



N. 36/2019 R.G.E.

## **AUTORITA' GIUDIZIARIA**

### **Tribunale di Potenza Sezione Civile**

Giudice designato: Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Attore principale:

Convenuto principale: CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA mandataria RUBUDIO SPV SRL

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetria catastale;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Camera di Commercio;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico Rionero in Vulture;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici+ CDU + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo;
- Allegato 13 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 14 Spese Documentate;
- Allegato 15 Parcella Professionale.

IL CTU

- Geom. MURO Liliana -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



## Relazione Tecnica d'Ufficio

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



**43/2018 R.G.E.**

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

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare. - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. [redacted] R.G.E promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (P.IVA/C.F. 06374460969) contro [redacted]

Con provvedimento del 13/07/2020, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 15/07/2020.

Con atto notificato il **20/04/2019**, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. [redacted] trascritta il 17/06/2019 NN 9115/7325, promossa dal creditore procedente RUBIDIO SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà [redacted] ([redacted] con sede in Rionero in Vulture (PZ) [redacted]):

- 1) **Piena proprietà** del ristorante bar sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, NCEU **Foglio 5, particella 403**, piano S-T, cat. D/2;
- 2) **Piena proprietà** del ristorante bar sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, NCEU Catasto Fabbricati, Foglio 5, **particella 408**, piano S-T, cat. D/2;
- 3) Piena proprietà terreno sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, riportato NCT **Foglio 5, particella 30**, di 4 are 86 centiare;
- 4) Piena proprietà terreno sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, riportato NCT **Foglio 5, particella 87**, di 15 are 9 centiare;
- 5) Piena proprietà terreno sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, riportato NCT **Foglio 5, particella 491** (ex 29), di 29 are e 92 centiare.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data 13/11/2020 è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei cespiti indicati nell'atto del pignoramento.

All'incontro fissato intervenivano:

- 1) La sig.ra [redacted] amministratrice e legale rappresentate della società [redacted] [redacted];
- 2) L'avv. MISSANELLI Francesco, custode giudiziario;
- 3) Geom. GALOTTA Michele, collaboratore del CTU al fine di effettuare gli opportuni rilievi metrici dei cespiti pignorati.

Difatti nell'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico dei cespiti pignorati.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Catasto e Sezione Conservatoria, della documentazione tecnico-amministrativa, presso gli uffici comunali di Rionero in Vulture (PZ), presso gli uffici regionali della Basilicata, presso Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Basilicata, e anche presso la Conservatoria immobiliare di Potenza.

**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

1-23



Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

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

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

| Quesiti                            | Descrizione  | da pag. | a pag. |
|------------------------------------|--|---------|--------|
| VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE | Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.   | 2       | 3      |
| Quesito n. 1                       | Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita  | 3       | 4      |
| Quesito n. 2                       | Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto  | 4       | 11     |
| Quesito n. 3                       | Identificazione catastale dei beni pignorati   | 12      | 13     |
| Quesito n. 4                       | Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto  | 13      | 14     |
| Quesito n. 5                       | Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.  | 15      | 15     |
| Quesito n. 6                       | Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.  | 15      | 17     |
| Quesito n. 7                       | Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili   | 17      | 17     |
| Quesito n. 8                       | Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni   | 17      | 19     |
| Quesito n. 9                       | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale   | 19      | 21     |
| Quesito n. 10                      | Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo  | 21      | 21     |
| Quesito n. 11                      | Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso  | 21      | 21     |
| Quesito n. 12                      | Valutazione dei beni   | 21      | 21     |
| Quesito n. 13                      | Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota   | 23      | 23     |
| Quesito n. 14                      | Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe / della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio. | 23      | 23     |

#### **VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:**

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. [ ] il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** per notar Arianna ARMENIO iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili di Agrigento e Sciacca.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata in data 08/07/2019 si evince che i cespiti pignorati in **località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ), NCEU Foglio 5, particella 403 e 408** costituiscono in realtà un'unica unità immobiliare graffata.

Nella stessa certificazione, si evince che la particella 491 del foglio di mappa 5 deriva dalla originaria particella 29 in forza del frazionamento depositato in data 25/06/1996 in atti 05/07/1996.

I cespiti pignorati in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ), foglio 5 particelle 403-408-30-491-87, risultano pervenute alla società esecutata in [ ]

**A)** Per aver acquistato la quota indivisa di 6/54 dai signori [ ] mediante l'atto di compravendita del 14 luglio 1993 al rogito del notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Melfi, repertorio n.86542, trascritto il 20 luglio 1993 NN.80705/7723;

**B)** Per aver ricevuto la quota indivisa di 48/54 dai signori [ ]  
[ ]



l'atto di cessione del 24 luglio 1993 a rogito del notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Melfi, repertorio n. 86585, trascritto il 3 agosto 1993 ai NN.9192/8185.

- C)** Si rileva infine che la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12 dicembre 1998 dal notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Rionero in Vulture repertorio n.95845 trascritta il 8 ottobre 2003 ai NN.20949/ 12933, con la quale il signor  non intendendo più a far parte della predetta società ha ceduto la sua quota di capitale sociale, pari al complessivo 1/2, ai soci  nata a Rionero in Vulture il 14 luglio 1953,  nato a Venosa il 19 maggio 1982 e  nato a Melfi il 14 gennaio 1986, i quali hanno acquistato per la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno.

Si precisa ancora che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- In primo luogo, la **certificazione risale** sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento (2019-1999), i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella detta certificazione.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato della camera di commercio** della società esecutata.

Per tutto ciò la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

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

i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento **siti in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)**, consistono:

- 1) Piena proprietà del ristorante NCEU **Foglio 5, part. 403 graffata 408**, piano S-T, cat. D/2;
- 2) Piena proprietà terreno NCT **Foglio 5, particella 30**, di 4 are 86 centiare;
- 3) Piena proprietà terreno NCT **Foglio 5, particella 87**, di 15 are 9 centiare;
- 4) Piena proprietà terreno NCT **Foglio 5, particella 491 (ex 29)**, di 29 are e 92 centiare.

*Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità della società esecutata in virtù degli atti di compravendita come indicati a pagina 2 e 3.*

All'uopo al fine di riportare l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si rende la **sovrapposizione delle orto-foto** con le mappe catastali elaborate 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 **un unico lotto**:

**LOTTO:**

Piena proprietà del complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part.408 e NCT Foglio5, particella 30, 87, 491.**

Confinante con strada pubblica, proprietà [ ] (part. 120), [ ] (part 529), proprietà [ ] (part. 517), salvo altri.

Di seguito si riporta la mappa catastale di cespiti staggiti:



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

**LOTTO:**

Piena proprietà del complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491.**

Il compendio pignorato ha una buona esposizione a circa 660 mt s.l.m., posto alle pendici del monte Vulture, tra l'istmo dei due laghi di origine vulcanica

Esso si è ubicato presso la frazione Laghi di Monticchio del Comune di Rionero, in una zona urbanizzata, centrale, ben servita, con ottima possibilità di parcheggio e vista panoramica, con numerose attività turistiche, infatti nelle vicinanze sono presenti due abbazie, un museo, una rigogliosa vegetazione che permette percorsi di trekking.

Sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario (condotte acqua, luce, fognatura, strade asfaltate ecc.); non sono presenti le attività secondaria (scuole, ospedali, uffici pubblici, banche, studi professionali, ecc.).

Si accede al complesso immobile con destinazione d'uso turistica e ricettiva, a mezzo un ampio ingresso carrabile che s'immette alla strada pubblica.

