

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2009
R.G.E.I. PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]**

1) PREMESSA (file:premessa)

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Valentina Ferrara, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Rec. Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 17 maggio 2012.

L'oggetto della consulenza tecnica e' rappresentato da beni immobili ubicati nel Comune di Gorgoglione, di proprietà di [REDACTED] ed oggetto della procedura esecutiva n. 99/2009 del R.G.E.I.

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore.

L'udienza di prosieguo, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 23 maggio 2013.

2) LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti idonei ad individuare eventuali comproprietari, davo comunicazione dell'inizio delle operazioni, a mezzo raccomandata con a.r., al creditore procedente ed alle parti esegutate presso i propri domicili riscontrati in atti:

[REDACTED]
[REDACTED]

Le operazioni peritali hanno avuto, quindi, inizio nella data e nel luogo indicati in questa comunicazione: il giorno 8 giugno 2012 alle ore 9,30 in Gorgoglione [REDACTED].

Nell'occasione, era presente la [REDACTED] che mi ha consentito di eseguire i necessari rilievi su questo immobile.

Accedevo, poi, all'area tecnica del Comune di Gorgoglione, presentando istanza di visione ed estrazione copia degli atti tecnico-amministrativi riguardanti gli immobili oggetto della procedura ed inoltrando la richiesta di un certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati, al fine di fotografarne la classificazione e la edificabilità secondo lo strumento di pianificazione vigente: il certificato di destinazione urbanistica mi veniva rilasciato in data 19 giugno 2012 mentre le copie degli atti richiesti mi venivano consegnate il 26 giugno 2012.

Ulteriori sopralluoghi sui beni venivano eseguiti nei giorni 20 giugno 2012 e 30 giugno 2012.

Per l'acquisizione dei titoli di provenienza dei beni facevo riferimento all'Archivio Notarile Distrettuale di Matera ed allo studio del notaio [REDACTED].

Per la ricostruzione dello stato delle iscrizioni e delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, mi sono avvalso della collaborazione dello studio di visure ipocatastali [REDACTED].

Devo sottolineare la collaborativa partecipazione della parte eseguita concretizzatasi nella produzione di notizie utili all'analisi dei beni e nella disponibilità per l'accesso ai beni.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali non vi sono stati particolari problemi nel reperire i documenti necessari all'espletamento dell'incarico, tanto meno in fase di accesso ai beni.

La relazione e' stata organizzata secondo lo schema indicato nel verbale di affidamento dell'incarico, specificando le notizie, la descrizione rinveniente dai sopralluoghi effettuati sui beni e dai documenti acquisiti, la stima ed allegando la documentazione richiesta o necessaria alla comprensione dello stato degli immobili sotto l'aspetto tecnico, amministrativo e legale.

Della relazione, dello schema relativo all'ordinanza ed al bando di vendita, oltre al formato cartaceo richiesto, e' stato allegato un cd rom contenente i singoli files in formato "Word" (modificabili) ed un file unico della stessa relazione in formato "PDF".

3) BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI (file:benilotti)

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto nell'analisi e nella stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Gorgoglione.

I beni contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura esecutiva, sono così identificati:

- Piena proprietà di [REDACTED]:
in Comune di Gorgoglione – [REDACTED]

[REDACTED]

- Piena proprietà di [REDACTED]:
in Comune di Gorgoglione:

- 2) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 111, Superf. 2.56, Cat. R;
- 3) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 112, Superf. 49, Cat. R;
- 4) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 116, Superf. 57, Cat. R;
- 5) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 120, Superf. 95, Cat. R;
- 6) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 127, Superf. 75, Cat. R;

- 7) Fabbricato rurale al Foglio 32, Mappale 130, Superf. 1,88, Cat. R;
- 8) Terreno al Foglio 32, Mappale 136, Superf. 8.34.54, Cat. T;
- 9) Terreno al Foglio 32, Mappale 150, Superf. 32, Cat. T;
- 10) Terreno al Foglio 32, Mappale 151, Superf. 18, Cat. T;
- 11) Terreno al Foglio 32, Mappale 155, Superf. 22.68.69, Cat. T;

Nel corso degli accertamenti catastali, si e' appurato che il bene identificato in elenco al n. 2, e' stato soppresso dando origine ad un nuovo identificativo catastale:

- fabbricato cat. C/2, classe 1, riportato in catasto al foglio 32, partic. 157, consistenza mq. 230.

