

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 144/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa DANIELA DI GENNARO

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

Banca Monte dei Paschi di Siena.

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Gabriele Messina

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):25/10/2018

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):29/10/2018

UDIENZA FISSATA IN DATA:16/05/2019

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 45 gg Udienza):01/04/2019

RELAZIONE DI STIMA (Lotti n. 3)

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)

Firmato digitalmente da
NICOLA SCAVONE

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, nonché libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 29/10/2018 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Bella (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Gabriele Messina.

Il sopralluogo presso gli immobili si è svolto in data 29/11/2018, previa comunicazione alle parti effettuata dal Custode giudiziario, durante il quale sono stati acquisiti i dati metrici degli stessi e la documentazione fotografica, a conclusione è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 1*).

Le misurazioni e la documentazione fotografica degli immobili è stata completata con i sopralluoghi eseguiti in data 13 Dicembre 2018, 16 e 22 Gennaio, 9 Febbraio 2019.

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** del Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento.
- la certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- non è stato depositato l'**estratto catastale attuale**;
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico** e i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. Il sottoscritto ha acquisito in data 16/01/2019 presso l'Ufficio Anagrafe dei comuni di Bella e Ruoti i seguenti documenti:
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutata è coniugata dal [redacted] in regime di comunione dei beni (*Allegato n. 2*);
 - certificato di residenza storico di [redacted] (*Allegato n. 3*);
 - certificato di residenza storico di [redacted] (*Allegato n. 4*);
 - certificato di residenza storico di [redacted] (*Allegato n. 5*);
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che [redacted] è stata coniugata dal [redacted] in regime di comunione dei beni (*Allegato n. 6*);
 - stato di famiglia di [redacted] (*Allegato n. 7*);
 - certificato di morte di [redacted] deceduto a Potenza il [redacted] (*Allegato n. 8*);

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

Primo profilo (diritti reali):

1a . Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

-Sigg.ri Di [redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] (c.f. [redacted]) per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni tra loro dei seguenti immobili:

- Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio **48** particelle: **880** (Fabbricato Categoria A/2, Classe 2, Vani 7) – **882** (Fabbricato Categoria D/10) – **749 sub 2** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5) – **32** (Terreno qualità seminativo, classe 5, superficie mq 1.500) – **747** (Fabbricato rurale) – **748** (Fabbricato rurale) – **872** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 28.680) – **879** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 66.488);

-Sigg.ri [redacted] (c.f. [redacted])

[redacted] in regime di comunione di beni tra loro, per i diritti di proprietà di usufrutto per la quota di 1/3 per ognuno [redacted] per i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/3 dei seguenti immobili:

- Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio **48** particelle: **749 Sub 1** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5) – **750** (Fabbricato Categoria D/10) – **881** (terreno qualità seminativo, classe 3, Superficie mq 1.120)

Si precisa che la restante quota di 1/3 della nuda proprietà appartiene alla sig.ra [redacted]

[redacted] *soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva.*

- 1b. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli eseguiti in forza degli atti di acquisto in loro favore;

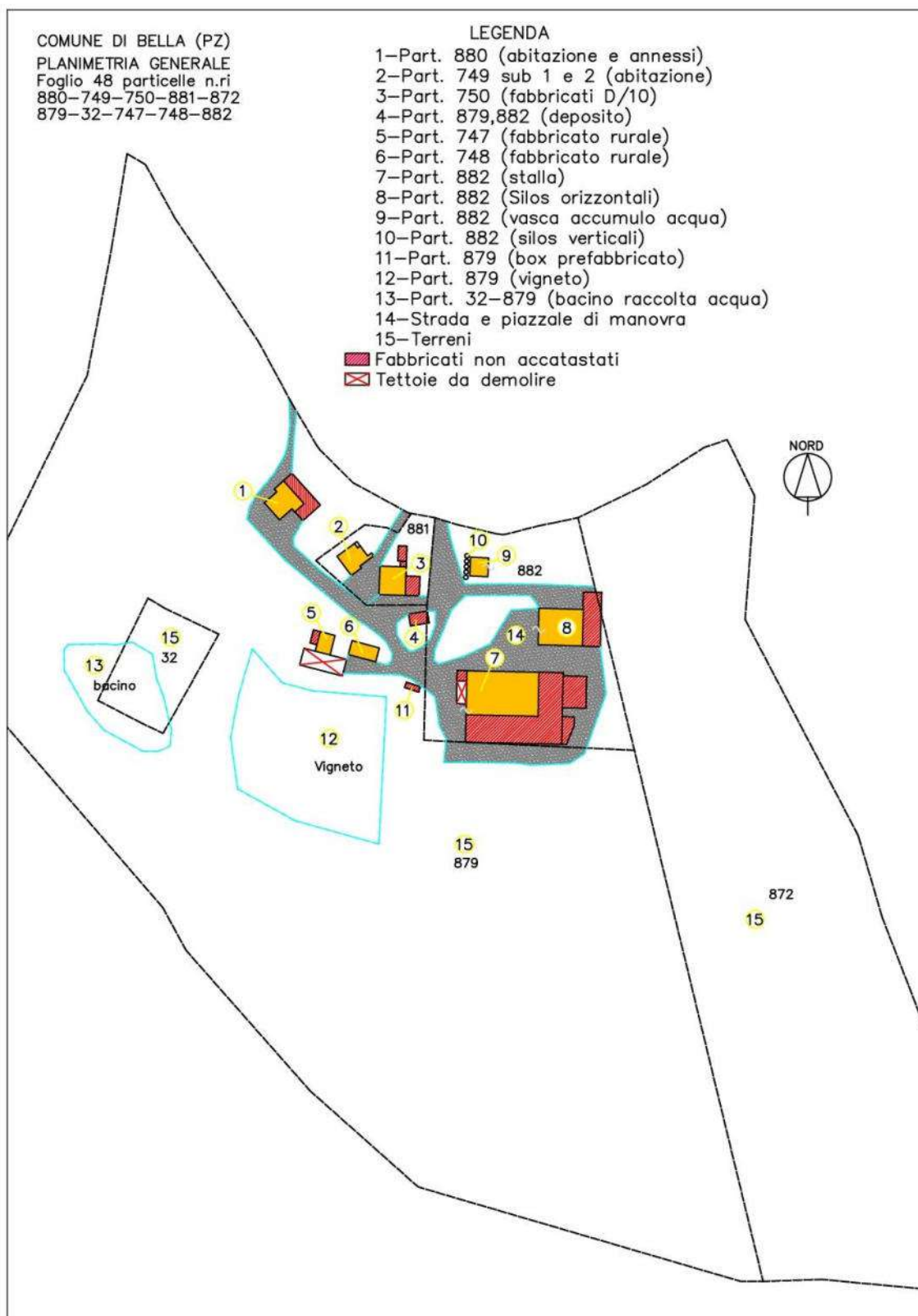
Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

- 1c. Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio **48** particelle: **880** (Fabbricato Categoria A/2, Classe 2, Vani 7) – **882** (Fabbricato Categoria D/10) – **749 sub 2** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5) – **32** (Terreno qualità seminativo, classe 5, superficie mq 1.500) – **747** (Fabbricato rurale) – **748** (Fabbricato rurale) – **872** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 28.680) – **879** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 66.488) - **749 Sub 1** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5) – **750** (Fabbricato Categoria D/10) – **881** (terreno qualità seminativo, classe 3, Superficie mq 1.120)

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo a parte l'indicazione errata del codice fiscale di [redacted]

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

2a. Planimetria generale:



2b. *Descrizione materiale dei lotti:*

I lotti si compongono dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1	
1 - Immobile in catasto al Fg 48 particella n.ro 880 (piano seminterrato e piano terra)	
Tipologia	Abitazione e depositi
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 879
Pertinenze	depositi
Altezza interna utile	Piano seminterrato da mt. 3.10 a mt 3.60 Piano terra mt. 2.80
Superficie netta	Piano seminterrato: Metri quadrati 217.37(depositi + scala) Piano terra: Metri quadrati 111.20 (abitazione) Metri quadrati 14.53 (balconi) Metri quadrati 50.20(terrazza) Metri quadrati 53.78 (portico in costruzione attualmente terrazza)
Superficie commerciale	Piano seminterrato: Metri quadrati lordi 239.10 Piano terra: Metri quadrati lordi 115.77 (abitazione e muri interni) + 10% di 115.77 (muri perimetrali) + Terrazza/portico in costruzione (fino a mq 25 il 35% e per l'eccedenza il 10%) + balconi mq 14.53 x 25% = 147.58
Esposizione	Buona (Sud/Est)
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato tra il 1999 e il 2007 ad oggi non ultimato. Il piano seminterrato è privo di: infissi, porte di accesso, impianti tecnologici, intonaco interno e pavimento. Lo stato di manutenzione è scadente. Il piano terra è privo di: porte interne, pezzi sanitari, elementi radianti, placche e frutti dell'impianto elettrico, fossa biologica per acque di scarico dell'abitazione. Il porticato previsto al piano terra non è stato realizzato pertanto la superficie viene considerata a destinazione terrazza.
Caratteristiche strutturali	Pilastrini in c.a. e solai in latero cemento
Impianti presenti	Gli impianti presenti al piano terra: elettrico, riscaldamento autonomo, idrico e fognario sono tutti da completare.

