

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 58/2022

PROMOSSO

DA

SIENA NPL2018 S.R.L. ROMA

CONTRO

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : Dr. Davide VISCONTI

Potenza, li maggio 2025

Il C.T.U.

Ing. Rocco DAMIANO



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

COSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.proc. civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETA'
6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL CTU

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI GENZANO'
- H. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- I. ANNUNCI IMMOBILIARI
- L. VISURA CAMERALE
- M. CONTRATTO DI LOCAZIONE



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Davide Visconti, all'udienza del 04.10.2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Rocco Damiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n.58/2022 RG.E. promosso dalla SIENA NPL 2018 S.R.L. in danno della società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED], formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento datato 10.10.2023 (Appendice A).

- - -

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il proprio mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto di procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in proprio possesso;
- effettuare il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti, con redazione di relativo verbale (Appendice B) e documentazione fotografica (Appendice C);
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Lucania (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- richiedere le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato H);
- acquisire presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Genzano di Lucania (PZ), relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegato I);
- acquisire la visura camerale della società [REDACTED] presso la CCIAA;

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 15.06.2022 rep. n.970/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 05.07.2022 ai nn. R.G. 10309 e R.P. 8745, la SIENA NPL 2018 S.R.L.c.f. 14535321005 ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno della società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED], i sottoelencati beni così come testualmente riportato nel citato atto :

- 1) "piena proprietà per 1/1 del fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Viscigliola snc piano T-1, riportato nel NCEU di Genzano di Lucania (PZ) al foglio 37 p.lla 937 sub 2 cat. D7 ex foglio 37 p.lla 937 sub 1";
- 2) "piena proprietà per 1/1 del fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Viscigliola snc piano T, riportato nel NCEU di Genzano di Lucania al foglio 37 p.lla 937 sub 3 cat. C1 di mq. 140 ex foglio 37 p.lla 937 sub 1";
- 3) "piena proprietà per 1/1 dell'immobile in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Viscigliola snc piano T, riportato nel NCEU di Genzano di Lucania al foglio 37 p.lla 937 sub 4 bene comune non censito ex foglio 37 p.lla 937 sub 1".



VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La SIENA NPL 2018 SRL, in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. L.03.08.1998 n.302 redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA);

Dall'esame della suddetta documentazione si evince quanto segue:

- le certificazioni ipotecarie, per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, si estendono per un periodo che va ben oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione risale sino a un atto di acquisto trascritto in data antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- non sono state depositate le visure catastali storiche e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla relativa acquisizione;
- i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;

Dall'esame della suddetta documentazione, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà, relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società [REDACTED] per averli edificati su area urbana in catasto al foglio 37 p.lla 937.

La particella 937 è stata originata dalla soppressione delle seguenti particelle con variazione catastale del 19.11.2002 pratica n.204095 in atti dal 19.11.2002 (n.3169.1/2002):

- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 734, 735,715,718,723;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 707, 708, 732;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 727, 728, 725, 692;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lla 730;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lla 78;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 710, 711,713;

Provenienza dei suddetti terreni:

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 734, 735,715,718,723

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994,



il **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, la società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, 725, 727, 728, 692, 792,793.

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47555, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4752 e R.G. 6275, i sigg.ri : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendevano alla società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 734, 735, 678, 679, 680, 714, 715, 716, 718, 722, 723.

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 707, 708, 732;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, il **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, la società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, 725, 727, 728, 692, 792,793.



- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47553, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4751 e R.G. 6274, i sigg.ri : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendevano alla
società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i
terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 688, **707**, **708**, 731, **732**.

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 727, 728, 725, 692;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710, 711, 713, 78, 730, **725**, **727**, **728**, **692**. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, **la società** [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, **725**, **727**, **728**, **692**, 792, 793.

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47551, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4750 e R.G. 6273, i sigg.ri : [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 684, 726, **727**, **728**, 724, **725**, **692**, 693.

TERRENO IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.la 730;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735,



710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** volontaria (Allegato E) per notar Comune di Genzano di Lucania del **23.10.2001** numero di repertorio 647, trascritto il 06.12.2001 ai nn. R.P. 13928 e R.G. 17227, [REDACTED]

[REDACTED] cedevano al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà del terreno riportato in catasto al foglio 37 p.lla 729, 730, 796, 797, 798.

TERRENO IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lla 78;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 cedeva alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** volontaria (Allegato E) per notar Comune di Genzano di Lucania del **31.10.2001** numero di repertorio 648, trascritto il 06.12.2001 ai nn. R.P. 13929 e R.G. 17228, **la PROVINCIA DI POTENZA con sede in Potenza C.F. 80002710764 cedeva al Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà del terreno riportato in catasto al foglio 37 p.lla 78.

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 710, 711, 713;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 cedeva alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710, 711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).



- Le suddette particelle originariamente identificavano strade pubbliche facenti parte del territorio del Comune di Genzano di Lucania come si evince dalle visure storiche catastali

Dalla visura camerale storica (Allegato L) si evince che la società in oggetto risulta così denominata:

dall' inizio attività al 05.01.2011 [REDACTED]

dal 06.01.2011 al 24.06.2011 [REDACTED]

dal 25.06.2011 ad oggi [REDACTED]

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B), dagli atti sopra riportati (Allegato E) e dalla visura camerale storica (Allegato L), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (05.07.2022) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

Dalle ispezioni ipocatastali (Allegato E), eseguite presso i competenti Uffici, per soggetti e per immobili, emerge che i beni evidenziano i seguenti gravami:

1) Ipoteca legale iscritta il 25.01.2005 ai nn. R.P. 360 e R.G. 2161 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 21.01.2005 Rep. n. 74761/11991 a rogito del Notaio Di Lizia Antonio di Potenza, contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania alla Contrada Viscigliola al foglio 37 p.lla 937 sub1.

2) Ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. R.P. 6035 e R.G. 22053 nascente da ruoli del 26.09.2007 Equitalia Potenza spa da Potenza numero di repertorio 33988 a favore di EQUITALIA POTENZA SPA con sede in Potenza c.f. 00105190763 contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1204221,02 ed un capitale di € 602.110,51 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 789, 790, 791, 793, 794, 796, 797, 799, 801, 781, 784, 787, 788;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 1;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 469;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 471 sub 1;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 471 sub 2;

3) Ipoteca della riscossione iscritta in data 22.08.2017 ai nn. R.P. 1225 e R.G. 15534 nascente da ruolo e avviso di debito esecutivo del 03.08.2017 Agenzia delle Entrate Riscossione da Roma numero di repertorio 1120/9217 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002 domicilio ipotecario in Viale del Basento 128 Potenza contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.078.173,00 ed un capitale di € 1.539.086,50 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 781, 784, 786, 787, 788,789, 790, 791,793,796, 797, 799,801;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 1;



4) Ipoteca della riscossione iscritta in data 29.08.2017 ai nn. R.P. 1259 e R.G. 15851 nascente da ruolo del 29.08.2017 Agenzia delle Entrate Riscossione da Roma numero di repertorio 1150/9217 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002 domicilio ipotecario in Viale del Basento 128 Potenza contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 60.000,94 ed un capitale di € 30.000,47 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 781, 784, 786, 787, 788,789, 790, 791,793,796, 797, 799,801;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 1;

5) Atto giudiziario trascritto in data 28.08.2019 ai nn. R.P. 11495 e R.G. 13983 nascente da verbale di pignoramento del 02.07.2019, Tribunale di Potenza numero di repertorio 1261/2019 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma c.f. 14535321005 contro [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 2;
- Negozio e bottega (C1) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 3;
- Porzione di immobile in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 4.

6) Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 05.07.2022 ai nn. R.P. 8745 e R.G. 10309 nascente da verbale di pignoramento del 15.06.2022, Tribunale di Potenza numero di repertorio 970/2022 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma c.f. 14535321005 contro [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 2;
- Negozio e bottega (C1) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 3;
- Ente comune in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 4.

7) Ipoteca in rinnovazione trascritta il 07.01.2025 ai nn. R.P. 16 e R.G. 173 relativa all' ipoteca volontaria iscritta in data 25.01.2005 ai nn. R.G. 2161 e R.P. 360 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 21.01.2005 Rep. n. 74761/11991 a rogito del Notaio Di Lizia Antonio di Potenza, contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al foglio 37 p.la 937 sub2 (ex sub 1) e p.la 1058 sub 3 (ex 937 sub 1).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, i beni pignorati e i diritti reali sugli stessi risultano i seguenti:



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili:

1) - **Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T-1**

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 2, Categoria D7 Rendita € 8.000,00.

2) - **Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T**

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 3, Categoria C1, Classe 1, Consistenza 140mq. dati superficie totale mq.257, Rendita € 1.012,26.

3) - **Bene comune non censibile sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T**

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4.

PROPRIETA' . [REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede in Genzano di Lucania (PZ)

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **risultano aggiornati** alle visure catastali attuali e allegate alla presente (Allegato B).

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali degli immobili identificati nel modo seguente:

- **Fabbricato** *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 2,*
- **Fabbricato** *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 3 ,*
- **Bene comune non censibile** *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,*

si evidenzia che i beni risultano intestati alla società [REDACTED] per l'intero.

Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dai due fabbricati e dal bene comune (part.sub4):

LOTTO UNICO

costituito da

- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1;**
- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub3 Piano T;**
- **Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,**



Trattasi di un capannone industriale, di un fabbricato adiacente, su due piani, adibito a bar-ristorante- pizzeria, ufficio e abitazione e di un'area esterna circostante. Nell'area circostante, utilizzata per la maggior parte come parcheggio, vi è una tettoia in ca., un pergolato e un locale tecnico. A tali immobili si accede direttamente dalla strada pubblica della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania mediante tre accessi con cancelli metallici.

