

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2013 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



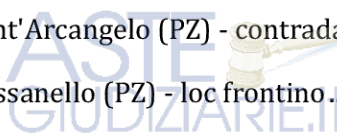
## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia .....	7
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14

Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26

Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 5.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 6.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	33
Stato conservativo .....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	37
<b>Lotto 4</b> .....	37
<b>Lotto 5</b> .....	38
<b>Lotto 6</b> .....	38
Riserve e particolarità da segnalare .....	39

Riepilogo bando d'asta.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	41
<b>Lotto 5</b> .....	42
<b>Lotto 6</b> .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2013 del R.G.E.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Lotto 4</b> .....	44
<b>Lotto 5</b> .....	44
<b>Lotto 6</b> .....	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro .....	46
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra.....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia .....	48
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino .....	49



## INCARICO

---

All'udienza del 11/02/2020, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email [filomenagentile@tiscali.it](mailto:filomenagentile@tiscali.it), PEC [filomena.gentile@geopec.it](mailto:filomena.gentile@geopec.it), Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro (Coord. Geografiche: Coordinate Latitudine 40.2636694210334 Longitudine 16.270515918731693)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.25703357914175, 16.26210987567902)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra (Coord. Geografiche: 40.24693528920555, 16.2725704908371)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra (Coord. Geografiche: 40.25677157079458, 16.259953379631046)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia (Coord. Geografiche: 40.2641360751156, 16.265038847923282)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino (Coord. Geografiche: 40.270941081356725, 16.185927093029026)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - LOCALITÀ PIANO DI ACQUARO**

---

Fondo rustico pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), di fatto terreno al netto di piante e arbusti, raggiungibile da strada vicinale che trae imbocco da dalla Strada Fondo Val D'agri. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - VIA ANTONIO SEGNI N. 14, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Abitazione di tipo civile in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - CORSO UMBERTO I°, 105, PIANO TERRA**

---

Locale commerciale in abitato di Sant'Arcangelo, facente parte di edificio che si sviluppa su 4 livelli, ricompreso nel vecchio tessuto urbano del Comune di Sant'Arcangelo. Accessibile direttamente dal Corso Umberto I° con limitatissima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - VIA SINISGALLI, 11-13, PIANO TERRA**

---

Locale commerciale in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - CONTRADA MANUELE, LOCALITÀ ACQUAVIA**

---

Fondo rustico recintato costituito da due unità poderali con entrostante fabbricato rurale (non accatastato), in zona pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo.

Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), raggiungibile da strada vicinale Acquaviva.

Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISSANELLO (PZ) - LOC FRONTINO**

---

Fondo rustico ulivetato accessibile da Strada Comunale Piana Olivari.

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

trattasi di immobile acquistato prima del matrimonio



## CONFINI

Via vicinale, Di Lorenzo Luigi, eredi Mastropietro

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1092,00 mq	1092,00 mq	1	1092,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1092,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1092,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1979 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 108, Porz. AB Qualità ULIVETO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.10 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,17
Dal 26/04/1979 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 108, Porz. AA Qualità FRUTTETO IRRIGUO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.82 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 1,27

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	108		AA		FRUTTET O IRRIGUO	2	00.01.82 mq	1,79 €	1,27 €	
13	108		AB		ULIVETO	3	00.09.10 mq	0,94 €	1,17 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le colture catastali non hanno riscontro con la coltura praticata riconducibile al seminativo

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo risultava incolto.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

L'immobile in esame non risulta, dagli atti a corredo della procedura, gravato da Servitù, censo, livello, usi civici

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/01/2021
- Scadenza contratto: 01/01/2036

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2,39

trattasi di contratto registrato dopo la notifica del pignoramento; la locazione mensile indicata è il risultato proporzionale relativo a mq 1.092 giacché il contratto ha ad oggetto complessivi mq 3810 per un canone annuo complessivo di € 100,00.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1979	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Scotti Galletta	26/04/1979	2162	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II.	21/05/1979	5508	4855
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

Suolo ricadente in zona "E" agricola

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

servitù coattiva di acquedotto imposta con atto pubblico amministrativo della Regione Basilicata in data 06/12/2001 giusta trascrizione 2262/2150 del 22/01/2002.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

trattasi di immobile acquistato per 1/2 da Di Lorenzo Teresa successivamente al 30/09/1998 ovvero alla data in cui i coniugi Di Lorenzo Teresa e Giannasio Giuseppe Vito, con atto per notar Francesco Carretta, scelsero il regime di separazione dei beni (vedi allegato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato il 03/03/2022). A La Canna Caterina, deceduta, sono subentrati gli eredi come da successione di morte (non accettata) facente parte della documentazione ipotecaria.