Documentazione fotografica (*Allegato n. 9*)

Foto esterna immobile part.IIa n. 880



Foto esterna immobile part. N. 880



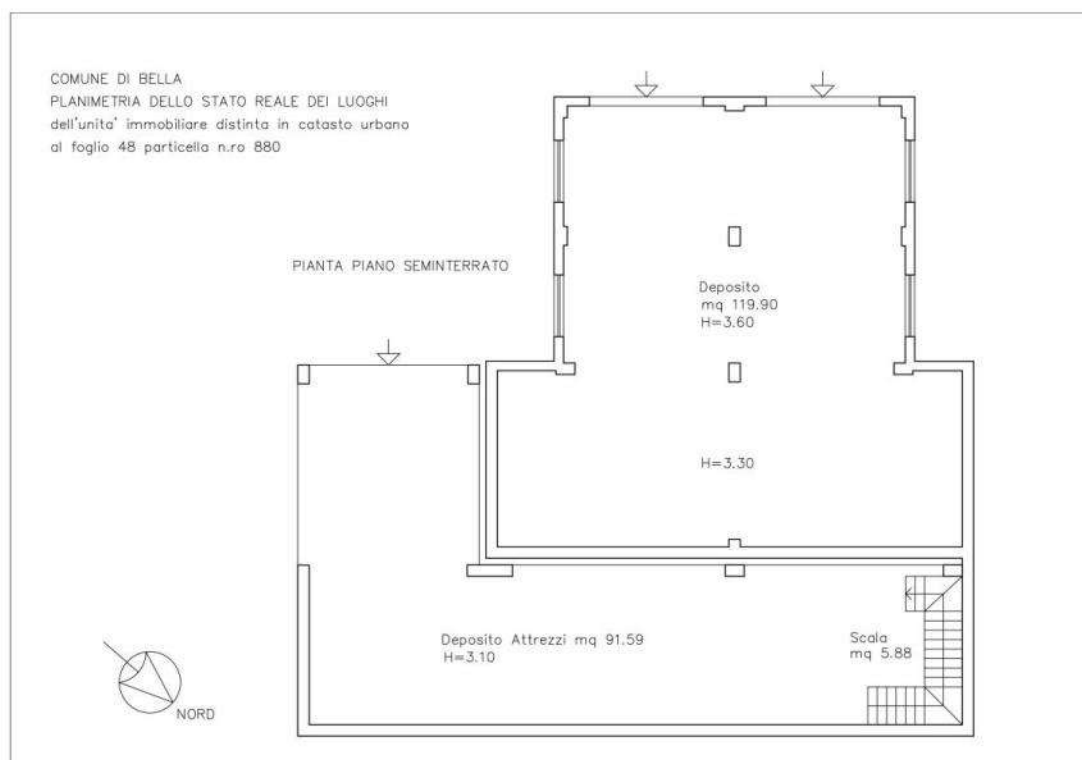
Foto interna piano seminterrato (deposito part. 880)



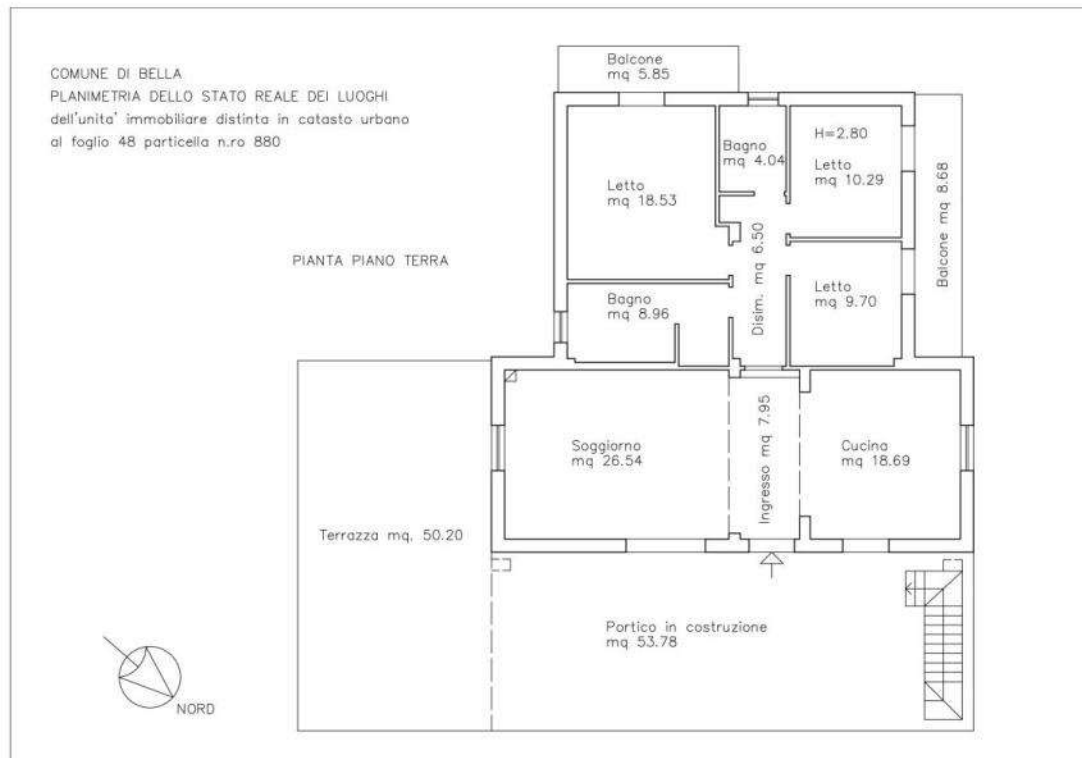
Foto interna piano terra (abitazione part. 880)



Planimetri dello stato reale dei luoghi Fg 48 particella 880 piano seminterrato (Allegato n. 10)



Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 48 particella 880 piano terra (Allegato n. 10/bis)



Il lotto n. 2 si compone dei seguenti immobili:

LOTTO N. 2	
2 - Immobile in catasto al Fg 48 particella n.ro 749 sub 1 (piano terra)	
Tipologia	Abitazione
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 881
Pertinenze	Serbatoio acqua
Altezza interna utile	Piano terra mt. 2.70
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 67.63 (abitazione)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 76.91 (abitazione e muri interni) + 10% di 76.91 (muri perimetrali) = 84.60
Esposizione	Buona (Sud/Est)
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967 e ristrutturato con fondi della legge 219/81 di cui ai contributi nn. 224/1986 e 466/1987. E' occupato dalla Sig.ra [REDACTED]. Il pavimento dei vani principali è in brecciato di marmo. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari del bagno sono in pessime condizioni. L'immobile ha una mancanza di complanarità del pavimento tra il soggiorno e la sala pranzo e lesioni sulla muratura esterna del bagno e camera da letto. Lo stato di manutenzione è scadente.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura e solai in latero cemento

Impianti presenti	Gli impianti presenti sono: elettrico, riscaldamento, idrico e fognario .
-------------------	---

Documentazione fotografica (*Allegato n. 11*)

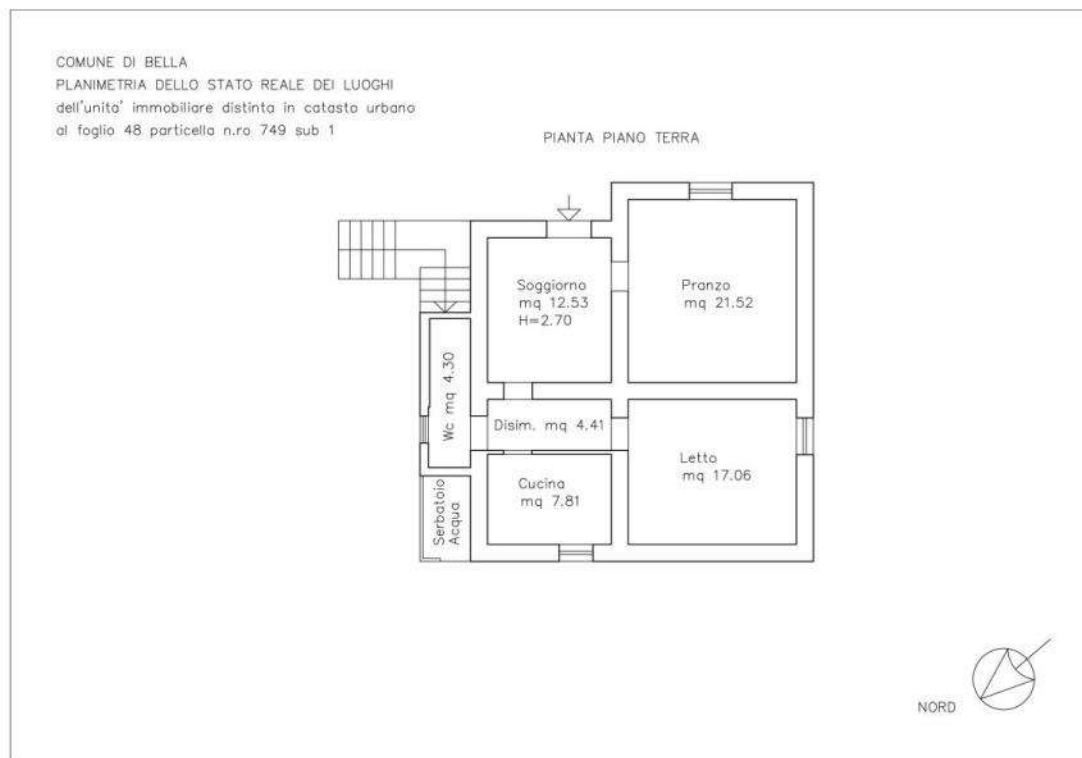
Foto esterna immobile part.IIa n. 749/1



Foto interna abitazione part. N. 749/1



Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 48 particella 749/1 piano terra (*Allegato n. 12*)



LOTTO N. 2	
2 - Immobile in catasto al Fg 48 particella n.ro 749 sub 2 (piano primo)	
Tipologia	Abitazione
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da piazzale nella particella n.ro 881
Pertinenze	Serbatoio acqua
Altezza interna utile	Piano primo mt. 3.00
Superficie netta	Piano primo: Metri quadrati 65.01 (abitazione) Metri quadrati 4.40 (balcone) Metri quadrati 12.31 (scala + pianerottolo)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi Piano terra: 70.82 (abitazione e muri interni) + 10% di 70.82 (muri perimetrali) + balcone/scala mq 16.71 x 25% = 82.07
Esposizione	Buona (Sud/Est)
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967 e ristrutturato con fondi della legge 219/81 di cui ai contributi nn. 224/1986 e 466/1987. E' occupato dai coniugi [REDACTED]. La cucina e il bagno hanno un rivestimento in piastrelle. Il corpo scala esterna presenta delle lesioni col sottostante bagno. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura e solai in latero cemento
Impianti presenti	Gli impianti tecnologici sono i seguenti: elettrico, riscaldamento, idrico e fognario .

