

STUDIO TECNICO

Geom. Mario Claudio Allegretti
Via Santa Caterina
85030 Castronuovo di Sant'Andrea (PZ)
P.IVA 01002100764
C.F. LLG MCL 64P07 C345T
Tel. 389/5861320 - 347/4098828
E mail : Mario.Allegretti@libero.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(Prov. di POTENZA)

PROCEDURA ESECUTIVA n. 11/1989 R.G.E.

promossa da

Istituto di Credito per il Finanziamento alle Medie e
Piccole Imprese della Regione Basilicata.

CONTRO

I signori: [REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Castronuovo di Sant'Andrea Li 02 DIC. 2011

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

06/12/11



IL C.T.U.

(Geom. Mario Claudio Allegretti)

Ill.mo Sig. GIUDICE

delle Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Lagonegro

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare n. 11/1989 R.G.E. promossa Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese della Regione Basilicata CONTRO [REDACTED] + I.

RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Mario Claudio Allegretti nato a Castronuovo di Sant'Andrea il 07/09/1964 ed ivi residente alla Via Parco delle Rimembranze snc, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 2235, in data 02/02/2011 veniva rinominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto.

Con nota del 02/02/2011 il G.E.:

- *Considerato che con atto trascritto in data 20/06/2001 l'Erario dello Stato acquistava per devoluzione la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto summenzionato; che l'avviso di pignoramento è stato notificato in data al comproprietario ai sensi dell'art. 599 comma 2 c.p.c. e 180 disp. Att. C.p.c.; che il comproprietario non è comparso; che non può procedersi alla separazione in natura della porzione spettante al debitore, e ciò sia perché né il creditore pignorante né il comproprietario hanno proposto istanza al riguardo, sia perché essa non sarebbe comunque possibile, considerata la conformazione e natura del bene; che il comproprietario non ha manifestata la volontà di acquistare la quota pignorata;*
- *Ritenuto che, in assenza di una volontà di acquisto da parte del comproprietario, non appare opportuno procedere ad un esperimento di vendita della quota, considerato che ben difficilmente è possibile reperire un acquirente per un bene indiviso, se non a prezzo di molto inferiore a quello di stima;*
- *Ritenuto, per tanto, che al fine di evitare il rischio di aste deserte e di vendita del bene ad un prezzo non congruo, deve disporsi che si proceda alla divisione ai sensi dell'art. 600 comma 2 c.p.c.*
- *dispone che l'esperto Geometra Allegretti Mario Claudio, prima dell'udienza, provveda ad aggiornare la relazione di stima in atti, effettuando una nuova stima del bene, a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i componenti relativamente ai beni sopra indicati nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; che lo stesso invii alle parti 30 giorni prima dell'udienza copia della relazione di stima aggiornata e depositi alla cancelleria almeno 5 giorni prima dell'udienza, assegnando alle parti termini sino all'udienza per il deposito di note alla relazione.*

Il sottoscritto comparso all'udienza del 27/10/2011, si impegna a depositare la relazione di stima nei termini di 30 giorni prima della prossima udienza (non ancora fissata).

Alla luce di quanto esposto e ritenuto opportuno eseguire un ulteriore sopralluogo finalizzato a verificare lo stato di fatto attuale dell'immobile pignorato, in data 15/11/2011 il sottoscritto con lettera raccomandata A.R., comunicava alle parti, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio in data 28/11/2011 alle ore 9,30 dando loro appuntamento presso il bene pignorato.

Successivamente, si recava presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (ex Ufficio Tecnico Erariale) per effettuare le operazioni di ricerca catastale ed ipotecarie, ed in tale sede acquisiva agli atti tale documentazione.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al Catasto Urbano nel Comune di Latronico al Foglio di Mappa n. 17 P.IIa n. 490 e 491 e Catasto terreni al foglio 17 p.IIa 32 (parte pignorata mq. 1033).

ACCESSO SUI LUOGHI

In data 28/11/2011, così come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso il luogo di appuntamento, sopraggiungendovi alle ore 9,30.