Dall'ampio ingresso si configura il percorso di accesso al complesso che si dirama in due direzioni; procedendo sulla sinistra si giunge a mezzo una rampa di accesso ad un ampio parcheggio con giardino; procedendo invece verso destra si raggiungono le sale per la ristorazione e ampi giardini alberati.

Il fabbricato per la ristorazione non è di recente costruzione, negli anni 50 è stata realizzata la struttura portante in muratura, in aderenza è stata realizzata successivamente la struttura è in C.A.



La copertura del tipo mista, una parte è terrazzata e una parte è realizzata a falde inclinate con struttura portante in legno.

Lo stato delle rifiniture e degli impianti del ristorante è completo e consono alla destinazione d'uso prevista, comprensivo di cucina e magazzini.

Il corpo di fabbrica è articolato su tre livelli, con il piano seminterrato adibito a parcheggio e locali tecnologici, il piano terra rialzato è destinato alla ristorazione e il piano copertura con due ampi terrazzi.

Completa la proprietà un ampio giardino e un parcheggio.



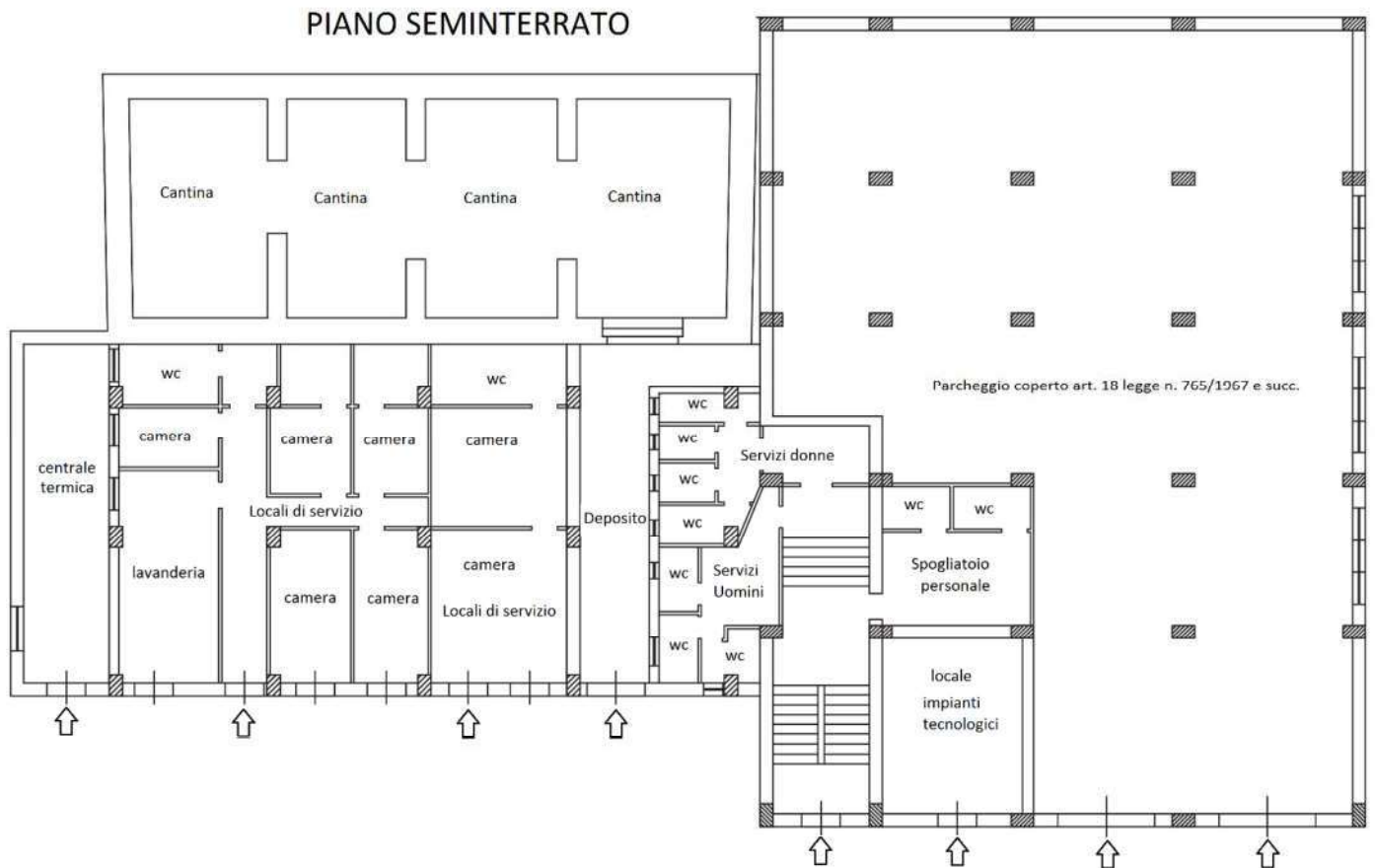
**Il complesso piano interrato** NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408 è raggiungibile da una rampa di accesso a sinistra che s'immette al piazzale antistante al fabbricato.

Esso ha una forma regolare completa in tutte le sue parti, si presenta in mediocre stato di manutenzione ed è composto da:

- 1) Parcheggio al coperto;
- 2) Locale impianti tecnologici;
- 3) Vano scala che conduce al piano superiore adibito alla ristorazione, comprensivo del bagno uomini con n.3 servizi igienici, bagno donne con n.4 servizi igienici e spogliatoio personale n.2 servizi igienici;
- 4) Locali deposito e cantina;



- 5) Locale di servizio composto da n.2 camere e n.1 bagno;
- 6) Locale di servizio composto da n.3 camere, n.1 bagno, n.1 lavanderia e n.2 ripostigli;
- 7) Centrale termica. (Vedasi Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto)



Il locale parcheggio coperto viene destinato al posteggio delle vetture. Esso è soggetto alla legge 6 agosto 1967 N. 765 che pone l'assoluta immodificabilità del vincolo di destinazione.

Il locale si presenta allo stato grezzo, privo degli intonaci, della pavimentazione e degli infissi esterni.

Nel locale impianti tecnologici le pareti sono ricoperte da intonaco rustico, è privo della pavimentazione. L'unica porta di accesso è in alluminio.

Esso garantisce il raffrescamento degli ambienti del piano rialzato con una centrale frigorifera con condensatore ad aria della potenza resa di kW 131, potenza elettrica assorbita kW 40,1 (380V/3).



Il vano scala che conduce al piano superiore, è stato ampliato occupando parte del locale parcheggio coperto.

Difatti sono stati realizzati dei servizi di pertinenza del piano superiore, composto da bagno uomini con n.3 servizi igienici, bagno donne con n.4 servizi igienici, nonché uno spogliatoio personale con n.2 servizi igienici, quest'ultimo ricavato da una parte del locale destinato a parcheggio coperto comportando un mutamento di destinazione dell'area assoggettata alla legge 6 agosto 1967 N. 765 pertanto non sanabile. Detti servizi sono completi di tutti gli accessori e le rifiniture interne.

Le porte interne sono in legno laccato di colore bianco e grigio, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetro camera.

Tutta la pavimentazione e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in monocottura, le restanti pareti sono intonacate e imbiancate; i servizi sono collegati all'impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento del complesso principale.

I locali deposito e cantina sono accessibili da un unico portone in ferro che s'immette al giardino antistante al fabbricato.

Essi sono posti a due diverse quote, raggiungibili da una scala interna in ferro.

I depositi sono privi delle rifiniture interne, ma l'impianto elettrico è collegato alla rete del complesso principale.

Il locale di servizio composto da n.2 camere e n.1 bagno, nonché il locale di servizio composto da n.3 camere, n.1 bagno, n.1 lavanderia e n.2 ripostigli sono accessibili ciascuno da porte in legno che immettono nel piazzale antistante al fabbricato.

