



N. 110/1997
AUTORITA' GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa DI PAOLO Annachiara

Debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode Giudiziario/Delegato: Avv. Casulli Antonio

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Camera di Commercio;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- 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

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promossa da [REDACTED]

* * *

Con provvedimento del 19/06/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta al Nuovo Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore con disposizione del 19/06/2024 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati ovvero la stima dei Lotti A, B, C, e dei i terreni circostanti nonché ai quesiti indicati nel verbale di accettazione incarico e giuramento del 23/06/2024.

Con atto notificato il **12/06/1997**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 110/1997**, trascritta il [REDACTED]

CESPITI PIGNORATI CON TRASCRIZIONE DEL 27/06/1997 RG 9385 RP 8260

- 1) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 627;*
- 2) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 629*
- 3) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 630;*
- 4) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 633;*
- 5) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano CT foglio 36 part. 632;*
- 6) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 626;*
- 7) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 416;*
- 8) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 628;*
- 9) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 419;*
- 10) *Piena Proprietà (quota 1/1) alloggio in Avigliano (PZ) CF foglio 22 part. 196 sub 4, cat. A/4;*
- 11) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Avigliano (PZ) CF foglio 22 part. 196 sub 1, cat. A/3;*
- 12) *Piena Proprietà (quota 3/6) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 22 part. 298.*

CESPITI PIGNORATI CON LA RINNOVAZIONE TRASCRITTA IL 12/06/2017 RG 10385 RP 8858

- a) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano (PZ) CF foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1, cat D/1 (ex part 630, 633, 629, 627 ex 401/b, 405/b);*
- b) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano (PZ) CF foglio 36 foglio 36 part. 630 sub 3, cat D/1 (ex part 630, 633, 629, 627 ex 401/b, 405/b);*
- c) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano (PZ) CF foglio 36 foglio 36 part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2, cat D/1 (ex part 630, 633, 629, 627 ex 401/b, 405/b);*
- d) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'ente comune in Avigliano CF foglio 36 part. 633 sub 4, (ex part 630, 633, 629, 627 ex 401/b, 405/b);*
- e) *Piena Proprietà (quota 1/1) dei terreni in Avigliano CT foglio 36 part. 631 (ex part 629, 627, ex 405/b);*
- f) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 626;*
- g) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 416;*
- h) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 628;*
- i) *Piena Proprietà diritto di superficie (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 36 part. 419;*
- j) *Piena Proprietà (quota 1/1) alloggio in Avigliano (PZ) CF foglio 22 part. 196 sub 4, cat. A/4;*
- k) *Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio in Avigliano (PZ) CF foglio 22 part. 196 sub 1, cat. A/3;*
- l) *Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Avigliano (PZ) CT foglio 22 part. 1487 ex 298.*

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

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.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 110/1997, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati del 27/06/1997, da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti all' [REDACTED] dai seguenti atti pubblici:

- *il suolo in Avigliano foglio 36 part. 401 di 5.492 mq, part. 416 di 6 mq e part. 405 di 2.583*, per il diritto della piena proprietà (1/1) pervenivano alla società eseguita per atto di cessione del Notaio Di Lizia Antonio del 09/05/1991 Rep. 9537 contro il Comune di Avigliano (PZ) trascritto il 25/11/1993 RP 5392 RG 6211.

In merito si specifica che la superficie complessiva oggetto di cessione era di 8.081 mq.

- successivamente per atto per atto di cessione del Notaio Coviello Incoronata del 22/11/1993 Rep. 9537 contro il Comune di Avigliano (PZ) trascritto il 25/11/1993 RP 12827 RG 14588, (per i medesimi cespiti indicati nell'atto Notaio Di Lizia Antonio del 09/05/1991 Rep. 9537), veniva concesso alla società eseguita *il suolo in Avigliano foglio 36 part. 627 di 2.736 mq (ex 401 b ora 630) e part 629 di 1.293 mq (ex 405 b ora 633 e 631)* per il diritto della piena proprietà (1/1), mentre *il suolo in Avigliano foglio 36 part. 626 di 2.756 mq (ex 401 a)*, part. 416 di 6 mq (lotto 12), part. 628 di 1.290 mq (ex 405 a) e part.419 di 19 mq (lotto 14) veniva concesso il solo diritto di superficie della piena proprietà (1/1).

In merito si specifica che la superficie complessiva oggetto di cessione era pari a 8.100 mq.

(Vedasi allegato n.6 – Atti di provenienza)

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

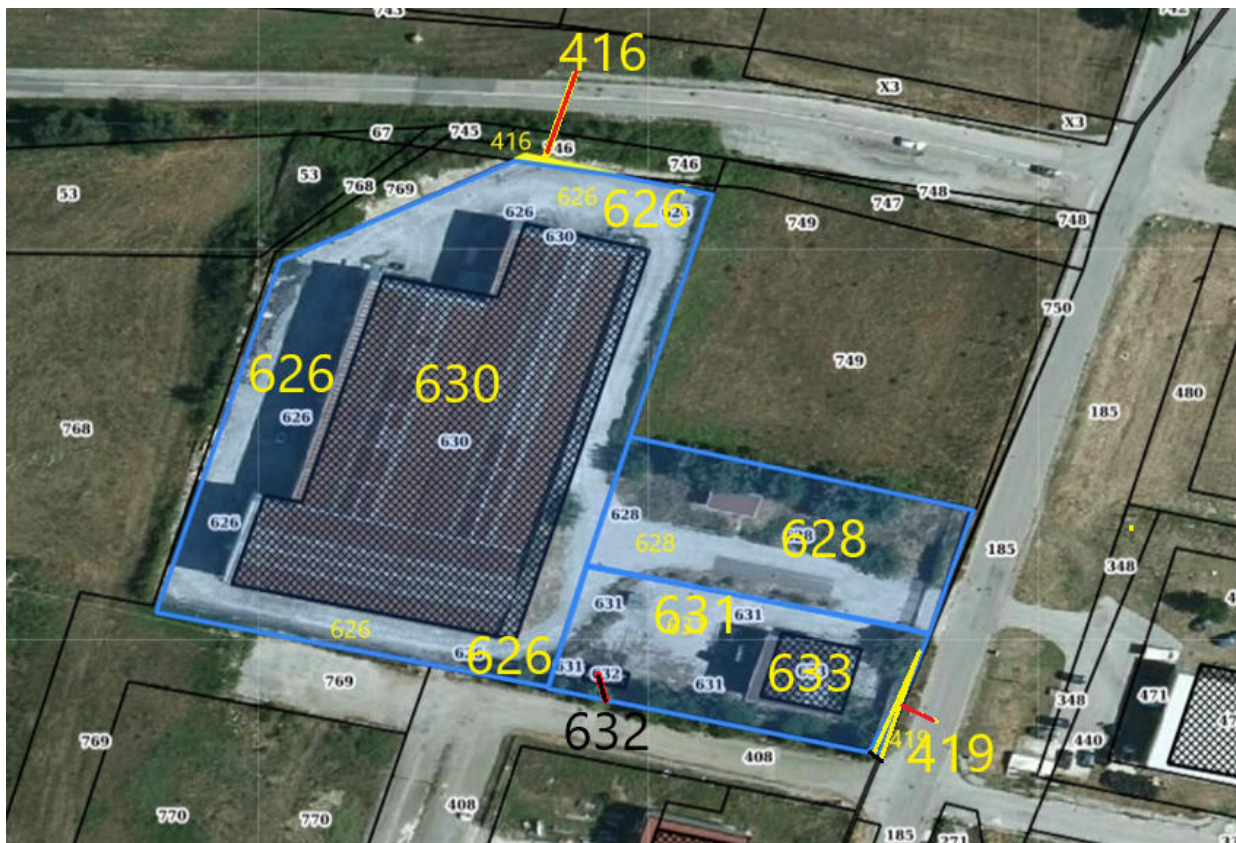
[REDACTED]

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

I diritti reali indicati nell'atto di rinnovazione del pignoramento trascritto IL 12/06/2017 RG 10385 RP 8858, corrispondono a quello in titolarità della società esecutata [REDACTED] ovvero:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, rendita €4.130.
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, rendita €4.380.
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 3**, cat D/1, rendita €5.110.
- 4) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **633 sub 4**, ente comune.
- 5) Piena Proprietà (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT foglio 36 part. **631**, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 11 are 32 ca, R.D. € 2,05, R.A. € 1,75.
- 6) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT foglio 36 part. **416**, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 6 ca, R.D. €0,01, R.A. €0,01,
- 7) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT part. **419** Qualità RELIT STRAD, consistenza 19 ca,
- 8) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT part. **626** Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 27 are 56 ca, R.D. €4,98, R.A. €4,27,
- 9) part. **628** Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 12 are 90 ca, R.D. €2,33, R.A. €2,00;

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Avigliano (PZ) NCT foglio 36 part. 630, 633, 632, 631, 416, 419, 626, 628.



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

Gli identificativi castali riportati nell'atto di pignoramento trascritto il 27/06/1997 RG 9385 RP 8260, sono difformi rispetto agli identificativi castali esistenti alla data del pignoramento e precisamente:

le unità immobiliari riportate al C.T. foglio 36 part. 630, 633, 627 e 629 erano già soppresse e sostituite da part.ile 630 e 633 del CF e part. 631 del CT.

Tuttavia, **tale difformità non genera confusione o incertezza sulla esatta individuazione del bene pignorato.**

Pe le unità immobiliari part. 630, 633, la variazione catastale è intervenuta prima del pignoramento del 1997 ed ha avuto *carattere meramente nominale*.

