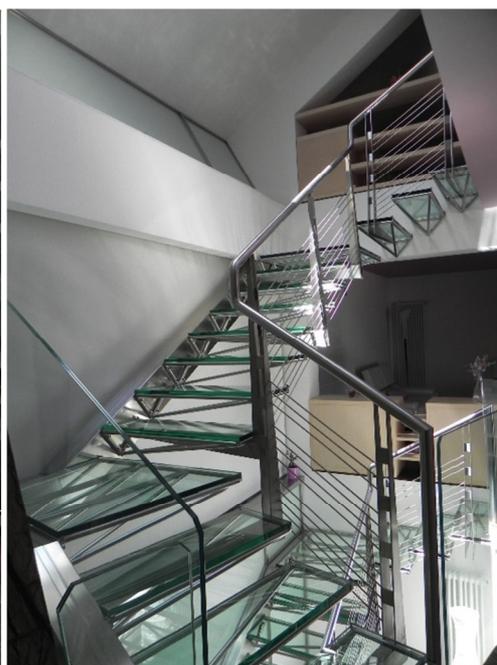


**Il piano terzo** è composto di n.1 ampio soggiorno con n.1 terrazzo panoramico; n.1 cucina living con sala pranzo, n.1 balconcino, n.1 lavanderia, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 scala interna che sale al piano soppalcato e n.1 scala interna che scende al piano secondo.

Dalla balcone della cucina si accede ad un terrazzo completo di parapetto, tutto in legno che sovrasta il piazzale sottostante di proprietà esclusiva.

La pavimentazione dell'Abitazione al piano terzo è rivestita con lastre di marmo pregiato e parquet di legno, le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni sono in legno laccate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serrande avvolgibili in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'Abitazione al piano terzo è cornata da un ampio giardino esclusivo armonizzato da aiuole, prato, griglie, vasi floreali e fontane, lampioni e faretto per l'illuminazione esterna.



**Geom. Muro Liliana**

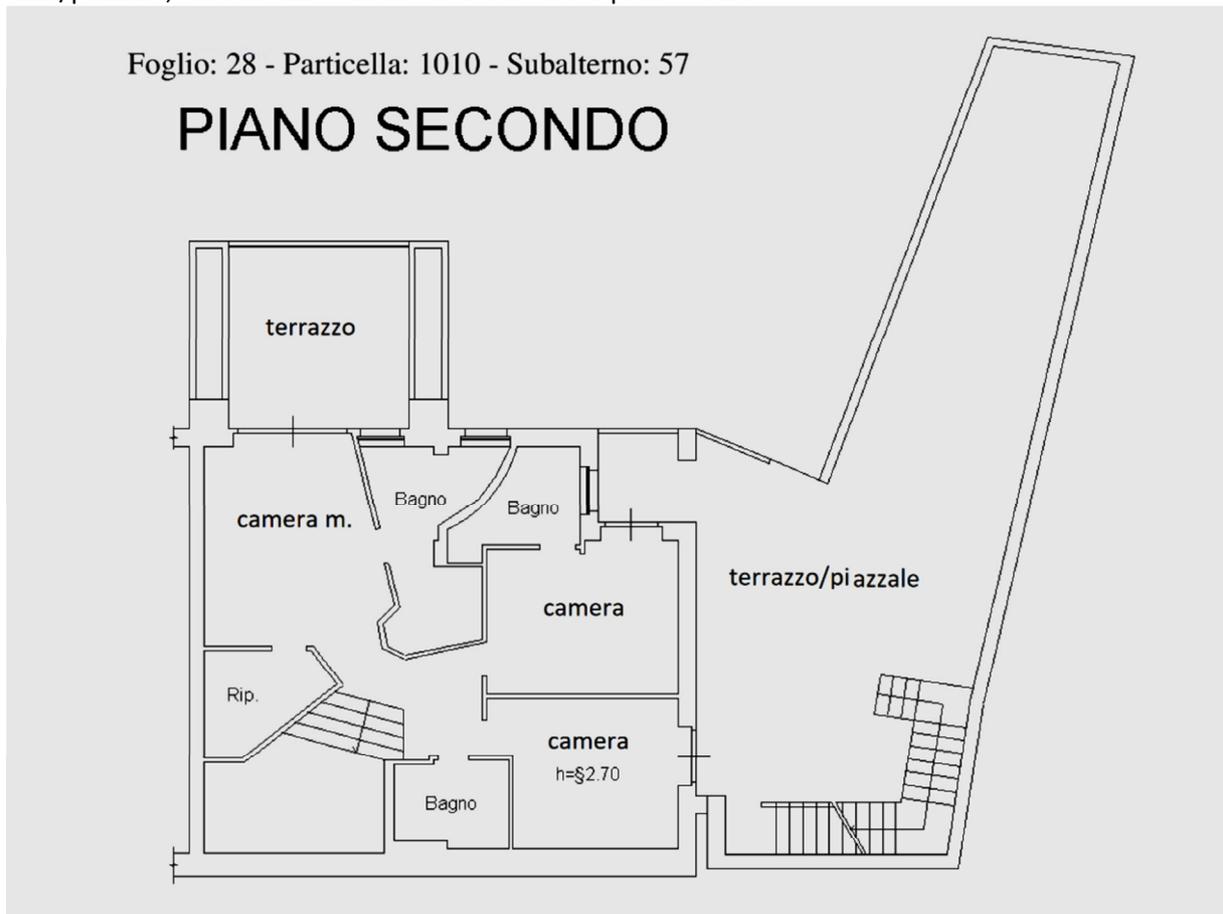
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

18-39



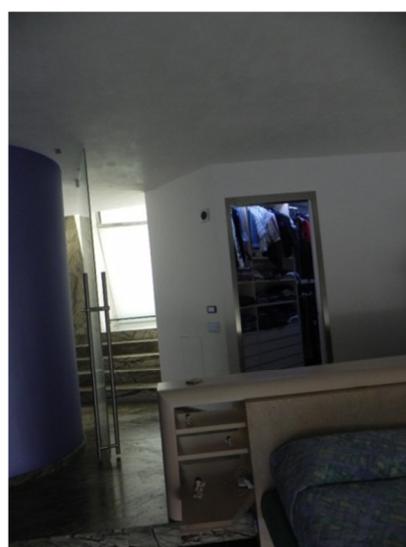
**Il piano secondo** è composto di n.1 camera matrimoniale con n.1 terrazzo panoramico n.1 ripostiglio e n.1 bagno; n.1 camera con n.1 bagno e n. 1 balconcino; n.1 camera con n.1 bagno e n. 1 accesso al terrazzo/piazzale, nonché n.1 scala interna che sale al piano terzo.



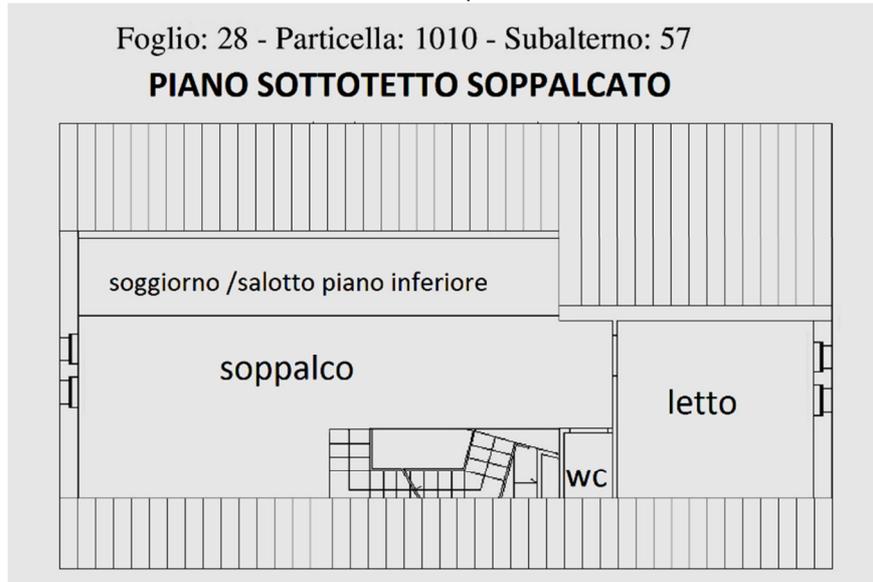
L'abitazione al piano secondo è cornata da un ampio terrazzo esclusivo rivestito con pietra naturale e faretti per l'illuminazione esterna.