Documentazione fotografica (*Allegato n. 13*)

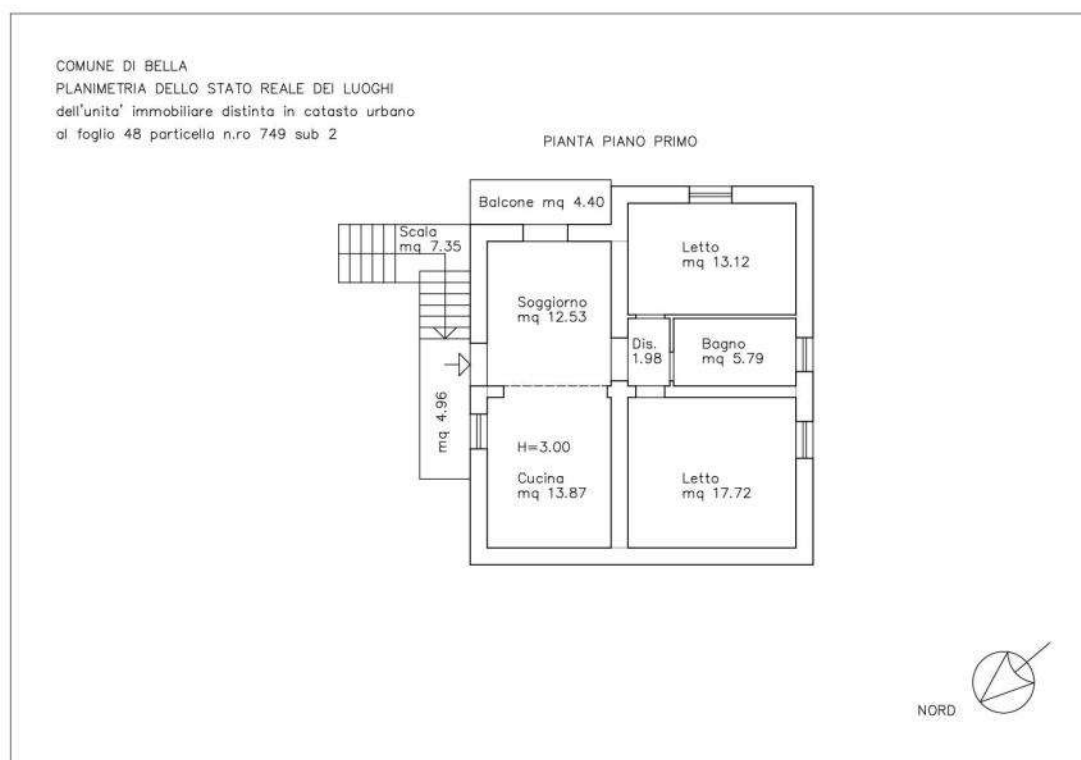
Foto esterna immobile part.Ila n. 749/2



Foto esterna immobile part.Ila n. 749/2



Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 48 particella 749/2 piano primo (Allegato n. 14)



LOTTO N. 2	
3 - Immobile in catasto al Fg 48 particella n.ro 750	
Tipologia	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 881
Altezza interna utile	Piano primo variabile da m 2.00 a m. 4.70
Superficie netta	Piano primo: Metri quadrati 72.98 (Conserv.e stagionatura prod. caseari) Metri quadrati 30.90 (magazzino) Metri quadrati 43.67 (officina) Metri quadrati 14.60 (forno) Metri quadrati 3.78 (legnaia) Metri quadrati 3.21 (tettoia)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 191.48
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967. Il locale conservazione e stagionatura prodotti caseari ha il pavimento in battuta di cemento, pareti intonacate e infissi in ferro. Le condizioni di manutenzione sono scadenti. L'officina è costituita da muratura priva di intonaco. La legnaia e il forno sono sprovvisti di infissi e di intonaco, con muratura portante lesionata e allo stato attuale

	non utilizzati, pertanto, in pessime condizioni di manutenzione.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura, solai in latero cemento, legno e ferro.
Impianti presenti	Gli impianti tecnologici sono i seguenti: elettrico, idrico e fognario .

Documentazione fotografica (Allegato n. 15)

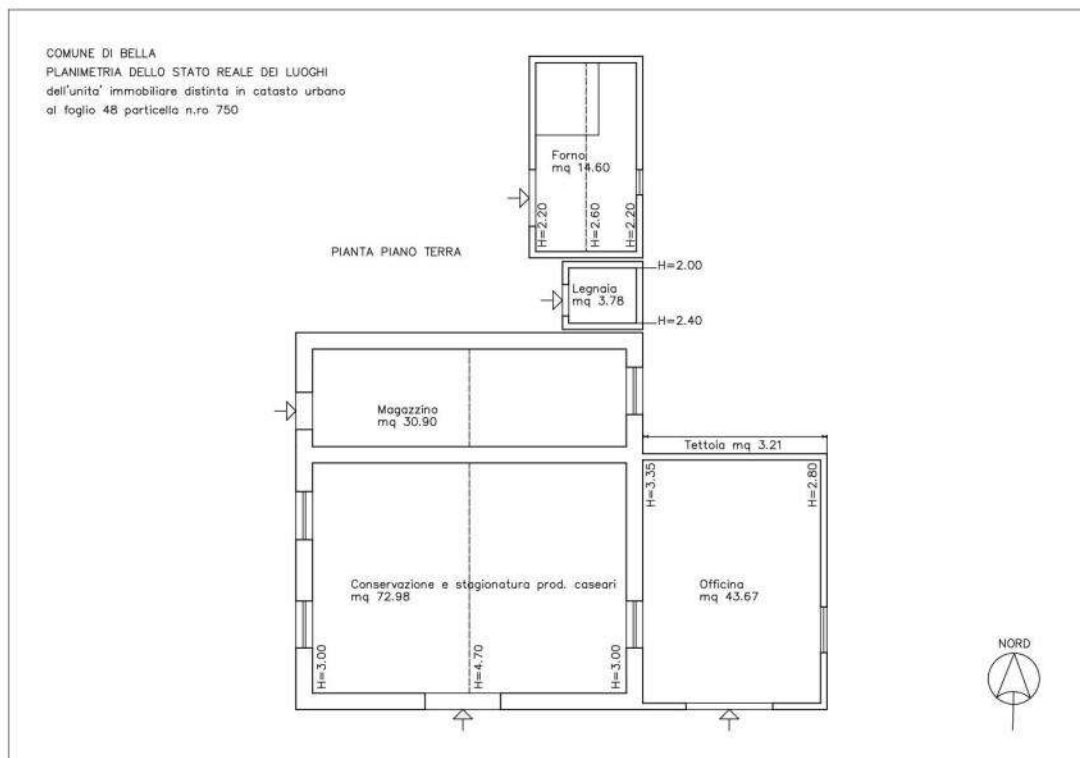
Foto esterna immobile part.IIa n. 750



Foto interna immobile part.IIa n. 750



Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 48 particella 750 piano primo (Allegato n. 16)



Lotto N. 2

Terreno in catasto al foglio 48 particella 881, di mq 1.120 confinante con strada comunale. E' recintato e provvisto di cancello in ferro.



Il lotto n. 3 si compone dei seguenti immobili :

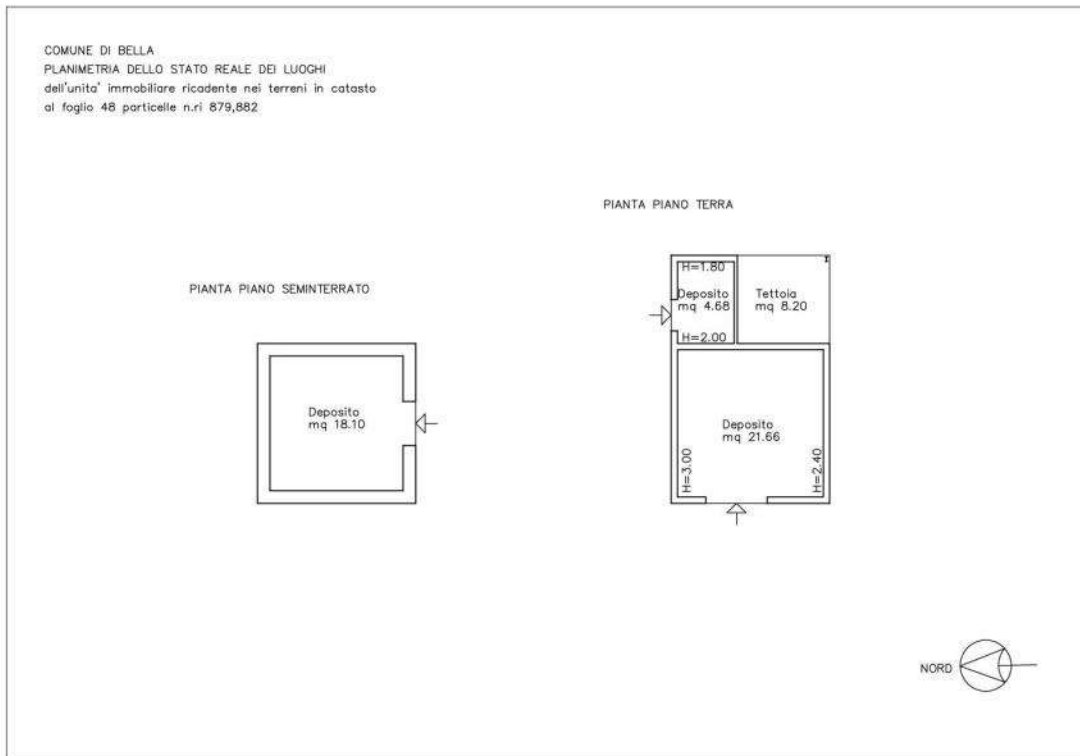
LOTTO N. 3	
4 - Immobile nelle particelle n.ri 879 e 882 del Fg 48	
Tipologia	Depositi
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 879 e 882
Altezza interna utile	Piano seminterrato mt. 1.90 Piano terra variabile da mt.1.80 a mt. 3.00
Superficie netta	Piano seminterrato: Metri quadrati 18.10 (deposito) Piano terra: Metri quadrati 26.34 (deposito) Metri quadrati 8.20 (tettoia)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 54.21
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967. Il piano seminterrato ha muratura di pietrame mentre il piano terra ha muratura in blocchi di cls. E' privo di rifiniture e in condizioni di manutenzione scadenti.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura, solai in latero cemento, ferro e lamiera grecata.
Impianti presenti	Privo di impianti tecnologici.