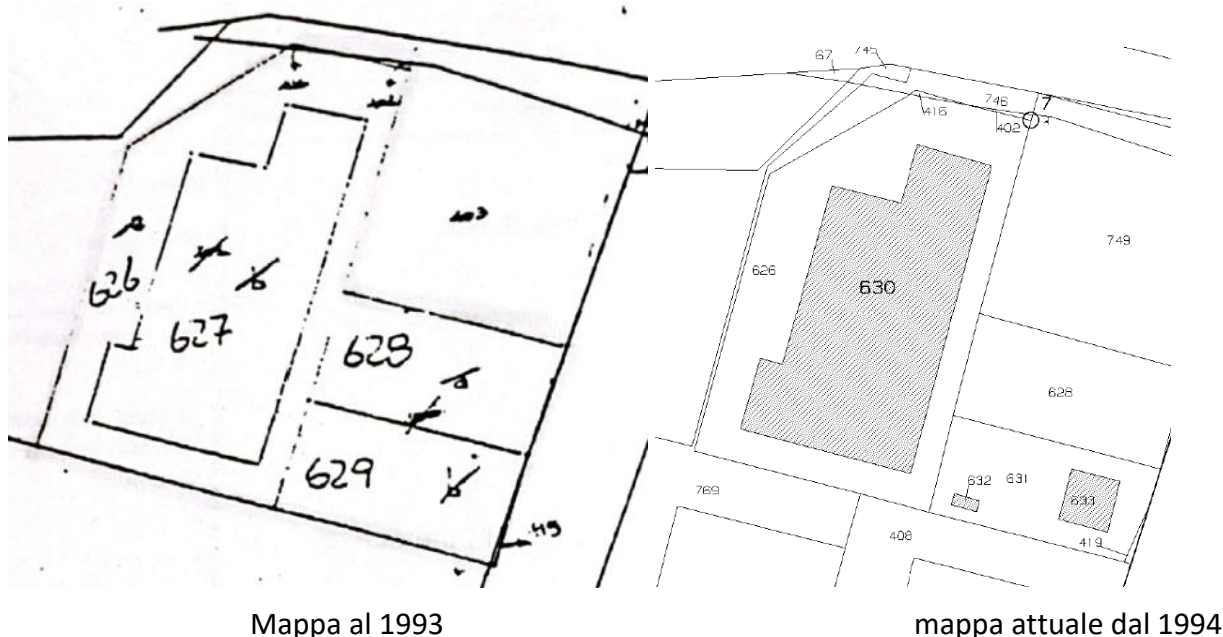
A riguardo si specifica che con la variazione del TIPO MAPPALE del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994 le part.ile 630 e 633 C.T. con la qualità di "ENTE URBANO", hanno cambiato e implicato la corrispondente variazione con COSTITUZIONE del 09/05/1994 in atti dal 09/05/1994 delle part.ile 630 e 633 graffate CF con categoria Cat. D/1.

Successivamente con la VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. PZ0047682 in atti dal 19/05/2017 (DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 8215.1/2017 a firma del Geom. Molinari Vito), le stesse generavano le unità immobiliari 630 sub 1 e 633 sub 1 graffate, 630 sub 2 e 633 sub 2 graffate, 633 sub 3, 633 sub 4, tutte del CF.

Pe l'unità immobiliare part. 627 la variazione catastale è intervenuta prima del pignoramento del 1997 ed ha avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che con TIPO MAPPALE del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994 veniva soppresa generando la particella 630 già pignorata).

Pe l'unità immobiliare part. 629 la variazione catastale è intervenuta prima del pignoramento del 1997 ed ha avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che con TIPO MAPPALE del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994 veniva soppresa generando la particella 631 CT, 632 CF e 633 CF).

Dal raffronto della Mappa acquisita dal frazionamento del 1993 che ha soppreso le originarie part. 405 e 401 e generato tra l'altro anche le particelle 627 e 629 che hanno assunto l'identificativo 630 (ex 627) e 633, 631, 632 (ex 629) si evince con chiarezza che la variazione catastale è intervenuta prima del pignoramento del 1997 ed ha avuto *carattere meramente nominale*.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione deli cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore viene individuato con un **UNICO LOTTO** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo della palazzina uffici, **Avigliano (PZ)** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, **part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, **part. 630 sub 3**, cat D/1, (**part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune**, del terreno **NCT foglio 36 part. 631**, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in **Avigliano** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628**, confinante per un lato con strada pubblica, proprietà Comune di Avigliano, salvo altri.



QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO UNICO:

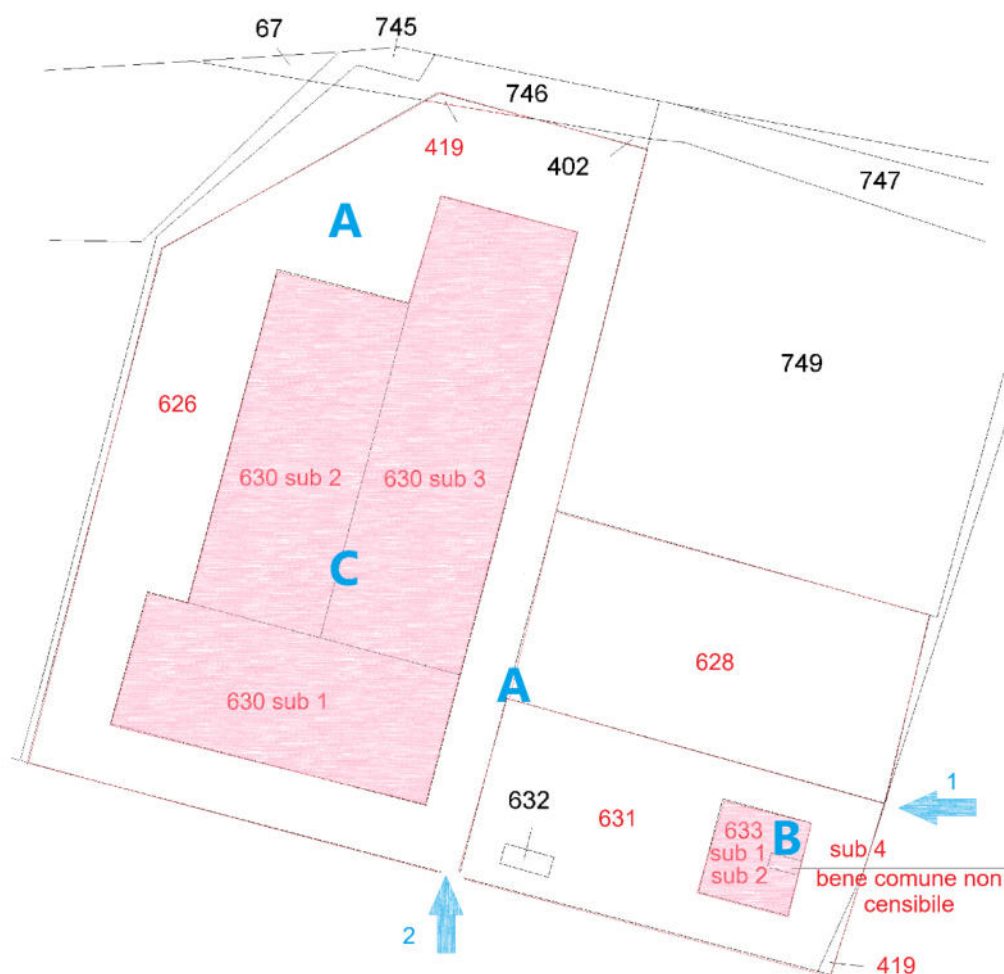
La piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo della palazzina uffici, **Avigliano (PZ)** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, **part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, **part. 630 sub 3**, cat D/1, (**part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune**, del terreno **NCT foglio 36 part. 631**, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in **Avigliano** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628**.

L'opificio oggetto di perizia è posta nel centro della zona industriale e commerciale del Comune di Avigliano frazione di Lagopesole, in prossimità di attività artigianali di servizio, attività di ristorazione-somministrazione, ecc.

La contrada ivi è ubicato il cespite, rientra nella zona PIP Sarnelli Miracolo di Avigliano (PZ), ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

Si accede al complesso pignorato percorrendo la strada provinciale Piano del Conte a circa 500 ml dall'uscita della strada statale SS 658 Potenza Melfi, distante circa 3 km dal centro abitato di Lagopesole, e distante circa 14 km dal centro abitato di Avigliano.

Essenzialmente il compendio è costituito da ampio piazzale (corpo A), dalla palazzina uffici che si sviluppa su due livelli piano terra e piano 1(corpo B) e da un capannone posto al piano terra (corpo C).



Il piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A) part. 626, 628, 631, 416, 419, accessibile a mezzo cancello metallico (ingresso principale 1) che immette sulla strada provinciale Piano del Conte, nonché a mezzo scala esterna con cancelletto metallico (ingresso secondario 2) che immette direttamente sulla strada comunale.

Il piazzale consente l'accesso alle strutture ivi insistenti ovvero al capannone (corpo C part 630) e alla palazzina uffici (corpo B part. 633).

La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che ivi insistono di 5.203 mq, mentre la superficie dell'area di sedime delle strutture è di 2.880 mq, per un complessivo di 8.083 mq. (al netto della superficie della cabina di trasformazione part. 632 di 17 mq non pignorata nel 2017).

Esso è completamente recintato con un muretto in CLS sormontato da un'inferriata metallica, i marciapiedi perimetrali ai corpi di fabbrica, sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, completo dell'impianto d'illuminazione, mentre i parcheggi e i piazzali circostanti che consentono la manovra dei mezzi è asfaltato, la restante parte dell'area non pavimentata a ridosso dei muri perimetrali di contenimento, presenta una vegetazione spontanea arborea e arbustiva.

A ridosso dell'ingresso principale, antistante la palazzina uffici, sull'unità immobiliare part.628, insiste una piattaforma monoblocco di circa 60 mq che consente di pesare gli automezzi.

Il sottosuolo dell'area è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi idrici, elettrici e fognari.



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

Il capannone posto al piano terra (corpo B) (part.630 sub 1, part.630 sub 2 e part.630 sub 3) ha una superficie lorda complessiva di circa 2.736 mq, accessibile direttamente dal piazzale antistante.