Essi si presentano in pessime condizioni di mantenimento e conservazione, con presenza di evidenti macchie di umidità e segni di degrado, pertanto necessitano di manutenzione.

Le rifiniture interne esistenti sono di scarsa qualità e pregio, la pavimentazione è in mattoni di ceramica, le pareti interne sono intonacate e imbiancate, gli infissi esterni e le porte interne sono in legno verniciato. I locali non sono dotati dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico, le utenze idriche e fognarie sono collegate alla rete del complesso, ma in disuso da molto tempo.

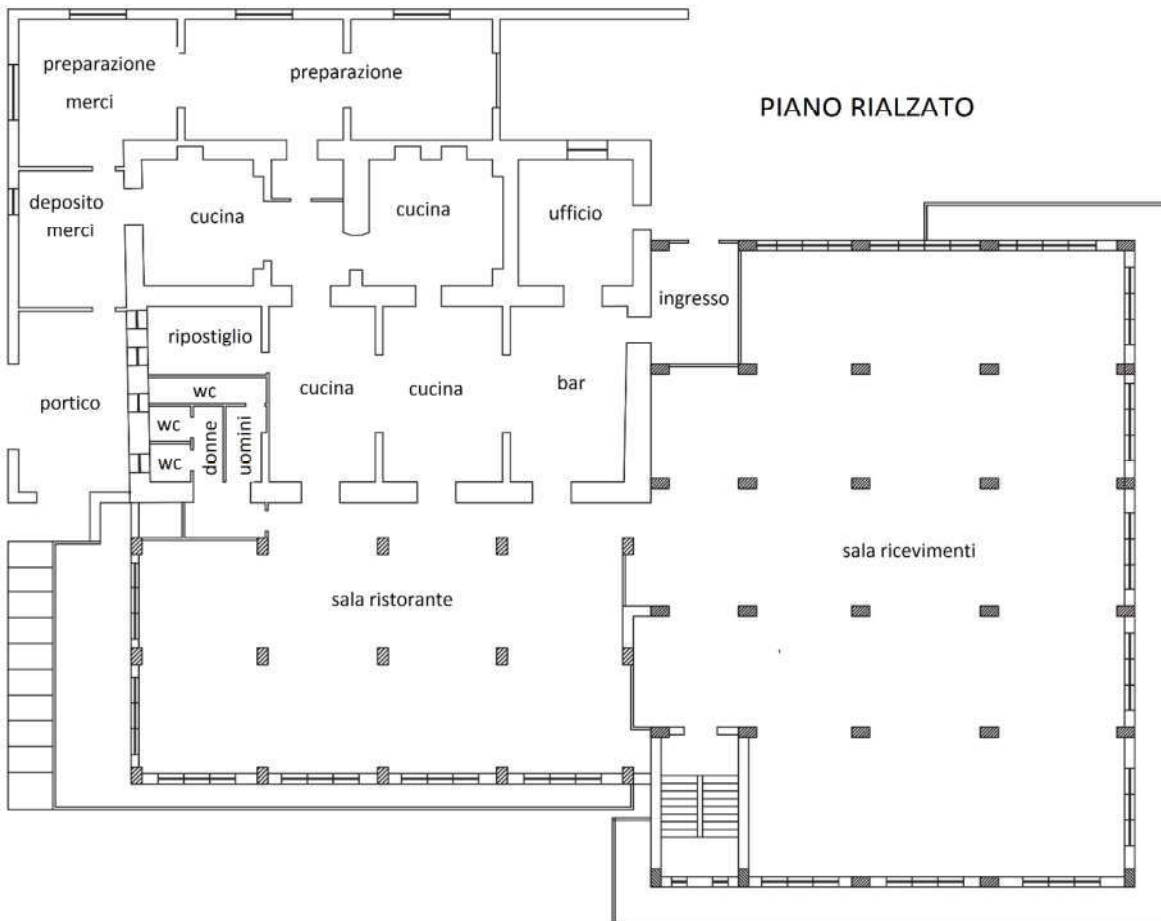
Il locale adibito a centrale termica contiguo ai precedenti locali è accessibile da un unico portone in alluminio che s'immette nello stesso giardino antistante al fabbricato.

Esso garantisce il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di tutto il complesso per la ristorazione e viene alimentato con bruciatore a gasolio della potenzialità a focolare di 270.000 Kcal/h.



**Il complesso piano terra rialzato destinato alla ristorazione** NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408 è accessibile dal piazzale antistante al fabbricato raggiungibile da un ingresso che immette nel giardino, nonché da una scala interna che conduce al piano al piano interrato e al piano copertura con terrazzo. Esso ha una forma regolare complete di tutte le rifiniture interne, si presenta in buono stato di manutenzione ed è composto da:

- 1) ingresso con saletta bar;
- 2) sala ricevimenti;
- 3) sala ristorante;
- 4) bagni uomini con n.1 servizio igienico, bagno donne con n.2 servizi igienici;
- 5) locali cucina preparazione merci e depositi;
- 6) locale ufficio;
- 7) scala interna.(vedasi Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto)



**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

8-23



Adiacente all'ingresso è localizzato uno spazio adibito a bar che permette di accedere alla sala ristorante e alla sala ricevimenti.

La sala ristorante permette di accedere direttamente ai locali adibiti alla cucina, suddivisi in area cottura, lavaggio, preparazione piatti freddi, carne, pesce e verdure; dispense, celle frigorifere, deposito alimenti e bevande.

Tutto il piano terra della struttura è completo di tutte le rifiniture interne.

La pavimentazione della sala ristorante è in lastre di marmo, mentre la sala ricevimento è in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi e dei locali adibiti per la cucina sono in piastrelle di ceramica e mattoni con graniglia di marmo.



Le due sale sono dotate di ampie vetrate che permettono di affacciare su due balconi aggettanti che sporgono nel giardino del complesso.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico antisfondamento prive di cassonetto, ma dotate di tendaggi oscuranti, mentre le porte interne sono in legno verniciato.

Il tutto è dotato dell'impianto idrico-sanitario, elettrico di illuminazione normale e di sicurezza, impianto termico e di condizionamento, nonché impianto di areazione meccanica relative alle aree cucina e ristorante.

Gli apparecchi del locale cucina vengono alimentati a gas GPL collegato ad un serbatoio da 5.000 lt., posto su apposito basamento nella parte retrostante del giardino ad un'adeguata distanza dal fabbricato.