Documentazione fotografica (Allegato n. 17)

Foto immobile nelle particelle n.ri 879,882 del Fg 48



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile nelle particelle n.ri 879,882 del Fg 48 (Allegato n. 18)



LOTTO N. 3**5- Immobile in catasto terreni (fabbricato rurale) al Fg 48 particella n.ro 747**

Tipologia	Deposito e pollaio
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 879
Altezza interna utile	Piano terra variabile da mt.2.30 a mt. 4.30
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 40.27 (Deposito) Metri quadrati 14.84 (pollaio) Metri quadrati 132.98 (tettoia da demolire)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 59.19
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967. E' privo di infissi (deposito) e di intonaco (pollaio). Le condizioni di manutenzione sono scadenti. La tettoia in adiacenza al locale deposito è oggetto di rimozione come da Permesso di Costruire in sanatoria n. 3/2016. Le spese di demolizione si stimano in euro 6.000,00 compreso il trasporto a discarica dei materiali.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura, solai in latero cemento, ferro e lamiera grecata.
Impianti presenti	Privo di impianti tecnologici.

Documentazione fotografica (*Allegato n. 19*)

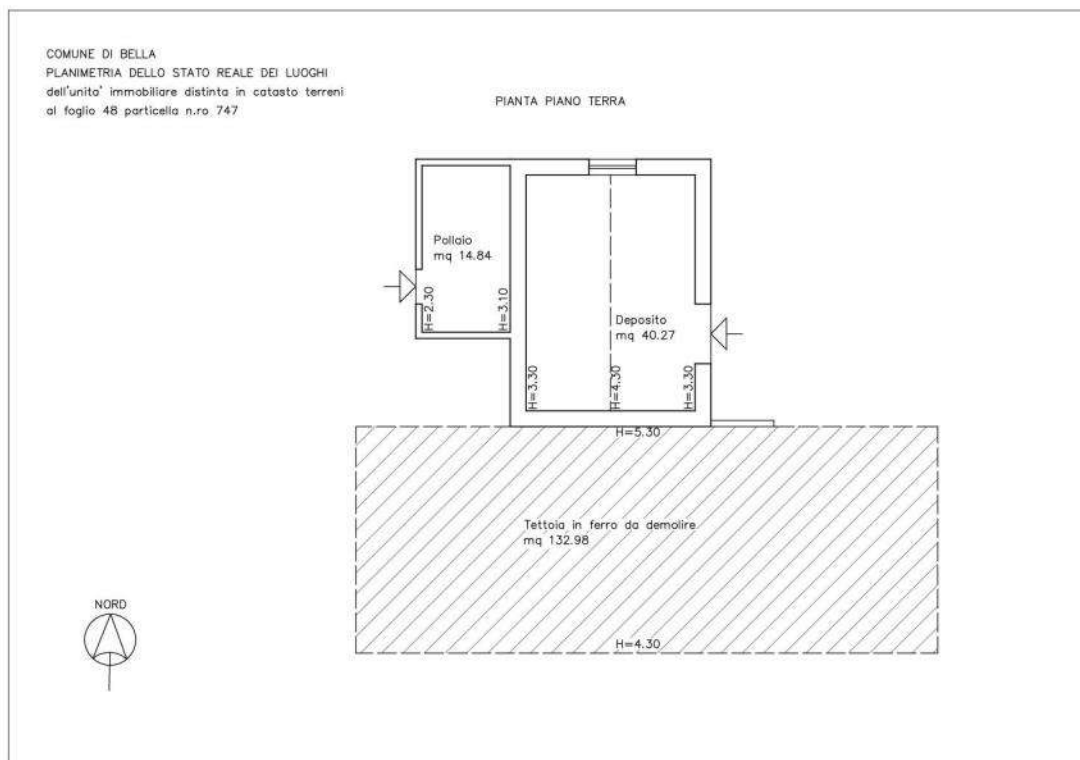
Foto esterna immobile part.IIa n. 747



Foto esterna immobile part.IIa n. 747



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in catasto terreni (fabbricato rurale) al Fg 48 particella n.ro 747(Allegato n. 20)



LOTTO N. 3	
6- Immobile in catasto terreni (fabbricato rurale) al Fg 48 particella n.ro 748	
Tipologia	Deposito e porcile
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 879
Altezza interna utile	Piano terra variabile da mt. 3.30 a mt. 3.95
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 33.47 (deposito) Metri quadrati 20.85 (porcile)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 59.75
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato nel 1976. Parzialmente privo di infissi . Le condizioni di manutenzione sono scadenti.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura, solai in legno.
Impianti presenti	Privo di impianti tecnologici.

Documentazione fotografica (Allegato n. 21)

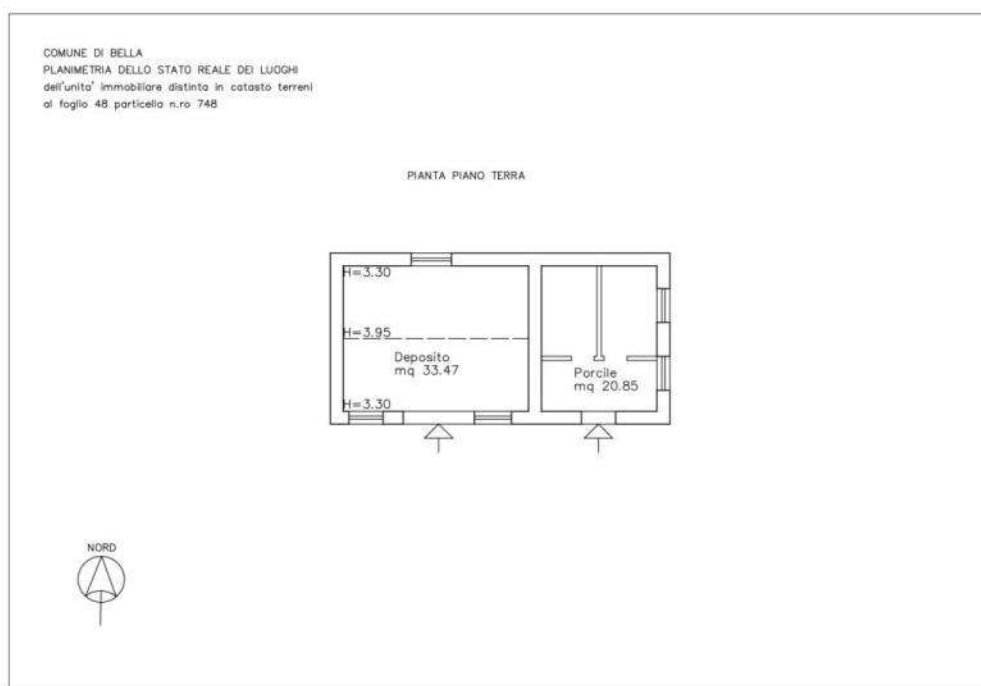
Foto esterna immobile part.IIa n. 748



Foto interna immobile part.IIa n. 748



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in catasto terreni (fabbricato rurale) al Fg 48 particella n.ro 748(Allegato n. 22)



LOTTO N. 3	
7- Immobile in catasto urbano al Fg 48 particella n.ro 882 (stalla scheda n.2)	
Tipologia	Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da piazzale nella particella n.ro 882

Altezza interna utile	Piano terra variabile da mt. 2.80/3.10 a mt. 7.55
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 1035.58 (Stalla) Metri quadrati 64.56 (Pensilina/box vitelli svezzati) Metri quadrati 29.79 (Sala latte) Metri quadrati 33.39 (Sala mungitura e fossa) Metri quadrati 26.85 (wc-dep-uff.san.-spogliatoio) Metri quadrati 3.32 (Sala motori) Metri quadrati 96.00 (vasche liquami) Metri quadrati 13.17 (prevasca liquami)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 1053.41 (stalla) Metri quadrati lordi ragguagliati 16.41 (pensilina) Metri quadrati lordi 110.41 (sala mung., sala latte ect) Metri quadrati lordi 151.00 (vasche liquami ect)
Condizioni di manutenzione	Immobile costruito tra il 1999 e il 2007. La stalla è composta da un corpo centrale con struttura metallica costituita da pilastri in putrelle di ferro tipo HE (n. 8 campate a distanza variabile) e portale doppia falda con catena (interasse luce mt. 10.50). Ai lati da due corpi ribassati con falda unica inclinata e manto di copertura in lastre grecate coibentate. Il tetto del corpo, lato sud, termina con una pensilina che viene utilizzata per ricovero rotoballe di fieno e box vitelli svezzati. La stalla è chiusa su tre lati da muratura in blocchi di laterizio . E' predisposta per bovini da latte a stabulazione libera e cuccette di riposo. Nella zona a sud della stalla vi sono bovini da latte di cui: una parte è vitellame in lettiera permanente su paglia/cemento e una parte sono "asciutte e a riposo" allevate in stabulazione libera. Comprende, inoltre, la sala raccolta latte, ufficio sanitario con servizio igienico e spogliatoio. E' dotata di sala mungitura a spina pesce , gabbie in ferro e vasi misuratori di latte. La stalla è, altresì, organizzata con corsia di foraggiamento, corsia di alimentazione, 2 fila di cuccette testa/testa, corsia di passaggio bovini e cuccette. La raccolta delle deiezioni dei bovini avviene con 3 ruspette che spingono il liqui-letame all'esterno della stalla convogliandolo in una canaletta che confluisce nella prevasca dei liquami e successivamente in due vasche interrate di raccolta. Si precisa che una parte della tettoia adiacente il vano latte è abusiva e deve essere rimossa così come da Permesso di Costruire n. 3 del 04/05/2016. La spesa di demolizione è stimata in euro 2.000,00 compreso il trasporto a discarica dei materiali. Le condizioni di manutenzione della stalla sono scadenti.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in ferro.
Impianti presenti	Gli impianti tecnologici sono i seguenti: elettrico, idrico e fognario .