La pavimentazione dell'abitazione al piano secondo è rivestita con lastre di marmo pregiato e parquet di legno, mentre le pareti dei bagni in corrispondenza dei sanitari è rivestita con piastrelle.

Le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni sono in legno laccate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con serrande avvolgibili in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



**Il piano soppalcato** è composto di un ambiente che affaccia al soggiorno del piano terzo, di n.1 camera da letto, n.1 bagno, nonché n.1 scala interna che scende al piano terzo.



La pavimentazione del piano soppalcato è rivestita con parquet di legno, le pareti sono intonacate e imbiancate, gli infissi interni sono in legno laccate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.



#### **11° LOTTO:**

**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 295;**

**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 296**

**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 301.**

I cespiti pignorati sono ubicati in una periferica della cittadina.

I terreni sono contigue tra di loro, costituendo un unico fondo.

Il lotto ha una forma trapezoidale e si estende da sud a nord con una lunghezza media di circa 39 metri, mentre il fronte strada posto a monte è di circa 28 metri.

L'area non è recintata, ha un andamento acclive e impervio, attualmente è incolto, ricoperto da alberi e arbusti vari, raggiungibile a monte dalla strada Via Aldo Moro, mentre a valle da strada comunale Via Petrarra.

Dal certificato di destinazione urbanistico, emerge che detti terreni ricadono in area a rischio idrogeologico elevato, in cui non è consentito alcun tipo di edificazione. L'area è destinata a verde attrezzata ubicata del tessuto consolidato.





### **RISPOSTA AL QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I cespiti nella titolarità per i diritti di proprietà 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED], hanno la seguente identificazione catastale:

#### **Lotti:**

- 1°. Proprietà per la **quota 1/1 locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 12**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita €35,79;
- 2°. Proprietà per la **quota 1/1 bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 15**, Categoria F/4;
- 3°. Proprietà per la **quota 1/1 locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 20**, Categoria C/1, classe 2, consistenza 66 mq, rendita €596,51;
- 4°. Proprietà per la **quota 1/1 locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 21**, Categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, rendita €569,39;



- 5°. Proprietà per la **quota 1/1 bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 28**, Categoria F/4;
- 6°. Proprietà per la **quota 1/1 locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 29**, Categoria C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita €25,46;
- 7°. Proprietà per la **quota 1/1 bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 34**, Categoria F/4;
- 8°. Proprietà per la **quota 1/1 bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 35**, Categoria F/4;
- 9°. **Proprietà per la quota 1/1 locale in Pignola (PZ) alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto foglio 28 part. 1010 sub 37, Categoria C/6, classe 3, consistenza 98 mq, rendita €197,39;**
- 10°. Proprietà per la **quota 1/1 Abitazione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 57 (ex 49)**, Categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5, rendita €732,08;
- 11°. Proprietà per la **quota 1/1 terreni in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro snc
- In catasto **foglio 28 part. 161**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 07 49, RD €1,35, RD €0,97;
  - In catasto **foglio 28 part. 296**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 00 20, RD €0,04, RD €0,03
  - In catasto **foglio 28 part. 301**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 02 80, RD €0,51, RD €0,36;

Riepilogabile con la seguente tabella:

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Sub	Classamento /Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
										RD	RA
1°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano S2	28	1010	12		Cat. C/6	2	21 mq	€35,79	
2°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano S1	28	1010	15		Cat. F/4				
3°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano S2	28	1010	20		Cat. C/1	2	66 mq	€596,51	
4°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano S2	28	1010	21		Cat. C/1	2	63 mq	€569,39	
5°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano T	28	1010	28		Cat. F/4				
6°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano T	28	1010	29		Cat. C/2	6	17 mq	€25,46	
7°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano T	28	1010	34		Cat. F/4				
8°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano T	28	1010	35		Cat. F/4				
9°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano T	28	1010	37		Cat. C/6	3	98 mq	€197,39	
10°	F	PIGNOLA (PZ) VIA ALDO MORO, SNC Piano S2-T - 2-3	28	1010	57	Ex 49	Cat. A/2	4	10,5 vani	€732,08	
11°	T	PIGNOLA (PZ)	28		295		SEMINATIVO	1	7 are 49 ca	€1,35	€0,97
	T	PIGNOLA (PZ)	28		296		SEMINATIVO	1	20 ca	€0,04	€0,03
	T	PIGNOLA (PZ)	28		301		SEMINATIVO	1	2 are 80 ca	€0,51	€0,36

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato nel seguente **prospetto sintetico**:

#### 1° LOTTO:

**Piena Proprietà del locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 12**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita €35,79, di proprietà per la quota 1/1 (██████████) nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 (██████████), composto da unico ambiente rifinito, confinante a est con proprietà (██████████) a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà (██████████) a nord (██████████) salvo altri.

Lo stato dei luoghi è **conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale**.

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto è **conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo**.

**PREZZO BASE 1° LOTTO €10.707.**



**2° LOTTO:**

**Piena Proprietà del bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 15**, Categoria F/4, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

Il cespite è composto da unico ambiente non rifinito, confinante a est ed a sud con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà scala di accesso bene comune, a nord terrapieno, salvo altri.

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Si riferisce, ancora che l'attuale accesso al locale non è munito di opportuno titolo autorizzativo/concessorio.

Difatti il solaio di copertura del locale, costituisce terrazzo di accesso agli alloggi del fabbricato C.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.

**PREZZO BASE 2° LOTTO €931;**

**3° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 20**, Categoria C/1, classe 2, consistenza 66 mq, rendita €596,51, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED], composto da unico ambiente non rifinito, confinante a est e ovest con stessa proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri

Lo stato dei luoghi **non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** in ordine alla parete divisoria che separa l'unità catastale part. 1010 sub 19 e part. 1010 sub 21.

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto **non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo**, in ordine alla parete divisoria che separa l'unità catastale part. 1010 sub 19 e part. 1010 sub 21 oltre l'intercapedine dal muro di contro terra previsto, occupando una superficie di circa 38 mq rispetto a quelli previsti dalle C.A.

**PREZZO BASE 3° LOTTO €37.240.**

**4° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 21**, Categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, rendita €569,39, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED], composto da unico ambiente non rifinito, confinante a est con stessa proprietà [REDACTED] a sud e ovest con proprietà strada di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri

Lo stato dei luoghi **non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** in ordine alla parete divisoria che separa l'unità catastale part. 1010 sub 20.

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009. Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto **non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo**, in ordine alla parete divisoria che separa l'unità catastale part. 1010 sub 20, oltre l'intercapedine dal muro di contro terra previsto, occupando una maggiore superficie di circa 35 mq rispetto a quelli previsti dalle C.A.

**PREZZO BASE 3° LOTTO €35.844.**

**5° LOTTO:**

**Piena Proprietà del bene in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 28**, Categoria F/4, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

Il cespite confinante a est con proprietà Comunale foglio 26, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.