In loco rinveniva il signor [REDACTED] (soggetto esecutato), al quale comunicava di dover effettuare gli accertamenti tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, relativamente alla procedura esecutiva cui il convenuto è interessato.

Il signor [REDACTED] dichiara che il fabbricato in questione è stato costruito nei primi anni 80 e presenta struttura portante in c.a..

Alla presenza del signor [REDACTED] lo scrivente, avvalendosi del suo collaboratore effettua ogni rilievo e misurazione opportuna, al fine di verificare lo stato attuale dell'immobile rispetto al precedente sopralluogo.

Ultimati tali operazioni, il sottoscritto C.T.U., comunica al signor [REDACTED] che nei giorni seguenti effettuerà altri accessi per le indagini di mercato, mirate ad individuare eventuali variazioni di mercato rispetto alla precedente stima, ciò al fine di individuare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Tali operazioni saranno effettuate senza darne preavviso alle parti interessate, trattandosi di operazioni tecniche che non devono essere influenzate dalle medesime.

ACCESSI PER INDAGINI DI MERCATO

Richiamandosi alla riserva verbale effettuata in sede di accesso ai luoghi, in relazione ad altri accessi, finalizzati agli accertamenti di mercato e constatato che primario intendimento della presente Perizia è quello di accertare il valore dell'immobile pignorato, da una prima indagine effettuata si è constatato che il mercato per tali tipologie si è mantenuto pressoché invariato.

Pertanto, in date successive al sopralluogo il sottoscritto, si recava presso l'abitato di Latronico e comunità limitrofe, dove procedeva ad una serie di indagini di mercato, riferiti a manufatti similari, dalle quali scaturisce il valore da attribuire al manufatto pignorato, alle quali, in risposta ai quesiti del Giudice, si richiamerà, descrivendo anche i criteri di stima adottati.

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale di udienza del 23/10/2007 il Magistrato richiedeva di rispondere ad una serie di quesiti già soddisfatti nella precedente perizia e comunque riportati a completamento della seguente:

1) prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei.

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, estratta dal fascicolo di causa, si è potuto constatare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. quali visure catastali ed ipotecarie;

2) proceda all'esatta individuazione del bene oggetto di espropriazione, con indicazione dei confini e dei dati catastali dello stesso, verificando se le certificazioni catastali corrispondano o meno ai dati indicati nell'atto di pignoramento; in caso di rilevata difformità, dica se i dati catastali indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ovvero se essi, pur non corrispondendo o quelli attuali, hanno in precedenza, individuato l'immobile; rappresenti, in tale ultimo caso, la storia catastale del compendio pignorato; nel caso in cui sia necessario procedere ad un sezionamento ovvero siano indicati soltanto i dati del suolo su cui insiste la costruzione l'esperto, previa autorizzazione del G.E., compia gli atti e le operazioni necessarie per l'accatastamento;

In fase di sopralluogo, si è provveduto all'esatta individuazione dell'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, come di seguito indicato:

a) Locale adibito ad attività Ricettive (Ristorante - Albergo) – Struttura composta da 8 piani, censito catastalmente nel comune di Latronico al foglio n. 17 p.lle 490 e 491, categoria D/2, rendita € 14.254,21 presso la Contrada Calda con terreno annesso catastalmente individuato al foglio 17 p.lla 32 per una superficie pignorata di mq.1033.

Il fabbricato pignorato è composto da 1 U.I., intestata catastalmente ai signori: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario del fabbricato), [REDACTED]

[REDACTED] (quest'ultimi ciascuno per i propri diritti).

Gli accessi sono 2, l'ingresso principale è garantito dalla strada Comunale "Calda" a monte del fabbricato; l'altro a valle del manufatto garantisce l'accesso alla pizzeria al piano terzo.