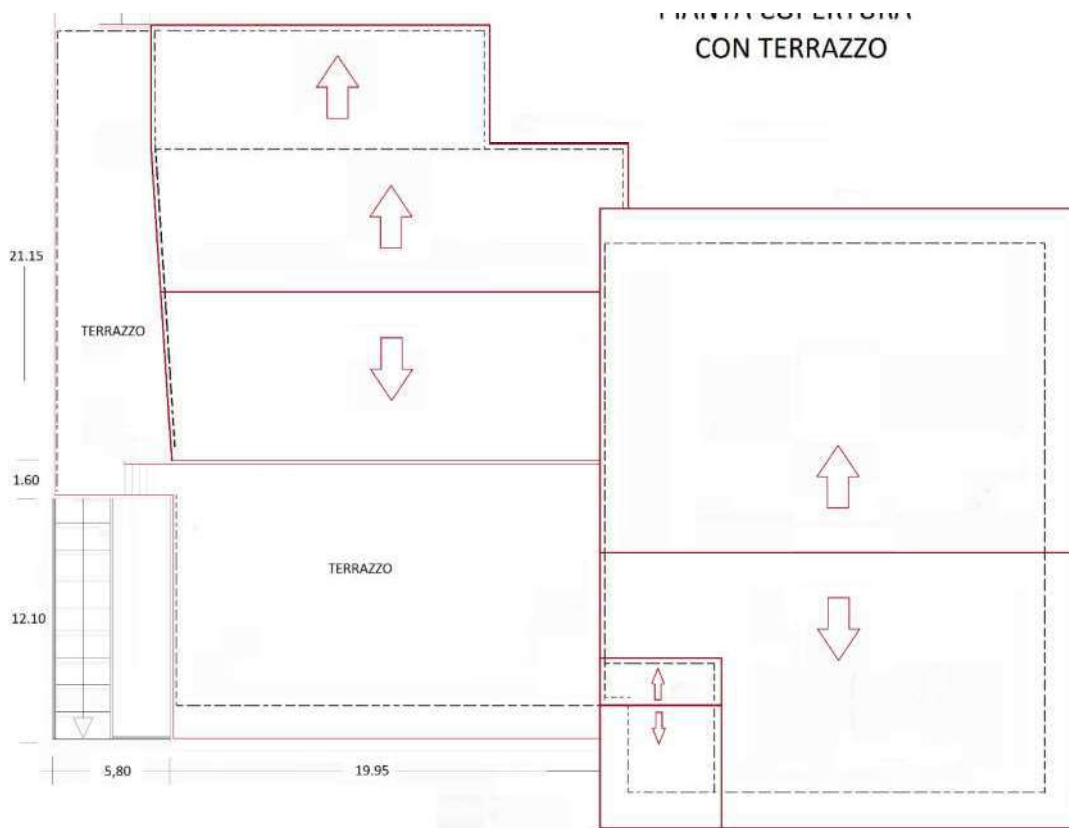


All'esterno la pavimentazione dei balconi e il succello del cornicione presentano sfaldamenti e distaccamenti dell'intonaco e del rivestimento che necessitano di manutenzione.



**Il complesso al piano copertura a cinque falde e con due ampi terrazzi** NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408 è posto a quote sfalsate con scala interna che conduce al piano rialzato destinato alla ristorazione e una scala esterna che conduce all'area giardino.

Il terrazzo è completo di parapetto, mentre la pavimentazione si presenta sconnessa e sfaldata in diversi punti con presenza di vegetazione tra le fughe e gli interstizi. (vedasi Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto)



**I terreni del complesso per destinato la ristorazione NCT Foglio5, particella 30, 87, 491** circostanti al fabbricato sono parzialmente cementati, parzialmente pavimentati e in parte in terra sterrato.

Sul lato sinistro del fabbricato una rampa discendente conduce sul retro, consentendo l'accesso al piano parzialmente interrato.

Insiste, altresì, un container con alloggiato all'interno un gruppo elettrogeno in disuso che permette di sopperire alla eventuale mancanza di alimentazione elettrica del complesso.

Nelle vicinanze dell'area dove è alloggiato la cisterna del gas, insiste un rudere che veniva utilizzato negli anni 80 per la depurazione delle acque reflue.

Il parcheggio e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi ad alto fusto.

Gli spazi esterni esclusivi a servizio del fabbricato prima indicato sono armonizzati da griglie e canaletti per la raccolta dell'acqua piovana, chiosco e fontane da giardino, lampioni e faretti per l'illuminazione esterna.



La superficie complessiva dell'area cortile, giardini, piazzali, rampa di accesso, ecc. è pari a circa 4.987 mq ottenuto dalla sommatoria della superficie dell'area della particella 30 (486 mq), 87 (1509 mq) e dell'area della superficie della particella 491 (2.992 mq).



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

I dati **catastali** dei beni pignorati sono i seguenti:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà del complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, particella 403 graffata particella 408**, Categoria D/2, Reddito 8.730,70 e **NCT Foglio 5, particella 30**, Qualità Classe FU D ACCERT, Superficie 4are 86ca, **particella 87**, Qualità Classe FU D ACCERT, Superficie 15are 09ca, **particella 491** Qualità Classe SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 29are 92ca, di proprietà   
 con sede in Rionero in Vulture (PZ)

Si seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale del bene pignorato:

| Catasto | Ubicazione  | Foglio | Particella | Classamento/Categoria | Classe | Consistenza | Reddito/Rendita   |                    |
|---------|---|--------|------------|-----------------------|--------|-------------|-------------------|--------------------|
| T       | RIONERO IN VULTURE (PZ)   | 5      | 30         | FU D ACCERT           |        | 00 04 86    | R.D.<br>Euro:     |                    |
| T       | RIONERO IN VULTURE (PZ)   | 5      | 491        | SEMIN ARBOR           | 2      | 00 29 92    | R.D.<br>Euro:8,50 | R.A.<br>Euro: 4,64 |
| T       | RIONERO IN VULTURE (PZ)   | 5      | 87         | FU D ACCERT           |        | 00 15 09    | R.D.<br>Euro:     | R.A.<br>Euro:      |
| F       | RIONERO IN VULTURE (PZ)<br>LOCALITA'<br>MONTICCHIO<br>LAGHI, 1 Piano S1-T | 5      | 403        | cat. D/2              |        | 00 10 60    | Euro: 8.730,70    |                    |
|         |   |        | 408        |                       |        | 00 00 41    |                   |                    |

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Si precisare ancora che immobile riportati in **NCEU** Comune di **Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, particella 403 graffata particella 408**, la **situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente per una diversa disposizione degli spazi interni.

Difatti le planimetrie catastali sono difformi anche rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 2007, sia riguardo alla disposizione degli spazi interni che alla sagoma del fabbricato, ovvero non è stato eseguito il relativo adeguamento catastale il cui ultimo aggiornamento risale al 1987.