La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si riferisce, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato D.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.

**PREZZO BASE 5° LOTTO €8.379.**

#### **6° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 29**, Categoria C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita €25,46, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED], composto da unico ambiente rifinito, confinante a est con stessa proprietà, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri

Lo stato dei luoghi è **conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.**

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009. Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto è **conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.**

**PREZZO BASE 6° LOTTO €9.776.**

#### **7° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 34**, Categoria F/4, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

Il cespite confinante a est con stessa proprietà, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con stessa proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si riferisce, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato D e del fabbricato E.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.

**PREZZO BASE 7° LOTTO €3.724.**

#### **8° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in corso di costruzione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 35**, Categoria F/4, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

Il cespite confinante a est con proprietà scala di accesso bene comune, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con proprietà [REDACTED] a nord con terrapieno, salvo altri.



La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009.

Il cespite in corso di costruzione non è accessibile al suo interno.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Si riferisce, ancora che il solaio di copertura del bene, costituisce terrazzo di accesso comune agli alloggi del fabbricato E.

Si riferisce infine che il cespite essendo in corso di costruzione **lo stato dei luoghi non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Difatti dalla planimetria generale del complesso immobiliare, rilasciata dall'ufficio tecnico di Pignola, il cespite viene riportato come locale tecnico il cui solaio di copertura permette di accedere all'alloggio sovrastante.

**PREZZO BASE 8° LOTTO €3.724.**

#### **9° LOTTO:**

**Piena Proprietà del locale in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 37**, Categoria C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita €197,39, di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED], composto da ampio ambiente rifinito, nonché un piccolo bagno e un angolo adibito a tavernetta/cucina. Esso confina a est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con scala di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri

**Lo stato dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.**

La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009. Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto **è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.**

**PREZZO BASE 9° LOTTO €54.464.**

#### **10° LOTTO:**

**Piena Proprietà Abitazione in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. posto al piano SECONDO e TERZO con soppalco del fabbricato E, in catasto **foglio 28 part. 1010 sub 57 (ex 49)**, 1°, Categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5, rendita €732, 08; di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

**Il piano terzo** completo di tutte le rifiniture, è composto di n.1 ampio soggiorno con n.1 terrazzo panoramico; n.1 cucina con n.1 balconcino, n.1 lavanderia, n.1 ripostiglio, n.1 bagno, n.1 scala interna che sale al piano soppalcato e n.1 scala interna che scende al piano secondo.

**Il piano secondo** completo di tutte le rifiniture è composto di n.1 camera matrimoniale con n.1 terrazzo panoramico n.1 ripostiglio e n.1 bagno; n.1 camera con n.1 bagno e n. 1 balconcino; n.1 camera con n.1 bagno e n. 1 accesso al terrazzo/piazzale, nonché n.1 scala interna che sale al piano terzo.

**Il piano soppalcato** completo di tutte le rifiniture è composto di un ambiente che affaccia al soggiorno del piano terzo, di n.1 camera da letto, n.1 bagno, nonché n.1 scala interna che scende al piano terzo

Esso confina a est con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con scala di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri

Lo stato dei luoghi **non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale**, in ordine il piano soppalco non censito. La costruzione ove insiste l'immobile è stato realizzato con permesso e/o concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009. Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto **non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo**, in ordine al piano soppalcato.

**PREZZO BASE 10° LOTTO €560.025.**

#### **11° LOTTO:**

**Piena Proprietà terreni in Pignola (PZ)** alla via Aldo Moro s.n.c. di proprietà per la quota 1/1 [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 29/10/1967 [REDACTED].

- In catasto **foglio 28 part. 161**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 07 49, RD €1,35, RD €0,97;
- In catasto **foglio 28 part. 296**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 00 20, RD €0,04, RD €0,03
- In catasto **foglio 28 part. 301**, Qualità Seminativo, classe 1, consistenza ha 00 02 80, RD €0,51, RD €0,36;

L'area non è recintata, ha un andamento acclive e impervio, attualmente è incolto, ricoperto da alberi e arbusti vari, raggiungibile a monte dalla strada Via Aldo Moro, mentre a valle da strada comunale Via Petrarra.

I terreni innanzi riportati ricadono, secondo il CDU, in area a rischio idrogeologico elevato, in cui non è consentito alcun tipo di edificazione. L'area è destinata a verde attrezzata ubicata del tessuto consolidato.

**PREZZO BASE 10° LOTTO €9.975.**



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

Riguardo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si precisa che il complesso immobiliare pignorato comune di Pignola foglio 28 p.lle 1010 è stato edificato sul terreno in Pignola al foglio 28 della particella **302 e 300**. I terreni in Pignola di cui al **foglio. 28, part. 295, 296, 300 e 301**, sono pervenuti in capo al debitore esecutato per compravendita per notar Antonio DI LIZIA del 15.2.1993, registrato a Potenza il 8.3.1993 al n. 685, trascritto il 12.3.1993 ai NN. 2937/2613 contro [REDACTED] mentre il terreno in Pignola **foglio 28 part. 302** di are 35.60 è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita per notar Antonio DI LIZIA del 24.2.1993, trascritto il 17.3.1993 ai NN. 3139/2799 contro i germani [REDACTED]

**RISPOSTA AL QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

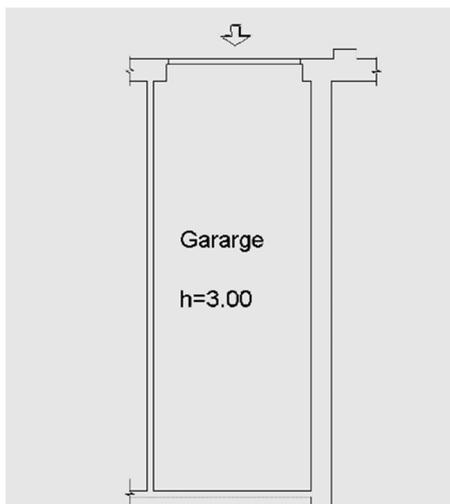
In riferimento al quesito posto si precisa che il complesso immobiliare pignorato comune di Pignola foglio 28 è stato realizzato a seguito concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009, dal raffronto degli elaborati grafici con lo stato di fatto accertato in fase di sopralluogo è emerso quanto segue:



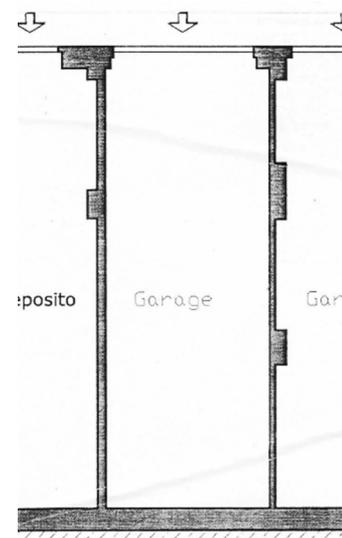
**1° LOTTO: Piena Proprietà (1/1) locale, sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 12.**

Lo stato di fatto è **conforme** agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. (fabbricato C).

Planimetria stato di fatto



Planimetria come da C.E.

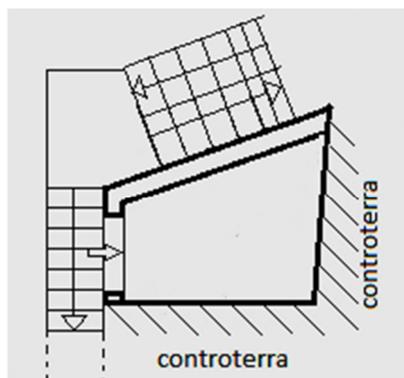


**2° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 15**.

Il cespite essendo in corso di costruzione lo stato dei luoghi **non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Si precisa, altresì, che il solaio di copertura del locale, costituisce terrazzo di accesso agli alloggi del fabbricato C, l'attuale accesso al locale non è munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Planimetria stato di fatto



Planimetria come da C.E.