## CONFINI

per più lati con proprietà Giannasio Enrico, aventi causa di Mobilio Vincenzo e Di Virgilio Rosa.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,61 m	primo
Balconi scoperti	23,60 mq	23,60 mq	0.6	14,16 mq	2,61 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/01/1994</b> al <b>18/08/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 788, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Superficie catastale 136 mq Rendita € 542,28 Piano primo

L'intestazione catastale è errata in quanto non aggiornata. Bisognerà eseguire le volture catastali relative a:  
1- denuncia di successione di La Canna Caterina apertasi il 31/10/1993 giusta dichiarazione U.R. di Chiaromonte del 26/04/1994 (den 66, vol 243);  
2- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 10/12/1998 (con il quale a Di Lorenzo Teresa venivano trasferiti i diritti di 1/2 della piena proprietà dell'immobile de quo).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	21	788	6		A2	3	6 vani	136 mq	542,28 €	primo	
--	----	-----	---	--	----	---	--------	--------	----------	-------	--

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale necessita di aggiornamento per piccole modifiche interne alla tramezzatura. A tal fine necessita specifica autorizzazione del G.E. da esibire all'Agenzia delle Entrate (U.T.E.).



### PRECISAZIONI

si richiamano integralmente le precisazioni contenute nell'atto per notar Concetta Adriana Della Ratta del 14/01/1983, alla presente CTU allegato, art. 4.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione

### PARTI COMUNI

E' comune ad altre unità immobiliari il vano scala e quelle parti genericamente citate nell'atto di provenienza, riconducibili all'art. 1117 del Codice Civile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in esame non risulta, dagli atti a corredo della procedura, gravato da Servitù, censo, livello, usi civici

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio, di cui è parte la unità immobiliare in esame, è stato realizzato con intelaiatura strutturate verticale ed orizzontale in cls armato realizzato in opera. Le rompagnature perimetrali e idivisori interni sono in laterizi forati di diverso spessore. Le caratteristiche funzionali rilevate in fase di accesso possono sintetizzarsi in:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata complessivamente buona e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo;
- gli ambienti godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è normale, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;

- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone inutilizzabili;
- è presenti 1 bagno, sufficiente all'alloggio;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina/zona giorno è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi. L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile, in ottimo stato di conservazione. Esso è dotato di:
  - portoncino d'ingresso che, sebbene non presenta caratteri estetici di rilievo, appare solido, tipo anti-sfondamento;
  - porte interne di buona qualità, forma estetica tendente al lineare, in legno;
  - tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
  - piastrellata dei pavimenti è giudicabile esteticamente buona; nel bagno e in cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore normale;
  - la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario;
  - infissi esterni nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
  - persiane di tipo "avvolgibile" osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di buono stato;
  - placche elettriche sono di qualità e forma accettabile;
  - gli impianti (idrico, scarichi, termico, elettrico e citofonico) risultano completi e funzionanti con tubature di ripartizione sottotraccia; il riscaldamento è alimentato da gas metano ed è presente caminetto alimentato a legna. Complessivamente lo stato in cui versa l'unità immobiliare de qua è l'evidente risultato della manutenzione costante ed accurata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla signora Di Lorenzo Teresa e dalla figlia



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1981 al 14/01/1983	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Scotti Galletta	10/09/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza		9965	8564
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiaromente	24/09/1981	969			
Dal 14/01/1983 al	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			

10/12/1998		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Concetta Adriana Della Ratta	14/01/1983	759	212
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	25/01/1983	1186	1058
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Chiaromonte	24/01/1983	862			
Dal 10/12/1998	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		pretura circondariale di Lagonegro	10/12/1998	64	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II.	20/08/1999	11812	9356
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Pretore di Monza emessa il 5/7/1988  
 esecutiva il 20/09/1988  
 Iscritto a POTENZA il 24/10/1994  
 Reg. gen. 14471 - Reg. part. 902  
 Importo: € 358,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Rogante: INTENDENZA DI FINANZA DI MILANO, U.R. DI MONZA  
 N° repertorio: 185020  
 Note: LA CIFRA ORIGINALE ERA DI LIRE 693.180; TRATTASI DI ART. DEL CAMPIONE PENALE.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
 Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
 Importo: € 56.293,80  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**  
Trascritto a C.RR.II. POTENZA il 11/02/1998  
Reg. gen. 1523 - Reg. part. 1340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a C.RR.II. DI POTENZA il 29/04/2011  
Reg. gen. 6123 - Reg. part. 4695  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di rinnovazione del verbale di pignoramento immobili 5256 del 13/05/1991. Giannasio Enrico è il dante causa di Di Lorenzo Teresa. Il rinnovo è stato effettuato sul terreno su cui insiste l'intero fabbricato di cui è parte quello trattato (fgl 21 part. 81).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO DI CUI L'APPARTAMENTO IN ESAME RICADE IN "ZONA D'INTERVENTO BRU1". SI RIMANDA AL CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI SANT'ARCANGELO IL 03/03/2022