Ortofoto su mappa catastale



LOTTO UNICO

- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1;**
- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 3 Piano T;**
- **Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,**

Trattasi di un capannone ad uso industriale (sub 2) e di un fabbricato adiacente (sub 2 e sub3), su due livelli, adibito in parte ad attività ricettiva (bar, sala ristorante) e in parte ad abitazione e uffici. Nel terreno circostante tali immobili, utilizzato a parcheggio e a verde, vi è anche un pergolato utilizzato per pranzi all'aperto, una tettoia in c.a. e un locale tecnico per l'impianto termico.

Tali immobili sono ubicati nel lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania.

Accesso

Agli immobili in oggetto si accede tramite tre ingressi (cancelli in ferro) dalla strada pubblica della zona PIP.

Pertinenze

I beni oggetto di pignoramento (sub 2 e sub 3) sono costituiti sia da fabbricati che da corte adibite a parcheggio e/o aiuola, pergolato, tettoia e locale tecnico. Nei beni oggetto di pignoramento vi è anche la particella sub 4, costituita da un piazzale, che è un bene comune non censibile ai beni sub 2 e sub 3 anche essi oggetto di pignoramento.

Confini

- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1;**

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Sud-Ovest con p.lla sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub3 Piano T;**

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord- Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], a Sud-Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], e a Sud-Ovest con p.lla sub 4 della società [REDACTED].

- **Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,**

Tale bene confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord-Est con le p.lle sub 2 e sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del Capannone industriale (sub 2) è del tipo prefabbricato in c.a. e c.a.p..



La struttura portante del fabbricato adiacente al Capannone (sub 2 e sub 3) è costituita da pilastri e travi in c.a..

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).

Il pergolato che ricade nella p.lla sub 3 è realizzato con pilastrini e travi in legno; la struttura del locale tecnico ubicato al piano terra del sub 2 è del tipo metallico e la struttura della tettoia (sub 2) è in c.a.

Fotografie degli esterni



Prospetto Sud-Ovest





Prospetto Sud-Ovest





Prospetto Sud-Ovest





Piazzale lato Sud-Ovest (sub4)



Piazzale lato Sud-Ovest con ingresso da strada pubblica





Prospetto lato Sud-Ovest





Prospetto Sud - Est





Prospetto Sud-Est





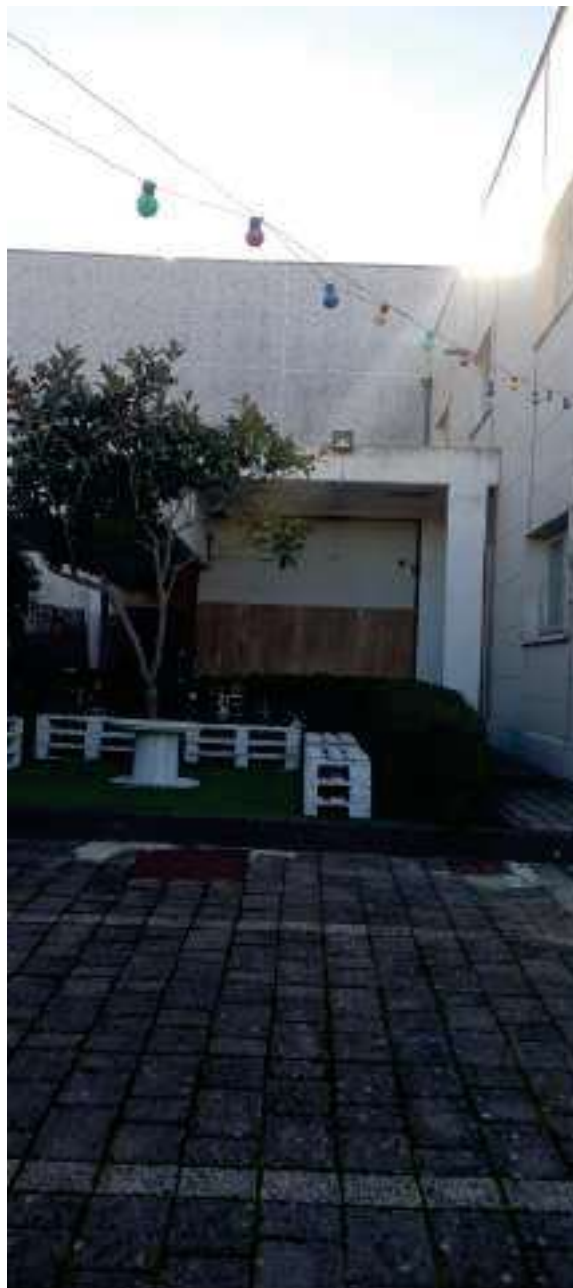
Prospetto Nord-Est





Ingresso da strada pubblica per corte sub 2





Prospetto Nord-Ovest zona tettoia





Prospetto Nord-Ovest





Prospetto Nord-Ovest vista pergolato





Ingresso zona bar dalla strada pubblica





Prospetto Nord-Ovest





Pergolato





Ingresso Bar





Prospetto Nord-Ovest





Vista da strada ingresso piazzale (sub4)



Vista da strada ingresso bar e corte sub 2



DESCRIZIONE DEGLI INTERNI

Capannone industriale (sub 2)

Il Capannone industriale (parte della p.lla sub 2) di mq. 2005, attualmente è diviso in due parti come si evince dalla planimetria di rilievo (Allegato F). **Inoltre nel capannone vi sono divisori provvisori** .

Il pavimento è del tipo industriale.

Al capannone si può accedere dalla strada pubblica sia attraversando la p.lla sub 4, che è un bene comune non censibile, che attraverso la stessa corte della p.lla sub 2. Inoltre il capannone è in comunicazione anche con il piano terra del fabbricato adiacente mediante due ingressi.

L'altezza netta interna è di m.7,97 sotto la trave di copertura in c.a.p.

Fabbricato ad uso ricettivo, abitativo e uffici

Il fabbricato ad uso ricettivo, abitativo e ufficio (sub 2 e sub 3), adiacente al capannone, si sviluppa su due livelli.

Ad esso si può accedere direttamente dalla strada pubblica mediante un cancello in ferro oppure, sul lato Sud-Ovest, dalla p.lla sub 4 (bene comune non censibile) e, dal lato opposto Nord-Est, dalla corte della p.lla sub 2.

Al piano terra (sub 2 e sub 3) vi sono : un bar con reception, una sala ristorante, due ripostigli, dei bagni, una cucina e un locale con forno. Da tale immobile si può accedere mediante due porte al capannone (sub 2) adiacente. L'altezza netta interna è di m.2,96.

Al primo piano (sub 2), cui si accede tramite una scala interna ubicata nella reception, vi sono un'altra sala ristorante, una sala riservata, un locale adibito ad ufficio, due bagni, un disimpegno, un archivio, un deposito, e una zona destinata ad abitazione con una camera da letto matrimoniale e un salone con bagno riservato. Nella sala ristorante vi è anche un balcone. L'altezza netta interna è di m.3,00.

Il piano primo in catasto è riportato quale sub 2 come anche parte del piano terra e lo stesso capannone. Comunque a tale piano si accede attraverso una scala interna che è parte del sub3 per cui catastalmente non esiste alcun collegamento diretto tra i due piani, terra e primo, in catasto al sub 2.

Nella corte (sub 2) a piano terra vi è una tettoia in c.a. e un locale tecnico, con struttura metallica, in cui vi sono gli impianti termici.

Nella corte sub 3 vi è un pergolato in legno utilizzato per pranzi all'aperto.