**3° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 20**.

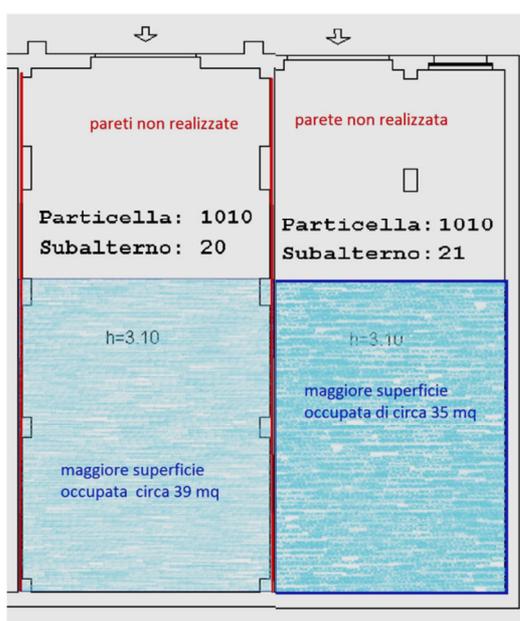
**4° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 21**.

Lo stato dei luoghi è **difforme rispetto alle autorizzazioni amministrative** del comune di Pignola poiché è stata realizzata una parete oltre l'intercapedine dal muro di contro terra previsto, occupando una superficie maggiore rispettivamente di circa 39 mq e 35 mq rispetto a quelli previsti dalle C.A., nonché non sono state realizzate le pareti divisorie che individuano i locali contigui e confinanti con il cespite pignorato.

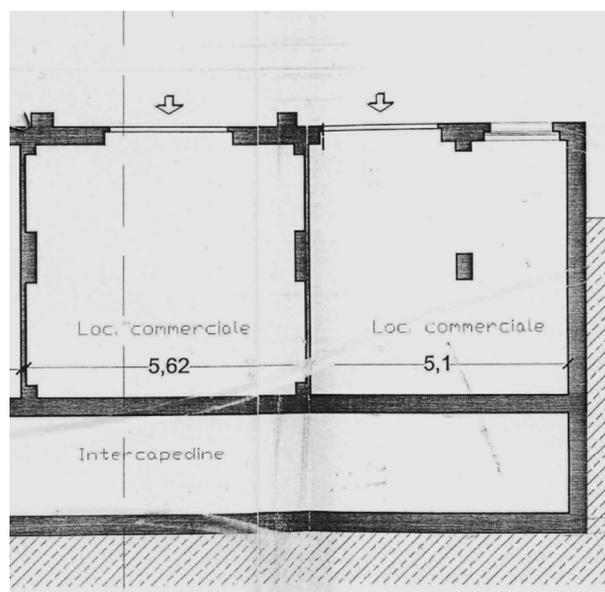
Si precisa, altresì, che possibile fare richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 sostenendo dei costi stimabili per un importo di **€4.000,00** per ciascun bene, beneficiando di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate).

Planimetria stato di fatto



Planimetria come da C.E.



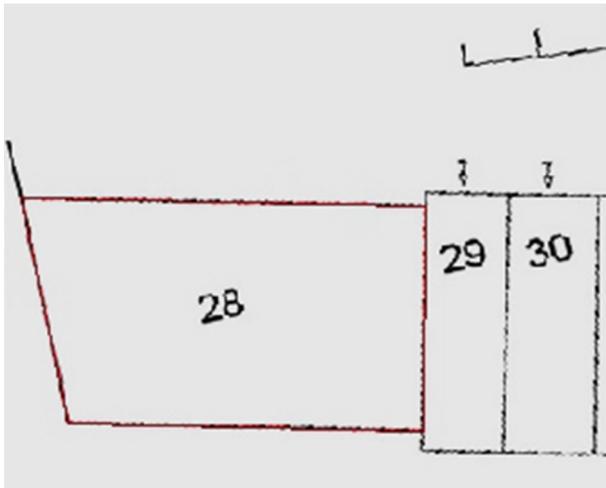
**5° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 28**.

Il cespite essendo in corso di costruzione lo stato dei luoghi **non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

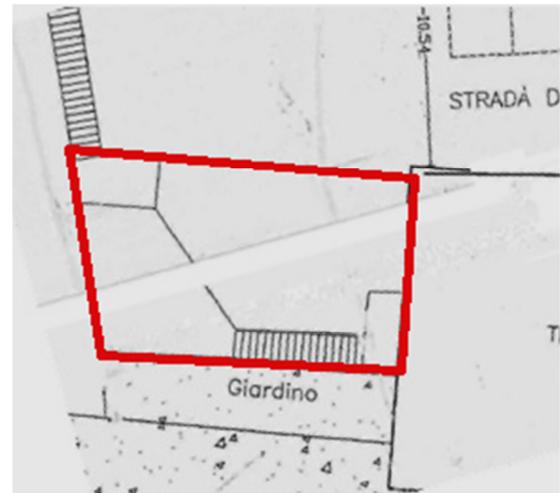
Si precisa, altresì, che il solaio di copertura del locale, costituisce terrazzo di accesso agli alloggi del fabbricato D. Il prospetto frontale del bene, pur essendo prospiciente alla strada comune condominiale, è intercluso, privo di accesso.

Si precisa, altresì, che non è possibile predisporre per detto bene, una servitù al quale si possibile accedere al suo interno, poiché non munito di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Planimetria stato di fatto



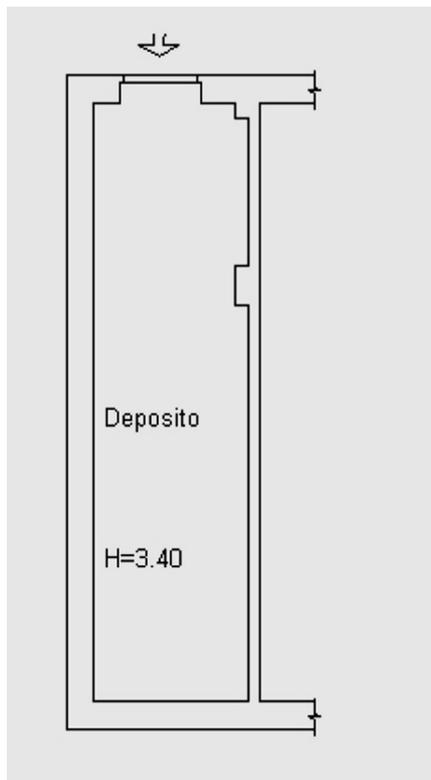
Planimetria come da C.E



**6° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 29**.

Lo stato di fatto è **conforme** agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. (Fabbricato D).

Planimetria stato di fatto



Planimetria come da C.E.