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'INTERO FABBRICATO, DI CUI E' FACENTE PARTE L'IMMOBILE QUI TRATTATO, FU AUTORIZZATO CON LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 65 NOTIFICATA IL 24/08/1982, AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI "NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI" COSTITUITO DA PIANO TERRA, TRE PIANI SOVRASTANTI E MANSARDA.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato dell'appartamento al momento del sopralluogo denota una difformità, rispetto il grafico approvato, di 4 mq. Detta superficie difforme è ubicata lungo il prospetto principale, si ripete a tutti i piani dell'edificio ed è in corrispondenza della cucina; consiste nella tompagnatura a filo del vano scala in luogo dell'arretramento (di 1 mt.) della tompagnatura per 4 metri lineari.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Salvo, ovviamente, i limiti derivanti dal Regolamento Urbanistico vigente.

#### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'immobile fu acquistato dall'esecutato Esposito Michele, unitamente al fratello (in regime ndi comunione di beni) prima del matrimonio, quindi trattasi di bene personale.

## CONFINI

Corso Umberto I°, terrapieno, aventi causa dei coniugi Briamonte-Barbaro, aventi causa di Giocoli Antonio (i locali confinanti sono un supermercato chiuso e un bar aperto)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	45,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,60 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 481, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Superficie catastale 45 mq Rendita € 504,32 Piano terra

Trattasi di dati d'impianto meccanizzato del catasto Urbano

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	481	2		C1	3	52	45 mq	504,32 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è riportato nella scheda catastale il vano adibito a servizio igienico, evidentemente ricavato in data successiva alla scheda catastale datata 26/05/1940.

Non è corretta la intestazione catastale per errata voltura dell'atto di provenienza (vedi visura catastale aggiornata allegata)

### STATO CONSERVATIVO

Pessimo. E evidente il degrado complessivo del locale per la presenza diffusa di umidità e mancanza della manutenzione minima.

### PARTI COMUNI

le murature portanti perimetrali

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione versata in atti non si evince servitù, censo, livello, usi civici

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non osservabili

Esposizione: nord-est

Altezza interna utile: variabile (mt 3,60 al centro del locale commerciale mentre l'altezza d'imposta del vano bagno è mt 2,35) giacchè il solaio è a volta.

Str. verticali: muratura di pietrame, da ristrutturare

Solai: misti (legno, ferro), a volte, in pessime condizioni

Copertura dell'intero edificio: a falde in legno, da ristrutturare con manto di copertura in tegole di argilla

Pareti esterne ed interne: esterno in muratura di pietrame in condizioni di mancata manutenzione

Pavimentazione interna: ceramica ordinaria

Infisso esterno ed interno: in legno, bisognoso di trattamenti

Impianto elettrico, idrico, scarico: presenti ma in pessimo stato (l'impianto elettrico presenta fili scoperti. Non è presente impianto termico, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Terreno esclusivo: assente, Posto auto: assente

Altro: la strada di accesso al negozio è asfaltata e in buone condizioni



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

risulta sfitto da oltre un ventennio per mancanza di richiesta

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1980	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Scotti Galletta	19/09/1980	3092	1342
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	16/10/1980	12124	10696
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Chiaromonte	06/10/1980	836			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 24/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il locale commerciale ricade in zona d'intervento "Conservazione A" (Centro Storico)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il comune di Sant'Arcangelo, per questo immobile, oltre il certificato del 03/03/2022 in cui certifica l'edificazione ante 1967 non ha rilasciato alcun atto autorizzativo.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

sono comuni ad altri immobili le murature portanti perimetrali



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di immobile acquistato per 1/1 da Esposito Michele successivamente al 14/03/1986 ovvero alla data in cui i coniugi Esposito Michele e Nigro Teresa, con atto per notar Adele Malatesta Laurini, scelsero il regime di separazione dei beni (vedi allegato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato il 03/03/2022).