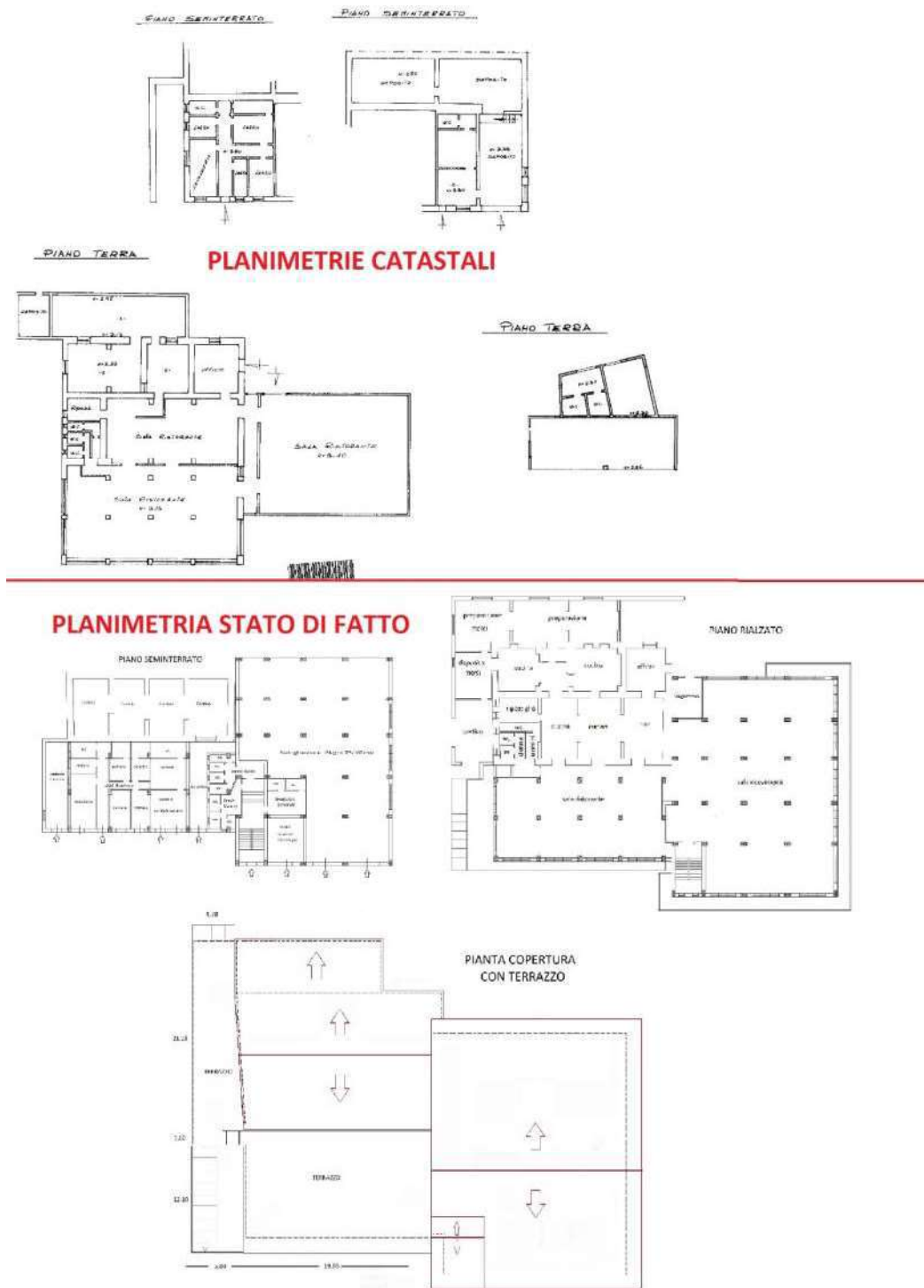
Si specifica inoltre che i terreni riportati Comune di **Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, particella 30, e 87** insistono manufatti non censiti quali il rudere che veniva utilizzato per la depurazione delle acque reflue, il container con alloggiato all'interno un gruppo elettrogeno in disuso, il basamento del bombolone del GPL, la parte retrostante del fabbricato e che permette di accedere alla strada pubblica.

Al riguardo, si è proceduto al **confronto della planimetria** rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate in atti dal 26/09/1987.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili per un importo di **€5.500**.

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:





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

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

#### **LOTTO:**

Proprietà per la **quota di 1/1** del **complesso immobiliare destinato alla ristorazione** sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, particella 403 graffata particella 408**, Categoria D/2, Reddito 8.730,70 e **NCT Foglio 5, particella 30**, Qualità Classe FU D ACCERT, Superficie 4are 86ca, **particella 87**, Qualità Classe FU D ACCERT, Superficie 15are 09ca, **particella 491** Qualità Classe SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 29are 92ca, di proprietà

composto:

**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

13-23



**Piano interrato** (NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408) con parcheggio al coperto, locale impianti tecnologici, vano scala che conduce al piano superiore adibito alla ristorazione, comprensivo del locale servizi uomini, locale servizi donne e locale servizi personale con spogliatoio, locali deposito e cantina, locale di servizio composto del n.2 camera e n.1 bagno, locale di servizio composto da n.3 camere, n.1 bagno, n.1 lavanderia e n.2 ripostigli, centrale termica;

**Piano terra rialzato** (NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408) con sala ricevimenti, sala ristorante, locale servizi uomini, locale servizi donne, locali cucina, locali preparazione e conservazione merci, aree lavaggio celle frigorifero, locale ufficio, scala interna che conduce al piano seminterrato e al terrazzo posto al piano copertura;

**Piano copertura con due ampi terrazzi** (NCEU Foglio 5, part. 403 graffata 408) posti a quote sfalsate con scala interna che conduce al piano terra rialzato destinato alla ristorazione e scala esterna che conduce all'area giardino;

**Terreni** (NCT Foglio 5, particella 30, 87, 491) con marciapiedi perimetrali al fabbricato, parcheggi, piazzali in terra battuta, piazzali in asfaltato, container con alloggiato all'interno un gruppo elettrogeno, alloggio della cisterna del gas, rudere che veniva utilizzato per la depurazione delle acque reflue, nonché ampie aree sistemate a verde; confinante con strada pubblica, proprietà [redacted] (part. 120), proprietà [redacted] (part 529), proprietà [redacted] (part. 517), salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi **non è conforme** alla situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in data 26/09/1987 presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni, nonché il mancato aggiornamento al titolo abilitativo del 2007.

La costruzione ove insiste il complesso immobiliare è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, tuttavia successivamente sono stati effettuati svariati interventi con i relativi titoli abilitativi.

Si specifica che in data 02/03/2007, prot. n.25.265 è stato rilasciato permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di ampliamento della sala ricevimento mediante l'utilizzo della superficie porticata e recupera all'uso del piano seminterrato a parcheggio e residue superfici per i locali tecnologici.

A conclusione dei lavori dei titoli abilitativi è stata rilasciata all' autorizzazione di agibilità n.17.856.

Si riferisce ancora che le planimetrie dello stato di fatto **non sono conformi** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo per una diversa disposizione degli spazi interni, nonché per la realizzazione del locale spogliatoio personale con n.2 servizi igienici ricavato da una parte del locale destinato a parcheggio coperto comportando un mutamento di destinazione dell'area assoggettata alla legge 6 agosto 1967 N. 765 pertanto **non sanabile**.

I terreni ricadono nella parte definita "ZONA CPAV11" la cui NTA del RU testualmente prescrive all'art. 57.11: "Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato intercomunale di Monticchio Laghi approvato con D.P.G.R. n. 75 del 26/04/2006" e sono classificate, all'interno della tavola "P01 – zonizzazione di progetto" come "ZONA INSEDIAMENTO ATTIVITÀ".

La particella di terreno n. 408 del foglio n. 5 del Comune di Rionero in Vulture ricade nella "zona Agricola Ordinaria" (art. 71 N.T.A. R.U.) mentre l'intera superficie della particella n.408 del foglio di mappa n.5 è assoggettata a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923.

Si specifica che gli immobili, ricadono nel perimetro assoggettati ai seguenti vincoli:

- **vincolo archeologico** relativo alle aree oggetto di interesse (D.D.R. 08.04.13 che modifica il D.M. 24.08.95);
- **il vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 come da D.M. 18 aprile 1985, pubblicato sulla GU n. 120 del 23 maggio 1985 e sul portale RSDI della Regione Basilicata.(art. 136, 142 comma 1 lettera *b, f, g, l, m*)

**PREZZO BASE € 825.09**



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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** del bene pignorato intervenuto dalla 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

I cespiti pignorati in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ), foglio 5 particelle 403-408-30-491-87, risultano pervenute alla società eseguita [redacted] in virtù:

- A)** Per aver acquistato la quota indivisa di 6/54, mediante l'atto di compravendita del **14 luglio 1993** ai rogiti del notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Melfi, repertorio n.86542, trascritto il 20 luglio 1993 NN.80705/7723 CONTRO I signori [redacted]
- B)** Per aver ricevuto la quota indivisa di 48/54, mediante l'atto di cessione del **24 luglio 1993** a rogito del notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Melfi, repertorio n. 86585, trascritto il 3 agosto 1993 NN.9192/8185 contro i signori [redacted]  
A [redacted]
- C)** Si rileva infine che la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del **12 dicembre 1998** dal notaio Consalvo Giuratrabocchetti da Rionero in Vulture repertorio n.95845 trascritta il 8 ottobre 2003 ai NN.20949/ 12933, con la quale il signor [redacted] non intendendo più a far parte della predetta società ha ceduto la sua quota di capitale sociale, pari al complessivo 1/2, ai soci [redacted] nata a Rionero in Vulture il 14 luglio 1953, [redacted] nato a Venosa il 19 maggio 1982 e [redacted] [redacted] nato a Melfi il 14 gennaio 1986, i quali hanno acquistato per la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno. (Vedasi Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza)

Riguardo i dati d'identificazione catastale ovvero i **dati indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi dati** in forza dell'atto d'acquisto trascritto in favore dell'esecutato.