**7° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. T riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 34.**

**8° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** immobile in corso di costruzione, sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 35.**

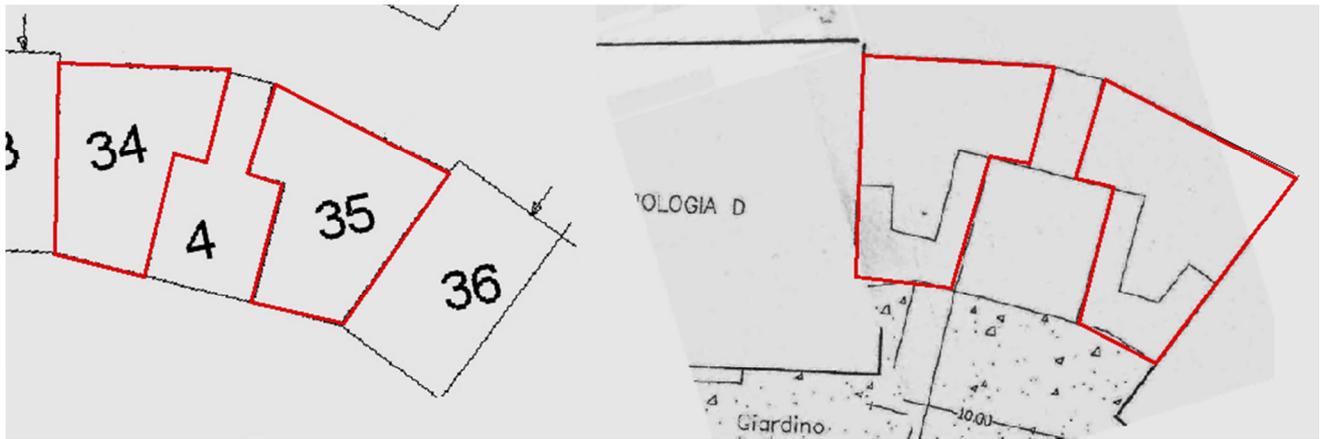
I cespiti essendo in corso di costruzione lo stato dei luoghi **non è raffrontabile** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo.

Si precisa, altresì, che il solaio di copertura dei locali, costituisce terrazzo di accesso agli alloggi del fabbricato D e E. I prospetti frontali dei beni, pur essendo prospiciente alla strada comune condominiale, sono interclusi, privi di accesso.

Si specifica, altresì, che non è possibile predisporre per detti beni, una servitù al quale si possibile accedere al loro interno, poiché non muniti di opportuni titoli autorizzativi/concessori.

Planimetria stato di fatto

Planimetria come da C.E

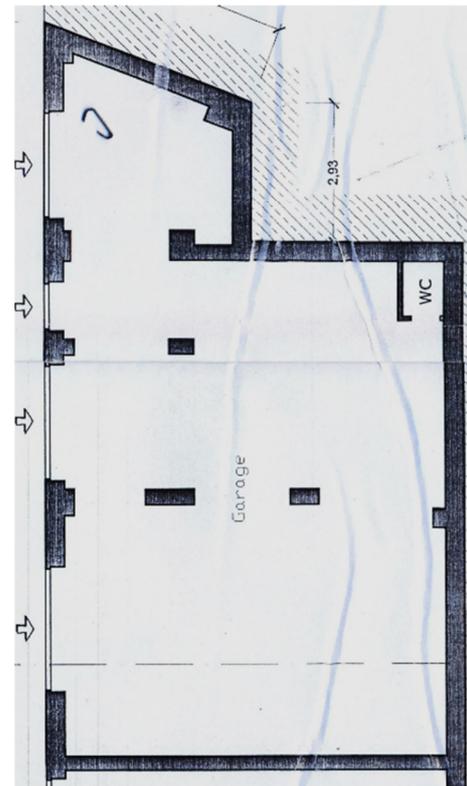
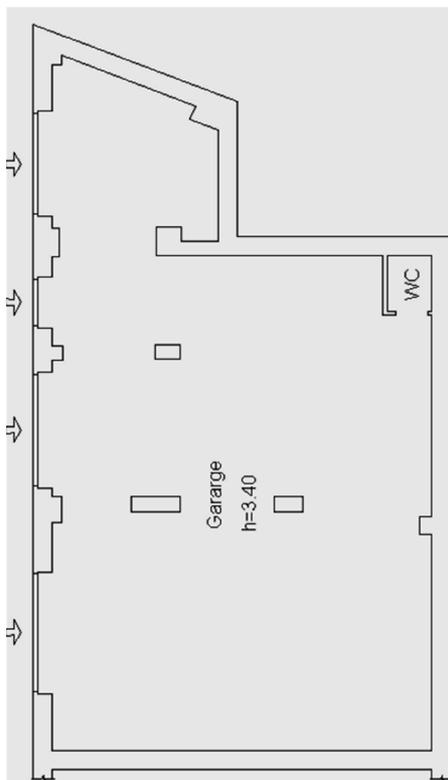


**9° LOTTO: Piena Proprietà (1/1)** locale sito in **Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al **foglio 28 particella 1010 sub 37.**

Lo stato di fatto **è conforme** agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. (Fabbricato E).

Planimetria stato di fatto

Planimetria come da C.E



**10° LOTTO: Piena Proprietà (1/1) Abitazione sito in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. riportato in catasto al foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49).**

Lo stato di fatto **non è conforme** agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola. (Fabbricato E), **in ordine** al piano soppalcato realizzato al terzo piano.

Il piano secondo e il piano terzo sono conformi al titolo abilitativo.

Si precisa, altresì che la volumetria pur restando invariata rispetto a quella prevista dal titolo abilitativo, con il piano soppalco, viene utilizzata una superficie maggiore rispettivamente di circa 68 mq rispetto a quelli previsti dalle C.A.

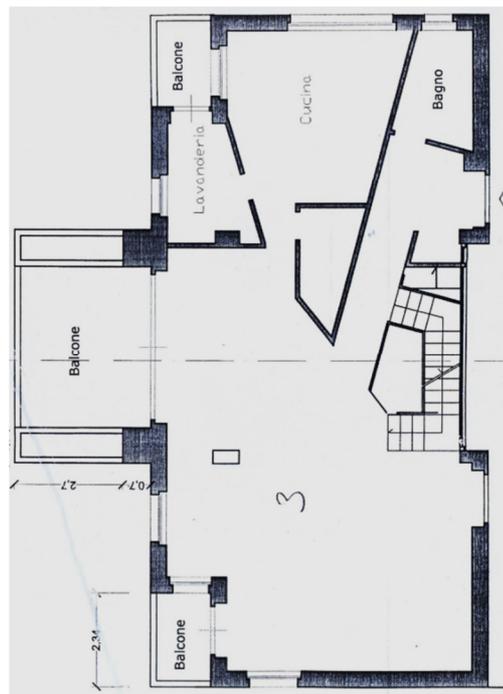
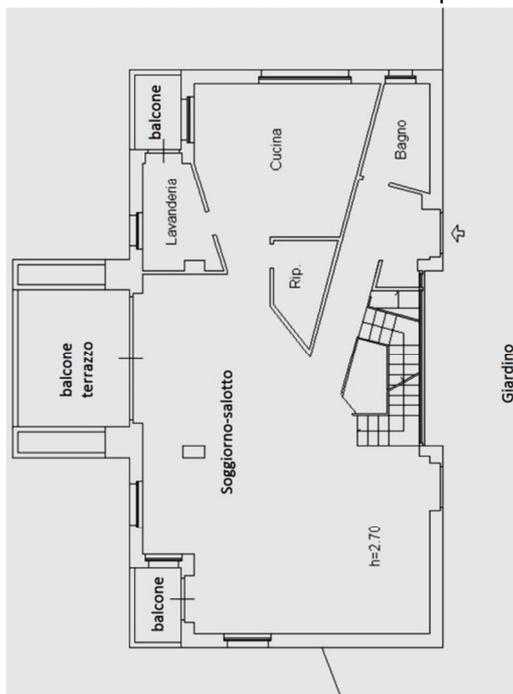
Si precisa, altresì, che è possibile eseguire una richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 sostenendo dei costi stimabili per un importo di circa **€9.000,00**, beneficiando di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993), mentre i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è di circa €800,00.

Di seguito si riporta un raffronto in formato ridotto, tra le planimetrie dello stato di fatto con le planimetrie allegate al titolo abilitativo rilasciato dal Ufficio Tecnico del Comune di Pignola.