### CONFINI

Via sinisgalli, Cervino Michele, strada privata Nenni, Esposito Domenico ed Esposito Francesco.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	98,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2000 al 20/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 1407 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.02.35
Dal 23/03/2000 al 31/08/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1407, Sub. 2 Categoria F3
Dal 08/03/2002 al 24/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1407, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 105 Superficie catastale 98 mq Rendita € 1.039,30 Piano terra

Il fabbricato è correttamente in ditta catastale. La particella 1407 deriva dalle particelle 581-586.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1407	2		C1	3	105	98 mq	1039,3 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'interno del locale si è verificata la demolizione di un tramezzo (rispetto la scheda catastale) che, tuttavia, può essere ripristinato. Diversamente sarà da effettuare la variazione catastale per rappresentare l'effettivo locale come attualmente trovati.

STATO CONSERVATIVO

Bisognoso di ristrutturazione complessiva con ripresa di tratti di muratura e sistemazione della pavimentazione.

## PARTI COMUNI

---

E' comune ad altre unità immobiliari la muratura del vano scala e quelle parti genericamente citate nell'atto di provenienza, riconducibili all'art. 1117 del Codice Civile.

Relativamente al lotto, invece, va segnalato che comprende la quota di 1/5 sulla striscia di terreno facente parte di una maggiore consistenza e riportata in catasto terreni al foglio 21 particella 584, giusta specifica precisazione contenuta nell'atto Maria Scotti Galletta del 09/08/1977.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile in esame non risulta, dagli atti a corredo della procedura, gravato da censo, livello, usi civici. Invece per quanto riguarda le Servitù si richiama la servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo gravante sulle particelle 584 e 588, giusta descrizione contenuta nell'atto a rogito del notaio Maria Scotti Galletta del 09/08/1975, rep. 1161, di cui la trascrizione allegata alla documentazione ipotecaria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intero edificio, di cui è parte la unità immobiliare in esame, è stato realizzato con intelaiatura strutturate verticale ed orizzontale in cls armato realizzato in opera. Le compagnature perimetrali e idivisori interni sono in laterizi forati di diverso spessore. Le caratteristiche funzionali rilevate in fase di accesso possono sintetizzarsi in:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata complessivamente buona e più che conforme all'esigenze commerciali;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo;
- gli ambienti godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione del vano è normale per attività commerciale in quel contesto;
- è presenti 1 bagno con antibagno;
- Il locale è dotato di finiture grossolane; una parte del soffitto è dotata di controsoffittatura.

Esso è dotato di:

- infissi esterni sono in ferro con vetro, quelli lungo via Sinisgalli sono protetti da avvolgibile metallico;
- placche elettriche sono di qualità e forma accettabile;
- gli impianti (idrico, scarichi, elettrico) risultano completi e funzionanti con canalette di ripartizione a vista.

Complessivamente lo stato in cui versa l'unità immobiliare de qua è l'evidente risultato di mancanza di manutenzione ordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



In precedenza all'interno di detto locale c'era un "generi alimentari".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1977 al 14/09/2001	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Scotti Galletta	09/08/1977	1161	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	07/09/1977	8960	8019
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiaromente	25/08/1977	435			
Dal 07/09/1977	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Carretta	31/08/2001	16175	7269
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	14/09/2001	13043	10470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Melfi	10/09/2001	1953	IV		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
 Iscritto a C.RR.II. DI POTENZA il 12/07/2004  
 Reg. gen. 13917 - Reg. part. 3681  
 Importo: € 110.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 75.000,00  
 Rogante: notaio Paladini Stefano

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 5370

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

IL FABBRICATO DI CUI e' facente parte il LOCALE IN ESAME RICADE IN "ZONA D'INTERVENTO BRU1". SI RIMANDA AL CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI SANT'ARCANGELO IL 03/03/2022

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'INTERO EDIFICIO DI CUI E' FACENTE PARTE IL LOCALE QUI TRATTATO RISULTA AUTORIZZATO con i seguenti provvedimenti:

- 1) C.E. n. 86 dell'11/11/1986
- 2) C.E. 29 DEL 27/05/1998 (RINNOVO DELLA 86/86 E AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA
- 3) C.E. 57 DEL 24/07/2001 (MODIFICA DI SPAZI INTERNI ED ESTERNI -che non ha alterato la originaria destinazione d'uso ovvero garage) che ha autorizzato solo la suddivisione dell'intero piano terra in due unità immobiliari.
- 4) trasferimento di C.E 57/2001 da Cervino Filomena ai sigg.ri Esposito in virtù dell'atto di acquisto per notar Francesco Carretta rep. 16175 sopra citato. Agli atti rilasciati dal Comune di Sant'Arcangelo non c'è nulla che autorizzi il cambio di destinazione d'uso da garage a locale commerciale.  
L'intero fabbricato risulta oggetto di collaudo delle opere in c.a. ai sensi e per gli effetti della L.R. 38/97 (allegato).