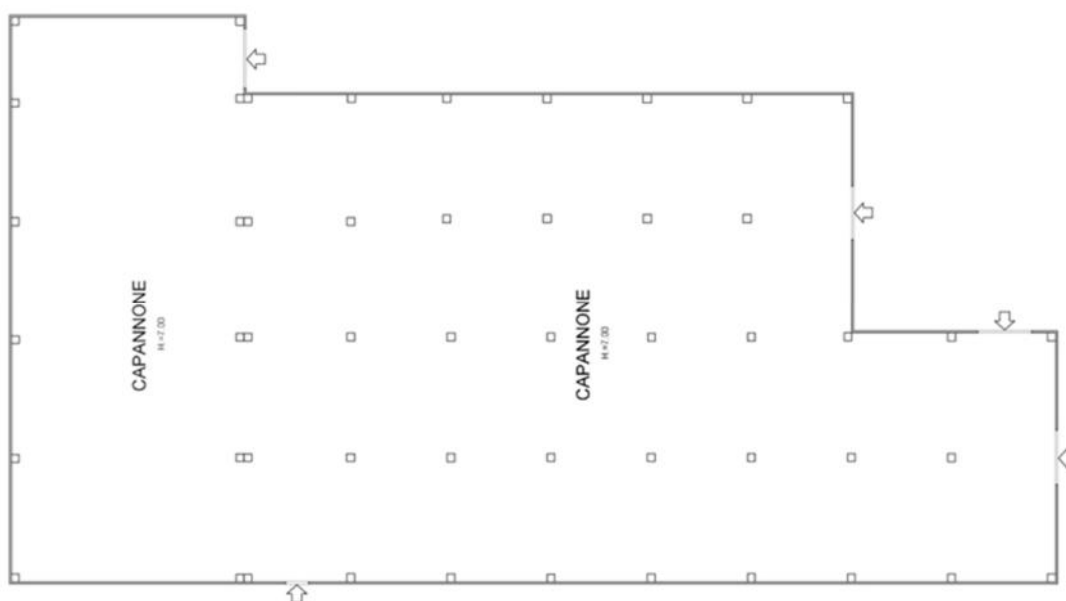
La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli prefabbricati, mentre copertura è con pannelli traslucidi e pannelli coibentanti in lamiera.

La pavimentazione interna in cemento frattazzato e lisciato, con a travi e pareti perimetrali in c.a..



L'opificio **in mediocre stato di manutenzione e conservazione** attualmente è libero che veniva utilizzato per la produzione di armature metalliche.

Esso è composto da unico ambiente con n.3 portoni e n.1 porta d'accesso, dotato del solo impianto elettrico, ma le utenze sono state distaccate, pertanto non si attesta la funzionalità.



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

Palazzina uffici alloggio custode (corpo B) (part.633 sub 1, 633 sub 2 e part. 633 sub 4) non collegata all'opificio, ha un'area di sedime di circa 144 mq, si sviluppa su due livelli, il piano terra veniva adibito ad uffici, il piano primo veniva adibito ad alloggio custode. La struttura portante fabbricato è del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte con copertura piana a terrazzo è rivestita con fogli di guaina bituminosa che si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con crepe e fessurazioni. Le tamponature esterne sono perimetrate con ampie vetrate.



Il primo terra (part.633 sub 1) dalla superficie lorda di 144 mq è accessibile direttamente dal piazzale antistante. Esso è composto un ingresso principale che accede a n.2 uffici, n.1 bagno con antibagno, una sala mensa che immette a n.1 infermeria, n. 1 spogliatoio che accede ai bagni e un disimpegno con un uscita secondaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramicate, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle, le porte interne in legno, gli infissi esterni, la porta d'accesso esterna sono in alluminio.



Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico e fognario collegato al piano terra, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati. L'impianto di riscaldamento anche se presente non è collegato alla rete pubblica del gas metano. Nel complesso il piano primo si presenta in **mediocre stato di stato di conservazione e manutenzione**.

In origine per il piano terra e il piano primo era previsto una scala interna di collegamento (part. 633 sub 4 b.c.n.c.), ma che alla data del sopralluogo è stato accertato che detta la scala interna non sussiste e neppure la botola superiore al solaio.

Il primo piano della palazzina uffici (part.633 sub 2) dalla superficie lorda di 144 mq è accessibile da una scala esterna in ferro che immette nel soggiorno chi accede a n.1 cucina e a n.1 disimpegno che permette di accedere a n.1 camera, n.1 bagno, nonché n.1 camera con n.1 bagno.

L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con aloni e macchie di umidità proveniente dal soffitto con distaccamenti della pittura e dell'intonaco.



I pavimenti nei locali al piano primo sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne, gli infissi esterni, la porta d'accesso.

Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico, fognario e dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, ma le utenze sono state distaccate, pertanto non si attesta la funzionalità.

In origine per il piano primo e piano terra era previsto una scala interna di collegamento (part. 633 sub 4 b.c.n.c.), ma che alla data del sopralluogo è stato accertato che detta la scala interna non sussiste e neppure la botola al solaio di calpestio che costituisce un unico ambiente con il soggiorno..

Nel complesso il piano primo si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**



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

I dati **catastali** del bene pignorato **sono i seguenti**:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, rendita €4.130.
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, rendita €4.380.
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **630 sub 3**, cat D/1, rendita €5.110.
- 4) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'opificio in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCEU foglio 36 part. **633 sub 4**, ente comune.
- 5) Piena Proprietà (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT foglio 36 part. **631**, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 11 are 32 ca, R.D. € 2,05, R.A. € 1,75.
- 6) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT foglio 36 part. **416**, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 6 ca, R.D. €0,01, R.A. €0,01,
- 7) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT part. **419** Qualità RELIT STRAD, consistenza 19 ca,
- 8) Piena Proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo NCT part. **626** Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 27 are 56 ca, R.D. €4,98, R.A. €4,27,
- 9) part. **628** Qualità seminativo, Classe 3, consistenza 12 are 90 ca, R.D. €2,33, R.A. €2,00;

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza
T	Proprietà Superficie	AVIGLIANO(PZ)	36	631 <i>ex 629 ex 405/b ex 54</i>	SEMINATIVO	1132
T	Proprietà Superficie	AVIGLIANO(PZ)	36	416 <i>ex 68</i>	SEMINATIVO	6
T	Proprietà Superficie	AVIGLIANO(PZ)	36	419	RELIT STRAD	19
T	Proprietà Superficie	AVIGLIANO(PZ)	36	626 <i>ex 401/a ex 54</i>	SEMINATIVO	2756
T	Proprietà Superficie	AVIGLIANO(PZ)	36	628 <i>ex 405/a ex 54</i>	SEMINATIVO	1290
F	Proprietà per 1000/1000	AVIGLIANO(PZ)	36	633 sub 4 <i>ex 629 ex 405/b ex 54</i>	Bene comune non censibile	
F	Proprietà per 1000/1000	AVIGLIANO(PZ) LOCALITA' MIRACOLO n. 12 Piano T	36	630 sub 1 <i>ex 627 ex 401/b ex 54</i> 633 sub 1 <i>ex 629 ex 405/b ex 54</i>	Zona 2 Cat.D/1	
F	Proprietà per 1000/1000	AVIGLIANO(PZ) LOCALITA' MIRACOLO n. 12 Piano T-1	36	630 sub 2 <i>ex 627 ex 401/b ex 54</i> 633 sub 2 <i>ex 629 ex 405/ b ex54</i>	Zona 2 Cat.D/1	
F	Proprietà per 1000/1000	AVIGLIANO(PZ) LOCALITA' MIRACOLO n. 12 Piano T	36	630 sub 3 <i>ex 627 ex 401/b ex 54</i>	Zona 2 Cat.D/1	

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto UNICO** in Avigliano (PZ) zona PIP Sarnelli Miracolo riportati in catasto al **foglio 36** si evidenzia quanto segue:

- L'unità immobiliare **particella 628**, dalla superficie 1.2906 mq, proveniva dalla particella 405 che a seguito del frazionamento del 22/09/1993 in atti dal 23/09/1993 veniva soppressa generando anche le particelle 629 (di 1.293 mq). In precedenza, la particella 405 veniva generata dalla nativa particella 54 che a seguito del frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990 veniva soppressa generando anche le particelle 400, 402, 401, 404, 405, 406, 407, 408 e 409. La nativa particella 54 veniva così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 03/03/1977.
- L'unità immobiliare **part. 631**, di 1.132 mq, **part. 632** di 17 mq, **part.633** di 144 mq derivano dalla originaria particella 629 dalla superficie di 1293 mq che veniva soppressa con tipo mappale del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994.

In precedenza, la particella 629 veniva generata particella 405 che a seguito del frazionamento del 22/09/1993 in atti dal 23/09/1993 veniva soppressa generando anche le particelle 628. In precedenza, la particella 405 veniva generata dalla nativa particella 54 che a seguito del frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990 veniva soppressa generando anche le particelle 400, 402, 401, 404, 405, 406, 407, 408 e 409. La nativa particella 54 veniva così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 03/03/1977.