Planimetria stato di fatto

piano terzo

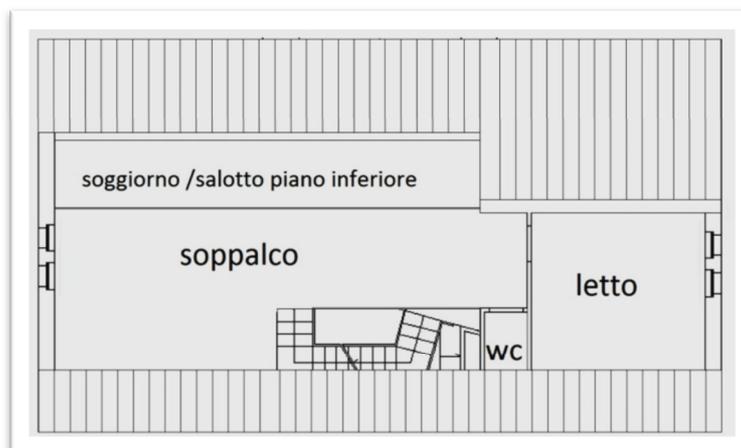
Planimetria come da C.E



Planimetria stato di fatto

piano soppalco

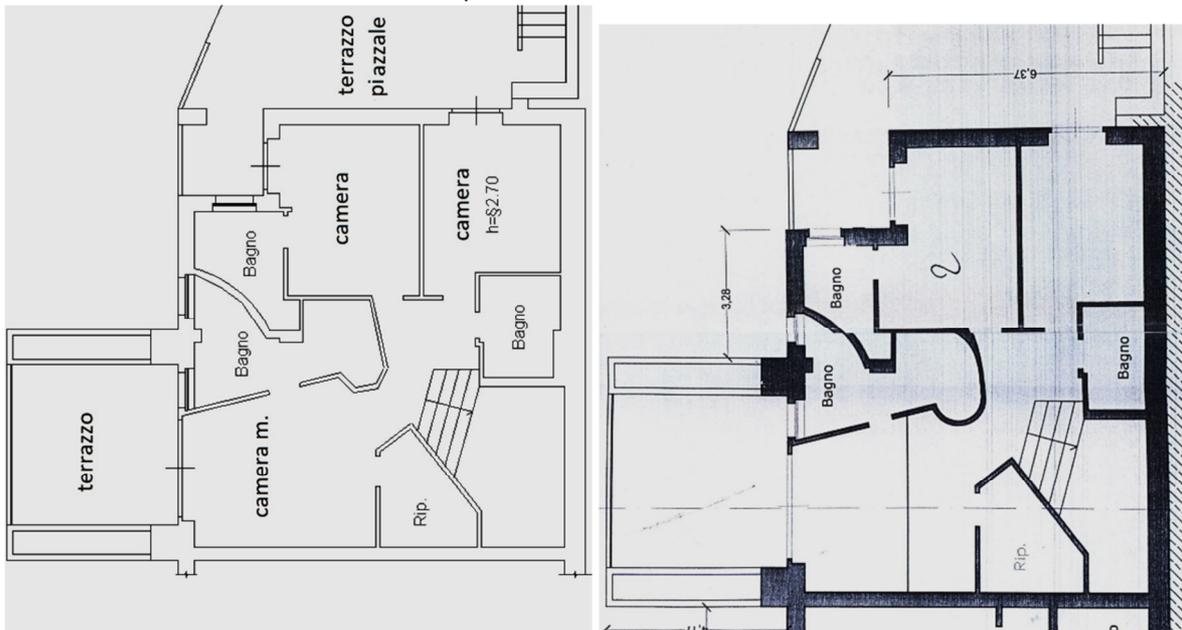
Planimetria come da C.E



Planimetria stato di fatto

piano secondo

Planimetria come da C.E

**11° LOTTO:**

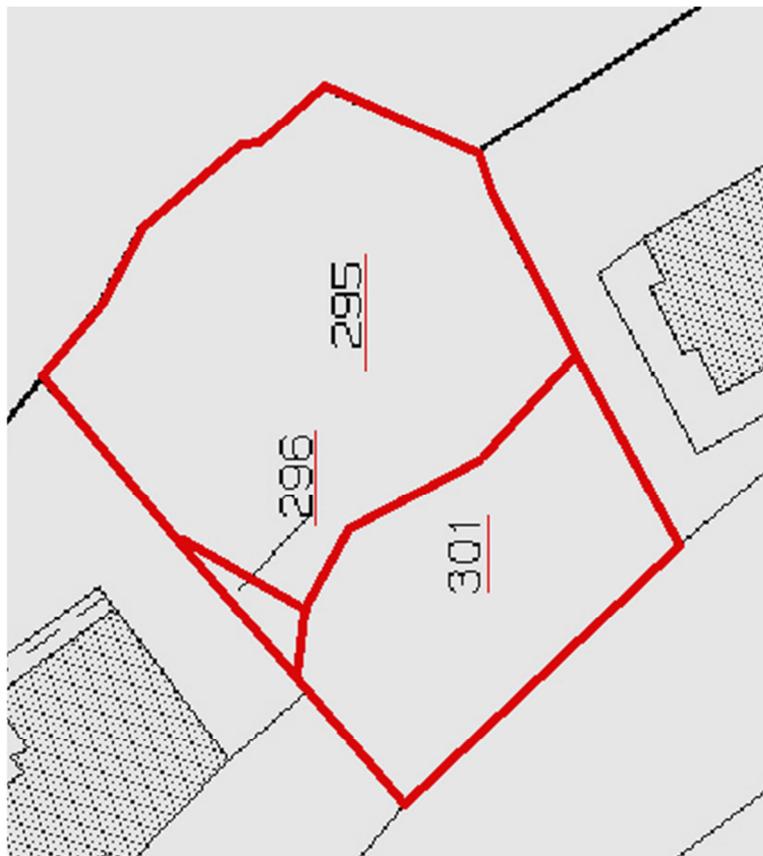
**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 295;**

**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 296**

**Piena Proprietà (1/1) terreno, sito in Pignola (PZ) riportato in catasto al foglio 28 particella 301.**

Dal C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola(PZ) emerge che i terreni ricadono in area a rischio idrogeologico elevato, in cui non è consentito alcun tipo di edificazione.

L'area è destinata a verde attrezzata ubicata del tessuto consolidato.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

I cespiti pignorati sito C.F. del **Comune di Pignola (PZ)** alla Via Aldo Moro s.n.c. al **foglio 28, p.lla 1010 sub 20, 1010 sub 21, 1010 sub 29, 1010 sub 37 e 1010 sub 57** sono occupati dal debitore esecutato, mentre i beni in corso di costruzione al **foglio 28, p.lla 1010 sub 12, 1010 sub 15, 1010 sub 34, 1010 sub 35 e 1010 sub 28** sono liberi.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- a) Sul cespite pignorato e stimato insiste la trascrizione di un pignoramento diverso da quell'originato dalla presente procedura espropriativa ovvero le **procedure esecutive 124/2012 RGE, 58/2014 RGE e 54/2015 riunite nella procedure esecutive 124/2012 – vi è pendenze di un'altra procedura esecutiva relativa al solo bene foglio 28, p.lla 1010 sub 37 iscritta presso il Tribunale di Potenza N. 106/2016 R.G.E. promossa da ROTUNNO Michelangelo e BLASI Vito**, meglio descritta alla pagina 34 della presente relazione.
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né **procedimenti giudiziari civili**, così come dichiarato a verbale dall'esecutato.
- c) Non insistono sui cespiti pignorati e stimati **provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge**.
- d) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati e stimati provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) Come dichiarato dall'esecutato, la sig. [REDACTED] non insistono sui cespiti pignorati e stimati **regolamento condominiale**.
- f) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza sezione conservatoria, non insistono **atti impositivi quali servitù** di passaggio sui beni pignorati.