La struttura ricettiva confina con la strada comunale "Calda" sia a sud che a nord, a ovest proprietà [REDACTED] ed a est proprietà [REDACTED]

Dalla verifica degli atti e dalle visure storiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza si è riscontrato che i dati attuali del fabbricato pignorato, derivano dalle particelle indicate sull'atto di pignoramento. Tale discordanza scaturisce dalla variazione catastale effettuata successivamente all'atto di pignoramento (frazionamenti ed accatastamento del terreno e fabbricato).

3) descriva il bene oggetto di espropriazione, indicandone l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico, scala, piano; eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, gli accessi, gli accessori e le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);

In fase di sopralluogo si è constatato che il fabbricato pignorato è ubicato nel comune di Latronico alla Contrada Calda, catastalmente individuato al foglio di mappa n. 17 p.lle 490 e 491 e terreno al foglio 17 p.lla 32.

Il fabbricato pignorato è adibito ad attività ricettive (albergo-ristorante/pizzeria).

La sua realizzazione si aggira intorno all'anno 1982 e presenta struttura portante in c.a. con solai in laterocemento, la copertura presenta 2 falde, particolarmente inclinate in c.a e manto di copertura in guaina bituminosa del tipo ardesiana.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è composto da sei piani seminterrati e due fuori terra, il tutto è adibito ad attività ricettiva e relativi annessi.

Di seguito si descrivono, per ogni piano, le caratteristiche e destinazione:

1) piano terra (seminterrato).

Il seguente locale adibito a deposito annesso all'attività ricettiva, presenta una superficie lorda di mq. 65,00 e un'altezza d'interpiano di cm. 300. Lo stesso è accessibile dalla sottostante via comunale denominata "Calda";

2) piano I (seminterrato).

Piano adibito a deposito annesso all'attività ricettiva, presenta una superficie lorda di mq. 24,36 e un terrazzo antistante di mq. 34,22. L'altezza d'interpiano misura cm. 255. Lo stesso è accessibile dalla scalinata sul lato DX del fabbricato;

3) piano II (seminterrato).

Locale adibito a Pizzeria, presenta una superficie lorda di mq. 124,00 e un terrazzo antistante di mq. 101,00. L'altezza d'interpiano misura cm. 375. Lo stesso è accessibile dalla scalinata sul lato DX del fabbricato;

4) piano III (seminterrato).

Il piano III è adibito ad albergo (pennottamento) e presenta quattro camere con relativo bagno e disimpegno annesso e corridoio. Presenta una superficie lorda di mq. 133,00 e un terrazzo antistante di mq. 101,00. L'altezza d'interpiano misura cm. 295. Lo stesso è accessibile mediante una scala interna al fabbricato dall'ingresso principale posto a monte del fabbricato;

5) piano IV (seminterrato).

Il piano IV è adibito a sala ristorante, cucina ed annessi e presenta una superficie lorda di mq. 635,00 con terrazzo di mq. 28,25. L'altezza d'interpiano misura cm. 430,00 ed è accessibile mediante la scala interna al fabbricato;

6) piano V (seminterrato).

Il piano V è adibito ad albergo (pernottamento), presenta nove camere con relativo bagno e disimpegno, queste ultime sono accessibili mediante un corridoio comune.

Presenta inoltre una superficie lorda di mq. 397,20, una altezza d'interpiano di cm. 290 ed è accessibile mediante la scala interna al fabbricato;

7) piano VI (terra).

Il piano VI è adibito a sala pranzo, bar e servizi, e presenta una superficie lorda di mq. 263,00, un'altezza d'interpiano di cm. 370,00 ed è accessibile dall'ingresso principale del fabbricato;

8) piano VII (primo).

Il piano VII si presenta con solaio inclinato (sottotetto) è adibito ad albergo (pernottamento) e presenta nove camere con relativo bagno annesso e corridoio centrale. La superficie lorda misura mq. 240,00 e l'altezza d'interpiano è variabile.

Lo stesso è accessibile mediante una scala interna dal piano sottostante (bar-ristorante);

b) terreno al foglio 17 p.la 32/a (per una superficie di mq. 1033).