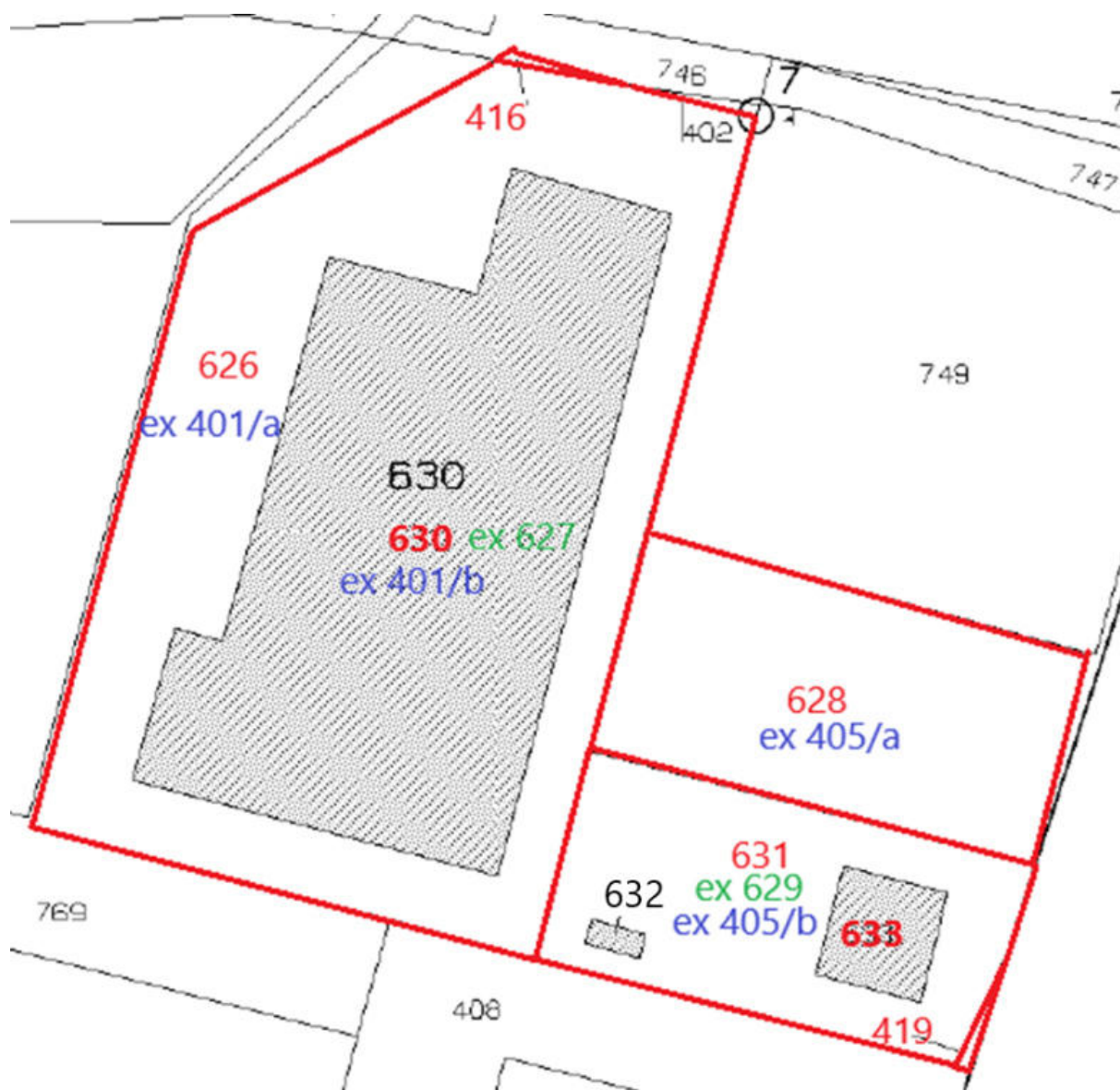
- L'unità immobiliare **particella 626**, dalla superficie 2.756 mq, deriva dalla originaria particella 401 dalla superficie di 5.492 mq che a seguito frazionamento del 22/09/1993 in atti dal 23/09/1993 veniva soppressa generando anche la particella 627 dalla superficie di 2.736 mq; la originaria particella 401 proveniva dalla particella 54 che a seguito del frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990 veniva soppressa generando anche le particelle 400, 402, 401, 404, 405, 406, 407, 408 e 409. La nativa particella 54 veniva così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 03/03/1977.
- L'unità immobiliare **particella 630**, dalla superficie 2.736 mq, deriva dalla originaria particella 627 che è stata soppressa con tipo mappale del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994, in precedenza la particella 627 veniva generata dalla particella 401 dalla superficie di 5.492 mq che a seguito frazionamento del 22/09/1993 in atti dal 23/09/1993 veniva soppressa generando anche la particella 626 dalla superficie di 2.756 mq; la originaria particella 401 proveniva dalla particella 54 che a seguito del frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990 veniva soppressa generando anche le particelle 400, 402, 401, 404, 405, 406, 407, 408 e 409. La nativa particella 54 veniva così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 03/03/1977.
- con la variazione del TIPO MAPPALE del 15/04/1994 in atti dal 15/04/1994 **le part.ile 630 e 633 C.T.** con la qualità di "ENTE URBANO", hanno cambiato e implicato la corrispondente variazione con COSTITUZIONE del 09/05/1994 in atti dal 09/05/1994 delle **part.ile 630 e 633 graffate CF** con categoria Cat. D/1.
- Successivamente con la VARIAZIONE del 18/05/2017 Pratica n. PZ0047682 in atti dal 19/05/2017 (DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 8215.1/2017 a firma del Geom. Molinari Vito), le stesse generavano le unità immobiliari **630 sub 1 e 633 sub 1graffate, 630 sub 2 e 633 sub 2 graffate, 633 sub 3, 633 sub 4, tutte del CF.**
- L'unità immobiliare **particella 416**, dalla superficie di 6 mq, deriva dalla originaria particella 68 che a seguito del frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990 veniva soppressa generando anche le particelle 415,417 e 418. La originaria particella 68 veniva così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 03/03/1977.
- L'unità immobiliare **particella 419** dalla superficie 19 mq, veniva così identificata "relitto stradale" con variazione d'ufficio del 27/07/1990 - VRU 42-89/90 n. 42.1/1989 in atti dal 27/07/1990 e successiva variazione d'ufficio del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n.46.1/1994).

Di seguito viene riportata uno stralcio della mappa catastale foglio 36 del Comune di Avigliano (PZ) con la ricostruzione catastale.

Dal colore blu vendono riportate le originarie particelle 401 e 405 soppresse con il frazionamento del 26/06/1990 in atti dal 26/07/1990.

Dal colore verde vendono riparate le particelle 627 e 629 soppresse frazionamento del 22/09/1993 in atti dal 23/09/1993.

Dal colore rosso vengono riportate tutte le particelle attualmente pignorate con la rinnovazione del 2017.



Si evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione e destinazione della palazzina uffici piano terra e piano primo.

Difatti è stata eliminata la scala interna (part 633 sub 4) che dal piano terra conduceva al piano primo.

Il piano primo è reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361.

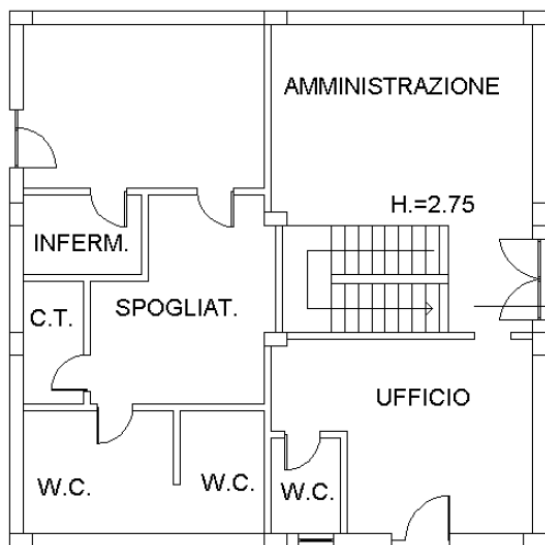
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

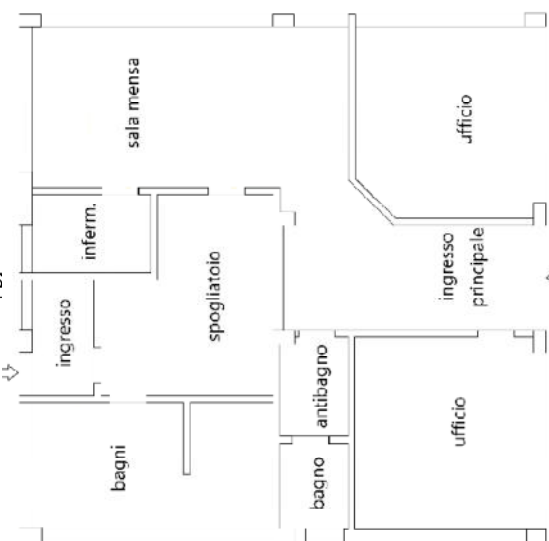
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 2.000.

Ciò è desumibile dal raffronto della planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale acquista dal portale dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.

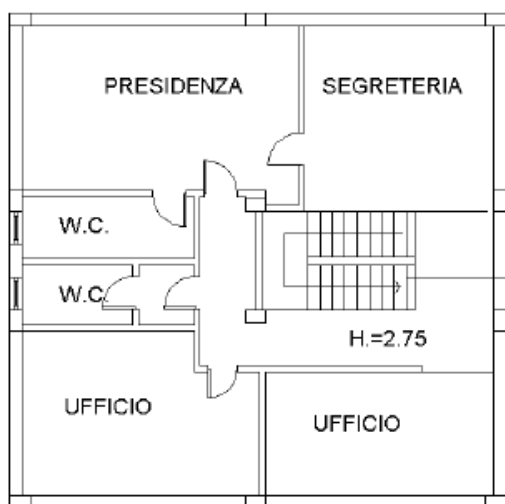


planimetria catastale



planimetria stato di fatto

Piano terra



planimetria catastale



planimetria stato di fatto

Piano primo

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 UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, **Avigliano (PZ) zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, **part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, **part. 630 sub 3**, cat D/1, **(part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune, del terreno NCT foglio 36 part. 631, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628.**

L'opificio oggetto di perizia è posta nel centro della zona industriale e commerciale del Comune di Avigliano frazione di Lagopesole, in prossimità di attività artigianali di servizio, attività di ristorazione-somministrazione, ecc. La contrada ivi è ubicato il cespite, rientra nella zona PIP Sarnelli Miracolo di Avigliano (PZ), ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano. Si accede al complesso pignorato percorrendo la strada provinciale Piano del Conte a circa 500 ml dall'uscita della strada statale SS 658 Potenza Melfi, distante circa 3 km dal centro abitato di Lagopesole, e distante circa 14 km dal centro abitato di Avigliano. Essenzialmente il compendio è costituito da ampio piazzale (corpo A), dalla palazzina uffici che si sviluppa su due livelli (corpo B) e da un capannone posto al piano terra (corpo C).