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato del LOCALE al momento del sopralluogo denota una difformità, rispetto il grafico approvato. L'intera superficie, pur rispettando la sagoma e la volumetria è difforme per destinazione d'uso giacché nelle richiamate, succitate concessioni edilizie, la destinazione autorizzata era garage e deposito e non locale destinato ad attività commerciale (così come dichiarato in catasto e di fatto utilizzato in passato).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Salvo, ovviamente, i limiti derivanti dal Regolamento Urbanistico vigente.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Via vicinale Acquaviva, aventi causa di Briamonte Michele, Lovici Nicola e Simeone Giuseppe. Di Lorenzo Luigi, eredi Mastropietro



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1748,00 mq	1748,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	50,15 mq	61,38 mq	1	61,38 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1969 al 15/01/1980	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 336
Dal 20/05/1978 al 15/01/1980	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 335 Superficie (ha are ca) 00.07.69
Dal 15/01/1980 al 07/06/2010	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 336
Dal 15/01/1980 al 07/06/2010	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 335
Dal 07/06/2010 al 25/08/2022	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 336, Porz. AB Qualità FRUTTETO IRRIGUO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.79 Reddito dominicale € 346,00 Reddito agrario € 173,00
Dal 07/06/2010 al 25/08/2022	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 336, Porz. aa Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 116,00 Reddito agrario € 77,00
Dal 07/06/2010 al 25/08/2022	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 335, Porz. aa Qualità Oliveto Cl.2

		Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 116,00 Reddito agrario € 77,00
Dal 07/06/2010 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 335, Porz. AB Qualità FRUTTETO IRRIGUO Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.69 Reddito dominicale € 194,00 Reddito agrario € 97,00

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	335		aa		Oliveto	2	00.05.00 mq	1,16 €	0,77 €	
12	335		AB		FRUTTETO IRRIGUO	3	00.02.69 mq	1,94 €	0,97 €	
12	336		aa		Oliveto	2	00.05.00 mq	1,16 €	0,77 €	
12	336		AB		FRUTTETO IRRIGUO	3	00.04.79 mq	3,46 €	1,73 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le colture catastali non hanno riscontro con lo stato dei luoghi. La particella 336 di fatto è corte del fabbricato, pavimentata e delimitata. Necessita il tipo mappale per l'introduzione in mappa del fabbricato; l'area scoperta dall'occupazione del fabbricato costituisce la corte esclusiva di quest'ultimo.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno e il fabbricato risultavano in ottimo stato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non risultano censi, livelli, usi civici. La particella 336 è gravata da servitù coattiva di acquedotto

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato rurale è costituito da unico piano terra destinato a deposito agricolo con un piccolo vano di appoggio e un bagno nonché un'antistante tettoia lamellare. Le fondazioni sono in cemento armato, la struttura portante verticale è in muratura di blocchicon cordolo perimetrale. I divisori interni sono in laterizi forati. Il fabbricato è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, le pareti intere sono tinteggiate. Esternamente l'intero fabbricato è rifinito

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato e il terreno circostante è condotto da Esposito Michele (debitore esecutato)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1980 al 23/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Scotti Galletta	15/01/1980	2605	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	01/02/1980	1342	1197
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/06/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STEFANO PALADINI	07/06/2010	13522	4590
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	23/06/2010	10980	8081
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Suolo ricadente in zona "E" agricola



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato e la recinzione dell'intero fondo (particelle 335-336) risulta autorizzato con Permesso di Costruire n. 29 del 23/05/2011 a cui ha fatto seguito la richiesta di proroga di ultimazione lavori rilasciata il 15/05/2014. Lo stesso è stato oggetto di denuncia strutturale, presso il dipartimento infrastrutture opere pubbliche e mobilità, ai sensi degli artt. 93 e 94 del dpr 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 2 L.R. 06/08/1977 n. 38 in data 07/04/2011



### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato è conforme a quanto autorizzato.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

servitù coattiva di acquedotto imposta con atto pubblico amministrativo della Regione Basilicata in data 06/12/2001 giusta trascrizione 2262/2150 del 22/01/2002.



#### LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



#### CONFINI

---





Strada Comunale Oiana Olivari, aventi causa di Bernardi Filippo, aventi causa di Di Leo Giuseppe e Racioppi angela

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3983,00 mq	3983,00 mq	1	3983,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1866,00 mq	1866,00 mq	1	1866,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3700,00 mq	3700,00 mq	1	3700,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9549,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9549,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1999 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 140 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.37.00 Reddito dominicale € 8,60 Reddito agrario € 5,73
Dal 27/05/1999 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 139 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.66 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 2,89
Dal 27/05/1999 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 138 Qualità Seminativo Cl.2 Reddito dominicale € 4,11 Reddito agrario € 8,23

## DATI CATASTALI

<b>Catasto terreni (CT)</b>
-----------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
17	138				Seminativo	2	00.39.83 mq	4,11 €	8,23 €	
17	139				Oliveto	2	00.18.66 mq	4,34 €	2,89 €	
17	140				Oliveto	2	00.37.00 mq	8,6 €	5,73 €	

### STATO CONSERVATIVO

L'intero fondo si presenta curato in superficie

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti non si evincono Servitù, censo, livello, usi civici

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo è condotto direttamente dal debitore esecutato

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 23/06/1999	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Omero Vomero	28/12/1991	31292	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	28/01/1992	1604	1506
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Potenza	28/12/1991	256	

Dal 27/05/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Carretta	27/05/1999	10520	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Potenza	23/06/1999	8806	6947
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Terreno classificato "zona agricola"

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati in base alla contiguità e all'autonomia funzionale delle particelle.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro  
Fondo rustico pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), di fatto terreno al netto di piante e arbusti, raggiungibile da strada vicinale che trae imbocco da dalla Strada Fondo Val D'agri. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 108, Porz. AA, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 13, Part. 108, Porz. AB, Qualità ULIVETO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.184,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro	1092,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.184,00	100,00%	€ 2.184,00
				Valore di stima:	€ 2.184,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1  
Abitazione di tipo civile in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 788, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 57.811,60  
La valutazione è stata effettuata con riferimento al valore medio desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.  
La difformità segnalata è sanabile giacchè rientrante nel volume disponibile, ovvero volume residuo non utilizzato in fase di richiesta della succitata Concessione edilizia 65/82. I costi per l'oblazione per il permesso in sanatoria, incidenza di oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), spese tecniche per pratica edilizia, diritti per istruttoria del comune e bolli possono quantificarsi in € 3.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1	150,16 mq	770,00 €/mq	€ 115.623,20	50,00%	€ 57.811,60
Valore di stima:					€ 57.811,60

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra  
 Locale commerciale in abitato di Sant'Arcangelo, facente parte di edificio che si sviluppa su 4 livelli, ricompreso nel vecchio tessuto urbano del Comune di Sant'Arcangelo. Accessibile direttamente dal Corso Umberto I° con limitatissima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 481, Sub. 2, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
 Valore di stima del bene: € 14.300,00  
 La valutazione è stata effettuata con riferimento al valore medio desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.  
 La difformità segnalata è sanabile urbanisticamente giacchè è di tutta evidenza che il vano bagno risale all'impianto del fabbricato. I costi per l'oblazione per il permesso in sanatoria, incidenza di oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), spese tecniche per pratica edilizia, diritti per istruttoria del comune e bolli possono quantificarsi in € 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra	52,00 mq	550,00 €/mq	€ 28.600,00	50,00%	€ 14.300,00
Valore di stima:					€ 14.300,00

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra  
 Locale commerciale in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1407, Sub. 2, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 47.250,00  
 La valutazione è stata effettuata con riferimento al valore minimo desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il cambio di destinazione d'uso è sanabile

urbanisticamente giacchè compatibile con la classificazione urbanistica dell'area. I costi per l'oblazione per il permesso in sanatoria, incidenza di oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), spese tecniche per pratica edilizia, diritti per istruttoria del comune e bolli possono quantificarsi in € 3.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra	105,00 mq	450,00 €/mq	€ 47.250,00	100,00%	€ 47.250,00
				Valore di stima:	€ 47.250,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia  
 Fondo rustico recintato costituito da due unità poderali con entrostante fabbricato rurale (non accatastato), in zona pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), raggiungibile da strada vicinale Acquaviva. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 335, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 335, Porz. AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 12, Part. 336, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 336, Porz. AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 41.738,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia	61,38 mq	680,00 €/mq	€ 41.738,40	100,00%	€ 41.738,40
				Valore di stima:	€ 41.738,40



## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino  
 Fondo rustico ulivetato accessibile da Strada Comunale Piana Olivari.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 139, Qualità Oliveto -

Fg. 17, Part. 140, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.098,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Missanello (PZ) - loc frontino	9549,00 mq	200,00 €/mq	€ 19.098,00	100,00%	€ 19.098,00
				Valore di stima:	€ 19.098,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli altri immobili facenti parte del pignoramento non sono stati stimati giacchè, a fronte della rilevata mancanza di continuità storica delle trascrizioni rilevata nella relazione del 20/09/2021, a tutt'oggi non risulta versata in atti l'accettazione di eredità.