In particolare, non risulta che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

**In particolare: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non si segnala in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano le seguenti formalità, riscontrabili sia nella documentazione ipocatastale che nella ispezione per soggetto allegata alla presente.

Si precisa, altresì, che ove alle suddette formalità è stata attribuita la stessa numerazione riportata nell'ispezione per soggetto:

**25. ISCRIZIONE CONTRO** del 19/08/2010 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 14901

Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 41004 del 12/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI per un capitale di €10.198,36

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 part.IIe 295,296,301, 1010 sub 11 e 1010 sub 12

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4634 del 24/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 11.

**26. TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/10/2010 - Registro Particolare 13120 Registro Generale 17568

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 87093/18266 del 19/10/2010

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 17 e 1010 sub 18.

**29. ISCRIZIONE CONTRO** del 30/03/2011 - Registro Particolare 458 Registro Generale 4389

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 82/11 del 27/01/2011



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di EDILTERMICA SRL per un capitale di €81.275,89.

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 16 e 1010 sub 25

**30.** TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2011 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 7497

Pubblico ufficiale TRIBUNALE POTENZA Repertorio 0 del 13/05/2011

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [REDACTED]

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 7

**35.** TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2012 - Registro Particolare 12025 Registro Generale 14423

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 2020 del 28/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ARTIGIAN ARREDO DI GRUOSSO A. & C. SNC per un importo di €16.426,11

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 19

**37.** TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 - Registro Particolare 1201 Registro Generale 2407

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 90244/20666 del 29/01/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 54, 1010 sub 56 e 1010 sub 30.

**40.** TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2014 - Registro Particolare 8287 Registro Generale 9764

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 92090/21994 del 04/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 7

**41.** ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2014 - Registro Particolare 735 Registro Generale 11371

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 92183/22067 del 30/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI CONSENSO ALLA ISCRIZIONE DI IPOTECA a favore di BLASI VITO E ROTUNNO MICHELANGELO GIUSEPPE PIO per un capitale di € 95.000,00

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 37

**42.** TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare 9801 Registro Generale 11469

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1122 del 07/05/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di EDILTRANS SRL

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particelle 1010 sub 7, 1010 sub 12, 1010 sub 15, 1010 sub 16, 1010 sub 17, 1010 sub 18, 1010 sub 19, 1010 sub 20, 1010 sub 21, 1010 sub 25, 1010 sub 28, 1010 sub 29, 1010 sub 30, 1010 sub 34, 1010 sub 35, 1010 sub 37, 1010 sub 49.

**43.** TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2015 - Registro Particolare 6452 Registro Generale 7386

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 936 del 06/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di a favore di EDILTERMICA SRL per un capitale di €81.275,89.

Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 53 e 1010 sub 25.

**44.** TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2016 - Registro Particolare 10452 Registro Generale 12291

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1560 del 09/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BLASI VITO E ROTUNNO MICHELANGELO GIUSEPPE PIO.



Immobili siti in PIGNOLA(PZ) foglio 28 particella 1010 sub 37.

(vedasi allegato ispezioni)

### 3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Sui cespiti pignorati non insistono sequestri conservativi; ecc.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati NON ricadano su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedasi allegato documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI")

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

Si precisa inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.

– il titolo costitutivo del cespite pignorato è stato riconosciuto da un **sogetto privato** in forza di atto di compravendita.

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati non insistono delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Non sono gravati da spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- 3) Non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) È in corso un procedimento giudiziario nella causa iscritta presso il Tribunale di Potenza N. 106/2016 R.G.E. che interessa il cespite Comune di Pignola foglio 28, p.lla 1010 sub 37 (lotto 9).

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni e RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Ai fini di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie dell'immobile commerciale del cespite pignorato.

#### Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare)

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ad eccezione dei beni in Pignola **foglio 28 particella 1010 sub 28, 1010 sub 34 e 1010 sub 35**; poiché inaccessibili al loro interno (**interclusi**), ove si è potuto procedere ad effettuare le misurazioni elusivamente dalla consultazione degli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Pignola e dall'Agenzia delle Entrate di Potenza.

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

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)  
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

34-39



1° LOTTO	<b>Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 12.</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie commerciale mq
	Superficie coperta	23	100%	23
	<b>Totale superficie commerciale 1° lotto (mq)</b>			<b>23</b>
2° LOTTO	<b>Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 foglio 28 particella 1010 sub 15</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	12	15%	2
	<b>Totale superficie commerciale 2° lotto (mq)</b>			<b>2</b>
3° LOTTO	<b>Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 20</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	73	100%	73,08
	Posto auto scoperto	36	20%	7
	<b>Totale superficie commerciale 3° lotto (mq)</b>			<b>80</b>
4° LOTTO	<b>Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 21</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	71	100%	70,56
	Posto auto scoperto	34	20%	7
	<b>Totale superficie commerciale 4° lotto (mq)</b>			<b>77</b>
5° LOTTO	<b>Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 28</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	117	15%	17,55
	<b>Totale superficie commerciale 5° lotto (mq)</b>			<b>18</b>
6° LOTTO	<b>Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 29</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	21	100%	21,12
	<b>Totale superficie commerciale 6° lotto (mq)</b>			<b>21</b>
7° LOTTO	<b>Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. T foglio 28 particella 1010 sub 34</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	52	15%	7,80
	<b>Totale superficie commerciale 7° lotto (mq)</b>			<b>8</b>
8° LOTTO	<b>Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 35</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	52	15%	7,80
	<b>Totale superficie commerciale 8° lotto (mq)</b>			<b>8</b>
9° LOTTO	<b>Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta	117	100%	116,78
	<b>Totale superficie commerciale 9° lotto (mq)</b>			<b>117</b>
10° LOTTO	<b>Abitazione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Superficie coperta 2° piano	132	100%	131,92
	Balconi	27	25%	6,73
	Terrazzo	91	35%	31,99
	Superficie coperta 3° piano	94	100%	93,88
	Balconi	30	25%	7,40
	Giardino	365	15%	54,78
	Superficie coperta soppalco	68	80%	54,50
	Posto auto scoperto	60	20%	12,00
<b>Totale superficie commerciale 10° lotto (mq)</b>			<b>393</b>	
11° LOTTO	<b>Terreno in Pignola (PZ)</b>	Superficie mq	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie mq
	Foglio 28 particella 295	749	10%	75
	Foglio 28 particella 296	20	10%	2
	Foglio 28 particella 301	280	10%	28
	<b>Totale superficie commerciale 11° lotto (mq)</b>			<b>105</b>
<b>Totale superficie commerciale Lotti (mq)</b>				<b>852</b>



In definitiva la **superficie commerciale del complesso in Pignola** è pari a **822mq.**

Nello specifico la

- Superficie commerciale del **1° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2  
**Foglio 28 particella 1010 sub 12** è pari a **23 mq;**
- Superficie commerciale del **2° Lotto Immobile** in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c.  
**Foglio 28 particella 1010 sub 15** è pari a **2 mq;**
- Superficie commerciale del **3° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2  
**Foglio 28 particella 1010 sub 20** è pari a **80 mq;**
- Superficie commerciale del **4° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c.  
**Foglio 28 particella 1010 sub 21** è pari a **77 mq;**
- Superficie commerciale del **5° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 28** è pari a **18 mq;**
- Superficie commerciale del **6° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c.  
**foglio 28 particella 1010 sub 29** è pari a **21 mq;**
- Superficie commerciale del **7° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c.  
**foglio 28 particella 1010 sub 34** è pari a **8 mq;**
- Superficie commerciale del **8° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via . Moro s.n.c.  
**foglio 28 particella 1010 sub 35** è pari a **8 mq;**
- **Superficie commerciale del 9° Lotto Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37** è pari a **117 mq;**
- Superficie commerciale del **10° Lotto Abitazione** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c.  
**foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)** è pari a **393 mq;**
- Superficie commerciale del **11° Lotto Terreno** in Pignola (PZ) foglio 28 part. 295, 296, 301 è pari a **105 mq.**

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

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

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

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di **€1.500** a mq per l'abitazione, **€490** per i locali e **€100** per il terreno, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro).