Tale appezzamento è situato a monte della via comunale Calda, limitrofo alla struttura alberghiera denominata [REDACTED] e presenta una conformazione planoaltimetrica particolarmente acclive, considerata la forte pendenza da Nord verso Sud e non è accessibile con mezzo meccanico.

La destinazione culturale attuale è per la maggior parte pascolo arborato e presenta piante a basso fusto di varie specie, misto a macchia mediterranea e cespugli vari, date le caratteristiche del terreno particolarmente roccioso.

Catastalmente è individuato al N.C.T. foglio n. 17 p.la 32/a per una superficie di mq. 1.033, (superficie complessiva della p.la mq. 1.658).

4) verifichi lo stato di possesso del bene oggetto di espropriazione, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove il bene sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, indichi il corrispettivo, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

All'atto del sopralluogo il fabbricato di cui trattasi, era utilizzato dal signor Bellusci Nicola (soggetto esecutato).

5) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso ed i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa ai coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, quali, ad es., oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Da del sopralluogo che dagli atti in possesso dello scrivente, reperiti presso gli uffici
pubblici, non si sono riscontrate formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura.

Se l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati
risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni
individuali):

Quando le ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio - (Servizio Pubblicità
Catastrale, Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza) i vincoli gravanti sull'immobile
situato nel comune di Latronico C/da Calda, catastalmente riportato al foglio 17 p.lle
490-491, sono i seguenti.

ISCRIZIONE CONTRO (ricerca effettuata con la precedente perizia):

TRA VIVI (COSTITUZIONE DI VINCOLI).

Reg. part. 2651; Reg. gen. 3106 del 08-03-1989;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE).

Reg. part. 3831; Reg. gen. 4458, del 05-04-1989;

DETTAGLI:

Immobile di complessivi mq. 780 circa, sito in agro del comune di Latronico, alla Contrada Calda, ricadente
nella "B" del vigente strumento urbanistico, con insistente costruendo fabbricato da adibire ad albergo-
ristorante composto da: - piano a quota 7,30 mt. di complessivi mq. 335,60, - piano seminterrato di
mq. 231,50, - piano terra di mq. 231,50, ed un primo piano di mq. 231,50. Detto fabbricato risulta essere
stato a seguito di concessione edilizia n. 25 rilasciata dal sindaco del comune di Latronico in data
1982 e da autorizzazione (deposito Genio Civile) prot. n. 530, rilasciata dal Genio Civile in data
1982. Confini: proprietà coniugi [redacted], strada comunale da due lati e proprietà
[redacted]. Dati catastali: insistente sulla particella 100/a del foglio 17 alla partita catastale 8216
in data [redacted] per $\frac{1}{2}$, [redacted] in
[redacted] comproprietari per $\frac{1}{2}$.

Fabbricato rurale sito in agro del comune di Latronico, alla Contrada Calda, di vani 2 a piano
terzo e vani 4 al piano primo, con corte di mq. 60, in catasto al foglio 17 particella 100/b; terreni alla
C/da Calda al foglio 17: p.lla 32/a di mq. 1033, p.lla 297 di mq. 42, p.lla 338/b di mq. 10; Immobili
pignorati a [redacted] e [redacted] in virtù di acquisto da [redacted] a mezzo
negozio Tartorella del 28/09/1974 trascritto all'art. 11716 del 25/10/1974.

Ma tali dati catastali originari sono stati soggetti a variazioni in seguito ai successivi aggiornamenti
di frazionamento che accatastamento; attualmente, in seguito alle ricerche catastali, i beni pignorati
sono individuati al foglio 17 p.lle 490 e 491 (albergo) e terreno foglio 17 p.lla 32.

ISCRIZIONE CONTRO.

Reg. part. 371; Reg. gen. 6088 del 17-05-1989;

ISCRIZIONE CONTRO.

Reg. part. 75; Reg. gen. 2562 del 16-02-1990;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (PIGNORAMENTO ESATTORIALE).

Reg. part. 17498; Reg. gen. 19909, del 30-12-1997.

Immobili in Latronico;

-6) ATTO TRA VIVI (ATTO DI IMPEGNO).