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

La costruzione ove insiste complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, particella 403 graffata particella 408, e NCT Foglio5, particelle 30, 87 e 491 è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, tuttavia successivamente sono stati effettuati svariati interventi con i relativi titoli abilitativi:

1. Sopraelevazione abusiva del 1982 legittimata con provvedimento di sanatoria n. 6177 del 20/10/1994.
2. Concessione edilizia per ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato adibito a ristorante bar, albergo denominato [redacted] rilasciata in data 07/04 1992 prot. n.11627;
3. Variante alla concessione edilizia n. 11627/92 per ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato adibito a ristorante bar, albergo denominato [redacted] rilasciata in data del 20/10/1994 prot. n.14525;
4. Variante alla concessione edilizia n. 11627/92 per costruzione di un locale per impianti tecnologici e variante architettonica, rilasciate in data 21/06/1996 prot. n.25294;
5. Lavori di manutenzione ripristino della recinzione esistente - concessione edilizia rilasciata in data 07/11/1997 prot. n.6311;
6. Dichiarazione di inizio attività inoltrata in data 07/08/2000, prot. n.14949 avente ad oggetto ristrutturazione fabbricato destinato a centrale termiche cucina opere interne in variante al permesso di costruire n. 13.659 del 05/01/2000.

A conclusione dei lavori di cui ai già menzionati titoli abilitativi ed a seguito dell'espletamento degli adempimenti di accatastamento, acquisizione certificato di prevenzione incendi, dichiarazioni di conformità, ecc., in data 12/03/2007 è stata rilasciata all' autorizzazione di agibilità n. 17.856;

7. in data 02/03/2007, prot. n.25.265 è stato rilasciato il permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di ampliamento della sala ricevimento mediante l'utilizzo della superficie porticata e recupera all'uso del piano seminterrato a parcheggio e residue superfici per locali tecnologici.





Riguardo ai terreni pignorati, ricadono nella parte definita "ZONA CPAV11" la cui NTA del RU testualmente prescrive all'art. 57.11: "Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato intercomunale di Monticchio Laghi approvato con D.P.G.R. n. 75 del 26/04/2006" e sono classificate, all'interno della tavola "P01 – zonizzazione di progetto" come "ZONA INSEDIAMENTO ATTIVITÀ". (Vedasi Allegato 9 Documentazione Usi Civici+ CDU + APE)

La particella di terreno n. 408 del foglio n. 5 del Comune di Rionero in Vulture ricade nella "zona Agricola Ordinaria" (art. 71 N.T.A. R.U.) mentre l'intera superficie della particella n.408 del foglio di mappa n.5 è assoggettata a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923.

Si specifica che gli immobili, ricadono nel perimetro assoggettati ai seguenti vincoli:

- **vincolo archeologico** relativo alle aree oggetto di interesse (D.D.R. 08.04.13 che modifica il D.M. 24.08.95);
- **il vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 come da D.M. 18 aprile 1985, pubblicato sulla GU n. 120 del 23 maggio 1985 e sul portale RSDI della Regione Basilicata art. 136, 142 comma 1 lettera *b* (vincolo per la presenza dei laghi), lettera *f* (vincolo parco del Vulture), lettera *g* (vincolo per la presenza di boschi), lettera *l* (vincolo per la presenza del vulcano), lettera *m* (vincolo per interesse archeologico).

(Vedasi Allegato 12 Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo)

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

Il complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ)** NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491, alla data del sopralluogo era occupato dalla società esecutata

Si precisa che la sig.ra  ha dichiarato al sopralluogo del 08/10/2020 che non viene esercitata alcuna attività lavorativa a causa dell'emergenza epidemiologica COVID 19. (Vedasi Allegato 11 Verbali di sopralluogo)

#### **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:

- 1) Sul cespite pignorato e stimato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 2) Insistono sul cespite pignorato altre trascrizioni di domande giudiziali e **procedimenti giudiziari civili** relativi al medesimo bene pignorato.
- 3) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 4) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, specifica che gli immobili, ricadono nel perimetro assoggettati ai seguenti vincoli:
  - vincolo archeologico relativo alle aree oggetto di interesse (D.D.R. 08.04.13 che modifica il D.M. 24.08.95);
  - il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 come da D.M. 18 aprile 1985, pubblicato sulla GU n. 120 del 23 maggio 1985 e sul portale RSDI della Regione Basilicata.(art. 136, 142 comma 1 lettera *b, f, g, l, m*)

**In particolare:**

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

Si segnala i seguenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) TRASCRIZIONE per ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ del 26/10/1995 - RP 11760 RG 13445 a favore del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI, contro  relativamente "a dichiarare l'interesse particolarmente importante" vincolando le particelle 29/p-30-87/p del foglio di mappa 5 del Comune di Rionero in Vulture.



- 2) TRASCRIZIONE del 17/06/2013 – R.P. 7723 R.G. 10097 Rep. 31/2013 del 10/06/2013.  
Atto amministrativo - costituzione vincoli legali-Immobilare in Rionero in Vulture foglio 5 part 87.  
ATTIVITÀ CULTURALI, contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) TRASCRIZIONE del 15/03/2013 – R.P. 8258 R.G. 6193 Rep. 31/2013 del 15/05/2013.  
Atto amministrativo - costituzione vincoli legali-Immobilare in Rionero in Vulture foglio 5 part 491.  
A favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
(vedasi allegato 12 Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo)

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

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa del cespite pignorato censito in N.C.E.U Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491;

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 21/03/1998 - RP 332 RG 3715, Notaio GIURATRABOCCHETTI CONSALVO Repertorio 94468 del 18/03/1998 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.P.A con sede a Roma C.F. 00651990582, contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED], per un capitale di £1.416.000.000(€731.302,97) e un capitale di £ 800.000.000 (€413.165,52), che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87; tutte nella piena proprietà. La predetta ipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 14/02/2018 ai NN 3039/393 di seguito meglio descritta. In calce alla formalità si rilevano le seguenti annotazioni:
  - Annotazione n. 490 del 01/07/1998 (EROGAZIONE A SALDO);
  - Annotazione n. 551 del 13/05/2002 (ANNOTAZIONE ALL' ISCRIZIONE);
  - Iscrizione n. 393 del 14/02/2018.
- 2) ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI del 24/02/2004 Repertorio 14225/2004 del 23/02/2004 RP 1084 RG 4415 a favore della SEM SPA con sede in Potenza CF 00105190763 e contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED], per montante ipotecario di €238.700,52 e un capitale di €119.350,26, che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 per la piena proprietà.
- 3) PIGNORAMENTO ESATTORIALE trascritto il 15/11/2004 – R.P. 21115 R.G. 12583 Rep.18612/2004 del 10/11/2004 a favore della S.E.M. SPA con sede in Potenza CF 00105190763 contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED], che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87 per la piena proprietà.
- 4) PIGNORAMENTO ESATTORIALE trascritto il 09/10/2006 – R.P. 13435 R.G. 22530 Rep. 228/2006 del 28/09/2006 a favore della S.E.M. SPA con sede in Potenza CF 00105190763 contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED], per montante ipotecario di €238.700,52 e un capitale di € 119.350,26, che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87 per la piena proprietà
- 5) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento iscritta il 14/02/2018 – R.P. 393 R.G. 3039 Rep. 94468 del 18/03/1998 del Notaio GIURATRABOCCHETTI Consalvo a favore Banca Nazionale del Lavoro S.P.A con sede a Roma C.F. 00651990582, contro la società N [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture



(PZ) CF [REDACTED], per un capitale di €731.302,97 e un capitale di €413.165,52, che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87; tutte nella piena proprietà. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 332 del 1998.