Fotografie degli interni



Reception-bar





Sala ristorante piano terra





Sala ristorante piano terra





Sala ristorante piano terra





Sala ristorante piano terra





Sala ristorante piano terra





Disimpegno piano terra





Ripostiglio 1 piano terra





Antibagno 1 piano terra





Doccia piano terra





Cucina piano terra





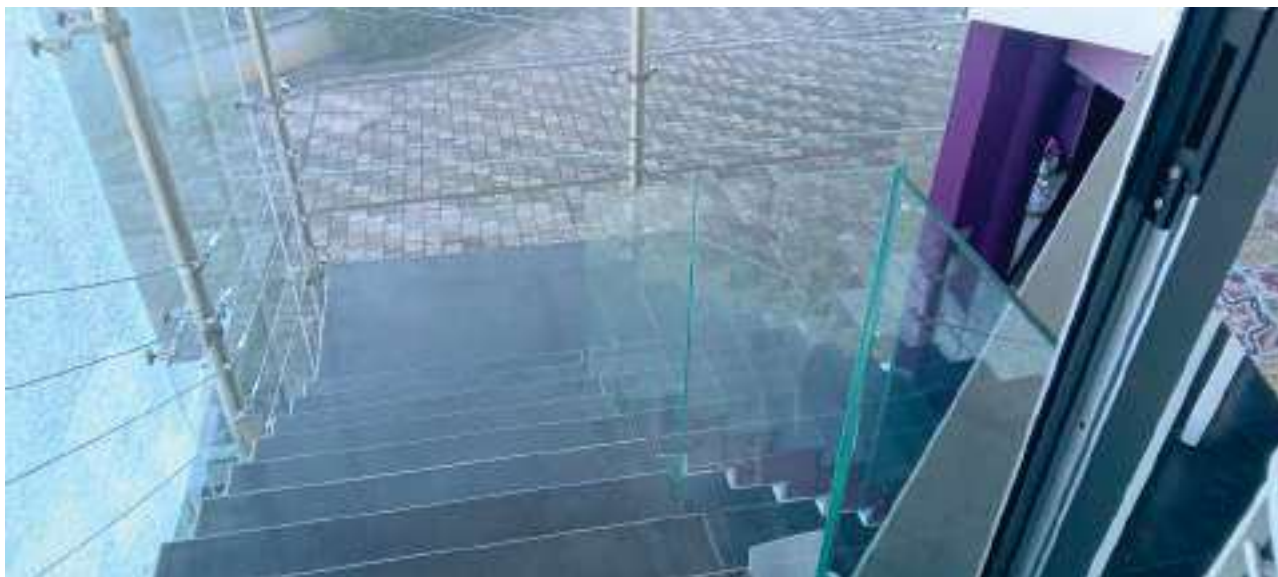
Forno piano terra





Scala di accesso al primo piano





Scala di accesso al primo piano



Sala ristorante al primo piano





Sala ristorante al primo piano



Sala ristorante al primo piano





Sala riservata al primo piano





Ufficio primo piano





W.C. primo piano





Deposito primo piano





Disimpegno primo piano





Archivio primo piano





Disimpegno primo piano





Letto primo piano





Letto primo piano





Salone primo piano





Salone primo piano





Bagno nel salone primo piano





Capannone lato Nord-Ovest





Capannone lato Nord-Ovest





Capannone lato Sud-Est



Rifiniture interne e impianti

Capannone

Pavimento: - del tipo industriale
Infissi - esterni in metallo

Fabbricato ad uso ricettivo

Pavimento: - grès
Impianto termico - autonomo con caldaia a gas

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

Gli immobili presentano un ottimo stato di conservazione ad esclusione di qualche infiltrazione di acqua piovana dalla copertura del capannone.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale è riportata una divisione (tramezzatura) tra il sub 2 e il sub 3 mentre nello stato di fatto non vi è alcuna divisione; inoltre i vani che in catasto (sub 2) sono destinati a mensa e spogliatoio, di fatto sono utilizzati come sala ristorante collegata al bar-reception (sub3); così pure il W.C. della planimetria catastale (sub 2) è utilizzato di fatto come ripostiglio inoltre nella planimetria catastale sono indicate tramezzature e aperture interne diverse da quanto rilevato in loco.

Nella planimetria catastale (sub2) non è riportato il locale tecnico per gli impianti termici e inoltre la tettoia ha dimensioni differenti dalla tettoia rilevata nel sopralluogo.

Anche l'apertura esterna verso la tettoia ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale (sub 2) è riportata la destinazione uffici mentre nello stato rilevato la sua destinazione è di tipo ricettivo, di tipo abitativo e ufficio.

Nella planimetria catastale vi è un vano destinato a uffici che invece nello stato di fatto rilevato è parte della sala ristorante.

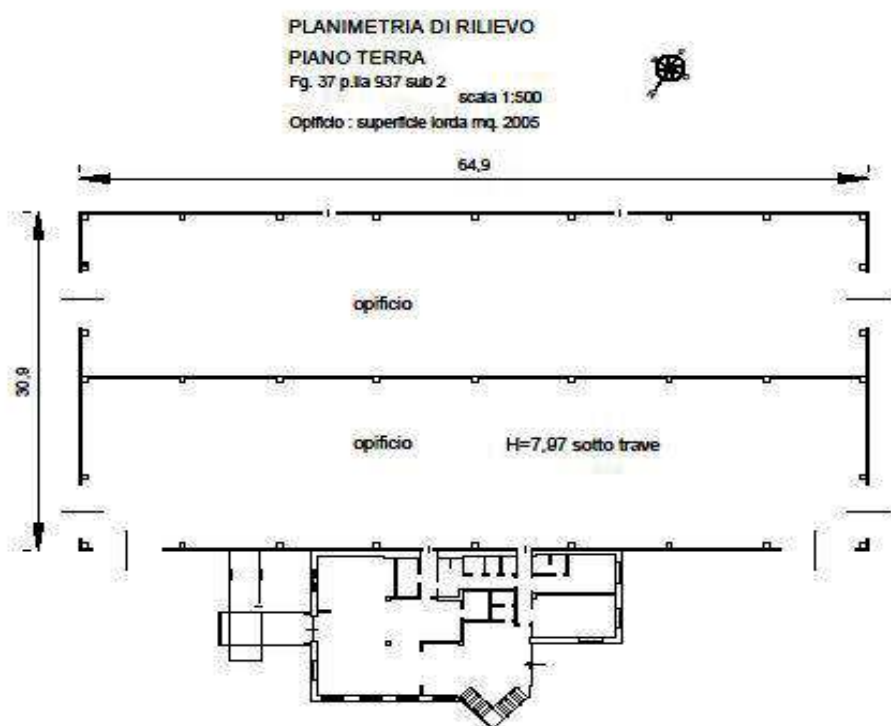
Sia al piano terra che al piano primo vi sono piccole difformità dovute a diverse posizioni dei tramezzi e delle aperture.

Nella planimetria catastale relativa all'immobile in catasto al fg. 37 p.la 937 sub 3 fornita dall'Agenzia delle Entrate nella sezione identificativi catastali erroneamente è riportato subalterno 4.

Per correggere tali difformità catastali occorrerà una spesa di € 2.000,00



Planimetria di rilievo

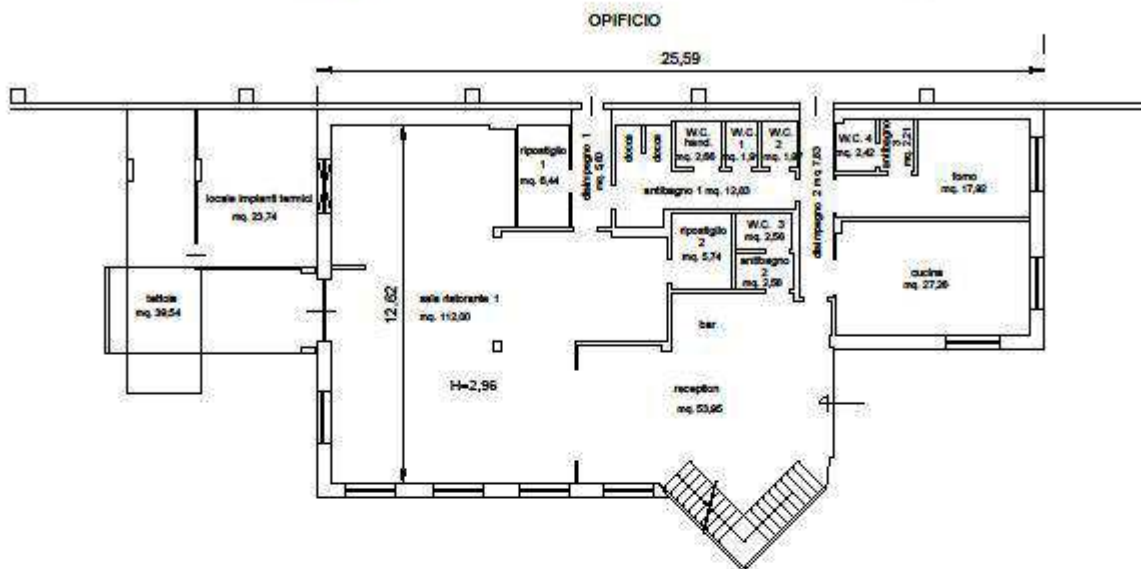


PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRA scala 1:200

Fig. 37 p.lia 937 sub 2 e sub 3

Piano terra (struttura ricettiva): superficie lorda mq. 318,50
Tettoia: superficie lorda mq. 39,54
Locale impianti termici: superficie lorda mq. 23,74