Reg. part. 5941, Reg. gen. 6924, del 02-06-1998,

Su immobili in Latronico;

7) IPOTECA GIUDIZIALE (DERIVANTE DA RUOLI).

Reg. part. 214, Reg. gen. 2247, del 14-02-2001,

Su immobili in Latronico,

Pubblico Ufficiale SEM S.p.A. rep. 2328/2001

l. annotazione n. 1242 del 11/11/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8) ATTO GIUDIZIARIO (DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI).

Reg. part. 6714, Reg. gen. 8333, del 20-06-2001,

Su immobili in Latronico;

9) IPOTECA GIUDIZIALE (DERIVANTE DA RUOLI).

Reg. part. 1646, Reg. gen. 13256, del 19-07-2002,

Pubblico Ufficiale SEM rep. 4369 del 05/07/2002

Su immobili in Latronico;

10) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (CANCELLAZIONE TOTALE).

Reg. part. 1242, Reg. gen. 18446, del 11-11-2002,

Pubblico Ufficiale SEM rep. 5440 del 11/10/2002.

-TRASCRIZIONI CONTRO (ricerca effettuata nel periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 29/11/2011 (data 30/11/2011) per i beni pignorati:

10) IPOTECA IN RINNOVAZIONE (derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento).

Iscrizione contro del 04/04/2006 Reg. part. 1094, Reg. gen. 7556

Pubblico Ufficiale Vomero Omero rep. 7480 del 11/04/1986,

Su immobili in Latronico, formalità di riferimento iscrizione n. 226 del 1986.

11) TRASCRIZIONE

Trascrizione del 30/12/1997 Reg. part. 17498, Reg. gen. 19909

Pubblico Ufficiale SEM rep. 28/97 del 22/12/1997,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

12) TRASCRIZIONE

Trascrizione del 02/06/1998 Reg. part. 5941, Reg. gen. 6924

Pubblico Ufficiale TORTORELLA CARLO rep. 52783 del 20/05/1998,

ATTO TRA VIVI – ATTO DI IMPEGNO

13) TRASCRIZIONE

Trascrizione del 20/06/2001 Reg. part. 6714, Reg. gen. 8333

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE rep. 12 del 06/05/1998,

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

14) TRASCRIZIONE

Trascrizione del 30/03/2011 Reg. part. 3396, Reg. gen. 4383

7) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; nel caso in cui, confrontando la planimetria attuale dell'immobile con quella catastale originaria o in qualsiasi altro modo, l'esperto rilevi degli abusi, indichi con precisione la natura e l'entità degli stessi, descriva l'entità delle opere da effettuarsi per ripristinare lo stato originario dei luoghi e la relativa spesa, specificando se si tratta di abusi condonabili, se è stata presentata istanza di condono e gli estremi dell'istanza;

Considerando che dall'ultimo sopralluogo, non si sono riscontrate variazioni rispetto al precedente, la regolarità urbanistica sarà valutata in funzione della documentazione già acquisita agli atti dello scrivente.

E' stata rilasciata per tale manufatto la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 25 del 03/08/1982 e denuncia presso la sezione del Genio Civile di Lagonegro prot. n. 530 del 23/10/1982 (Concessione edilizia con cui il fabbricato è stato edificato);

- Concessione Edilizia rilasciata n. 71 in data 30/01/1989 riguardante lavori di riadeguamento strutturale, funzionale e di prevenzione incendi, del complesso alberghiero [REDACTED] sito alla contrada CALDA di Latronico;

- Concessione Edilizia n. 29/92 rilasciata in data 17/04/1992 riguardante la variante in corso d'opera dei lavori di riadeguamento strutturale funzionale e di prevenzione incendi del complesso alberghiero [REDACTED].

- E' stato inoltre acquisito agli atti dello scrivente: L'autorizzazione Sanitaria rilasciata in data 02/02/1989, la dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante la conformità delle opere rispetto al progetto approvato ed allegato alla C.F. n. 71 del 30/01/1989 e perizia di Variante n. 29 del 17/04/1992, il certificato di collaudo statico a firma dell'Architetto Angelo La Banca da Latronico in data 07/09/1993, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed elettrico.