Documentazione fotografica (*Allegato n. 23*)

Foto esterna stalla part.IIa n. 882



Foto esterna stalla part.IIa 882



Foto interna stalla part.IIa n. 882

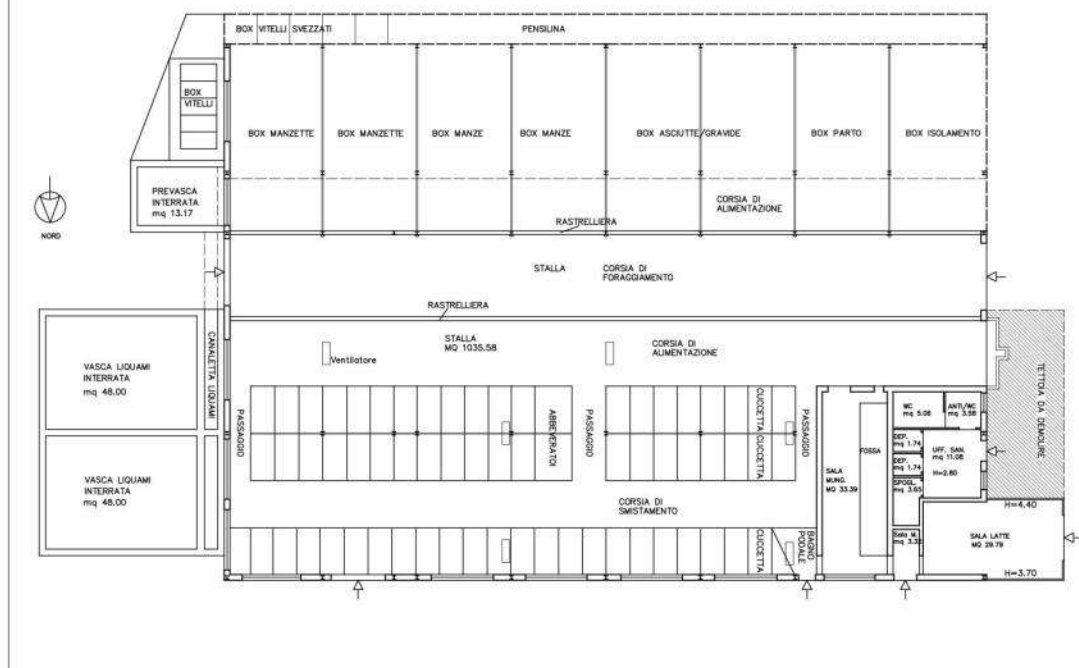


Foto interna stalla part. 882 (sala mungitura)



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in catasto urbano al Fg 48 particella n.ro 882 (stalla) (*Allegato n. 24*)

Comune di BELLA PLANIMETRIA DELLO STATO
 REALE DEI LUOGHI, FG 48 Particella 882 (Stalla)
 PIANTA PIANO TERRA



LOTTO N. 3

8- Immobile in catasto urbano al Fg 48 particella n.ro 882 (silos orizzontali scheda n.3)

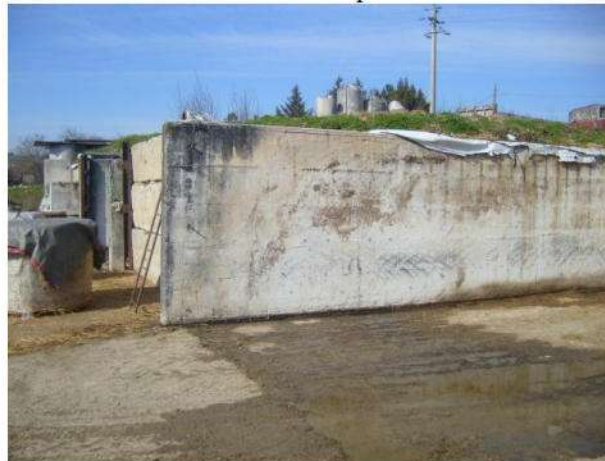
Tipologia	Immobile per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da piazzale nella particella n.ro 882
Altezza interna utile	Altezza pareti H=2.70
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 429.03
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 458.15
Condizioni di manutenzione	Trattasi di silos orizzontali , seminterrati, realizzati con pareti portanti in c.a. e pannelli prefabbricati. Autorizzate con Permesso di Costruire in sanatoria n. 3 del 4/5/2016. I silos sono scadente stato di conservazione.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in c.a. e pannelli prefabbricati.
Impianti presenti	Nessun impianto.

Documentazione fotografica (Allegato n. 25)

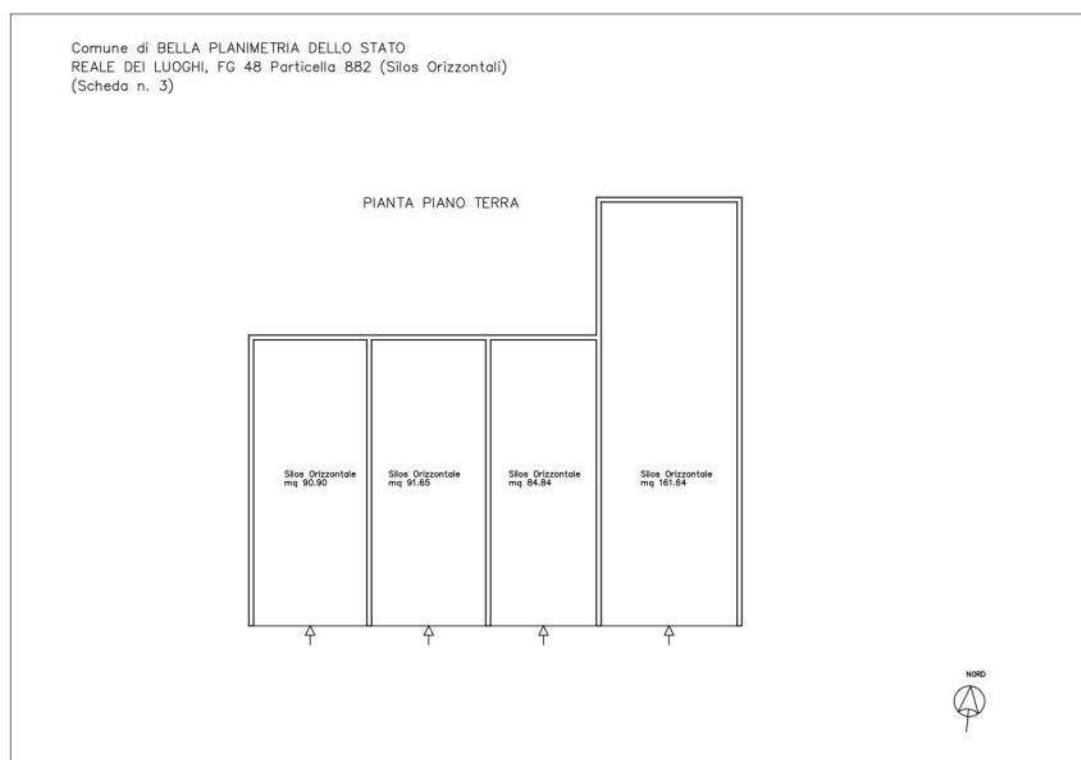
Foto silos orizzontali part.IIa n. 882



Foto esterna silos orizzontali part.IIa n. 882



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in catasto urbano al Fg 48 particella n.ro 882 (silos orizzontali) (Allegato n. 26)



LOTTO N. 3	
9- Immobile in catasto urbano al Fg 48 part.IIa n.ro 882 (Vasca accumulo acqua scheda n.4)	
Tipologia	Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)
Ubicazione	c.da Pietra Scritta del comune di Bella (Pz)
Accessi	da strada nella particella n.ro 882
Altezza interna utile	Altezza pareti H=4.10

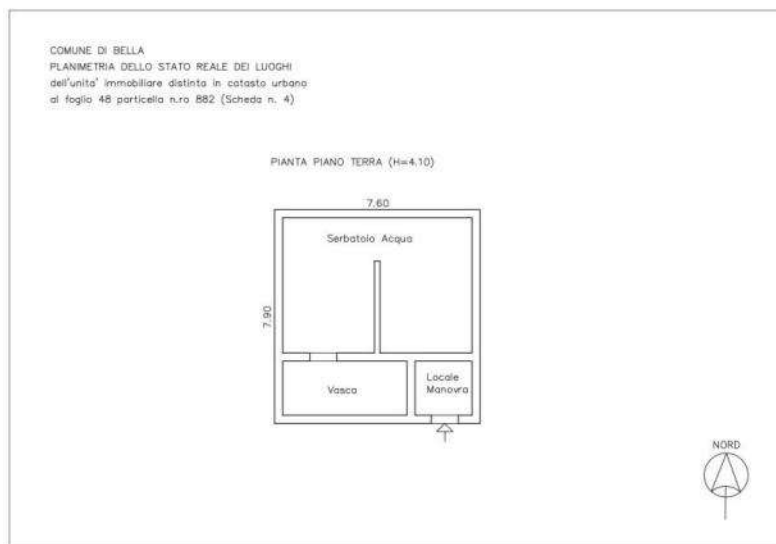
Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 47.72
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 52.49
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato tra il 1999 e il 2007. La vasca di accumulo acqua è in buono stato di conservazione.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in c.a.
Impianti presenti	Elettrico e idrico.

Documentazione fotografica (*Allegato n. 27*)



Vasca di accumulo acqua

Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in catasto urbano al Fg 48 particella n.ro 882 (Vasca accumulo acqua) (*Allegato n. 28*)





LOTTO N. 3

10 – In adiacenza alla vasca di accumulo dell'acqua sono posizionati, su una base di cls, n. 5 silos per stoccaggio cereali e prodotti vari. I silos sono costruiti in vetroresina e dotati di striscia visiva traslucida per controllo del livello. Le condizioni di manutenzione sono scadenti.



LOTTO N. 3

11 – Nella particella n.ro 879 è situato un box prefabbricato con struttura in acciaio zincato e pareti in pannelli sandwich (lamiera/poliuretano/lamiera). La struttura è poggiata a terra senza opere in c.a., è rimovibile e ad uso temporaneo secondo quanto affermato dall'esecutata [REDACTED]. Per la sua rimozione si stima un importo di euro 1.000,00.



LOTTO N. 3

12- La particella n.ro 879 del fg 48 è parzialmente utilizzata a vigneto con filari sostenuti da paletti di cemento. Il vigneto è recintato con pali di cemento e rete metallica romboidale. La superficie complessiva del vigneto, con alberi di ulivo e frutta, è di metri quadrati 3.500 circa.



LOTTO N. 3

13- Nelle particelle n.ri 879 e 32 è situato un bacino artificiale per la raccolta di acque piovane. L'acqua è utilizzata per irrigare i terreni che fanno parte dell'azienda agricola. La superficie del bacino è di metri quadrati 1.400 circa.