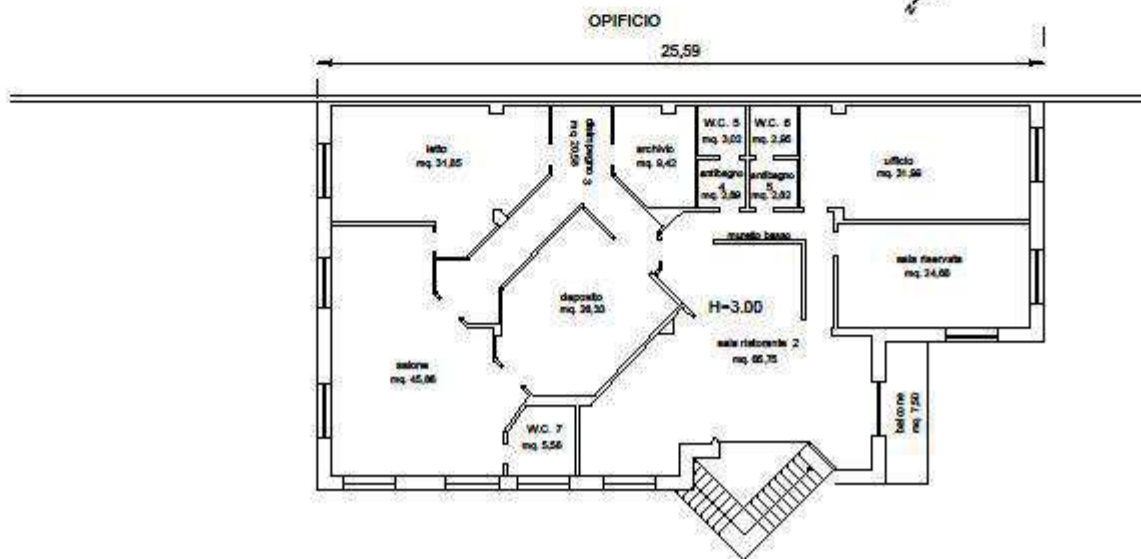


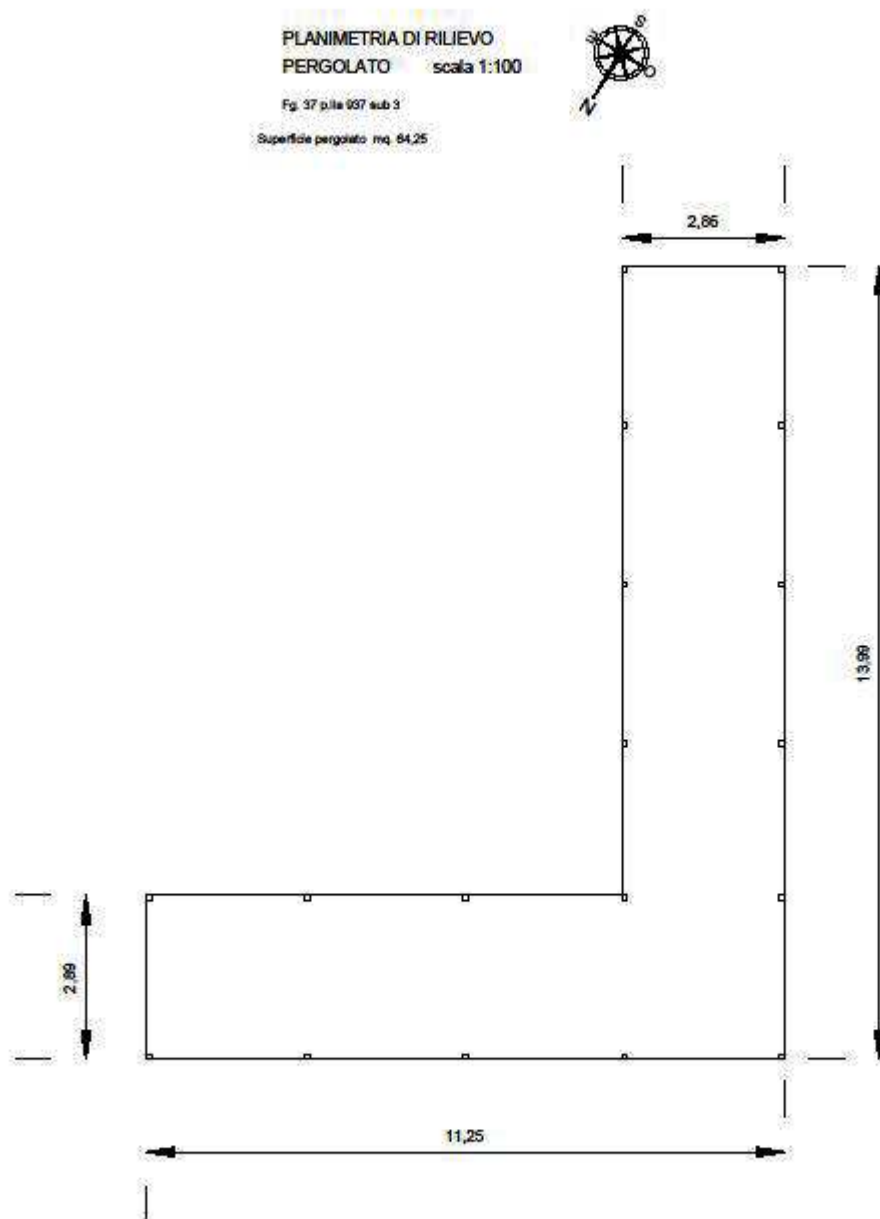
PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO scala 1:200

Fig. 37 p.lia 937 sub 2

Piano primo (struttura ricettiva, ufficio, abitazione): superficie lorda mq. 313,37
Balcone: superficie mq. 7,50





Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano gli immobili in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Parametri geometrici

CAPANNONE (sub 2)

Superficie mq.2005

FABBRICATO (Sub 2 e Sub 3)

Piano terra (sub 2 e sub 3)

altezza netta interna m. 2,96

Superficie netta

Reception-bar	mq. 53,95
Sala ristorante 1	mq. 112,00
Disimpegno 1	mq. 5,80
Ripostiglio 1	mq. 6,44
Antibagno 1	mq. 12,83
W.C. hand.	mq. 2,66
W.C.1	mq. 1,91
W.C.2	mq. 1,97
Ripostiglio 2	mq. 5,74
Antibagno 2	mq. 2,56
W.C. 3	mq. 2,56
Disimpegno 2	mq. 7,83
Cucina	mq. 27,26
Locale con forno	mq. 17,92
Antibagno 3	mq. 2,21
W.C. 4	mq. 2,42
Totale piano terra (strutt. ricettiva)	mq. 266,06

Locale tecnico per impianto termico	mq. 23,74
Tettoia in c.a.	mq. 39,54
Pergolato	mq. 64,25

Riepilogo superficie netta piano terra

Totale superficie netta struttura ricettiva (sub2 e sub3)	mq. 266,06
Locale tecnico per impianto termico (sub 2)	mq. 23,74



Tettoia in c.a. (sub 2)	mq. 39,54
Pergolato	mq. 64,25
Piazzale, aiuole circostanti fabbricati (sub2-sub3-sub4)	mq.4040,80

Si precisa che la superficie delle aree circostanti i fabbricati di mq. 4040,80 è stata desunta da quanto riportato nelle visure catastali e non è stata misurata in loco.

Piano primo (sub 2)

altezza netta interna m. 3,00

Superficie netta

Sala ristorante 2	mq. 65,75
Sala riservata	mq. 24,68
Ufficio	mq. 31,99
Antibagno 4	mq. 2,89
Antibagno 5	mq. 2,82
W.C. 5	mq. 3,02
W.C. 6	mq. 2,95
Disimpegno 3	mq. 20,58
Archivio	mq. 9,42
Deposito	mq. 26,33
Letto matrimoniale	mq. 31,85
Salone	mq. 45,86
W.C. 7	mq. 5,58
Totale piano primo	mq. 273,72

Balcone	mq. 7,50
---------	----------

Riepilogo superficie netta piano primo

Totale superficie netta piano primo (sub2)	mq. 273,72
Balcone	mq. 7,50

Superficie lorda

superficie lorda Capannone	mq. 2005,00
superficie lorda piano terra fabbricato (sub 2 e sub 3)	mq. 318,50
superficie lorda piano primo fabbricato (sub 2)	mq. 313,37
locale tecnico per impianto termico a piano terra (sub 2)	mq. 23,74
tettoia in ca. (sub 2)	mq. 39,54
pergolato (sub 3)	mq. 64,25



balcone primo piano	mq. 7,50
Piazzale e aiuole circostanti fabbricati (sub2-3-4)	mq.4.040,80

La superficie del piazzale e delle aiuole circostanti il fabbricato non è stata rilevata in loco ma è stata desunta dalle visure catastali

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- capannone:	1.00
- struttura ricettiva	1.00
- balcone	0,25
- locale tecnico	0,40
- tettoia in c.a.	0,40
- pergolato	0,30

Calcolo Superficie lorda Commerciale

<u>Capannone</u>	mq. 2005 x 1.00	= mq. 2005
-------------------------	-----------------	-------------------

Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici

superficie lorda piano terra	mq. 318,50 x 1,00	= mq. 318,50
superficie lorda piano primo	mq. 313,37 x 1,00	= mq. 313,37
superficie locale tecnico	mq. 23,74 x 0,40	= mq. 9,50
superficie tettoia in c.a.	mq. 39,54 x 0,40	= mq. 15,82
superficie pergolato	mq. 64,25 x 0,30	= mq. 19,27
superficie balcone	mq. 7,50 x 0,25	= mq. 1,87
Totale superficie lorda fabbricato ad uso ricettivo		mq. 678,33

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE

<u>Capannone</u>	mq. 2005
<u>Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici</u>	mq. 678,33

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie delle aree circostanti in quanto tali aree si intendono necessarie all'uso del capannone e del fabbricato ad uso ricettivo.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B, C, D), di seguito si riporta l'identificazione delle particelle oggetto di stima:

COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) - Catasto Fabbricati

Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T-1
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 2, Categoria D7, Rendita € 8.000,00

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1

COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) - Catasto Fabbricati

Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 3, Categoria C1, Classe 1, Consistenza mq.140, superficie totale mq. 257, Rendita € 1.012,26

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1

COMUNE DI GENZANO DI LUCANIA (PZ) - Catasto Fabbricati

Bene comune non censibile sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4,

INTESTATI:

- [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1

Si evidenzia che i dati catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale è riportata una divisione (tramezzatura) tra il sub 2 e il sub 3 mentre nello stato di fatto non vi è alcuna divisione; inoltre i vani che in catasto (sub 2) sono destinati a mensa e spogliatoio, di fatto sono utilizzati



come sala ristorante collegata al bar-reception (sub3); così pure il W.C. della planimetria catastale (sub 2) è utilizzato di fatto come ripostiglio inoltre nella planimetria catastale sono indicate tramezzature e aperture interne diverse da quanto rilevato in loco.

Nella planimetria catastale (sub2) non è riportato il locale tecnico per gli impianti termici e inoltre la tettoia ha dimensioni differenti dalla tettoia rilevata durante il sopralluogo.

Anche l'apertura esterna verso la tettoia ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Difficoltà piano primo

Nella planimetria catastale (sub 2) è riportata la destinazione uffici mentre nello stato rilevato la sua destinazione è di tipo ricettivo, di tipo abitativo e ufficio.

Nella planimetria catastale vi è un vano destinato a uffici che invece nello stato di fatto rilevato è parte della sala ristorante.

Sia al piano terra che al piano primo vi sono piccole difficoltà dovute a diverse posizioni dei tramezzi e delle aperture.

Nella planimetria catastale relativa all'immobile in catasto al fg. 37 p.la 937 sub 3 fornita dall'Agenzia delle Entrate nella sezione identificativi catastali erroneamente è riportato subalterno 4.

Per correggere tali difficoltà catastali occorrerà una spesa di € 2.000,00

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.la 937 sub 2 Piano T-1;**
- **Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.la 937 sub3 Piano T;**
- **Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.la 937 sub 4 ,**

Trattasi di un capannone ad uso industriale (sub 2) e di un fabbricato adiacente (sub 2 e sub3), su due livelli, adibito in parte ad attività ricettiva (bar, sala ristorante) e in parte ad abitazione e uffici. Nel terreno circostante tali immobili, utilizzato a parcheggio e a verde, vi è anche un pergolato utilizzato per pranzi all'aperto, una tettoia in c.a. e un locale tecnico per l'impianto termico.

Tali immobili sono ubicati nel lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania.