Nel contempo è stata acquisita, presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, copia delle planimetrie catastali delle Unità Immobiliari pignorate;

Vista la documentazione agli atti dello scrivente (di cui si allega copia), dalla verifica degli elaborati grafici, allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Latronico, non si sono riscontrate difformità rispetto allo stato attuale.

Per quanto citato, si può ritenere tale fabbricato conforme al progetto approvato, allegato alla C.E. n. 29/92, salvo variazioni di lieve entità.

Infine, anche dalla verifica catastale, si è riscontrata la conformità delle planimetrie agli atti dell'agenzia del Territorio con lo stato attuale del manufatto, salvo lieve variazioni interne.

CONSIDERAZIONI PERITALI

In considerazione di quanto descritto in precedenza il sottoscritto C.T.U. dichiara che il bene riportato sull'atto di pignorato composti catastalmente da 2 U.I. è regolarmente alienabile nella sua interezza.

Nella fattispecie è opportuno costituire **un solo lotto**, conforme a quanto affermato sulla perizia precedente.

Per l'attribuzione del valore agli immobili si rinvia all'allegato fascicolo.

Il sottoscritto C.T.U., avendo dato risposte ai quesiti posti dal Giudice, ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e pertanto conclude la propria relazione con la convinzione di aver bene operato e la speranza di aver fornito alla Giustizia tutti gli elementi oggettivi necessari, al corretto esame della vertenza e di avere illustrato al Giudice la verità.

Castronuovo di Sant'Andrea, li 02 DIC. 2011

Il C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Allegretti", written over the typed name of the surveyor.

Dati Catastali:

- 1) Locale adibito ad attività ricettive (Bar-Ristorante-Albergo),** censito catastalmente nel comune di Latronico al foglio n. 17 p.lla 490 e 491 categoria D/2 rendita cat. € 14.254,21, alla Contrada Calda.
- 2) Terreno alla C/da Calda,** censito catastalmente al foglio n. 17 p.lla 32 qualità pascolo arborato classe 2 sup. ha 0.16.58 (superficie pignorata mq. 1033,00).

Descrizione dell'Immobile:

Il fabbricato pignorato è stato costruito in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 25 del 03/08/1982 e successive varianti per adeguamenti e variazioni varie. E' ubicato nel comune di Latronico alla Contrada Calda, catastalmente individuato al Catasto Urbano foglio n. 17 p.lle 490 e 491.

L'opera strutturale è adibita a Bar, Ristorante ed albergo e si sviluppa su 8 livelli di cui 6 piani seminterrati e 2 fuori terra.

Dal punto di vista statico presenta struttura portante verticale ed orizzontale in c.a., i solai sono in laterocemento, la copertura presenta due falde particolarmente inclinate.

Esternamente è rifinito con intonaco civile e successiva pittura in latte di calce.

E' accessibile dalla via comunale Calda con la quale confina sia a sud che a nord, e presenta due accessi, uno a valle del fabbricato il quale permette l'ingresso alla pizzeria posta al piano III seminterrato, mediante una scalinata posta sul lato DX dell'opera e l'altro a monte del manufatto che permette l'accesso principale al piano terra (piano VII) del complesso alberghiero.

Internamente i piani sono comunicanti tra loro, mediante, sia l'ascensore interno che dalla sala ristorante posta al piano IV collega il piano terra (VI), che una scala interne in c.a. la quale collega tutti i piani della struttura.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, il manufatto presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura di buona qualità, i serramenti interni ed esterni sono in alluminio anodizzato.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano un buon stato conservativo, inoltre sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente (vedi dichiarazioni di conformità allegate).

1) piano terra (seminterrato).

Il seguente locale adibito a deposito, annesso all'attività ricettiva, presenta una superficie lorda di mq. 65,00 e un'altezza d'interpiano di cm. 300. Lo stesso è accessibile dalla sottostante via comunale Calda;