14- Gli immobili che costituiscono il LOTTO n. 3 sono collegati da una strada interna in sterrato e misto granulare, con piazzali di manovra, situata nelle particelle numeri 879 e 882 del fg 48.



LOTTO N. 3

15- Terreni così distinti: particella n. **32** (Terreno qualità seminativo, superficie mq 1.500); particella n. **872** (Terreno qualità seminativo irriguo, Superficie mq 28.680); particella n. **879** (Terreno qualità seminativo irriguo, Superficie mq 66.488); i terreni di forma irregolare hanno una giacitura in pendio verso il vallone Merdarulo. Risultano coltivati a foraggio ad eccezione delle superfici ad uso strada, piazzale di manovra dei mezzi agricoli, vigneto e bacino di raccolta acqua.

2c. Per gli immobili in oggetto, ad uso abitativo, non è stato possibile recuperare l'**attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 500,00 per ciascuna unità immobiliare;

Risposta al QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

I dati catastali dei beni pignorati sono i seguenti:

- Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio **48** particelle: **880** (Fabbricato Categoria A/2, Classe 2, Vani 7) – **882** (Fabbricato Categoria D/10) – **749 sub 2** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5) – **32** (Terreno qualità seminativo, classe 5, superficie mq 1.500) – **747** (Fabbricato rurale) – **748** (Fabbricato rurale) – **872** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 28.680) – **879** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 66.488) – **749 Sub 1** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5) – **750** (Fabbricato Categoria D/10) – **881** (terreno qualità seminativo, classe 3, Superficie mq 1.120);

Il sottoscritto ha acquisito in data 03, 04/01/2019 e 13/11/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- 1) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 880 (*Allegato n. 29*);
- 2) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 882 (*Allegato n. 30*);
- 3) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 749/2 (*Allegato n. 31*);
- 4) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 32 (*Allegato n. 32*);
- 5) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 747 (*Allegato n. 33*);
- 6) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 748 (*Allegato n. 34*);
- 7) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 872 (*allegato n. 35*);
- 8) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 879 (*Allegato n. 36*);
- 9) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 749/1 (*Allegato n. 37*);
- 10) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 750 (*Allegato n. 38*);
- 11) visura storica immobile Fg 48 part.IIIa 881 (*Allegato n. 39*);
- 12) foglio di mappa n. 48 (*Allegato n. 40*);
- 13) planimetria catastale immobile Fg 48 part.IIIa 880 (*Allegato n. 41*)
- 14) planimetria catastale immobile Fg 48 part.IIIa 882 schede n.ri 1-2-3 e 4 (*Allegato n. 42*)
- 15) planimetria catastale immobile Fg 48 part.IIIa 749/2 (*Allegato n. 43*)
- 16) planimetria catastale immobile Fg 48 part.IIIa 750 (*Allegato n. 44*)
- 17) planimetria catastale immobile Fg 48 part.IIIa 749/1 (*Allegato n. 45*)

Le corrispondenti **planimetrie catastali** sono presenti negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di aggiornamento; pertanto la loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica PREGEO e *DOCFA*, con una spesa complessiva che si stima in euro 3.000,00.

Risposta al QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si predispongono per i lotti individuati i seguenti **prospetti sintetici**:

LOTTO n. 1 :

– proprietà 1/1 del fabbricato in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio **48** particelle: **880** (Fabbricato Categoria A/2, Classe 2, Vani 7) con costituzione di servitu' a carico della particella n. 879 del Fg 48 di Bella per accesso all'immobile dalla strada comunale e per realizzazione della fossa biologica. L'immobile è costruito con Concessione Edilizia n.ro 43 del 30/6/1977, Prot. 1652, Concessione Edilizia n. 58 del 22/10/1999, Concessione Edilizia n. 9 del 9/4/2001, Permesso di Costruire n. 19 del 5/9/2005, Permesso di Costruire n. 14 del 20/04/2007, e lo stato dei luoghi non è conforme per: mancata realizzazione di parte della muratura di facciata al

piano seminterrato, del porticato al piano terra e modifica della scala interna. Necessita di permesso in sanatoria e di aggiornamento delle planimetrie catastali.

PREZZO BASE LOTTO N. 1 euro € 64.953,00;

LOTTO N. 2 :

– proprietà 1/1 dell'abitazione in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio 48 particella: **749 sub 2** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5);
– proprietà pari a 2/6 oltre a diritto di usufrutto per la quota di 2/3 e la nuda proprietà per la quota di 1/3 dei seguenti immobili: terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio 48 particelle: **749 Sub 1** (Fabbricato Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5) – **750** (Fabbricato Categoria D/10) – **881** (terreno qualità seminativo, classe 3, Superficie mq 1.120). Gli immobili sono costruiti prima del 1967.

Necessita di aggiornamento delle planimetrie catastali.

PREZZO BASE LOTTO N. 2 euro € 55.801,00;

LOTTO N. 3 :

– proprietà 1/1 di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio 48 particelle: **882** (Fabbricato Categoria D/10) – **32** (Terreno qualità seminativo, classe 5, superficie mq 1.500) – **747** (Fabbricato rurale) – **748** (Fabbricato rurale) – **872** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 28.680) – **879** (Terreno qualità seminativo irriguo, Classe U, Superficie mq 66.488); fabbricato nella particella n.ri 879 e 882; Gli immobili di cui alle particelle n.ri 747 e fabbricato deposito nella part.lla n.ri 879 e 882 sono costruiti prima del 1967 mentre i fabbricati di cui alle particelle n.ri 748 e 882 con Concessione Edilizia n.ro 43 del 30/6/1977, Prot. 1652, Concessione Edilizia n. 58 del 22/10/1999, Concessione Edilizia n. 9 del 9/4/2001, Permesso di Costruire n. 19 del 5/9/2005, Permesso di Costruire n. 14 del 20/04/2007, Permesso di Costruire in sanatoria n. 3 del 4/5/2016 cui è conforme lo stato dei luoghi tranne per: il fabbricato rurale (part.lla 748) di maggiori dimensioni rispetto al progetto, la tettoia adiacente la particella n.ro 747, la tettoia adiacente la stalla e il box prefabbricato nella particella 879.

Necessita di permesso in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali.

PREZZO BASE LOTTO N. 3 euro € 507.346,00;

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

L'esperto ha proceduto alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*nn. 20435/17308 del 16/11/2017*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento** sui seguenti cespiti immobiliari:

beni di [redacted] in regime di comunione di beni tra loro:

1 - Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio 48 particelle: **880 – 882 – 749 sub 2 – 32 – 747 – 748 – 872 e 879;**

beni di [redacted] regime di comunione di beni tra loro, per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno e per i diritti di usufrutto per la quota di 1/3 per ognuno e [redacted] er i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/3

2 - Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Pietra Scritta in catasto al Foglio 48 particelle: **749 Sub 1 – 750 – 881;**

A questo riguardo si relaziona :

Tutte le unità censuarie che costituiscono il cespite numero uno si appartengono ai sigg.ri [redacted] per l'intera proprietà e in regime di comunione legale dei beni. Le predette particelle 880(ex 875-746-610-3) – 882(ex 875-746-610-3) – 749/2(ex 749-610-3) del catasto fabbricati nonché le particelle 747-748 (entrambe derivate dalle ex particelle 610 e 3) - 872(ex 612 e 3) - 879(ex 875-746-610-3) sono state acquistate dalla sola [redacted]

██████████ in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita dell'8/8/2007 ai rogiti del notaio Bianchini Francesco da Potenza, repertorio 53120 raccolta 5596, trascritto il 07/09/2007 ai nn. 20125/11490 (*Allegato n. 46*) da potere di ██████████. Si precisa che l'originaria particella 3 del foglio di mappa 48 era stata riscatta dal solo ██████████ in regime di comunione dei beni, con l'atto del 31/3/1981 ai rogiti del Notaio Ferdinando Zito, repertorio 1441 atto trascritto il 26/4/1981 ai nn. 4025/3318 da potere dell'Ente di Sviluppo Agricolo della Basilicata con sede in Matera.

La sola particella 32 del foglio di mappa 48 risulta pervenuta alla predetta ██████████ per averla ricevuta in donazione in forza dell'atto notarile pubblico dell'8/8/2007 ai rogiti del notaio Bianchini Francesco da Potenza, repertorio 53120 raccolta 5596, atto che risulta trascritto il 7/9/2007 ai nn. 20124/11489 detta donazione è avvenuta da potere dei sigg.ri ██████████. La provenienza ai predetti donanti è la medesima di quella descritta in precedenza.

L'intero cespite numero due, si appartiene ai coniugi ██████████ per la quota di 1/3 ciascuno in usufrutto e 1/6 ciascuno in piena proprietà e del sig ██████████ er la quota di 1/3 in nuda proprietà, mentre la restante quota di 1/3 della nuda proprietà appartiene alla sig.ra ██████████ oggetto estraneo alla presente procedura esecutiva.

La provenienza è articolata nel modo seguente:

- a. In origine, con il sopra descritto atto di cessione ricevuto dal notaio Zito Ferdinando del 31/3/1981, repertorio 1441, registrato a Matera il 16/4/1981, atto trascritto il 26/4/1981 ai nn 4025/3318 i coniugi ██████████ avevano riscattato l'originaria particella 3, da cui hanno avuto origine le particelle 749 e 750, e la particella di terreno 881 del foglio 48 di mappa;
- b. Successivamente, con atto di donazione in data 8/8/2007 ai rogiti del notaio Bianchini Francesco da Potenza, repertorio 53120 raccolta 5596, trascritto il 7/9/2007 ai nn. 20123/11488 i coniugi ██████████ hanno donato al sig. ██████████ (soggetto estraneo alla procedura), la quota di 1/3 ciascuno in nuda proprietà dell'intero compendio immobiliare descritto al cespite numero due (*Allegato n. 46*);

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di iscrizione del pignoramento immobiliare.