Con riferimento agli immobili stimati, per completezza e sintesi, i costi da sostenere sono i seguenti:

Lotto 2 - oneri urbanistici € 3.000,00, spese per regolarizzazione catastale € 1.500,00 (2 volture e una variazione interna)

Lotto 3 - oneri urbanistici € 1.800,00, spese per regolarizzazione catastale € 800,00 (aggiornamento planimetria)

Lotto 4 - oneri urbanistici € 3.000,00, spese per regolarizzazione catastale € 800,00 (aggiornamento planimetria)

Lotto 5 - oneri urbanistici == spese per regolarizzazione catastale € 1.800,00 (tipo mappale e accatastamento).

Le attività catastali a farsi necessitano di specifica autorizzazione del G.E., da esibire all'Agenzia delle Entrate (U.T.E.).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Atena Lucana, li 21/06/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - atto rep 759 del 14/01/1983 notaio della Ratta
- ✓ Altri allegati - atto rep 3092 del 19/09/1980 notaio Scotti Galletta
- ✓ Altri allegati - CDU Comune di Sant'Arcangelo
- ✓ Altri allegati - CDU Comune di Missanello
- ✓ Altri allegati - atto rep 16175 del 31/08/2001 notaio Carretta
- ✓ Altri allegati - estratti di mappa S.Arcangelo fgl 12-13-21-34
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa Missanello fgl 17
- ✓ Altri allegati - geolocalizzazioni
- ✓ Altri allegati - schede catastali U.I. accatastate
- ✓ Altri allegati - trascrizione 1340 del 11-02-1998
- ✓ Altri allegati - visure storiche aggiornate di tutti gl'immobili
- ✓ Altri allegati - autorizzazioni per U.I. fgl 21 part 788 sub 6
- ✓ Altri allegati - autorizzazioni per U.I.fgl 21 part 1407 sub 2
- ✓ Altri allegati - autorizzazione per fabbricato su terreno fgl 12 p.lle 335-336
- ✓ Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio di Esposito Michele
- ✓ Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio di Di Lorenzo Teresa
- ✓ Altri allegati - quotazioni immobiliari





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro  
Fondo rustico pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), di fatto terreno al netto di piante e arbusti, raggiungibile da strada vicinale che trae imbocco da dalla Strada Fondo Val D'agri. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 108, Porz. AA, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 13, Part. 108, Porz. AB, Qualità ULIVETO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Suolo ricadente in zona "E" agricola

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1  
Abitazione di tipo civile in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 788, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO DI CUI L'APPARTAMENTO IN ESAME RICADE IN "ZONA D'INTERVENTO BRU1". SI RIMANDA AL CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI SANT'ARCANGELO IL 03/03/2022

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra  
Locale commerciale in abitato di Sant'Arcangelo, facente parte di edificio che si sviluppa su 4 livelli, ricompreso nel vecchio tessuto urbano del Comune di Sant'Arcangelo. Accessibile direttamente dal Corso Umberto I° con limitatissima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 481, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Il locale commerciale ricade in zona d'intervento "Conservazione A" (Centro Storico)

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra  
Locale commerciale in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1407, Sub. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO DI CUI E' FACENTE PARTE IL LOCALE IN ESAME RICADE IN "ZONA D'INTERVENTO BRU1". SI RIMANDA AL CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI SANT'ARCANGELO IL 03/03/2022

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia  
Fondo rustico recintato costituito da due unità poderali con entrostante fabbricato rurale (non accatastato), in zona pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), raggiungibile da strada vicinale Acquaviva. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 335, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 335, Porz. AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 12, Part. 336, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 336, Porz. AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Suolo ricadente in zona "E" agricola