Il piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A) part. 631, 416, 419, 626, 628, accessibile a mezzo cancello metallico (ingresso 1) che immette sulla strada provinciale Piano del Conte, nonché a mezzo scala esterna con cancelletto metallico (ingresso secondario 2) che immette direttamente sulla strada comunale. Il piazzale consente l'accesso alle strutture ivi insistenti ovvero al capannone (corpo C part 630), alla palazzina uffici (corpo B part. 633), nonché ai locali tecnici (CORPO D part. 632). La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che ivi insistono di 5.203 mq, mentre la superficie dell'area di sedime delle strutture è di 2.880 mq, per un complessivo di 8.083 mq. Esso è completamente recintato con un muretto in CLS sormontato da un'inferriata metallica, i marciapiedi perimetrali ai corpi di fabbrica, sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, completo dell'impianto d'illuminazione, mentre i parcheggi e i piazzali circostanti che consentono la manovra dei mezzi è asfaltato, la restante parte dell'area non pavimentata a ridosso dei muri perimetrali di contenimento, presenta una vegetazione spontanea arborea e arbustiva. A ridosso dell'ingresso principale, antistante la palazzina uffici, sull'unità immobiliare part.628, insiste una piattaforma monoblocco di circa 60 mq che consente la pesa degli automezzi. Il sottosuolo dell'area è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi.

Il capannone posto al piano terra (corpo B) (part.630 sub 1, part.630 sub 2 e part.630 sub 3) ha una superficie lorda complessiva di circa 2.736 mq, accessibile direttamente dal piazzale antistante. La tamponatura esterna è stata realizzato con pannelli prefabbricati, mentre copertura è con pannelli traslucidi e pannelli coibentanti in lamiera. La pavimentazione interna in cemento frattazzato e liscio, con a travi e pareti perimetrali in c.a.. L'opificio **in mediocre stato di manutenzione e conservazione** attualmente è libero e veniva utilizzato per la produzione di armature metalliche. Esso è composto da unico ambiente con n.3 portoni e n.1 porta d'accesso, dotato del solo impianto elettrico, ma le utenze sono state distaccate, pertanto non si attesta la funzionalità.

Palazzina uffici alloggio custode (corpo B) (part.633 sub 1, 633 sub 2 e part. 633 sub 4) non collegata al capannone (B), ha un'area di sedime di circa 144 mq, si sviluppa su due livelli, il piano terra veniva adibito ad uffici, il piano primo veniva adibito ad alloggio custode. La struttura portante fabbricato è del tipo in c. a., con solai di tipo misto con travetti e pignatte con copertura piana a terrazzo è rivestita con fogli di

guaina bituminosa che si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con crepe e fessurazioni. Le tamponature esterne sono perimetrate con ampie vetrate

Il primo terra (part.633 sub 1) dalla superficie lorda di 144 mq è accessibile direttamente dal piazzale antistante. Esso è composto da un ingresso principale che accede a n.2 uffici, n.1 bagno con antibagno, una sala mensa che immette a n.1 infermeria, n. spogliatoio che accede ai bagni e un disimpegno con un uscita secondaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramicate, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni, la porta d'accesso esterna sono in alluminio. Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico, fognario e dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, ma le utenze sono state distaccate, pertanto non si attesta la funzionalità.

Nel complesso il pianoterra si presenta in **mediocre stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Il primo piano della palazzina uffici (part.633 sub 2) dalla superficie lorda di 144 mq è accessibile da una scala esterna in ferro che immette nel soggiorno chi accede a n.1cucina e a n.1 disimpegno che permette di accedere a n.1 camera, n.1 bagno, nonché n.1 camera con n.1 bagno. L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con aloni e macchie di umidità proveniente dal soffitto con distaccamenti della pittura e dell'intonaco. I pavimenti nei locali al piano primo sono in gres porcellanato di colore chiaro, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne, gli infissi esterni, la porta d'accesso. Il piano primo della palazzina uffici è dotato dell'impianti idrico, elettrico, fognario e dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, ma le utenze sono state distaccate, pertanto non si attesta la funzionalità. Nel complesso il piano primo si presenta in **pessimo stato di stato di conservazione e manutenzione.**

Si evidenzia che lo stato dei luoghi della palazzina uffici piano terra e primo **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni. Difatti è stata eliminata la scala interna che dal piano terra conduceva al piano primo (part. 633 sub 4) reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di **€ 2.000.**

La costruzione ove insiste il complesso immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n.31 prot. 1755 del 17/05/1993 e successiva variante rilasciata con Concessione Edilizia n.102 prot. 3158 del 29/11/1994 concesse a nome [REDACTED]. Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi **non è conforme** per una diversa disposizione e destinazione della palazzina uffici piano terra e piano primo. Difatti è stata eliminata la scala interna che dal piano terra conduceva al piano primo. Il piano primo è reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di **€ 4.000.**

- **Piena proprietà del diritto proprietà** (quota 1/1) dei fabbricati zona PIP Sarnelli Miracolo di Avigliano (PZ) foglio 36 part. 630 sub 1 graffato part. 633 sub 1, part. 630 sub 3, part. 630 sub 2 graffato part. 633 sub 2, part. 633 sub 4, e del terreno part. 631.
- **Piena proprietà del diritto di superficie** (quota 1/1) dei terreni zona PIP Sarnelli Miracolo foglio 36 part. 416, 419, 626, 628.

PREZZO BASE € 975.308.

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti 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

- Gli immobili pignorati sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED] per atto per atto di cessione del Notaio Coviello Incoronata del 22/11/1993 Rep. 9537 contro il Comune di Avigliano (PZ) trascritto il 25/11/1993 RP 12827 RG 14588, (per i medesimi cespiti indicati nell'atto Notaio Di Lizia Antonio del 09/05/1991 Rep. 9537), veniva concesso alla società esecutata *il suolo in Avigliano foglio 36 part. 627 (ex 401b ora 630) e 629 (ex 405 b ora 631, 632 e633)* per il diritto della piena proprietà (1/1), mentre *il suolo in Avigliano foglio 36 part. 626 (ex 401 a), part. 416 (lotto 12), part. 628 (ex 405 b) e part.419 (lotto 14)* veniva concesso il solo diritto di superficie della piena proprietà (1/1).

In merito si specifica che la superficie complessiva oggetto di cessione era pari a 8.100 mq.

- In precedenza, il suolo in Avigliano foglio 36 part. 401, 416, 405, per il diritto della piena proprietà (1/1) pervenivano alla società esecutata per atto di cessione del Notaio Di Lizia Antonio del 09/05/1991 Rep. 9537 contro il Comune di Avigliano (PZ) trascritto il 25/11/1993 RP 5392 RG 6211.

In merito si specifica che la superficie complessiva oggetto di cessione era di 8.081 mq.

Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati **non si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio.**

QUESITO n. 6:

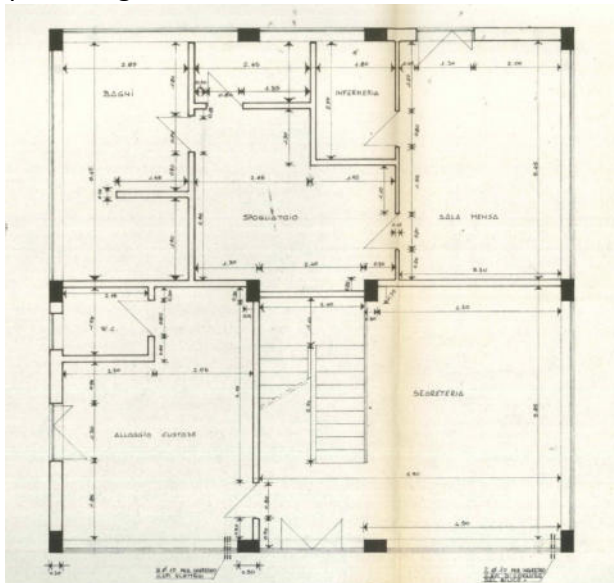
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste il complesso immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n.31 prot. 1755 del 17/05/1993 e successiva variante rilasciata con Concessione Edilizia n.102 prot. 3158 del 29/11/1994 concesse a nom [REDACTED].

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati **non è conforme** per una diversa disposizione e destinazione della palazzina uffici piano terra e piano primo.

Difatti è stata eliminata la scala interna che dal piano terra conduceva al piano primo. Il piano primo è reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di **€ 1.000**

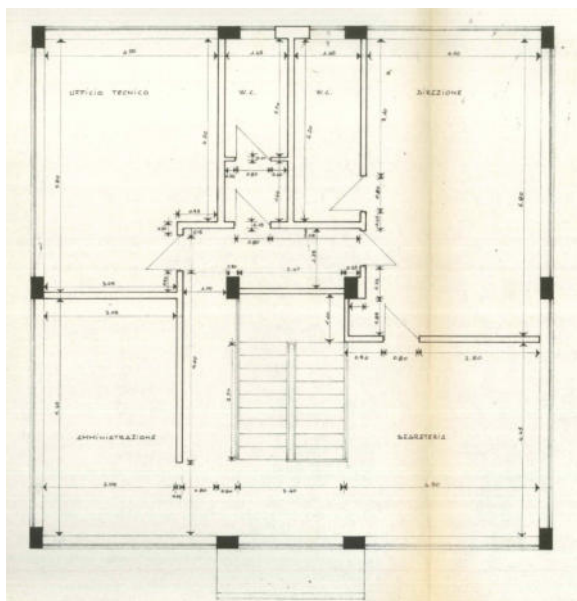


planimetria titolo abilitativo

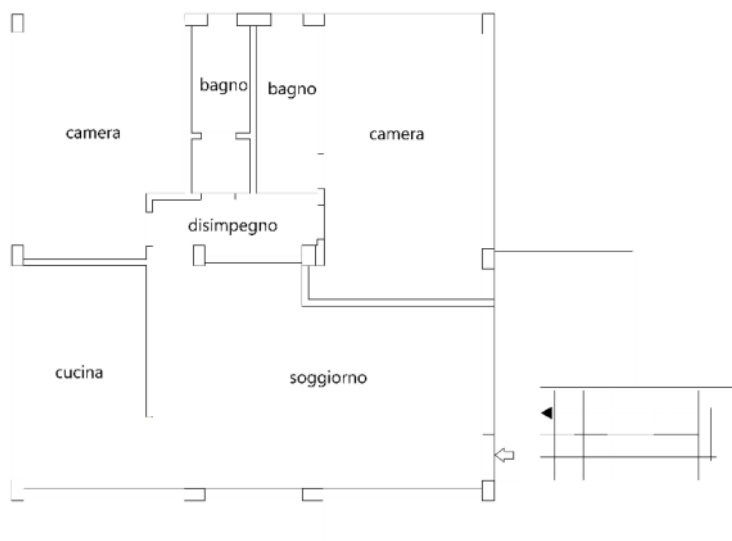


planimetria stato di fatto

Piano terra



planimetria titolo abilitativo



planimetria stato di fatto

Piano primo

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato per la piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo dei locali annessi di servizio e la palazzina uffici, Avigliano (PZ) zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1, cat D/1, part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2, cat D/1, part. 630 sub 3, cat D/1, (part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune, del terreno NCT foglio 36 part. 631, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628., sono liberi nella disponibilità della società eseguita.