- 1- Ipoteca volontaria nascente da contratto di finanziamento del 22/11/2006 ai rogiti del notaio Bianchini Francesco repertorio 51585 raccolta 5037 iscritta il 27/11/2006 ai nn. 25823/7325 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro ██████████ per un capitale di € 300.000,00 ed un montante ipotecario di € 600.000,00, che grava sugli immobili oggetto della presente procedura allora censiti con il foglio di mappa 48 particelle 879,881,872,32,749,750,747,748,882 e 880;
- 2- Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 22/11/2006 ai rogiti del notaio Bianchini Francesco repertorio 51585 iscritta il 12/12/2006 ai nn. 26751/7524 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro ██████████ per un capitale di € 300.000,00 ed un montante ipotecario di € 600.000,00 che grava sugli immobili oggetto della presente procedura allora censiti con il foglio di mappa 48 particelle 879,881,872,32,749,750,747,748,882 e 880 (Formalità di riferimento iscrizione n. 7325 del 27/11/2006)
- 3- Atto di pignoramento immobiliare del 2/11/2017, repertorio 2428, trascritto il 16/11/2017, ai nn 20435/17308 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro ██████████ che grava sugli immobili oggetto di esecuzione forzata immobiliare.

Si allegano le ispezioni ipotecarie riferite agli eseguiti (*Allegato n. 57*);

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

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e riferisce quanto segue:

- Gli immobili distinti in catasto al foglio di mappa 48 particelle numeri 749/1, 749/2, 750 di cui al costituito Lotto n. 2 sono stati realizzati prima del 1967;
- L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 48 particella numero 747 e il deposito nella particella 879 e 882 (in planimetria al n.4), di cui al costituito lotto n. 3 sono stati realizzati prima del 1967;
- Gli immobili distinti in catasto al foglio di mappa 48 particella numero 882 (stalla, silos orizzontali, vasca di accumulo acqua) di cui al costituito Lotto n. 3 sono stati costruiti tra il 1999 e 2007 e ,salvo lievi differenze grafiche, sono conformi agli elaborati progettuali. Mentre l'immobile in catasto al foglio di mappa 48 particella n. 748 di cui al costituito Lotto n. 3, costruito nel 1976, ha dimensioni in pianta (mt.11.90 x 6.05) maggiori di quelle autorizzate (mt.11.20 x 5.80) con Concessione Edilizia n.ro 43 del 30/6/1977, Prot. 1652.
- L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 48 particella numero 880 (abitazione e depositi) di cui al costituito Lotto n. 1 è stato costruito tra l'anno 1999 e il 2007. Lo stato reale dei luoghi è difforme dagli elaborati grafici allegati ai predetti titoli autorizzativi per : mancata realizzazione di parte della muratura di facciata del locale deposito attrezzi al piano seminterrato; differente realizzazione della scala interna rispetto al progetto approvato; mancata realizzazione del porticato al piano terra; lievi modifiche della tramezzatura interna del bagno principale e del soggiorno-ingresso;

Le citate difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 1.500,00 per ciascun immobile (part.ile nn. 880 e 748) ;

gli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi sono:

- Concessione Edilizia n.ro 43 del 30/6/1977, Prot. 1652 (*Allegato n. 47*);
- Concessione Edilizia n. 58 del 22/10/1999 (*Allegato n. 48*);
- Concessione Edilizia n. 9 del 9/4/2001 (*Allegato n. 49*);
- Permesso di Costruire n. 19 del 5/9/2005 (*Allegato n. 50*);
- Permesso di Costruire n. 14 del 20/04/2007 (*Allegato n. 51*);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 3 del 4/5/2016 (*Allegato n. 52*);
- non risulta presente per gli immobili in oggetto nessun certificato di agibilità;
- Le particelle nn. 872, 879, 881, 882 e 32 del foglio 48 ricadono in zona "E" Verde Agricolo del P. di F. del comune di Bella, dati immutati rispetto al certificato di destinazione urbanistica allegato al rogito del notaio Bianchini Francesco in data 8/8/2007 Rep. n. 53120;

Risposta al QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Lo stato di possesso attuale degli immobili è il seguente:

- l'abitazione al piano terra distinta in catasto urbano al fg 48 particella n. 880, Lotto n. 1, è libera;
- l'abitazione al piano terra in catasto urbano al foglio 48 particella n. 749/1, Lotto n. 2, è occupata dall'esecutata sig.ra [REDACTED];
- L'abitazione al piano primo in catasto al foglio 48 particella n. 749/2, Lotto n. 2, è occupata dagli esecutata [REDACTED];
- Il magazzino al piano terra in catasto al foglio 48 particella 750, Lotto n. 2, è occupato dall'esecutata [REDACTED];
- La legnaia e il forno adiacenti alla particella n. 750, per le loro condizioni precarie, sono inutilizzati;

- I restanti immobili e terreni, invece, sono utilizzati per le funzioni produttive connesse all'attività agricola condotta dalla sig.ra [REDACTED];

Trattandosi di immobili occupati dagli esecutati non viene quantificato il canone di locazione di mercato.

Risposta al QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive**;
- non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- il bene pignorato non è soggetto a **vincoli storico-artistici**;
- il bene pignorato non fa parte di un condominio.
- La particella ex 3 del foglio 48, originaria particella da cui sono scaturite le altre è gravata da servitu' di elettrodotto (pali e conduttori aerei) a favore dell'Enel Società per Azioni , Compartimento di Napoli costituita con atto autenticato dal Notaio De Bellis in data 05/07/1991 e 20/04/1993, registrato a Potenza il 26/4/1993 n. 352, Repertorio 154527 (*Allegato n. 56*);

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistico - edilizie: riguardanti la tettoia adiacente alla particella 747 (deposito/pollaio) rimovibile con una spesa di euro 6.000,00 . Tettoia adiacente alla stalla rimovibile con una spesa di euro 2.000,00. Box prefabbricato nella particella 879 rimovibile con una spesa di euro 1.000,00. Difformità urbanistica immobili distinti in catasto al foglio di mappa n. 48 particelle n.ri 748 e 880 sanabili ai sensi del DPR 380/2001 con una spesa complessiva di euro 1.500 cadauno. Gli importi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali: Le corrispondenti **planimetrie catastali** sono presenti negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di aggiornamento; pertanto la loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica PREGEO e *DOCFA*, con una spesa complessiva che si stima in euro 3.000,00 (euro 1.000,00 per lotto) importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base.

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

Il bene esecutato distinto non ricade su suolo demaniale.

Risposta al QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Risposta al QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese di gestione in quanto il compendio non ha parti condominiali e nemmeno procedimenti in corso.

Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie degli immobili, specificando quella commerciale nel seguente modo;

Calcolo superficie commerciale

Superfici principali	100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni Pareti perimetrali, si considera max 10% delle superfici calpestabili e pareti divisorii interni
Superfici di ornamento	Balconi al 25 % fino a mq 25 l'eccedenza calcolata al 10% Terrazzi al 35 % fino a mq 25 l'eccedenza calcolata al 10%

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegati n.53*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 54*);
- per i terreni i valori agricoli medi della Regione Basilicata (*Allegato n. 55*);
- la riduzione del valore praticata per il diritto di usufrutto e di nuda proprietà;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni civili	normale	Euro 380,00	Euro 435,00	Euro 407,50
Autorim/deposito	normale	Euro 180,00	Euro 230,00	Euro 205,00
Capannoni tipici	normale	Euro 185,00	Euro 250,00	Euro 217,50

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.

Per cui avremo:

LOTTO N. 1						
Stima del bene immobile in Bella al Foglio 48 particella n.ro 880						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprietà 1/1 [REDACTED] In regime di comunione dei beni	880	Abitazione (P.T)	147,58	407,50	1-20,50%	47.810,38
		Depositi (P.S)	239,10	205,00	1-43,50%	27.693,75
Sommano						75.504,13
LOTTO N. 1 -Valore stima immobile in Bella al Foglio 48 particella n.ro 880 per i diritti di proprietà 1/1 dei sigg.ri [REDACTED] e in regime di comunione dei beni (quota indivisa)						75.504,13

LOTTO N. 2							
Stima dei beni immobili in Bella al Foglio 48 particelle n.ri 749/2, 749/1, 750 e 881							
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro	
A-Proprieta' 1/1 [redacted] In regime di comunione dei beni	749/2	Abitazione (P.1)	82.07	407,50	1-20,50%	26.587,60	
B- per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno e per i diritti di usufrutto per la quota di 1/3 per ognuno [redacted] per i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/3 [redacted]	749/1	Abitazione (P.T)	84.60	407,50	1-29,50%	Valore di mercato per intero = 24.304,52	
						Valore per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno = 24.304,52 x 2/6= 8.101,50	
						Valore 1/3 usufrutto [redacted] = valore intero 24.304,52 x 20%= € 1.620,30	1.620,30
						Valore 1/3 usufrutto [redacted] = valore intero 24.304,52 x 1/3 x 20%= € 1.620,30	1.620,30
						Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] valore intero 24.304,52 x 1/3 x 80%= 6.481,21	6.481,21
						Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva) = valore intero 24.304,52 x 1/3 x 80%= 6.481,21	6.481,21 soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva
750	Depositi/uffici	191,48	205,00	1-43,5%	Valore di mercato per intero= 22.178,17		
					Valore per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno = 22.178,17 x 2/6= 7.392,71		
					Valore 1/3 usufrutto [redacted] = valore intero 22.178,17 x 1/3 x 20%= € 1.478,55	1.478,55	
					Valore 1/3 usufrutto [redacted] valore intero 22.178,17 x 1/3 x 20%= € 1.478,55	1.478,55	
					Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] valore intero 22.178,17 x 1/3 x 80%= 5.914,18	5.914,18	
					Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] (soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva) = valore intero 22.178,17 x 1/3 x 80%= 5.914,18	5.914,18 soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva	
881	Terreno di mq 1.120 di cui	Mq 345 (strada) x €/mq 10= 3.450,00 Mq 80 (fabbricati non accatastati) Mq 695 (attività agricola) x €/mq 2.00= 1.390,00	Valore di mercato per intero = 4.840,00				
			Valore per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno = 4.840,00 x 2/6=				