L'analisi dei beni, frutto dei sopralluoghi eseguiti, ha evidenziato la reale consistenza degli immobili, così da suggerire l'accorpamento in un unico lotto destinato alla vendita che comprenda tutte le particelle catastali che identificano i terreni agricoli e la individuazione di lotti singoli relativi all'immobile urbano ed ai fabbricati rurali diversi fra loro per tipologia, consistenza, tecnologia costruttiva e destinazione d'uso. Questi fabbricati, infatti, non hanno una funzione direttamente correlata all'attività agricola che viene svolta sui fondi agricoli e/o indispensabile per la coltivazione dei terreni.

I lotti destinati alla vendita, quindi, saranno così organizzati:

[REDACTED]

[REDACTED]

- 2) lotto n. 2 - ovile in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32, partic. 157;
- 3) lotto n. 3 - fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32, partic. 112;
- 4) lotto n. 4 - fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32, partic. 116;

- 5) lotto n. 5 - stalla in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportata in catasto al foglio 32, partic. 120;
- 6) lotto n. 6 - abitazione rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportata in catasto al foglio 32, partic. 127;
- 7) lotto n. 7 – fienile in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32, partic. 130;
- 8) lotto n. 8 – terreni in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportati in catasto al foglio 32, partic. 136, 150, 151,155;

Di seguito saranno analizzati e stimati i singoli lotti così individuati.

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME (file:inquadramento)

I beni oggetto della presente analisi, sono costituiti da immobili ubicati nel Comune Gorgoglione.

Mi sembra, ora, opportuno inquadrare i beni nel territorio al fine di farne comprenderne le giuste potenzialità commerciali.

Il Comune di Gorgoglione e' un piccolo centro urbano collocato nel cuore della provincia di Matera, nella zona più montuosa ed impervia del territorio provinciale.

Siamo a circa 800 mt sul livello del mare.

Non molto agevoli le vie di collegamento del piccolo centro con il resto della regione: dalla costa jonica, percorrendo la fondovalle dell'Agri e poi quella del Sauro, si penetra nell'interno del territorio lucano fino ad una strada particolarmente tortuosa e ripida che conduce fino al centro abitato.

Questo aspetto determina un consistente isolamento ed una limitata possibilità di sviluppo imprenditoriale dell'economia del luogo.

Ciò nonostante, si rilevano interessanti attività di tipo economico fra cui quella estrattiva relativa ad una pietra caratteristica del luogo che prende il nome dallo stesso paese: “pietra di Gorgoglione”.

Altre attività economiche significative sono quelle legate essenzialmente all’agricoltura, alla zootecnia ed ai servizi.

Naturale conseguenza di questa situazione, e’ lo spopolamento che caratterizza tutta la parte interna, collinare e montuosa, della provincia materana. Evidente il calo demografico di questo comune che ha visto, negli ultimi cinquant’anni, una lenta e costante diminuzione della popolazione.

Il mercato immobiliare si presenta, di conseguenza, con scarsi elementi di vivacità.

Le unità immobiliari che trattiamo, sono ubicate:

[REDACTED]

- le altre (fabbricati rurali e terreni agricoli) in una zona extraurbana: la contrada Scorticabuoi.

Per l’attribuzione del valore di mercato degli immobili si e’ cercato di comparare i prezzi di mercato di beni analoghi, ed assumere questi valori come punto di partenza per le stime, ma, come anticipato, non vi e’ un ampio ventaglio di transazioni a cui guardare.

Pertanto, si e’ fatto riferimento ai valori indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Matera: valori che sono stati considerati solo come parametro di raffronto da correggere e rapportare alle caratteristiche proprie degli immobili.

Dei valori ora richiamati, si allegano i prospetti che riportano, per le categorie di appartenenza dei beni, indicazioni minime e massime.

[Redacted content consisting of multiple horizontal black bars of varying lengths]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8) I BENI EXTRAURBANI (file:descrizextra)

Gli immobili pignorati con cui sono stati individuati i lotti n. 2,3,4,5,6,7 ed 8, costituiti da terreni e fabbricati, hanno una collocazione di tipo extraurbano.

Questi beni si trovano sul limite sud del territorio comunale, nella contrada denominata Scorticabuoi.

Siamo a circa 400 mt sul livello del mare, molto più a valle rispetto al centro abitato. Qui il suolo degrada fino al letto del torrente Sauro.