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Missanello (PZ) - loc frontino  
Fondo rustico ulivettato accessibile da Strada Comunale Piana Olivari. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 140, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno classificato "zona agricola"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2013 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Arcangelo (PZ) - località Piano di Acquaro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 108, Porz. AA, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 13, Part. 108, Porz. AB, Qualità ULIVETO	<b>Superficie</b>	1092,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo risultava incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Fondo rustico pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), di fatto terreno al netto di piante e arbusti, raggiungibile da strada vicinale che trae imbocco da dalla Strada Fondo Val D'agri. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Arcangelo (PZ) - Via Antonio Segni n. 14, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 788, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	150,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo civile in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla signora Di Lorenzo Teresa e dalla figlia		

**LOTTO 3**

<b>Bene N° 3 - Locale commerciale</b>			
---------------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Sant'Arcangelo (PZ) - Corso Umberto I°, 105, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 481, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pessimo. E evidente il degrado complessivo del locale per la presenza diffusa di umidità e mancanza della manutenzione minima.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale in abitato di Sant'Arcangelo, facente parte di edificio che si sviluppa su 4 livelli, ricompreso nel vecchio tessuto urbano del Comune di Sant'Arcangelo. Accessibile direttamente dal Corso Umberto I° con limitatissima possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 4 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Arcangelo (PZ) - Via Sinisgalli, 11-13, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1407, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	105,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Bisognoso di ristrutturazione complessiva con ripresa di tratti di muratura e sistemazione della pavimentazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale in abitato di San Brancato di Sant'Arcangelo in area urbanizzata, ben collegato alla viabilità del posto, in posizione pianeggiante con possibilità di parcheggio, non individuato, all'esterno dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Arcangelo (PZ) - contrada Manuele, località Acquavia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 335, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 335, Porz.	<b>Superficie</b>	61,38 mq

	AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO - Fg. 12, Part. 336, Porz. aa, Qualità Oliveto - Fg. 12, Part. 336, Porz. AB, Qualità FRUTTETO IRRIGUO		
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno e il fabbricato risultavano in ottimo stato.		
<b>Descrizione:</b>	Fondo rustico recintato costituito da due unità poderali con entrostante fabbricato rurale (non accatastato), in zona pianeggiante, fuori dalla perimetrazione urbana nei pressi del depuratore di Sant'Arcangelo. Catastalmente classificato a coltura mista (frutteto irriguo e uliveto), raggiungibile da strada vicinale Acquaviva. Fondo interessato dal passaggio di servitù coattiva di acquedotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato e il terreno circostante è condotto da Esposito Michele (debitore esecutato)		

## LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Missanello (PZ) - loc frontino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 138, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 140, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	9549,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fondo si presenta curato in superficie		
<b>Descrizione:</b>	Fondo rustico ulivettato accessibile da Strada Comunale Piana Olivari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fondo è condotto direttamente dal debitore esecutato		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - LOCALITÀ PIANO DI ACQUARO**

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - VIA ANTONIO SEGNI N. 14, INTERNO 1, PIANO 1**

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna del Pretore di Monza emessa il 5/7/1988  
esecutiva il 20/09/1988  
Iscritto a POTENZA il 24/10/1994  
Reg. gen. 14471 - Reg. part. 902  
Importo: € 358,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: INTENDENZA DI FINANZA DI MILANO, U.R. DI MONZA  
N° repertorio: 185020  
Note: LA CIFRA ORIGINALE ERA DI LIRE 693.180; TRATTASI DI ART. DEL CAMPIONE PENALE.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**  
Trascritto a C.RR.II. POTENZA il 11/02/1998  
Reg. gen. 1523 - Reg. part. 1340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a C.RR.II. DI POTENZA il 29/04/2011  
Reg. gen. 6123 - Reg. part. 4695  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di rinnovazione del verbale di pignoramento immobili 5256 del 13/05/1991. Giannasio Enrico è il dante causa di Di Lorenzo Teresa. Il rinnovo è stato effettuato sul terreno su cui insiste l'intero fabbricato di cui è parte quello trattato (fgl 21 part. 81).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - CORSO UMBERTO I°, 105, PIANO TERRA**

## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 24/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - VIA SINISGALLI, 11-13, PIANO TERRA**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a C.RR.II. DI POTENZA il 12/07/2004  
Reg. gen. 13917 - Reg. part. 3681  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: notaio Paladini Stefano  
Data: 08/07/2004  
N° repertorio: 5370
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'ARCANGELO (PZ) - CONTRADA MANUELE, LOCALITÀ ACQUAVIA**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013



Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MISSANELLO (PZ) - LOC FRONTINO**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a POTENZA il 28/08/2012  
Reg. gen. 12555 - Reg. part. 880  
Importo: € 56.293,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a POTENZA il 04/02/2013  
Reg. gen. 2585 - Reg. part. 1306  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