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

**VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)**

In ogni caso è stato, altresì, considerato le spese per la separazione fisica con l'immobile contiguo, i lavori per rendere finita l'unità immobiliare, nonché delle le spese per l'adeguamento urbanistico.

Meglio individuabili secondo la seguente tabella riepilogativa:

	Spese APE	Separazione fisica	Adeguamento urbanistico	Adeguamento catastale	Valore dei lavori per rendere finita l'unità immobiliare
Lotto 3	€ 300,00	€ 1.500,00	€ 4.000,00		€ 40.000,00
Lotto 4	€ 300,00	€ 800,00	€ 4.000,00		€ 40.000,00
Lotto 10	€ 600,00		€ 9.000,00	€ 800,00	€ 800,00



1° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 12.	Superficie commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 1° lotto (mq)</b>	<b>23</b>	€490,00	€11.270
2° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 foglio 28 particella 1010 sub 15	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 2° lotto (mq)</b>	<b>2</b>	€490,00	€980
3° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 20	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 3° lotto (mq)</b>	<b>80</b>	€490,00	€39.200
4° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 21	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 4° lotto (mq)</b>	<b>77</b>	€490,00	€37.730
5° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 28	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 5° lotto (mq)</b>	<b>18</b>	€490,00	€8.820
6° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 29	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 6° lotto (mq)</b>	<b>21</b>	€490,00	€10.290
7° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. T foglio 28 particella 1010 sub 34	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 7° lotto (mq)</b>	<b>8</b>	€490,00	€3.920
8° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 35	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 8° lotto (mq)</b>	<b>8</b>	€490,00	€3.920
9° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 9° lotto (mq)</b>	<b>117</b>	€490,00	€57.330
10° LOTTO	Abitazione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	<b>Totale superficie commerciale 10° lotto (mq)</b>	<b>393</b>	€1.500,00	€589.500
11° LOTTO	Terreno in Pignola (PZ) foglio 28 particella 295, 296, 301	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario €/mq
	<b>Totale superficie commerciale 11° lotto (mq)</b>	<b>105</b>	€100,00	€10.500
<b>Totale Lotti</b>				<b>€773.460</b>

In definitiva:

- Valore di Mercato del **1° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 **Foglio 28 particella 1010 sub 12** è pari a **€ 11.270**;
- Valore di Mercato del **2° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **Foglio 28 particella 1010 sub 15** è pari a **€ 980**;
- Valore di Mercato del **3° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 **Foglio 28 particella 1010 sub 20** è pari a **€ 39.200**;
- Valore di Mercato del **4° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. **Foglio 28 particella 1010 sub 21** è pari a **€37.730**;
- Valore di Mercato del **5° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A.Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 28** è pari a **€8.820**;
- Valore di Mercato del **6° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 29** è pari a **€10.290**;
- Valore di Mercato del **7° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 34** è pari a **€3.920**;
- Valore di Mercato del **8° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via . Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 35** è pari a **€3.920**;
- **Valore di Mercato del 9° Lotto Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37** è pari a **€57.330**;
- Valore di Mercato del **10° Lotto Abitazione** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)** è pari a **€589.500**;
- Valore di Mercato del **11° Lotto Terreno** in Pignola (PZ) foglio 28 part. 295, 296, 301 è pari a **€10.500**.



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

### VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 5%)

1° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 12.	Valore Totale €	Prezzo Base d'Asta €
	Totale superficie commerciale 1° lotto (mq)	€11.270	€10.707
2° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S1 foglio 28 particella 1010 sub 15	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 2° lotto (mq)	€980	€931
3° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 foglio 28 particella 1010 sub 20	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 3° lotto (mq)	€39.200	€37.240
4° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 21	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 4° lotto (mq)	€37.730	€35.844
5° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 28	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 5° lotto (mq)	€8.820	€8.379
6° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 29	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 6° lotto (mq)	€10.290	€9.776
7° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. T foglio 28 particella 1010 sub 34	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 7° lotto (mq)	€3.920	€3.724
8° LOTTO	Immobile in corso di costruzione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 35	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 8° lotto (mq)	€3.920	€3.724
9° LOTTO	Locale in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 9° lotto (mq)	€57.330	€54.464
10° LOTTO	Abitazione in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)	Valore Totale €	Valore Totale €
	Totale superficie commerciale 10° lotto (mq)	€589.500	€560.025
11° LOTTO	Terreno in Pignola (PZ) foglio 28 particella 295, 296, 301	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario €/mq
	Totale superficie commerciale 11° lotto (mq)	€10.500	€9.975
<b>Totale Lotti</b>		<b>€773.460</b>	<b>€734.787</b>

In definitiva:

- Valore base d'asta del **1° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 **Foglio 28 particella 1010 sub 12** è pari a **€10.707**;
- Valore base d'asta del **2° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **Foglio 28 particella 1010 sub 15** è pari a **€931**;
- Valore base d'asta del **3° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. Piano S2 **Foglio 28 particella 1010 sub 20** è pari a **€37.240**;
- Valore base d'asta del **4° Lotto Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. **Foglio 28 particella 1010 sub 21** è pari a **€35.844**;
- Valore base d'asta del **5° Lotto Immobile in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A.Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 28** è pari a **€8.820**;



- Valore base d'asta del 6° Lotto **Locale** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 29** è pari a **€8.379**;
- Valore base d'asta del 7° Lotto **Immobilie in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via A. Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 34** è pari a **€3.724**;
- Valore base d'asta del 8° Lotto **Immobilie in corso di costruzione** in Pignola (PZ) alla Via . Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 35** è pari a **€3.724**;
- **Valore base d'asta del 9° Lotto **Locale** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. foglio 28 particella 1010 sub 37** è pari a **€54.464**;
- Valore base d'asta del 10° Lotto **Abitazione** in Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro s.n.c. **foglio 28 particella 1010 sub 57 (ex 49)** è pari a **€560.025**;
- Valore base d'asta del 11° Lotto **Terreno** in Pignola (PZ) foglio 28 part. 295, 296, 301 è pari a **€9.975**.

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

Riguardo agli immobili staggiti è stato pignorato per l'intera quota 1/1, pertanto non si è proceduto nell'individuare la quota **indivisa**.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dal **certificato di residenza storico** richiesto a nome dell'esecutato [REDACTED] e rilasciato dal competente ufficio comunale, emerge che alla data del pignoramento il debitore esecutato è stato residente in Pignola, e che dal 29/5/1998 al 24/1/2011 è immigrato a Potenza, mentre dal 25/1/2011 (data del decesso) è stato residente in Pignola alla Via Aldo Moro s.n.c.

Dal **estratto di matrimonio richiesto** a nome dell'esecutato [REDACTED] e rilasciato dal competente ufficio comunale, emerge che è coniugato con [REDACTED] nata a Potenza il 28/5/1972, coniugati dal 9/7/1994 in regime di separazione dei beni patrimoniali.

Si precisa altresì che il certificato di residenza storico l'estratto di matrimonio sono stati richiesti e ritirati in data in data 5/2/2017.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 19/09/2018

Il C.T.U.  
- Liliana Muro -