- 6) IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO del 14/03/2019 - RP 548 RG 3897 rep. 2206/9218 del 14/03/2019 a favore della Agenzia Delle Entrate Riscossione con sede in Roma CF 13756881002 contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED], per montante ipotecario di €920.448 e un capitale di € 460.224,08, che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87 per la piena proprietà.
- 7) PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI POTENZA del 17/06/2019 - RP 7325 RG 9115 Repertorio 622/2019 del 20/04/2019 a favore RUBIDIO SPV S.R.L. con sede a Conegliano (Tv) C.F. 04610110067 contro la società [REDACTED] con sede in Rionero in Vulture (PZ) CF [REDACTED] che grava sugli immobili in Rionero in Vulture (PZ) NCEU foglio 5 part. 403 graffata con la part.408 e NCT foglio 5 particelle 30-491-87 per la piena proprietà.

(Vedasi allegato 4 Ispezioni Ipotecarie)

**1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

**2) Difformità urbanistico-edilizie:**

Allo stato il complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località **Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491** risulta essere dotato di certificazione di agibilità n.17.856 del 12/03/2007 e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il permesso di costruire n. 25.265 del 02/03/2007.

Tuttavia, si riferisce ancora che le planimetrie dello stato di fatto **non sono conformi** rispetto agli elaborati grafici depositati con il titolo abilitativo per una diversa e lieve disposizione degli spazi interni, nonché per la realizzazione del locale spogliatoio personale con n.2 servizi igienici ricavato da una parte del locale parcheggio coperto soggetto alla legge 6 agosto 1967 N. 765 che pone l'assoluta immodificabilità del vincolo di destinazione.

**3) Difformità Catastali:**

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Si precisare ancora che, la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nelle planimetrie catastali del 1987 per una diversa disposizione degli spazi interni.

Difatti le planimetrie catastali sono difformi anche rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 2007, sia riguardo alla disposizione degli spazi interni che alla sagoma del fabbricato, ovvero non è stato eseguito il relativo adeguamento catastale.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€5.500,00**.

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

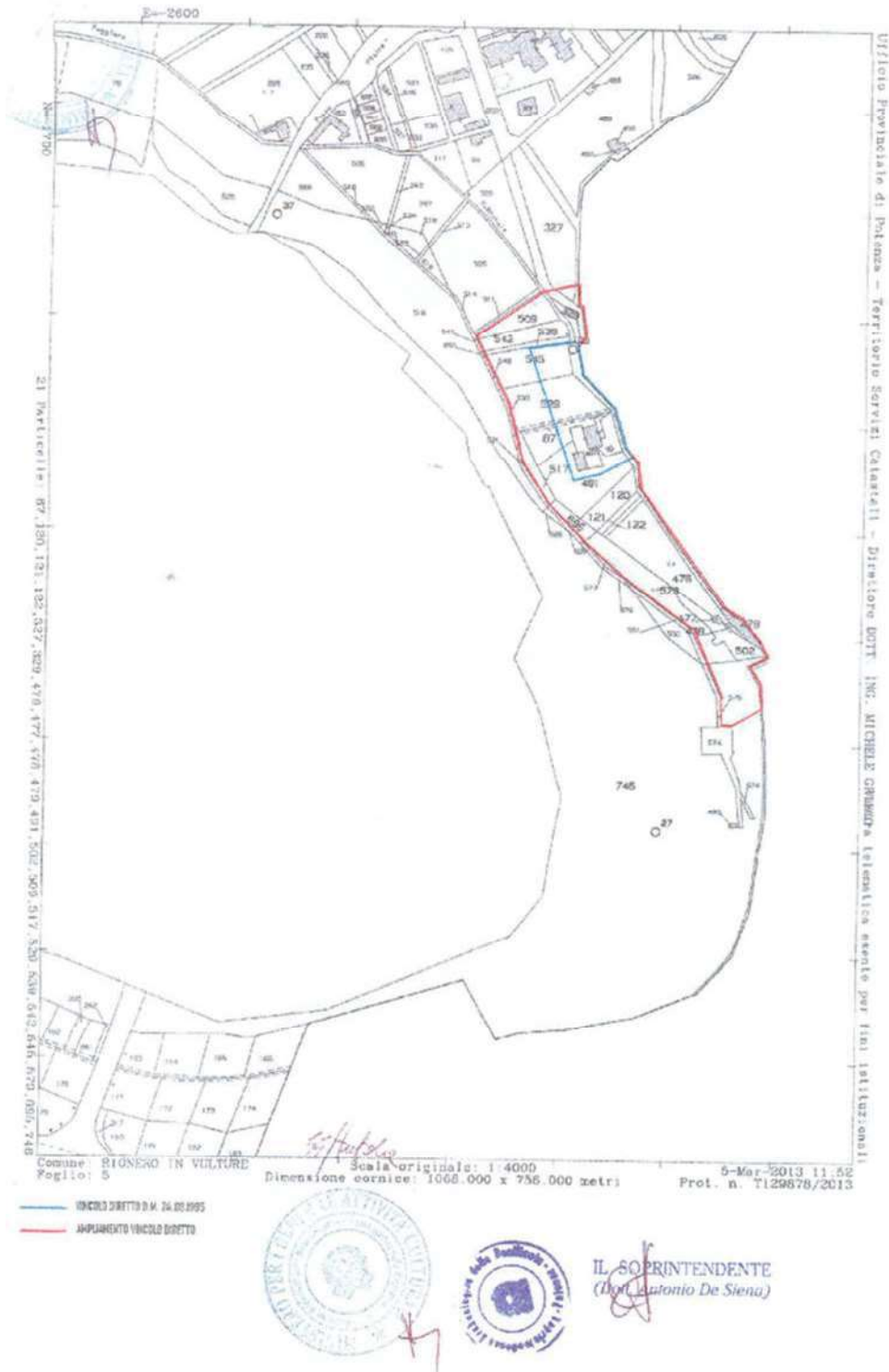
I beni pignorati come specificato in precedenza ricadano, su richiesta del MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI, ricadono sul suolo con *"interesse particolarmente importante"* che comprende un complesso paleocristiano denominato s. Ippolito con intorno evidenze e tracce di muri antichi".

Difatti gli immobili ricadono nel perimetro assoggettato ai seguenti vincoli:

- **vincolo archeologico** relativo alle aree oggetto di interesse (D.D.R. 08.04.13 che modifica il D.M. 24.08.95).