Accesso

Agli immobili in oggetto si accede tramite tre ingressi (cancelli in ferro) dalla strada pubblica della zona PIP.

Pertinenze

I beni oggetto di pignoramento (sub 2 e sub 3) sono costituiti sia da fabbricati che da corte adibita a parcheggio e/o aiuola, pergolato, tettoia e locale tecnico. Nei beni oggetto di pignoramento vi è anche la particella sub 4, costituita da un piazzale, che è un bene comune non censibile ai beni sub 2 e sub 3.

Confini

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1;

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Sud-Ovest con p.lla sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub3 Piano T;

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord- Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], a Sud-Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], e a Sud-Ovest con p.lla sub 4 della società [REDACTED].

- Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,

Tale bene confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord-Est con le p.lle sub 2 e sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del Capannone industriale (sub 2) è del tipo prefabbricato in c.a. e c.a.p..

La struttura portante del fabbricato adiacente al Capannone (sub 2 e sub 3) è costituita da pilastri e travi in c.a..

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).

Il pergolato che ricade nella p.lla sub 3 è realizzato con pilastri e travi in legno; la struttura del locale tecnico ubicato al piano terra del sub 2 è del tipo metallico e la struttura della tettoia (sub 2) è in c.a.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale è riportata una divisione (tramezzatura) tra il sub 2 e il sub 3 mentre nello stato di fatto non vi è alcuna divisione; inoltre i vani che in catasto (sub 2) sono destinati a mensa e spogliatoio, di fatto sono utilizzati come sala ristorante collegata al bar-reception (sub3); così pure il W.C. della planimetria catastale (sub 2) è utilizzato



di fatto come ripostiglio inoltre nella planimetria catastale sono indicate tramezzature e aperture interne diverse da quanto rilevato in loco.

Nella planimetria catastale (sub2) non è riportato il locale tecnico per gli impianti termici e inoltre la tettoia ha dimensioni differenti dalla tettoia rilevata durante il sopralluogo.

Anche l'apertura esterna verso la tettoia ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Difficoltà piano primo

Nella planimetria catastale (sub 2) è riportata la destinazione uffici mentre nello stato rilevato la sua destinazione è di tipo ricettivo, di tipo abitativo e ufficio.

Nella planimetria catastale vi è un vano destinato a uffici che invece nello stato di fatto rilevato è parte della sala ristorante.

Sia al piano terra che al piano primo vi sono piccole difficoltà dovute a diverse posizioni dei tramezzi e delle aperture.

Nella planimetria catastale relativa all'immobile in catasto al fg. 37 p.la 937 sub 3 fornita dall'Agenzia delle Entrate nella sezione identificativi catastali erroneamente è riportato subalterno 4.

Per sanare tali difficoltà catastali occorrerà una spesa di € 2.000,00.

URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Lucania (Allegato G) si evince che:

-a) I fabbricati oggetto di pignoramento sono stati realizzati con **Concessione edilizia n.49** rilasciata in data 19.07.1999 dal Comune di Genzano di Lucania alla società [REDACTED] snc e relativa "*alla costruzione di un opificio industriale da destinare alla lavorazione del vetro e affini*" nel Lotto n.2 della zona PIP ;

-b) In data 26.09.2002 il Comune di Genzano di Lucania rilasciava **Concessione edilizia n.50** del 06.08.2002 relativa ai lavori di completamento dell'opificio sito nel lotto 2 della zona PIP;

-c) In data 19.05.2017 il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] presentava al Comune di Genzano, in riferimento all'immobile che occupava il lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania, **SCIA prot. 0004099-2017** relativa "*alle opere di manutenzione straordinaria volte ad adeguare l'immobile per il cambio di destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale, abitazione e ufficio*".

In effetti, con tale SCIA si cambiava la destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale del piano terra del fabbricato adiacente il capannone, e si suddivideva tale piano in due unità immobiliari; inoltre si cambiava anche la destinazione d'uso da opificio ad abitazione di parte del primo piano mentre la restante parte del primo piano restava con destinazione ufficio;



-d) Con **Segnalazione Certificata di Agibilità del 25.07.2017 prot. 0005983-2017** il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] comunicava che parte dei lavori relativi alla SCIA prot. 0004099 del 19.05.2017 erano stati ultimati e, allegando anche il parere igienico-sanitario dell'ASP, le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché le nuove planimetrie catastali, segnalava l'agibilità parziale relativa al locale commerciale (bar) ubicato al piano terra e riportato in catasto al Foglio 37 p.lla 937 sub 3.

Si precisa che non vi è conformità tra planimetria catastale allegata alla suddetta SCA e planimetria allegata alla SCIA del maggio 2017 in quanto la scala per accedere al primo piano, nella planimetria catastale inizia a piano terra nel sub 2, mentre nella planimetria allegata alla SCIA inizia nel bar (sub 3):

-e) Con SCIA del 20.07.2017 si comunicava la realizzazione di un pergolato in legno con copertura ombreggiante rimovibile nello spazio intorno al fabbricato.

Si precisa che in tale SCIA il progettista ritiene che per il pergolato non è necessario depositare il calcolo strutturale, deposito che invece è necessario.

-f) Con **SCIA in variante del 19.09.2017** (prot. [REDACTED]-19092017-233), variante in corso d'opera alla precedente SCIA del 19.05.2017 (prot. [REDACTED]-19052017-132), il Sig. [REDACTED] procedeva a una nuova distribuzione degli ambienti interni tra le varie unità immobiliari con la realizzazione di una nuova apertura e chiusura di porte esistenti con tramezzature in cartongesso.

-g) Con **Collaudo Finale** relativo alla SCIA del 19.05.2017 e successiva variante del 19.09.2017, il Geom. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori, attestava che solo gli interventi a piano terra erano stati realizzati. Inoltre attestava che non era stata fatta alcuna variazione catastale in quanto si rimandava il tutto a "NUOVA SCIA".

Al Comune di Genzano di Lucania non risulta rilasciata l'agibilità degli immobili oggetto di stima e ricadenti nel Lotto 2 della zona PIP.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e titoli abilitativi

Capannone :

Per il capannone, negli elaborati relativi alla Concessione edilizia n.50 del 06.08.2002 non vi sono divisioni interne, mentre nello stato di fatto rilevato esso è diviso in due parti come si evince dalla planimetria di rilievo (Allegato F). e inoltre vi sono divisori provvisori.

Inoltre negli elaborati di Concessione non sono indicati due ingressi rilevati sul lato Nord-Ovest.

Fabbricato adiacente Capannone :

Non vi è conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati progettuali (Concessione e successive SCIA) sia per quanto riguarda le tramezzature interne e le destinazioni d'uso che le dimensioni delle aperture esterne.

Inoltre al piano primo vi è un balcone che non è riportato negli elaborati concessori.



Area esterna .

Nell'area esterna sono state realizzate una tettoia in c.a. e un locale per gli impianti termici che non sono riportati negli elaborati concessori.

Inoltre nell'area esterna è stato realizzato un pergolato in legno con SCIA del 20.07.2017 senza deposito del calcolo strutturale.

Per sanare le suddette difformità edilizie non sarà possibile per l' acquirente beneficiare della sanatoria di cui alla Legge n.326 del 2003 in quanto il credito più antico per il quale è stato eseguito il pignoramento risale all'anno 2005 e quindi è successivo al 2003.

Per cui l'acquirente per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie dovrà ricorrere alla cosiddetta sanatoria "*ordinaria*" di cui all'art. 36 del DPR. 380/2001.

Per sanare le suddette difformità edilizie e il cambio di destinazione d'uso al piano terra (cambio d'uso consentito nelle Norme Tecniche di Attuazione della zona PIP all'art.7), occorrerà una spesa presunta di € **50.000,00**.

E' indicata spesa presunta in quanto per una sua più precisa individuazione è necessario procedere alla realizzazione di un progetto architettonico e strutturale esecutivo nonché ad un computo metrico estimativo molto dettagliato.

Inoltre occorre tener conto che la richiesta di sanatoria è comunque soggetta ad approvazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

PREZZO BASE € 558.000,00

5.PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società [REDACTED] per averli edificati su area urbana in catasto al foglio 37 p.lla 937.

La particella 937 è stata originata dalla soppressione delle seguenti particelle con variazione catastale del 19.11.2002 pratica n.204095 in atti dal 19.11.2002 (n.3169.1/2002):

- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 734, 735,715,718,723;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 707, 708, 732;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 727, 728, 725, 692;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lla 730;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lla 78;
- terreno in catasto al foglio 37 p.lle 710, 711,713;

Provenienza dei suddetti terreni:



TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 734, 735,715,718,723

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle **715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710, 711, 713, 78, 730, 725, 727, 728, 692.** (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, **la società** [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle **715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, 725, 727, 728, 692, 792, 793.**

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47555, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4752 e R.G. 6275, i sigg.ri : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendevano alla società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle **734, 735, 678, 679, 680, 714, 715, 716, 718, 722, 723.**

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 707, 708, 732;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle **715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710, 711, 713, 78, 730, 725, 727, 728, 692.** (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, **la società** [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la



quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, 725, 727, 728, 692, 792,793.

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47553, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4751 e R.G. 6274, i sigg.ri : [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 688, 707, 708, 731, 732.

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 727, 728, 725, 692;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, **il Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 **cedeva** alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725, 727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11283 e R.G. 13993, **la società** [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] **cedeva** al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 714, 723, 732, 731, 707, 708, 734, 735, 725, 727, 728, 692, 792,793.

- **Con atto di vendita** (Allegato E) a rogito del notaio Antonio Di Lizia di Potenza del 05.04.2000 numero di repertorio 47551, trascritto a Potenza il 28.04.2000 ai nn. R.P. 4750 e R.G. 6273, i sigg.ri : [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] i terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 684, 726, 727, 728, 724, 725, 692, 693.