Sulla fondovalle di questo corso d'acqua si snoda la strada provinciale Saurina: salendo verso il centro abitato, dopo circa 7 chilometri, si arriva alla contrada Scorticabuoi. Sul lato sinistro sono collocati i terreni, mentre sul lato destro troviamo i fabbricati. Molto diversa, quindi, la situazione dei collegamenti rispetto a quanto prima evidenziato nella descrizione del centro abitato. Questo fattore, insieme alla collocazione altimetrica ed ai conseguenti aspetti climatici, indurranno a fare delle opportune considerazioni sulla commerciabilità dei beni che appare indubbiamente più praticabile rispetto a quanto si può presentare in altre zone più difficilmente accessibili del territorio dello stesso comune di Gorgoglione.

I terreni, individuati da diverse particelle catastali tutte contigue fra loro, accorpate e costituenti un unico lotto, sono delimitati, per un luogo fronte, dalla strada carrabile da cui hanno accesso.

I fabbricati ricadono in un'area, anch'essa accessibile dalla strada carrabile, che ospita numerosi edifici di diverse proprietà.

Negli allegati alla relazione, con una foto satellitare denominata "INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE" relativa ad ogni singolo lotto, si evidenzia la posizione dei singoli edifici che si vanno ad analizzare, rispetto al resto del più ampio compendio immobiliare del quale fanno parte.

9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI LOTTE N. 2,3,4,5,6,7,8 (file:ipotextraurbani)

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED]
[REDACTED] ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, relativamente alle unità immobiliari in Gorgoglione riportata in catasto al foglio 32 partic. 157/1 (su suolo partic. 157 ex 111 ex 43) – 112 (ex 43) -116 (ex 43) -120 (ex 45) -127 (ex 47) -130 (ex 47) - 136 (ex 28) -150 (ex 138 EX 63) -151 (ex 138 EX 63) -155 (ex 149 ex 138 ex 63).

A tutto il 3/07/2012 le suddette unità immobiliari risultano di proprietà del [REDACTED] in piena proprietà come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto di vendita a rogito Notaio [REDACTED] del 24/07/1968, atto trascritto a Potenza in data 22/08/1968 ai [REDACTED], con cui il signor [REDACTED] vendeva a [REDACTED] masseria in Gorgoglione di Ha. 88.20.98 riportata in catasto al foglio 32 partic. 28 (da cui 136), partic. 43 (da cui 111-112 e 116), partic. 45 (da cui 120), partic. 47 (da cui 127 e 130), e partic. 63 (da cui 150-151-149), tra le altre;

- Atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 24/03/1994, atto trascritto a Matera il 14/04/1994 ai nn. [REDACTED], con cui [REDACTED] donavano a [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in Gorgoglione al foglio 32 partic. 136-138-111-112-116-120-127-130, con la precisazione che le partic. 150 -151 e 155 sono scaturite dalla partic. 138.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 3512/3192 del 15/03/1990 Atto di Servitù del 20/02/1990.

A favore Enel, contro [REDACTED] nato a Gorgoglione [REDACTED]
[REDACTED] nata a Gorgoglione [REDACTED].

Servitù di elettrodotto su terreni in agro di Gorgoglione, riportati in catasto al foglio 32 ...tra le altre... partic. 43-47.

Art. 8169/7077 del 01/12/1995 Atto di Esproprio per Provincia di Matera del 10/10/1995.

A favore Amministrazione Provinciale di Matera, contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Gorgoglione [REDACTED].

Esproprio su terreno in agro di Gorgoglione, riportato in catasto al foglio 32 partc. 138 per mq. 6.665.

Art. [REDACTED] Ipoteca Volontaria per Notar [REDACTED].

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Gorgoglione il [REDACTED] nato a Gorgoglione il [REDACTED] nato a Gorgoglione il [REDACTED].

Ipoteca per complessivi €. [REDACTED] per capitale concesso [REDACTED], della durata di 9 anni e 9 mesi gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

= ...tra gli altri...terreni in Gorgoglione C.da Scorticabuoi, riportati in catasto al foglio 32 partic. 111 di are 2.56, partic. 112 di ca. 49, partic. 116 di ca.57, partic. 120 di ca.95, partic. 127 di ca.75, partic. 130 di are 1.88, partic. 136 di HA. 8.34.54, partic. 149 di Ha. 23.35.34

PROPRIETA' [REDACTED]:

= OMISSIS

Art. [REDACTED] Ipoteca [REDACTED]
[REDACTED].

A favore [REDACTED], contro [REDACTED] nato
a Gorgoglione il [REDACTED].