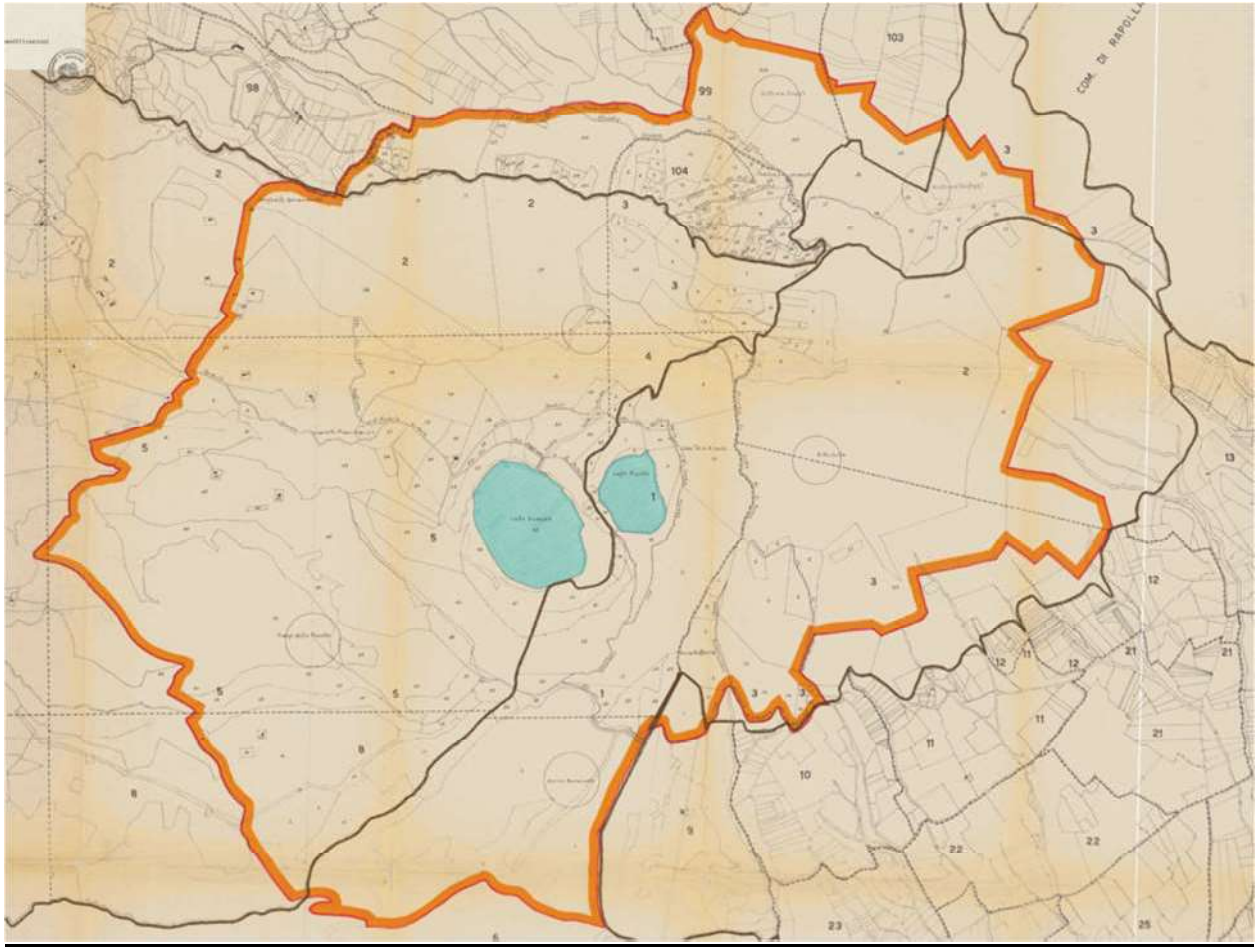


Di seguito viene riportata una mappa con evidenziato in rosso le aree interessate dal vincolo archeologico incluso i cespiti pignorati (vedasi allegato 12 Documentazione Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo)



- **il vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 come da D.M. 18 aprile 1985, pubblicato sulla GU n. 120 del 23 maggio 1985 e sul portale RSDI della Regione Basilicata art. 136, 142 comma 1 lettera b (vincolo per la presenza dei laghi), lettera f (vincolo parco del Vulture), lettera g (vincolo per la presenza di boschi), lettera l (vincolo per la presenza del vulcano), lettera m (vincolo per interesse archeologico).

Di seguito viene riportata una mappa con evidenziato le aree interessate dal vicolo paesaggistico incluso i cespiti pignorati (vedasi allegato 12 Documentazione Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo)



**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 il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

(Vedasi Allegato 9 Documentazione Usi Civici+ CDU + APE)

Si precisa inoltre che i diritti sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria.

– il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è **soggetto privato** ovvero persone fisiche.

**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 non sussiste alcun condominio.

**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.

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

Detta superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero pari a circa **1.348 mq.**

| Descrizione:   | Superficie lorda | Coefficiente di ponderazione | Superficie commerciale |
|--|------------------|------------------------------|------------------------|
|  | mq               | %                            | mq                     |
| Complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491 |                  |                              |                        |
| Piano Rialzato   | 698              | 100%                         | 698                    |
| Locali Accessori<br>(collegati ai vani principali del Piano Rialzato)  | 453              | 35%                          | 159                    |
| Balconi Piano Rialzato<br>25% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%   | 142              | 10%                          | 18                     |
| Piano Seminterrato   | 932              | 35%                          | 326                    |
| Terrazzo<br>35% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%   | 359              | 10%                          | 42                     |
| Cortile/giardino<br>10% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  | 4.987            | 10%                          | 105                    |
| <b>Totale superficie commerciale mq:</b>   |                  |                              | <b>1.348</b>           |

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....

Considerando, altresì, la prospettiva di una recessione di portata rilevante rappresenta dal timore con cui il mercato immobiliare italiano si trova a dover fare i conti nelle ripartenze post lockdown durante la pandemia da Covid 19.

Difatti, le performance che emergono dall'Osservatorio immobiliare turistico risultano estremamente condizionate dagli effetti provocati dalla pandemia sull'economia nazionale, ed in particolare sul settore turistico, anche per effetto delle stringenti restrizioni imposte agli orari e agli spostamenti.

Dalla valutazione di tutti gli elementi sopra esposti emerge che il prezzo a metro quadro suggerito dalle diverse agenzie interpellate per gli immobili della zona ed aventi caratteristiche simili a quello di interesse oscilla tra 900,00 e 1500,00 €/m<sup>2</sup>.



L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Rionero in Vulture, località Monticchio Laghi, aggiornato al primo semestre del 2020, indica invece come valori di riferimento, per immobili della stessa categoria con lo stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 500,00 e 650,00 €/m2.

Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili si ritiene che il valore più corretto da adottare sia **680,00 €/m2**.

Dal prezzo così ricavato e la superficie commerciale calcolata nella tabella che precede si ottiene il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

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

$$= 1.348 \text{ mq} \times \text{€ } 680 = \text{€ } 916.772$$

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi per regolarizzare le difformità catastali e urbanistiche.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del cespite, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò 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 10%)

Nella seguente tabella riepilogativa si è riportato il calcolo sopra indicato per il cespite pignorato:

| Descrizione:   | Superficie commerciale<br>(mq) | Valore Mercato Unitario<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Valore Mercato Complessivo<br>(€) | Valore Base d'Asta<br>(€) |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------|
| Complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località Laghi di Monticchio di Rionero in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491 | 1.348                          | € 680,00                                       | € 916.772                         | € 825.095                 |

In definitiva Valore Base d'Asta del Complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località Laghi di Monticchio in Vulture (PZ) NCEU Foglio 5, part. 403 graffata part. 408 e NCT Foglio5, part. 30, 87, 491, è pari a **€ 825.095**.

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa il pignoramento ha interessato l'intera quota del cespite pignorato.

**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.**

In data 02/03/2021 è stato acquisito dalla Camera di Commercio di Potenza la **Visura Storica società di persone** richiesto a nome della società esecutata  con sede legale in Rionero in Vulture (PZ) frazione Monticchio Laghi p. IVA   
(Vedasi allegato documentazione Camera di Commercio di Potenza)

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.

Pietragalla (PZ), 19/03/2021

Il C.T.U.  
- Liliana Muro -