TERRENO IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lla 730;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994,



il **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 cedeva alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** volontaria (Allegato E) per notar Comune di Genzano di Lucania del **23.10.2001** numero di repertorio 647, trascritto il 06.12.2001 ai nn. R.P. 13928 e R.G. 17227, i Sigg.ri : [REDACTED]

[REDACTED] cedevano al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà del terreno riportato in catasto al foglio 37 p.lla 729, 730, 796, 797, 798.

TERRENO IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lla 78;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, il **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 cedeva alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,711, 713, 78, 730, 725,727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- **Con atto amministrativo di cessione** volontaria (Allegato E) per notar Comune di Genzano di Lucania del **31.10.2001** numero di repertorio 648, trascritto il 06.12.2001 ai nn. R.P. 13929 e R.G. 17228, la **PROVINCIA DI POTENZA** con sede in Potenza C.F. **80002710764** cedeva al **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 per la quota dell'intero la piena proprietà del terreno riportato in catasto al foglio 37 p.lla 78.

TERRENI IN CATASTO AL FOGLIO 37 p.lle 710, 711, 713;

- **Con atto di cessione** di diritti reali a titolo oneroso (Allegato E) per atto pubblico amministrativo del Comune di Genzano di Lucania del **31.05.2002** numero di repertorio 667, trascritto il 01.08.2002 ai nn. R.P. 11284 e R.G. 13994, il **Comune di Genzano di Lucania** con sede in Genzano di Lucania c.f. 800001970765 cedeva alla società [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania (PZ) C.F. [REDACTED] per la quota dell'intero la piena proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 37 p.lle 715, 718, 723, 732, 707, 708, 734, 735, 710,



711, 713, 78, 730, 725, 727, 728, 692. (ossia tutte le particelle che costituiscono la p.lla 937 su cui sono stati edificati gli immobili pignorati).

- Le suddette particelle originariamente identificavano strade pubbliche facenti parte del territorio del Comune di Genzano di Lucania come si evince dalle visure storiche catastali

Dalla visura camerale storica (Allegato L) si evince che la società in oggetto risulta così denominata:

dall' inizio attività al 05.01.2011 [REDACTED]

dal 06.01.2011 al 24.06.2011 [REDACTED]

dal 25.06.2011 ad oggi [REDACTED]

Pertanto dalla visura storica per immobili (Allegato B), dagli atti sopra riportati (Allegato E) e dalla visura camerale storica (Allegato L), il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (05.07.2022) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Lucania (Allegato G) si evince che:

-a) I fabbricati oggetto di pignoramento sono stati realizzati con **Concessione edilizia n.49** rilasciata in data 19.07.1999 dal Comune di Genzano di Lucania alla società [REDACTED] snc e relativa "*alla costruzione di un opificio industriale da destinare alla lavorazione del vetro e affini*" nel Lotto n.2 della zona PIP ;

-b) In data 26.09.2002 il Comune di Genzano di Lucania rilasciava **Concessione edilizia n.50** del 06.08.2002 relativa ai lavori di completamento dell'opificio sito nel lotto 2 della zona PIP;

-c) In data 19.05.2017 il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] presentava al Comune di Genzano, in riferimento all'immobile che occupava il lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania, **SCIA prot. 0004099-2017** relativa "*alle opere di manutenzione straordinaria volte ad adeguare l'immobile per il cambio di destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale, abitazione e ufficio*".

In effetti, con tale SCIA si cambiava la destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale del piano terra del fabbricato adiacente il capannone, e si suddivideva tale piano in due unità immobiliari; inoltre si cambiava anche la destinazione d'uso da opificio ad abitazione di parte del primo piano mentre la restante parte del primo piano restava con destinazione ufficio;

-d) Con **Segnalazione Certificata di Agibilità del 25.07.2017 prot. 0005983-2017** il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] comunicava che parte dei lavori relativi alla SCIA prot. 0004099 del



19.05.2017 erano stati ultimati e, allegando anche il parere igienico-sanitario dell'ASP, le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché le nuove planimetrie catastali, segnalava l'agibilità parziale relativa al locale commerciale (bar) ubicato al piano terra e riportato in catasto al Foglio 37 p.lla 937 sub 3.

Si precisa che non vi è conformità tra planimetria catastale allegata alla suddetta SCIA e planimetria allegata alla SCIA del maggio 2017 in quanto la scala per accedere al primo piano, nella planimetria catastale inizia a piano terra nel sub 2, mentre nella planimetria allegata alla SCIA inizia nel bar (sub 3);

-e) Con SCIA del 20.07.2017 si comunicava la realizzazione di un pergolato in legno con copertura ombreggiante rimovibile nello spazio intorno al fabbricato.

Si precisa che in tale SCIA il progettista ritiene che per il pergolato non è necessario depositare il calcolo strutturale, deposito che invece è necessario.

-f) Con SCIA in variante del 19.09.2017 (prot. [REDACTED]-19092017-233), variante in corso d'opera alla precedente SCIA del 19.05.2017 (prot. [REDACTED]19052017-132), il Sig. [REDACTED] procedeva a una nuova distribuzione degli ambienti interni tra le varie unità immobiliari con la realizzazione di una nuova apertura e chiusura di porte esistenti con tramezzature in cartongesso.

-g) Con **Collaudo Finale** relativo alla SCIA del 19.05.2017 e successiva variante del 19.09.2017, il Geom. Nicola Mangione, progettista e direttore dei lavori, attestava che solo gli interventi a piano terra erano stati realizzati. Inoltre attestava che non era stata fatta alcuna variazione catastale in quanto si rimandava il tutto a "NUOVA SCIA".

Al Comune di Genzano di Lucania non risulta rilasciata l'agibilità degli immobili oggetto di stima e ricadenti nel Lotto 2 della zona PIP.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e titoli abilitativi

Capannone :

Per il capannone, negli elaborati relativi alla Concessione edilizia n.50 del 06.08.2002 non vi sono divisioni interne, mentre nello stato di fatto rilevato esso è diviso in due parti come si evince dalla planimetria di rilievo (Allegato F). e inoltre vi sono divisori provvisori.

Inoltre negli elaborati di Concessione non sono indicati due ingressi rilevati sul lato Nord-Ovest.

Fabbricato adiacente Capannone :

Non vi è conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati progettuali (Concessione e successive SCIA) sia per quanto riguarda le tramezzature interne e le destinazioni d'uso che le dimensioni delle aperture esterne.

Inoltre al piano primo vi è un balcone che non è riportato negli elaborati concessori.



Area esterna .

Nell'area esterna sono state realizzate una tettoia in c.a. e un locale per gli impianti termici che non sono riportati negli elaborati concessori.

Inoltre nell'area esterna è stato realizzato un pergolato in legno con SCIA del 20.07.2017 senza deposito del calcolo strutturale.

Per sanare le suddette difformità edilizie non sarà possibile per l' acquirente beneficiare della sanatoria di cui alla Legge n.326 del 2003 in quanto il credito più antico per il quale è stato eseguito il pignoramento risale all'anno 2005 e quindi è successivo al 2003.

Per cui l'acquirente per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie dovrà ricorrere alla cosiddetta sanatoria "*ordinaria*" di cui all'art. 36 del DPR. 380/2001.

Per sanare le suddette difformità edilizie e il cambio di destinazione d'uso al piano terra (cambio d'uso consentito nelle Norme Tecniche di Attuazione della zona PIP all'art.7), occorrerà una spesa presunta di € **50.000,00**.

E' indicata spesa presunta in quanto per una sua più precisa individuazione è necessario procedere alla realizzazione di un progetto architettonico e strutturale esecutivo nonché ad un computo metrico estimativo molto dettagliato.

Inoltre occorre tener conto che la richiesta di sanatoria è comunque soggetta ad approvazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

in sede di sopralluogo è stato esibito copia di un contratto di locazione (Allegato M) stipulato in data 23.12.2014 e registrato in data 07.01.2015, avente durata fino al 22.12.2019, con il quale gli immobili oggetto di pignoramento (all'epoca p.lla 937 sub 1), nonché altri immobili, venivano locati dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED] al canone mensile di € 300,00. E' stato altresì esibito copia di altro contratto stipulato in data 29.03.2018, e registrato in pari data, con il quale la durata del contratto già in essere veniva prorogata al 23.12.2023 con rinnovo tacito di pari periodo. All'art. 13 del suddetto contratto è riportato il diritto di opzione per l'acquisto dei beni immobili che il locatore attribuisce al Conduttore.

Determinazione valore locativo di mercato

Mercato dei capannoni:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Genzano di Lucania, riferiti ad immobili ricadenti in C.da Viscigliola, per metro quadrato di superficie Lorda, per capannoni in uno stato conservativo normale, le quotazioni delle locazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 0,50 e 0,70 Euro mensili.

Pertanto utilizzando il prezzo medio dei valori riportati nella suddetta banca dati dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato della locazione del bene oggetto di stima è di **Euro/mq. 0,60 mensili.**

Mercato delle superfici ad uso commerciale:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Genzano di Lucania, riferiti ad immobili ricadenti in C.da Viscigliola, per metro



quadrato di superficie Lorda, per negozi in uno stato conservativo normale, le quotazioni delle locazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 1,00 e 1,50 Euro mensili.

Pertanto utilizzando il prezzo medio dei valori riportati nella suddetta banca dati dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato della locazione del bene oggetto di stima è di **1,25 Euro/mq. mensili**.

Quindi si ha un valore di mercato della locazione degli immobili oggetto di pignoramento pari a:

capannone	mq. 2005 x €/mq. 0,60	= €1.203,00 mensili
Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici	mq. 678,33 x €/mq. 1,25	= € 847,91 mensili
Totale valore di mercato della locazione		€2.050,91 mensili

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato E) risulta quanto segue:

1) Ipoteca legale iscritta il 25.01.2005 ai nn. R.P. 360 e R.G. 2161 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 21.01.2005 Rep. n. 74761/11991 a rogito del Notaio Di Lizia Antonio di Potenza, contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania alla Contrada Viscigliola al foglio 37 p.lla 937 sub1.

2) Ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. R.P. 6035 e R.G. 22053 nascente da ruoli del 26.09.2007 Equitalia Potenza spa da Potenza numero di repertorio 33988 a favore di EQUITALIA POTENZA SPA con sede in Potenza c.f. 00105190763 contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1204221,02 ed un capitale di € 602.110,51 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 789, 790, 791, 793, 794, 796, 797, 799, 801, 781, 784, 787, 788;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.lla 937 sub 1;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.lla 469;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.lla 471 sub 1;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.lla 471 sub 2;

3) Ipoteca della riscossione iscritta in data 22.08.2017 ai nn. R.P. 1225 e R.G. 15534 nascente da ruolo e avviso di debito esecutivo del 03.08.2017 Agenzia delle Entrate Riscossione da Roma numero di repertorio 1120/9217 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002 domicilio ipotecario in Viale del Basento 128 Potenza contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.078.173,00 ed un capitale di € 1.539.086,50 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 781, 784, 786, 787, 788,789, 790, 791,793,796, 797, 799,801;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.lla 937 sub 1;



4) Ipoteca della riscossione iscritta in data 29.08.2017 ai nn. R.P. 1259 e R.G. 15851 nascente da ruolo del 29.08.2017 Agenzia delle Entrate Riscossione da Roma numero di repertorio 1150/9217 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002 domicilio ipotecario in Viale del Basento 128 Potenza contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 60.000,94 ed un capitale di € 30.000,47 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- terreni in Genzano di Lucania al fg.37 p.lle 781, 784, 786, 787, 788,789, 790, 791,793,796, 797, 799,801;
- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 1;

5) Atto giudiziario trascritto in data 28.08.2019 ai nn. R.P. 11495 e R.G. 13983 nascente da verbale di pignoramento del 02.07.2019, Tribunale di Potenza numero di repertorio 1261/2019 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma c.f. 14535321005 contro [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 2;
- Negozio e bottega (C1) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 3;
- Porzione di immobile in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 4.

6) Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 05.07.2022 ai nn. R.P. 8745 e R.G. 10309 nascente da verbale di pignoramento del 15.06.2022, Tribunale di Potenza numero di repertorio 970/2022 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma c.f. 14535321005 contro [REDACTED] con sede in Genzano di Lucania avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 2;
- Negozio e bottega (C1) in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 3;
- Ente comune in Genzano di Lucania al fg. 37 p.la 937 sub 4.

7) Ipoteca in rinnovazione trascritta il 07.01.2025 ai nn. R.P. 16 e R.G. 173 relativa all' ipoteca volontaria iscritta in data 25.01.2005 ai nn. R.G. 2161 e R.P. 360 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 21.01.2005 Rep. n. 74761/11991 a rogito del Notaio Di Lizia Antonio di Potenza, contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: fabbricato industriale (D7) in Genzano di Lucania al foglio 37 p.la 937 sub2 (ex sub 1) e p.la 1058 sub 3 (ex 937 sub 1).

Locazione

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

in sede di sopralluogo è stato esibito copia di un contratto di locazione (Allegato M) stipulato in data 23.12.2014 e registrato in data 07.01.2015, avente durata fino al 22.12.2019, con il quale gli immobili oggetto di pignoramento (all'epoca p.la 937 sub 1), nonchè altri immobili, venivano locati dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED] al canone mensile di € 300,00. E' stato altresì esibito copia di altro contratto stipulato in data 29.03.2018, e registrato in pari data, con il quale la durata del contratto già in essere veniva prorogata al 23.12.2023 con rinnovo tacito di pari



periodo. All'art. 13 del suddetto contratto è riportato il diritto di opzione per l'acquisto dei beni immobili che il locatore attribuisce al Conduttore.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che:

In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Lucania (Allegato G) si evince che:

-a) I fabbricati oggetto di pignoramento sono stati realizzati con **Concessione edilizia n.49** rilasciata in data 19.07.1999 dal Comune di Genzano di Lucania alla società [REDACTED] snc e relativa *"alla costruzione di un opificio industriale da destinare alla lavorazione del vetro e affini"* nel Lotto n.2 della zona PIP ;

-b) In data 26.09.2002 il Comune di Genzano di Lucania rilasciava **Concessione edilizia n.50** del 06.08.2002 relativa ai lavori di completamento dell'opificio sito nel lotto 2 della zona PIP;

-c) In data 19.05.2017 il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] presentava al Comune di Genzano, in riferimento all'immobile che occupava il lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania, **SCIA prot. 0004099-2017** relativa *"alle opere di manutenzione straordinaria volte ad adeguare l'immobile per il cambio di destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale, abitazione e ufficio"*.

In effetti, con tale SCIA si cambiava la destinazione d'uso da opificio ad attività commerciale del piano terra del fabbricato adiacente il capannone, e si suddivideva tale piano in due unità immobiliari; inoltre si cambiava anche la destinazione d'uso da opificio ad abitazione di parte del primo piano mentre la restante parte del primo piano restava con destinazione ufficio;

-d) Con **Segnalazione Certificata di Agibilità del 25.07.2017 prot. 0005983-2017** il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amm.re della società [REDACTED] comunicava che parte dei lavori relativi alla SCIA prot. 0004099 del 19.05.2017 erano stati ultimati e, allegando anche il parere igienico-sanitario dell'ASP, le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché le nuove planimetrie catastali , segnalava l'agibilità parziale relativa al locale commerciale (bar) ubicato al piano terra e riportato in catasto al Foglio 37 p.lla 937 sub 3.

Si precisa che non vi è conformità tra planimetria catastale allegata alla suddetta SCA e planimetria allegata alla SCIA del maggio 2017 in quanto la scala per accedere al primo piano, nella planimetria catastale inizia a piano terra nel sub 2, mentre nella planimetria allegata alla SCIA inizia nel bar (sub 3);

-e) Con SCIA del 20.07.2017 si comunicava la realizzazione di un pergolato in legno con copertura ombreggiante rimovibile nello spazio intorno al fabbricato.

Si precisa che in tale SCIA il progettista ritiene che per il pergolato non è necessario depositare il calcolo strutturale, deposito che invece è necessario.

-f) Con **SCIA in variante del 19.09.2017** (prot. [REDACTED]-19092017-233), variante in corso d'opera alla precedente SCIA del 19.05.2017 (prot. [REDACTED]-19052017-132), il Sig. [REDACTED] procedeva a



una nuova distribuzione degli ambienti interni tra le varie unità immobiliari con la realizzazione di una nuova apertura e chiusura di porte esistenti con tramezzature in cartongesso.

-g) Con Collaudo Finale relativo alla SCIA del 19.05.2017 e successiva variante del 19.09.2017, il Geom. Nicola Mangione, progettista e direttore dei lavori, attestava che solo gli interventi a piano terra erano stati realizzati. Inoltre attestava che non era stata fatta alcuna variazione catastale in quanto si rimandava il tutto a " **NUOVA SCIA**".

Al Comune di Genzano di Lucania non risulta rilasciata l'agibilità degli immobili oggetto di stima e ricadenti nel Lotto 2 della zona PIP.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e titoli abilitativi

Capannone :

Per il capannone, negli elaborati relativi alla Concessione edilizia n.50 del 06.08.2002 non vi sono divisioni interne, mentre nello stato di fatto rilevato esso è diviso in due parti come si evince dalla planimetria di rilievo (Allegato F). e inoltre vi sono divisori provvisori.

Inoltre negli elaborati di Concessione non sono indicati due ingressi rilevati sul lato Nord-Ovest.

Fabbricato adiacente Capannone :

Non vi è conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati progettuali (Concessione e successive SCIA) sia per quanto riguarda le tramezzature interne e le destinazioni d'uso che le dimensioni delle aperture esterne.

Inoltre al piano primo vi è un balcone che non è riportato negli elaborati concessori.

Area esterna .

Nell'area esterna sono state realizzate una tettoia in c.a. e un locale per gli impianti termici che non sono riportati negli elaborati concessori.

Inoltre nell'area esterna è stato realizzato un pergolato in legno con SCIA del 20.07.2017 senza deposito del calcolo strutturale.

Per sanare le suddette difformità edilizie non sarà possibile per l'acquirente beneficiare della sanatoria di cui alla Legge n.326 del 2003 in quanto il credito più antico per il quale è stato eseguito il pignoramento risale all'anno 2005 e quindi è successivo al 2003.

Per cui l'acquirente per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie dovrà ricorrere alla cosiddetta sanatoria "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR. 380/2001.

Per sanare le suddette difformità edilizie e il cambio di destinazione d'uso al piano terra (cambio d'uso consentito nelle Norme Tecniche di Attuazione della zona PIP all'art.7), occorrerà una spesa presunta di € **50.000,00**.

E' indicata spesa presunta in quanto per una sua più precisa individuazione è necessario procedere alla realizzazione di un progetto architettonico e strutturale esecutivo nonché ad un computo metrico estimativo molto dettagliato.

Inoltre occorre tener conto che la richiesta di sanatoria è comunque soggetta ad approvazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.



Si precisa che il suddetto costo relativo alla sanatoria è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale è riportata una divisione (tramezzatura) tra il sub 2 e il sub 3 mentre nello stato di fatto non vi è alcuna divisione; inoltre i vani che in catasto (sub 2) sono destinati a mensa e spogliatoio, di fatto sono utilizzati come sala ristorante collegata al bar-reception (sub3); così pure il W.C. della planimetria catastale (sub 2) è utilizzato di fatto come ripostiglio inoltre nella planimetria catastale sono indicate tramezzature e aperture interne diverse da quanto rilevato in loco.

Nella planimetria catastale (sub2) non è riportato il locale tecnico per gli impianti termici e inoltre la tettoia ha dimensioni differenti dalla tettoia rilevata durante il sopralluogo.