Ipoteca per complessivi [REDACTED] per capitale di [REDACTED]
per capitale gravante sui seguenti immobili:

= Tra gli altri ... terreni in agro di Gorgoglione, riportati in
catasto al foglio 32 partic. 112 f.r. di ca. 49, partic. 116 .f.r. di
ca.57, partic. 120 f.r. di ca. 95, partic. 127 f.r. di ca. 75, partic. 130
f.r. di are 1.88, partic. 136/AA di Ha. 8.07.66, partic. 136/AB di are
26.88, partic. 150 di ca. 32, partic. 151 di ca. 18, partic. 155/AA di
Ha. 8.84.06, partic. 155/AB di Ha. 13.84.63, partic. 111 f.r. di are
2.56.

Art. [REDACTED] Atto di Pignoramento per Tribunale
di Matera del [REDACTED].

A favore [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] nato a Gorgoglione il [REDACTED] nata a
Gorgoglione il [REDACTED]

Pignoramento per €. [REDACTED] oltre interessi gravante sui seguenti
immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

= OMISSIS

PROPRIETA' [REDACTED]:

= 1/1 piena proprietà terreni in agro di Gorgoglione, riportati in
catasto al foglio 32 partic. 112 f.r. di ca. 49, partic. 116 .f.r. di
ca.57, partic. 120 f.r. di ca. 95, partic. 127 f.r. di ca. 75, partic. 130
f.r. di are 1.88, partic. 136 di Ha. 8.34.54, partic. 150 di ca. 32,
partic. 151 di ca. 18, partic. 155 di Ha. 22.68.69, partic. 111 f.r. di
are 2.56.

10) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.2 (file:descrizione2)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 2, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Ovile in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 157 sub 1, cat C/2, classe 1, consistenza 230 mq, rendita € 368,23.

11) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 2

(file:descriz2)

Il bene immobile che rappresenta il lotto n. 2 individuato per la vendita, e' costituito da una unità edilizia a destinazione produttiva. L'edificio e' stato costruito e viene utilizzato per il ricovero di animali da allevamento.

In sede di sopralluogo non e' stato possibile accedere all'interno dei locali per la presenza di animali di grossa mole (bovini) che soggiornavano liberi sia negli spazi interni che in un recinto limitrofo all'immobile.

Si e' proceduto, quindi, con una ricognizione esterna del fabbricato che, insieme alla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici comunali, ha consentito di individuare le caratteristiche edilizie utili a fornire una sufficiente descrizione e la stima del bene.

Per accertare la **regolarità amministrativa** dell'immobile, si proceduto con un accesso agli atti tecnico-amministrativi ed estrazione copia, presso l'Area Tecnica del Comune di Gorgoglione.

L'edificio e' stato realizzato utilizzando i benefici previsti dalla legge n. 219 del 14 maggio 1981 relativa alla ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma del 23 novembre 1980.

Sulla scorta di una domanda presentata il 23 marzo 1983, con provvedimento del sindaco di Gorgoglione del 21 ottobre 1985, si

autorizzavano i lavori di ricostruzione di un ovile e veniva assegnato un contributo di £. [REDACTED].

Dalla relazione finale, che certificava anche la regolare esecuzione dei lavori, si evince che le somme impiegate per la realizzazione dello stabile, furono pari a £. [REDACTED].

Della documentazione acquisita presso gli uffici comunali di Gorgoglione, fa parte anche una copia del progetto approvato.

Dagli elaborati di progetto e dall'esame esterno del bene, si evince che questo si estende su una superficie coperta lorda di mq 247,80. Di questi, 121,80 sono costituiti da locali chiusi e tompagnati e mq 126,00 da un portico che attualmente e' chiuso da una precaria muratura in forati, non intonacata.

Altre opere accessorie, da considerarsi anch'esse precarie e provvisorie, sono alcune murature in blocchetti di cemento che sorreggono travi in legno e lamiera metalliche.

Le opere precarie ora indicate non sono previste nel progetto approvato: per potere affermare che vi e' conformita' fra i lavori assentiti e quelli realizzati, sar  necessario rimuoverle.

L'edificio e' stato costruito su una fondazione continua e con una struttura portante in cemento armato.

La copertura della parte chiusa e' costituita da un solaio in laterocemento a due falde inclinate.

L'altezza interna e' di mt 2,50 nella parte pi  bassa della falda di copertura e di mt 3,50 al colmo.

Il tetto e' protetto da un manto di tegole in laterizio.

Dal grafico di progetto si rileva anche la realizzazione di un vespaio drenante sotto il piano del pavimento.

Le parti esterne sono rifinite con intonaco per esterni e sono tinteggiate.