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) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.110/1997 R.G.E specificando che non insiste la trascrizione di pignoramento diverso da quell'originato dalle precedenti –
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.**
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici;**
- 4) In particolare, non risultano 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 segnalano 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 Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico società debitrice

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

Si evidenzia che la costruzione ove insiste il complesso immobiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n.31 prot. 1755 del 17/05/1993 e successiva variante rilasciata con Concessione Edilizia n.102 prot. 3158 del 29/11/1994 concesse [REDACTED]

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati non è conforme per una diversa disposizione e destinazione della palazzina uffici piano terra e piano primo.

Difatti è stata eliminata la scala interna che dal piano terra conduceva al piano primo. Il piano primo è reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di **€ 4.000**

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi della palazzina uffici piano terra e primo **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l' Agenzia delle Entrate per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

Difatti è stata eliminata la scala interna che dal piano terra conduceva al piano primo reso accessibile da una scala esterna in ferro che ricade sul terreno part.361.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di **€ 2.000**.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 05/08/2024 prot. 0172425, si precisa che il suolo dei beni pignorati, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

(Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata)

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 (estranei al demanio civico comunale).

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:

- 1) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio;
- 2) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio;
- 3) non insistono spese condominiali scadute non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

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 dei cespiti pignorati; 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 commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzera 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 è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero di **3.132 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione:		superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale mq	
lotto unico	terreni per la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) per 99 anni rinnovabili dal 1994	part. lle 416, 419, 626, 628	4.071	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	83
	terreni per la piena proprietà	part. 631	1.132		25
	piano terra piano primo palazzina uffici per la piena proprietà	part. 633 sub1 part. 633 sub 2 part. 633 sub 4	288	100%	288
	capannone per la piena proprietà	part. 630 sub 2 part. 630sub 2 part. 630sub 3	2.736	100%	2.736
	Totale superficie commerciale lotto unico				3.132

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 350 al mq**.

A riguardo si precisa che il valore unitario al mq della proprietà superficaria viene calcolato applicando la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{Valore proprietà superficaria (€/mq)} &= \\ [V_{pp} - (V_{pp} \times 1 / (q^n))] &= [350 - (350 \times 1 / (1,0125^{68}))] \\ &= \mathbf{€ 200 \text{ al mq}} \end{aligned}$$

V_{pp} = Valore piena proprietà: €350

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25%

n = numero di anni residuo di durata del diritto superficario rinnovabile = 99 - (2024 - 1993) = 68

$q = 1 + r = 1,0125$

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

Descrizione:		superficie commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €	
lotto unico	terreni per la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) per 99 anni dal 1993 rinnovabili	part. lle 416, 419, 626, 628	83	€200	€ 16.652
	terreni per la piena proprietà	part. 631	25	€ 350	€ 8.624
	piano terra piano primo palazzina uffici per la piena proprietà	part. 633 sub1 part. 633 sub 2 part. 633 sub 4	288	€ 350	€ 100.800
	capannone per la piena proprietà	part. 630 sub 2 part. 630sub 2 part. 630sub 3	2.736	€ 350	€ 957.600
Totale valore commerciale lotto unico				€ 1.083.676	

In definitiva della piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo della palazzina uffici, Avigliano (PZ) zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1, cat D/1, part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2, cat D/1, part. 630 sub 3, cat D/1, (part. 633 sub 4 b.c.n.c.) ente comune, del terreno NCT foglio 36 part. 631, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628 è di **€ 1.083.676**;

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 1.083.676** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, 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 della piena proprietà bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =
 $€ 1.083.676 - (10\%) = € 1.083.676 - € 108.368 = € 975.308$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà dei cespiti pignorati è di **€ 975.308**.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato **l'intera quota** dei cespiti pignorati in Avigliano (PZ) zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1, cat D/1, part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2, cat D/1, part. 630 sub 3, cat D/1, (part. 633 sub 4 b.c.n.c. (ente comune), del terreno NCT foglio 36 part. 631, nonché **la piena proprietà del diritto di superficie** (quota 1/1) dei terreni in Avigliano zona PIP Sarnelli Miracolo censito al NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628.

Allegato 1

Stampe fotografiche

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

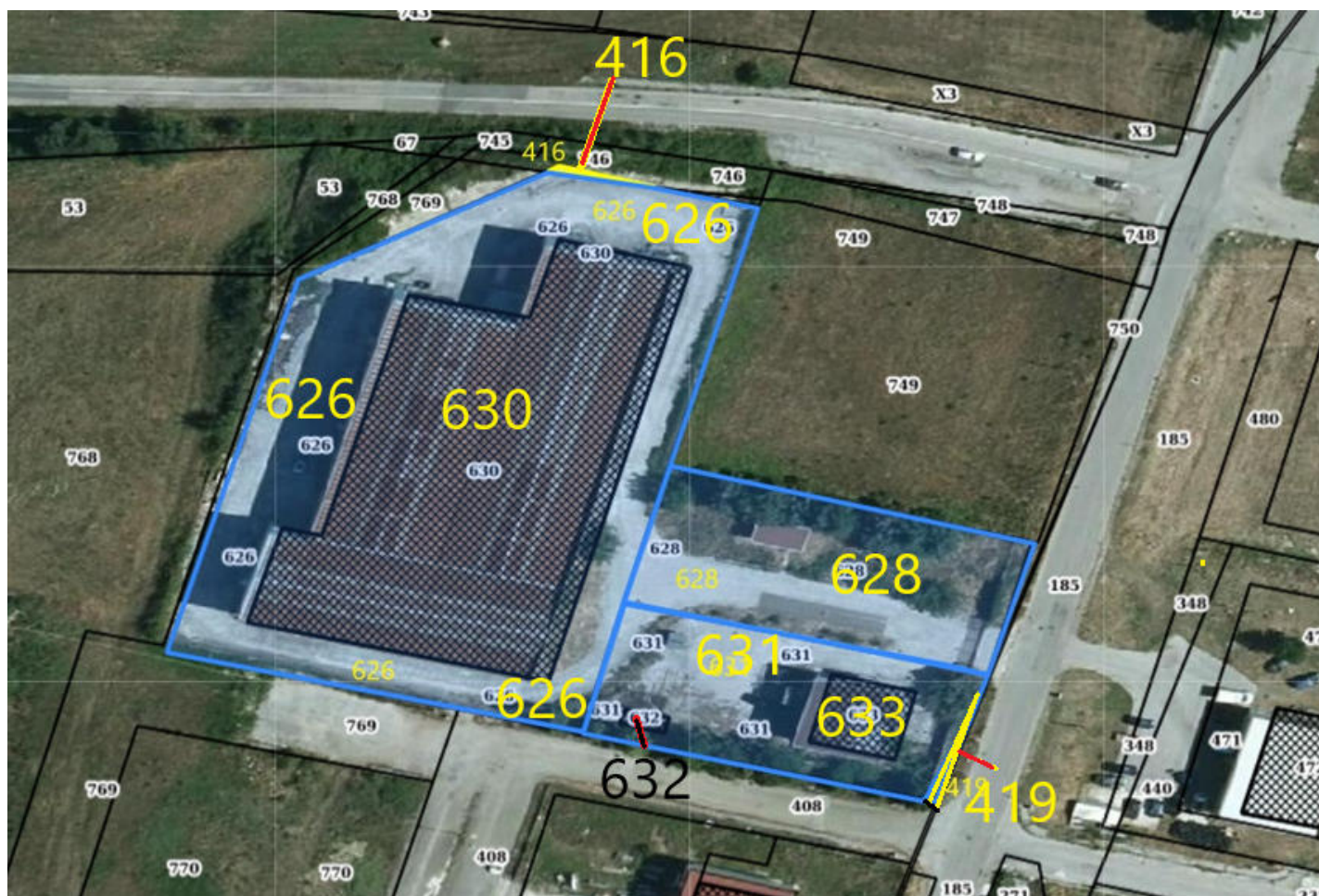


STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promossa da [REDACTED]

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo della palazzina uffici, **Avigliano (PZ)** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, **part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, **part. 630 sub 3**, cat D/1, (**part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune**, del terreno **NCT foglio 36 part. 631**, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in **Avigliano** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628**, confinante per un lato con strada pubblica, proprietà Comune di Avigliano, salvo altri.



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



STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promossa [REDACTED]

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (quota 1/1) dell'Opificio comprensivo della palazzina uffici, **Avigliano (PZ)** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCEU foglio 36 part. 630 sub 1 graffata part. 633 sub 1**, cat D/1, **part. 630 sub 2 graffata part. 633 sub 2**, cat D/1, **part. 630 sub 3**, cat D/1, (**part. 633 sub 4 b.c.n.c.ente comune**, del terreno **NCT foglio 36 part. 631**, nonché la piena proprietà del diritto di superficie (quota 1/1) dei terreni in **Avigliano** zona PIP Sarnelli Miracolo censito al **NCT foglio 36 part. 416, 419, 626, 628**.