Anche l'apertura esterna verso la tettoia ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale (sub 2) è riportata la destinazione uffici mentre nello stato rilevato la sua destinazione è di tipo ricettivo, di tipo abitativo e ufficio.

Nella planimetria catastale vi è un vano destinato a uffici che invece nello stato di fatto rilevato è parte della sala ristorante.

Sia al piano terra che al piano primo vi sono piccole difformità dovute a diverse posizioni dei tramezzi e delle aperture.

Nella planimetria catastale relativa all'immobile in catasto al fg. 37 p.lla 937 sub 3 fornita dall'Agenzia delle Entrate nella sezione identificativi catastali erroneamente è riportato subalterno 4.

Per sanare tali difformità catastali occorrerà una spesa di € 2.000,00.

Si precisa che il suddetto costo relativo alla sanatoria catastale è stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, non risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.



11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Per quanto concerne le spese di gestione, le spese straordinarie, eventuali spese condominiali scadute e non pagate si precisa che non vi sono dotazioni condominiali.

Il Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore della società [REDACTED] ha dichiarato in sede di sopralluogo (Appendice B) che per i beni in oggetto non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa del bene oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che la consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile della unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

Trattasi di un capannone ad uso industriale (sub 2) e di un fabbricato adiacente (sub 2 e sub3), su due livelli, adibito in parte ad attività ricettiva (bar, sala ristorante) e in parte ad abitazione e uffici. Nel terreno circostante tali immobili, utilizzato a parcheggio e a verde, vi è anche un pergolato utilizzato per pranzi all'aperto, una tettoia in c.a. e un locale tecnico per l'impianto termico.

Tali immobili sono ubicati nel lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania.

Accesso

Agli immobili in oggetto si accede tramite tre ingressi (cancelli in ferro) dalla strada pubblica della zona PIP.



Pertinenze

I beni oggetto di pignoramento (sub 2 e sub 3) sono costituiti sia da fabbricati che da corte adibita a parcheggio e/o aiuola, pergolato, tettoia e locale tecnico. Nei beni oggetto di pignoramento vi è anche la particella sub 4, costituita da un piazzale, che è un bene comune non censibile ai beni sub 2 e sub 3.

Confini

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1;

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Sud-Ovest con p.lla sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub3 Piano T;

Tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord- Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], a Sud-Est con p.lla sub 2 della società [REDACTED], e a Sud-Ovest con p.lla sub 4 della società [REDACTED].

- Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4 ,

Tale bene confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord-Est con le p.lle sub 2 e sub 3 della società [REDACTED] e a Sud-Est con Strada Provinciale.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del Capannone industriale (sub 2) è del tipo prefabbricato in c.a. e c.a.p..

La struttura portante del fabbricato adiacente al Capannone (sub 2 e sub 3) è costituita da pilastri e travi in c.a..

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Appendice C).

Il pergolato che ricade nella p.lla sub 3 è realizzato con pilastri e travi in legno; la struttura del locale tecnico ubicato al piano terra del sub 2 è del tipo metallico e la struttura della tettoia (sub 2) è in c.a.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato dei capannoni:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Genzano di Lucania, riferiti ad immobili ricadenti in C.da Viscigliola, per metro quadrato di superficie Lorda, per capannoni in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 180,00 e 230,00 Euro/mq..



- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq. 189,00 (vedi annuncio dell'Allegato I). In tale valore è compreso anche l'area circostante i capannoni, area necessaria per l'uso degli stessi.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di **200,00 Euro/mq.**

Mercato delle superfici ad uso commerciale:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato H) del Comune di Genzano di Lucania, riferiti ad immobili ricadenti in C.da Viscigliola, per metro quadrato di superficie Lorda, per negozi in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 345,00 e 460,00 Euro/mq..

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari e tecnici locali è stato riscontrato **che non vi è mercato per tale tipo di destinazione degli immobili** e pertanto si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è quello della media dei valori riportati nella suddetta banca dati dell'Agenzia del Territorio e quindi di **400,00 Euro/mq.**

Di seguito si determina la superficie lorda commerciale utilizzando i coefficienti di destinazione:

Superficie lorda

superficie lorda Capannone	mq. 2005,00
superficie lorda piano terra fabbricato (sub 2 e sub 3)	mq. 318,50
superficie lorda piano primo fabbricato (sub 2)	mq. 313,37
locale tecnico per impianto termico a piano terra (sub 2)	mq. 23,74
tettoia in ca. (sub 2)	mq. 39,54
pergolato (sub 3)	mq. 64,25
balcone primo piano	mq. 7,50
Piazzale e aiuole circostanti fabbricati (sub2-3-4)	mq.4.040,80

La superficie del piazzale e delle aiuole circostanti il fabbricato non è stata rilevata in loco ma è stata desunta dalle visure catastali

Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale



Coefficiente di destinazione

- capannone:	1.00
- struttura ricettiva	1.00
- balcone	0,25
- locale tecnico	0,40
- tettoia in c.a.	0,40
- pergolato	0,30

Calcolo Superficie lorda Commerciale

Capannone mq. 2005 x 1.00 = **mq. 2005**

Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici

superficie lorda piano terra (318,50+313,37)	mq. 318,50 x 1,00	= mq. 318,50
superficie lorda piano primo (318,50+313,37)	mq. 313,37 x 1,00	= mq. 313,37
superficie locale tecnico	mq. 23,74 x 0,40	= mq. 9,50
superficie tettoia in c.a.	mq. 39,54 x 0,40	= mq. 15,82
superficie pergolato	mq. 64,25 x 0,30	= mq. 19,27
superficie balcone	mq. 7,50 x 0,25	= mq. 1,87
Totale superficie lorda fabbricato ad uso ricettivo		mq. 678,33

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE

Capannone mq. 2.005

Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici mq. 678,33

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie delle aree circostanti in quanto tali aree si intendono necessarie all'uso del capannone e del fabbricato ad uso ricettivo.

Valutazione Economica del LOTTO

Immobili:

1) - Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T-1
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 2, Categoria D7 Rendita € 8.000,00.

2) - Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T



*identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 3 , Categoria C1, Classe 1, Consistenza 140mq.
dati superficie totale mq.257 , Rendita € 1.012,26.*

3) - Bene comune non censibile sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4.

<u>Capannone</u>	mq. 2.005 x €/mq.200,00	= € 401.000,00
<u>Fabbricato adiacente ad uso ricettivo, abitativo e uffici</u>	mq. 678,33 x €/mq.400,00	= € 271.332,00
TOTALE		€ 672.332,00

A tale valore occorrerà detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili:

spesa per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
spese per la regolarizzazione edilizia	€ 50.000,00

Pertanto si ha un valore di **€ 620.332,00**

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo sarà € 558.298,80 che in cifra tonda è :

€ 558.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Gli immobili oggetto della presente risultano catastalmente così intestati:

Immobili:

1) - Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T-1
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 2, Categoria D7 Rendita € 8.000,00.

2) - Fabbricato sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T



*identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 3 , Categoria C1, Classe 1, Consistenza 140mq.
dati superficie totale mq.257 , Rendita € 1.012,26.*

3) - Bene comune non censibile sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, Piano T

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4.

PROPRIETA' . [REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede in Genzano di Lucania (PZ) per l'intero

Pertanto tali beni non rientrano nel caso di beni pignorati pro-quota in quanto il pignoramento è stato elevato per l'intero e nei confronti della società debitrice.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire visura storica camerale presso la CCIAA di Potenza (Allegato L)

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 58/2022, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto difformità sia catastali che edilizie come sopra specificato.

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito: è garantita la continuità ventennale.

Il C.T.U.

Ing. Rocco Damiano



Al Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Visconti

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari n.58/2022 R.G.E.

tra SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED].

In riferimento all'oggetto e per l'espletata C.T.U., si invita la S.V.I. a voler liquidare la seguente **PARCELLA PROFESSIONALE redatta ai sensi del Decreto Ministeriale 30 maggio 2002.**

Le operazioni peritali relative al procedimento R.G.E. 02/2023 hanno comportato:

- La verifica della documentazione ipocatastale di cui all'art.567;
- Verifiche tecniche presso il Comune di Genzano di Lucania (PZ) nonché presso l'Agenzia del Territorio di Potenza e la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Sopralluogo e rilievo dell'immobile;
- Stima dei beni e sviluppo della C.T.U. e degli allegati.

A. RIMBORSO SPESE :

- Spese di cancelleria, copie, stampe fotografiche a colori e scansioni presso studio	€ 20,00
- Spese per Agenzia delle entrate (visure ipotecarie)	€ 81,60
- Spese per accesso agli atti Comune di Genzano di Lucania	€ 35,00
- Spese per visura camerale storica	€ 8,00

Sommano le spese A) € 144,60

B. ONORARIO A PERCENTUALE :

Per la determinazione dell'onorario in materia di stima si fa riferimento alle tabelle del D.P.R. n.115/2002, sul valore della proprietà:

Valore complessivo della proprietà stimata . € 558.000,00

b.1) Onorario art.13 calcolato sul Valore dell'immobile importo: € 558.000,00

-fino a	€ 5.164,57		: 2,0685%	= € 106,83
-da	€ 5.164,58	a € 10.329,14	: 1,8790%	= € 97,04
-da	€ 10.329,15	a € 25.822,84	: 1,6895%	= € 261,77
-da	€ 25.822,85	a € 51.645,69	: 1,1211%	= € 289,50
-da	€ 51.645,70	a € 103.291,38	: 0,7579%	= € 391,42
-da	€ 103.291,39	a € 258.228,45	: 0,5684%	= € 880,66
-da	€ 258.228,46	a € 516.456,90	: 0,0947%	= € 244,54

Somma l'onorario art.13 in materia di estimo: = € 2.271,76

Aumento dell'onorario del 50 % per complessità peritali art. 52 D.P.R. 115/2002 = € 1.135,88

Tot.: € 3.407,64