				1.613,34
			Valore 1/3 usufrutto [redacted] = valore intero 4.840,00 x 1/3 x 20%= € 322,66	322,66
			Valore 1/3 usufrutto [redacted] [redacted] = valore intero 4.840,00 x 1/3 x 20%= € 322,66	322,66
			Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] [redacted] valore intero 4.840,00 x 1/3 x 80%= 1.290,67	1.290,67
			Valore 1/3 nuda proprietà [redacted] [redacted] soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva) = valore intero 4.840,00 x 1/3 x 80%= 1.290,67	<i>1.290,67 soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva</i>
Sommano				77.910,29
LOTTO N. 2				
A - Valore stima immobile in Bella al Foglio 48 particella n.ro 749/2 per i diritti di proprietà 1/1 dei sigg.ri [redacted] in regime di comunione dei beni (quota indivisa) = 26.587,60 +				
B - Valore stima immobili in Bella al Foglio 48 particelle n.ri 749/1, 750 e 881 per i diritti di proprietà pari ad 1/6 per ognuno e per i diritti di usufrutto per la quota di 1/3 per ognuno sigg.ri [redacted] per i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/3 sig. [redacted] (quota indivisa) = 37.636,63				
<i>totale</i>				64.224,23

LOTTO N. 3							
Stima dei beni immobili e attrezzature in Bella al Foglio 48 particelle n.ri 882, 747, 748, 32, 872, 879							
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro	
Proprietà 1/1 [redacted] In regime di comunione dei beni	882	Stalla	1.053,41	217,50	1-13,50%	198.185,92	
		Pensilina	16,41	217,50	1-13,50%	3.087,33	
		Sala Mung./ latte	110,41	340,00	1-13,50%	32.471,58	
		Vasche liquami	151,00	100,00	1-13,50%	<u>13.061,50</u>	
							246.806,33 somma
		Attrezzature stalla bovini:	Rastrelliere, Abbeveratoi, Separatori cuccette, Cancelli, Box vitelli, Ventilatori, Impianto mungitura, Raschiatori letame, Impianto sala latte. Importo stimato euro 94.000,00 x -20% (coefficiente deprezzamento per obsolescenza)=				75.200,00
		Vasca accumulo acqua	52,49	300,00	1-10,50	14.093,56	
	Silos verticali stoccaggio cereali	n. 5 silos x euro/cad. 1.000,00=				5.000,00	
	Attività agricola particella 882	Mq 2.478 x €/mq 2,00=				4.956,00	
	Strada/piazzali di manovra part. 882	Mq 2.345 x €/mq 10,00				23.450,00	
		Silos orizzontali	458,15	100,00	1-13,50%	39.629,97	
	747	Deposito-Pollaio	59,19	205,00	1-38,50%	7.462,37	
	748	Deposito-porcile	59,75	205,00	1-38,50%	7.532,98	
	32	Terreno di mq. 1.500 di cui	Mq 873 (sem.) x €/mq 0.66= 576,18+ Mq 627 (bacino acqua)x €/mq 10= 6.270=			6.846,18	

	872	Terreno di mq. 28.680 di cui:	Mq 28.670(sem. irr) x €/mq 1.26= 36.124,20 Mq 10 occupato dal fabbricato(silos)			36.124,20
	879	Terreno di mq 66.488 di cui	Mq 3500(vigneto recitato) x €/mq 2.00= 7.000,00 Mq 773 (bacino acqua) x €/mq 10= 7.730 Mq 162 (fabbr. nelle pille n. 879-882) Mq 1.294 (strada) x €/mq 10= 12.940,00 Mq 60.759 (sem. irr.) x €/mq 1.26= 76.556,34			104.226,34
		Fabbricato nella particella 879-882 (depositi)	54,21	205,00	1-53,50%	5.167,56
sommano						576.495,49
LOTTO N. 3						
-Valore stima immobili in Bella al Foglio 48 particelle n.ri 882, 747, 748, 32, 872, 879 e attrezzature per i diritti di proprietà 1/1 dei sigg.ri [redacted] [redacted] in regime di comunione dei beni (quota indivisa)						576.495,49

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e della mancata immediata disponibilità dell'immobile applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale, attestato di prestazione energetica e lavori di ripristino;

Per cui avremo:

LOTTO N. 1	
Valore di mercato dell'immobile	75.504,13
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-7.550,41
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA)	-1.000,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	-500,00
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al Comune di Bella (pratica in sanatoria ai sensi DPR 380/2001)	-1.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 1 (in cifra tonda)	64.953,00

LOTTO N. 2	
Valore di mercato degli immobili	64.224,23
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-6.422,42
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA)	-1.000,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica (2 unità)	-1.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 2 (in cifra tonda)	55.801,00

LOTTO N. 3	
Valore di mercato degli immobili e attrezzature	576.495,49
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-57.649,54
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA)	-1.000,00
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al Comune di Bella (pratica in sanatoria ai sensi DPR 380/2001)	-1.500,00
Riduzione per rimozione tettoia abusiva adiacente immobile part.747	-6.000,00
Riduzione per rimozione tettoia abusiva adiacente sala latte (stalla)	-2.000,00
Riduzione per rimozione box prefabbricato nella part. 879-882	-1.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 3 (in cifra tonda)	507.346,00

Per cui il valore dei beni stimati ammonta complessivamente a € 628.100,00

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

I beni pignorati hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto l'esperto ha proceduto alla valutazione delle sole quote.

L'esperto precisa che:

- le quote in titolarità degli esecutati non sono suscettibili di separazione in natura ovvero di materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota;
- gli immobili non risultano comodamente divisibili in porzione di valore similare per ciascun comproprietario ed esprime compiutamente il **giudizio di indivisibilità**.

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

- Il sottoscritto ha acquisito in data 16/01/2019 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bella i seguenti documenti:
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutata è coniugata dal 09/08/1992 con il sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni (*Allegato n. 2*);
 - certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 3*);
 - certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 4*);
 - certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 5*);

- estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che [REDACTED] è stata coniugata dal [REDACTED] con il sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni (*Allegato n. 6*);
- stato di famiglia di [REDACTED] (*Allegato n. 7*);
- certificato di morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] (*Allegato n. 8*) e dai controlli effettuati non risulta presentata la dichiarazione di successione;

La debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] è stata coltivatrice diretta fino al 9/1/2017, data di cessazione attività, ed è stato richiesto il **certificato della Camera di Commercio** (*Allegato n. 58*) in data 13/02/2019.

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 20/03/2019

In fede
geom. Nicola Scavone

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED];
- Allegato n. 3: certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Allegato n. 4: certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Allegato n. 5: certificato di residenza storico di [REDACTED];
- Allegato n. 6: estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED];
- Allegato n. 7: stato di famiglia di [REDACTED];
- Allegato n. 8: certificato di morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED];
- Allegato n. 9: Documentazione fotografica particella n.ro 880;
- Allegato n. 10: planimetria depositi piano seminterrato particella n. 880;
- Allegato n. 10/bis: planimetria abitazione piano terra particella n. 880;
- Allegato n. 11: Documentazione fotografica particella n.ro 749/1;
- Allegato n. 12: planimetria abitazione piano terra particella n. 749/1;
- Allegato n. 13: Documentazione fotografica particella n.ro 749/2;
- Allegato n. 14: planimetria abitazione piano terra particella n. 749/2;
- Allegato n. 15: Documentazione fotografica particella n.ro 750;
- Allegato n. 16: planimetria catastale immobile particella n.ro 750;
- Allegato n. 17: Documentazione fotografica immobile ricadente nelle part.lle n.ri 879,882 del fg 48;
- Allegato n. 18: planimetria immobile ricadente nelle particelle n.ri 879,882 del Fg 48;
- Allegato n. 19: Documentazione fotografica particella n.ro 747;
- Allegato n. 20: planimetria catastale immobile particella n.ro 747;
- Allegato n. 21: Documentazione fotografica particella n.ro 748;
- Allegato n. 22: planimetria catastale immobile particella n.ro 748;
- Allegato n. 23: Documentazione fotografica particella n.ro 882(stalla);
- Allegato n. 24: planimetria catastale immobile particella n.ro 882(stalla);
- Allegato n. 25: Documentazione fotografica particella n.ro 882(silos orizzontali);
- Allegato n. 26: planimetria catastale immobile particella n.ro 882(silos orizzontali);
- Allegato n. 27: Documentazione fotografica particella n.ro 882(Vasca accumulo acqua);
- Allegato n. 28: planimetria catastale immobile particella n.ro 882(Vasca accumulo acqua);
- Allegato n. 29: visura storica immobile Fg 48 particella 880;
- Allegato n. 30: visura storica immobile Fg 48 particella 882;
- Allegato n. 31: visura storica immobile Fg 48 particella 749/2;
- Allegato n. 32: visura storica immobile Fg 48 particella 32;
- Allegato n. 33: visura storica immobile Fg 48 particella 747;
- Allegato n. 34: visura storica immobile Fg 48 particella 748;
- Allegato n. 35: visura storica immobile Fg 48 particella 872;
- Allegato n. 36: visura storica immobile Fg 48 particella 879;
- Allegato n. 37: visura storica immobile Fg 48 particella 749/1;
- Allegato n. 38: visura storica immobile Fg 48 particella 750;
- Allegato n. 39: visura storica immobile Fg 48 particella 881;
- Allegato n. 40: foglio di mappa comune di Bella Fg 48;
- Allegato n. 41: planimetria catastale immobile Fg 48 particella 880;
- Allegato n. 42: planimetria catastale immobile Fg 48 particella 882;
- Allegato n. 43: planimetria catastale immobile Fg 48 particella 749/2;
- Allegato n. 44: planimetria catastale immobile Fg 48 particella 750;
- Allegato n. 45: planimetria catastale immobile Fg 48 particella 749/1;
- Allegato n. 46: Atto notaio Bianchini Francesco n. Rep. 53120 Racc. 5596 del 8/8/2007;
- Allegato n. 47: Concessione Edilizia n.ro 43 del 30/6/1977, Prot. 1652;
- Allegato n. 48: Concessione Edilizia n. 58 del 22/10/1999;
- Allegato n. 49: Concessione Edilizia n. 9 del 9/4/2001;
- Allegato n. 50: Permesso di Costruire n. 19 del 5/9/2005;
- Allegato n. 51: Permesso di Costruire n. 14 del 20/04/2007;
- Allegato n. 52: Permesso di Costruire in sanatoria n. 3 del 4/5/2016;
- Allegato n. 53: Banca dati OMI;;
- Allegato n. 54: Coefficienti di merito;
- Allegato n. 55: Valori agricoli medi dei terreni Regione Basilicata;
- Allegato n. 56: servitu' elettrodotta (particella ex 3);
- Allegato n. 57: Ispezioni ipotecarie sig. [REDACTED];
- Allegato n. 58: Certificato Camera di Commercio;