Il piazzale che consente la manovra e il parcheggio (corpo A) part. 626, 628, 631, 416, 419,



ha una superficie lorda complessiva di circa 2.736 mq, accessibile direttamente dal piazzale antistante.

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



STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promossa da [REDACTED]



Il capannone posto al piano terra (corpo B) (part.630 sub 1, part.630 sub 2 e part.630 sub 3)



Il capannone posto al piano terra (corpo B) (part.630 sub 1, part.630 sub 2 e part.630 sub 3)



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



STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promossa [REDACTED]

Palazzina uffici alloggio custode (corpo B) (part.633 sub 1, 633 sub 2 e part. 633 sub 4)



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



STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 110/1997 RGE promoss [REDACTED]

Il primo piano della palazzina uffici (part.633 sub 2)



Il primo piano della palazzina uffici (part.633 sub 2)



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



Allegato 2

Mappe e Planimetrie catastali

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





1:100



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune AVIGLIANO	Sezione	Foglio 36	Particella 630	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	localita' miracolo	SNC	T			
2	localita' miracolo	SNC	T-1			
3	localita' miracolo	SNC	T			

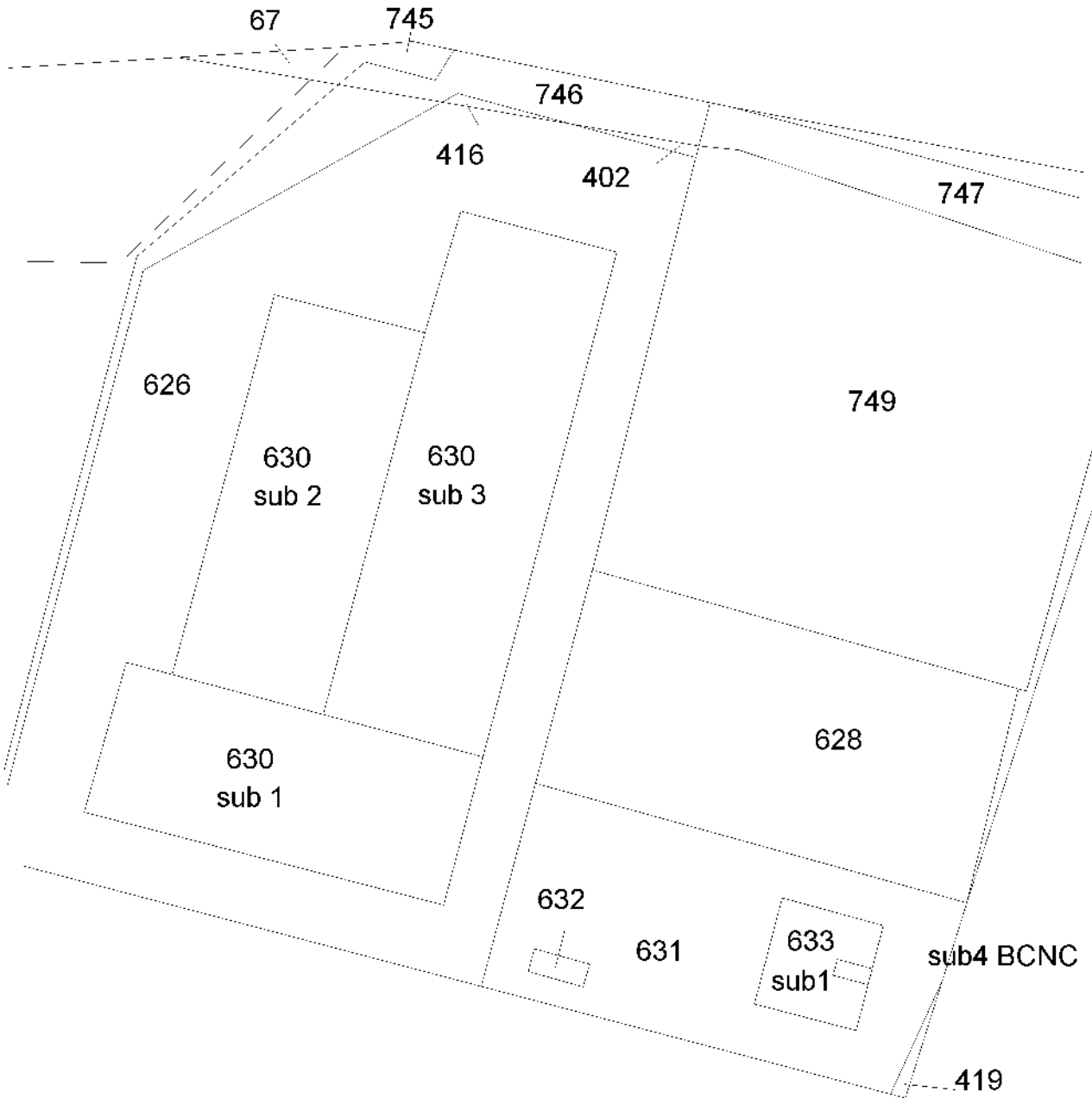
Comune AVIGLIANO	Sezione	Foglio 36	Particella 633	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	localita' miracolo	SNC	T-1			SCALA-BENE COMUNE NON CENSIBILE

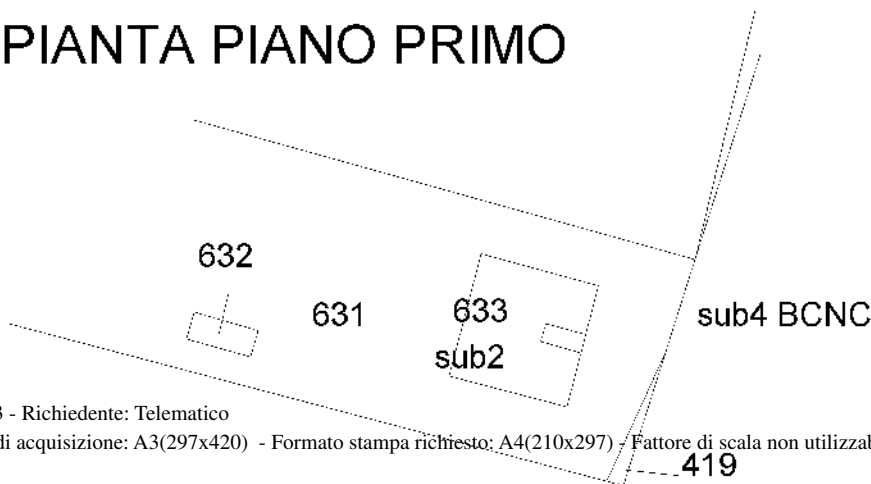
Visura telematica



PIANTA PIANO TERRA



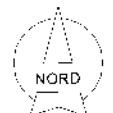
PIANTA PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Molinari Vito Rocco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Potenza	N. 2153
Comune di Avigliano	Sezione: Foglio: 36	Particella: 630	Prp20057682 n. del	19/05/2017 del
Dimostrazione grafica dei subalveari	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Potenza

Ultima planimetria in atti



Scala 1:500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0047682 del 19/05/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano
Località: Miracolo

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 36
Foglio: 630
Particella: 630
Subalterno: 1

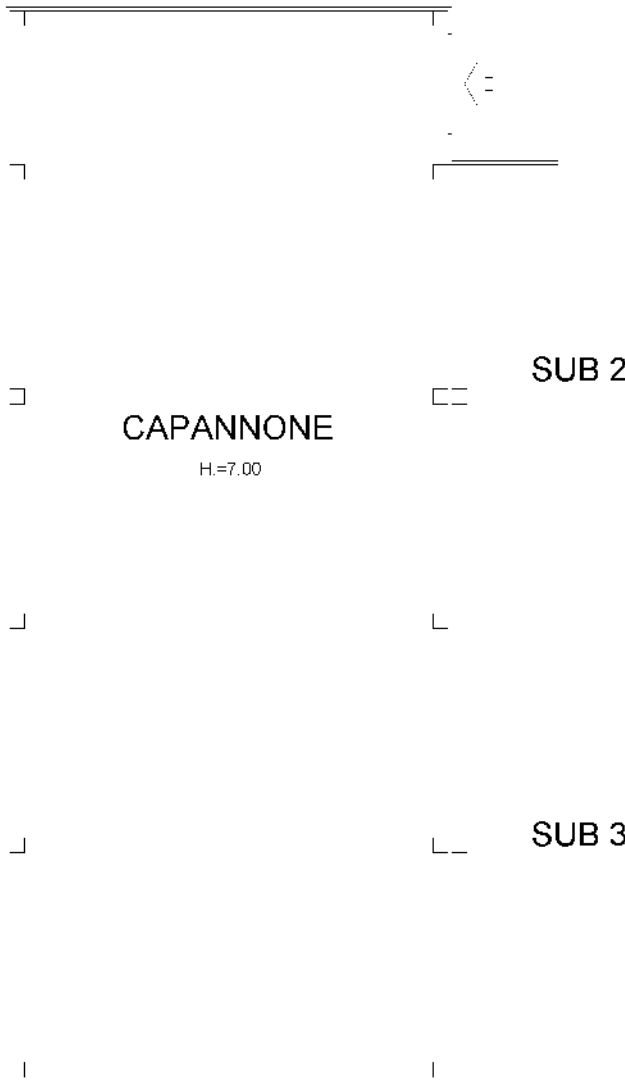
Compilata da:
Mollinari Vito Rocco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza
N. 2153

Scala 1: 200

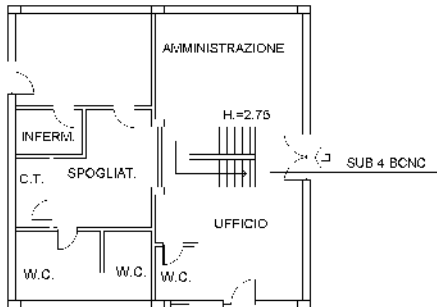
Ultima planimetria in atti

Scheda

PIANO TERRA



PIANO TERRA



Scala 1:200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

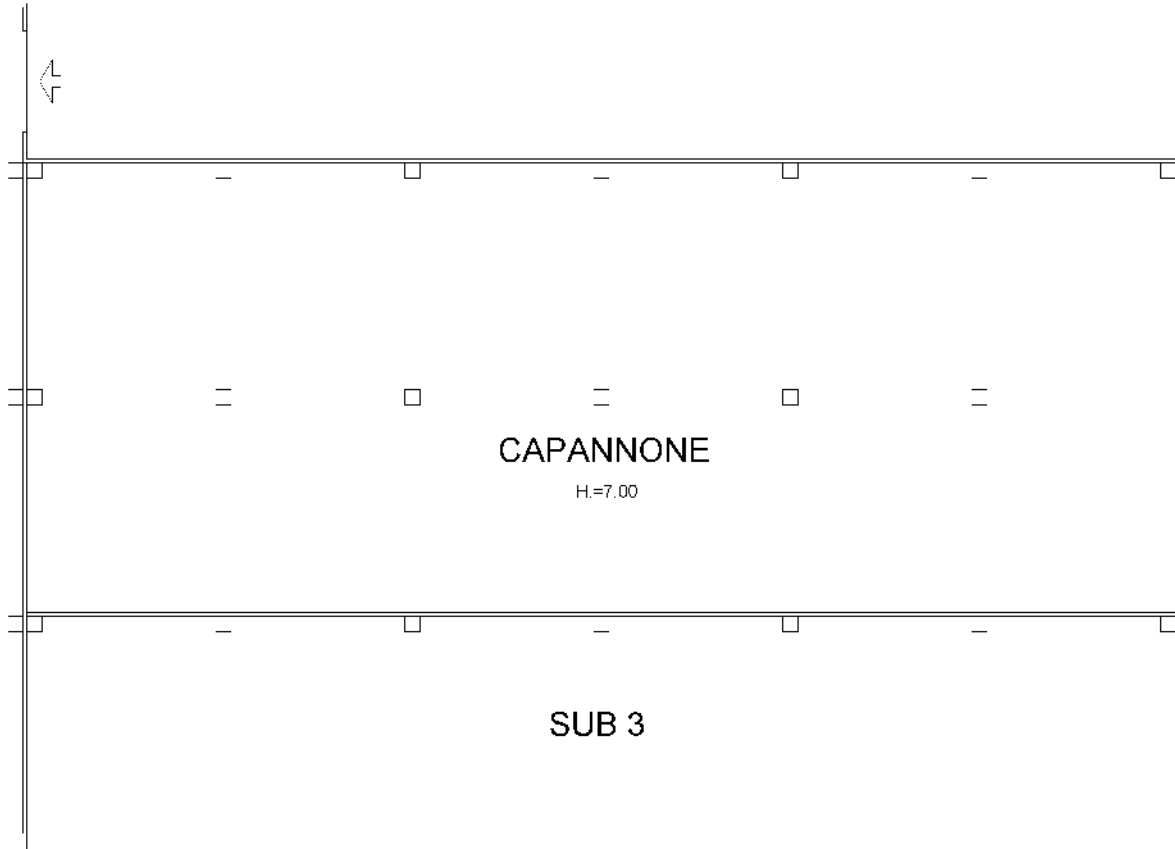
Dichiarazione protocollo n. PZ0047682 del 19/05/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano
Località: Miracolo

Identificativi Catastali:
Sezione: 36
Foglio: 630
Particella: 630
Subalterno: 2

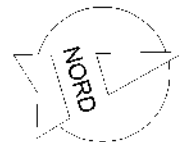
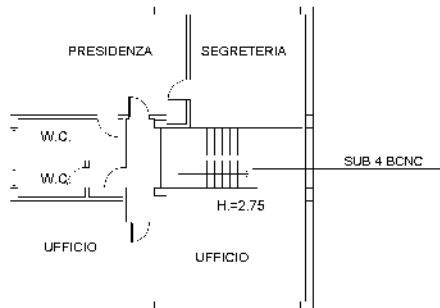
Compilata da:
Mollinari Vito Rocco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza
N. 2153

Scheda P.1
Scala 1: 200

SUB 1



PIANO PRIMO



Scala 1:200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0047682 del 19/05/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Avigliano
Località: Miracolo

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 36
Foglio: 630
Particella: 630
Subalterno: 3

Compilata da:
Mollari Vito Rocco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza
N. 2153

Scheda
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 23/06/2024 - n. T3282 - Richiedente: MRULLN69M70G942J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA

SUB 2

CAPANNONE

H.=7.00



Scala 1:200

MODULARIO
F. 1/19/1984 - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

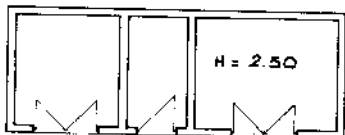
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

F
E
A
[Redacted]

STRADA DI PIANO

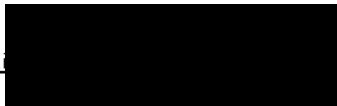
STESSA DITTA



STESSA DITTA

CABINA DI TRASFORMAZIONE

PROPR



03955721

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	09/05/1994	F ³⁰ P. 44 632
PROT. N°	2844	

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del Geometra)
ROSA VITO CARMELO
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Potenza
 DATA 23/06/1994
 Firma: _____

linea 01





N. 000

25 Set 2024 13:27:34
Scala originale: 1: 000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T1-33/2024

Comune: (PZ) AVIGLIANO
Foglio: 22 A11: B

K -17600

1 Particella: 196

Firmato Da: MURO LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 281af3882d3c979cc3b84c7090be2735

Allegato 3

Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

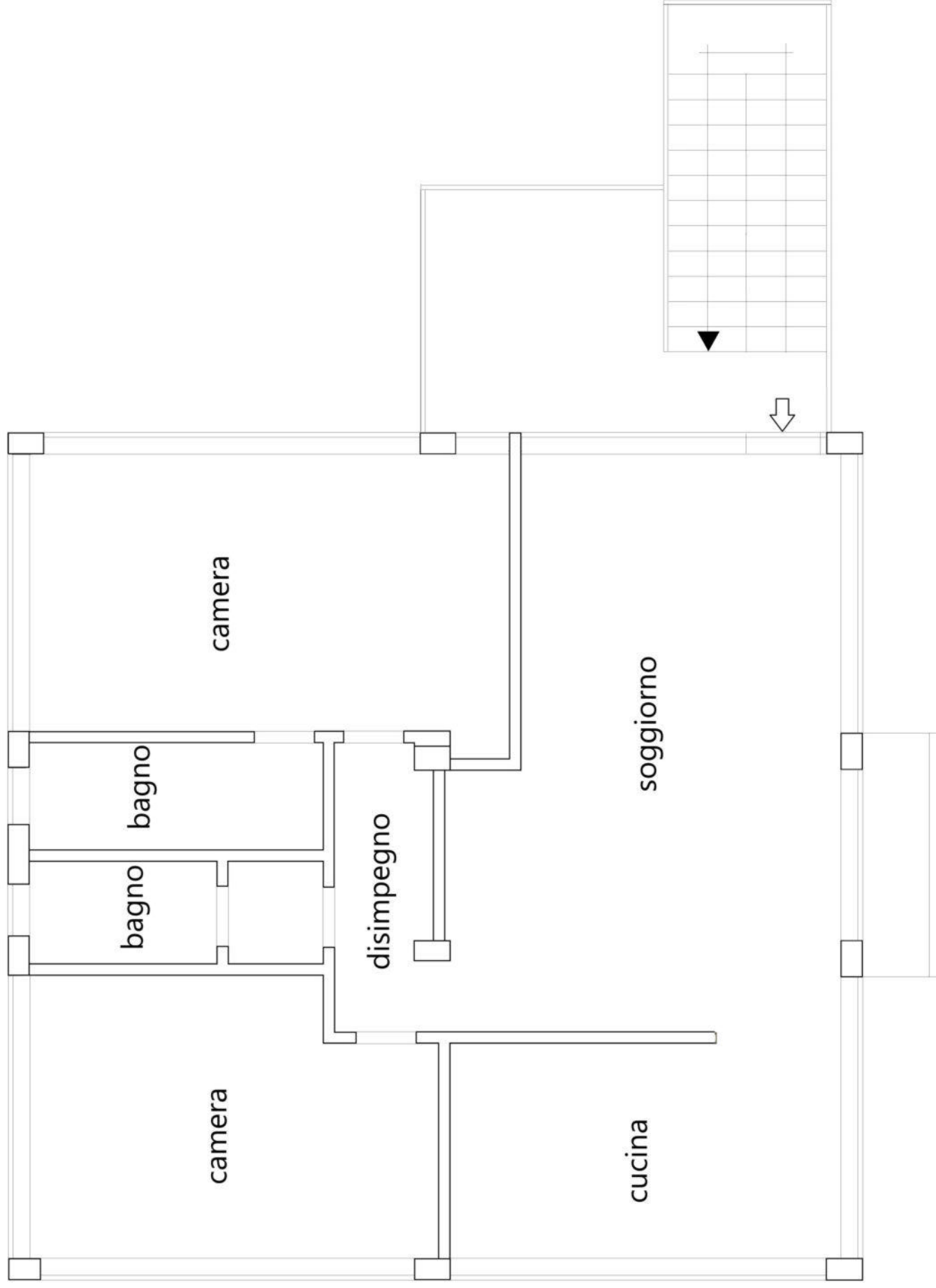
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



PIANO TERRA PALAZZINA UFFICI



PIANO PRIMO PALAZZINA UFFICI



OPIFICIO IN AVIGLIANO ZONA PAIP SARNELLI
NCEU FOGLIO 36 PART 630 SUB 1 - 630 SUB 2 - 360 SUB 3