La porta di accesso e' in ferro verniciato ad un battente.

Sul fronte dell'accesso si intravede un armadietto murale per l'alloggiamento di un contatore per l'energia elettrica ed alcuni cavi e tubazioni che fanno presumere la presenza di un impianto elettrico.

Quanto alla certificazione energetica, il fabbricato non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 in quanto non si tratta di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto. L'esclusione dell'edificio dall'applicazione di questa disposizione legislativa e' sancita anche dal comma 3 lettera b: *“..fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali..”*.

Sufficienti le condizioni di conservazione dell'edificio.

Attualmente il bene e' della disponibilita' del sig. XXXXXXXXXX.

STIMA DEL BENE

I dati relativi all'immobile rilevabili dal progetto e dalla concessione edilizia in forza della quale questo e' stato realizzato e le caratteristiche edilizie evidenti dal suo aspetto riscontrato nel corso del sopralluogo, inducono a fare una valutazione economica del bene che, quantomeno, non porti ad un valore inferiore a quello di costo.

Le risorse necessarie alla realizzazione di questo fabbricato, come si evince dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali, erano quantificate, nel 1983, in £. 43.722.000.

Per realizzare oggi una costruzione simile, ritengo possa essere necessario non meno di € 400,00 per mq. per la superficie coperta e tompagnata ed € 200,00 per quella residua.

Così facendo si avrà:

mq 121,80 x € 400,00 = € 48.720,00

mq 126,00 x € 200,00 = € 25.200,00

Sommando questi valori, otterremo € 73.929,00

Valore complessivo del lotto n. 2 € 73.920,00

12) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.3 (file:descrizione3)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 3, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 112, consistenza ca 49.

13) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 3

(file:descriz3)

Il bene pignorato che e' stato individuato come il lotto n. 3 destinato alla vendita, e' un vecchio fabbricato in condizioni di precaria stabilità, tanto che non e' stato possibile accedere al suo interno.

La descrizione che segue e' il frutto dell'insieme delle caratteristiche evidenti dalla ricognizione esterna dell'immobile e dai dati rilevabili da una pratica edilizia acquisita nel corso di un accesso agli atti eseguito presso l'area tecnica del comune di Gorgoglione.

La pratica aveva come oggetto il "Progetto di consolidamento statico e recupero funzionale di un fabbricato rurale danneggiato da eventi tellurici". All'attività progettuale non e' seguita alcuna opera di quelle previste nella documentazione consultata: e' stata solo verificata la rispondenza dello stato attuale del bene con lo stato di fatto descritto nelle tavole di questo progetto.

Il fabbricato ha una struttura in muratura portante in pietra ed una copertura a due falde inclinate realizzata con travi di legno a cui si sovrappone un tavolato protetto da un tetto costituito da coppi artigianali in cotto.

L'esterno non e' intonacato.

L'impianto planimetrico si articola in tre ambienti originariamente destinati al ricovero di animali.

Il complessivo ingombro esterno e' di mq 55,20.

Le altezze interne rilevabili dai grafici sono: mt 3,00 la massima e mt 1,50 la minima.

Il fabbricato giace su un suolo degradante e, conseguentemente, risulta per un fronte completamente fuori terra, mentre per quello opposto con la parete parzialmente interrata.

Nella muratura del fronte principale si rileva la presenza di un camino che si evidenzia, all'esterno, con un comignolo in mattoni pieni alto circa mt. 2,00.

Degli originari infissi si riscontrano solo delle vecchie ante in legno.

Quanto alla **regolarità amministrativa** dell'immobile, e' evidente che la sua realizzazione e' avvenuta in data antecedente il 2 settembre 1967, quindi e' da ritenersi legittimamente costruito.

Non sembra esserci alcuna dotazione impiantistica.

Per quel che riguarda la classificazione energetica del fabbricato, questo non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 poiché non e' un edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto. Anche il comma 3 lettera b: *"..fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali.."* ne prevede l'esclusione dall'applicazione della norma.

Attualmente il bene e' della disponibilità del sig. XXXXXXXXXX.

STIMA DEL BENE

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e soprattutto il suo cattivo stato di conservazione, inducono ad eseguire una stima del suo valore commerciale adottando una valutazione "a corpo" che

tenga conto del valore dell'area, della volumetria edilizia e dei materiali eventualmente recuperabili (coppi, travi..).

Ritengo possa essere congruo attribuire al bene un valore di € 9.000,00.

Valore complessivo del lotto n. 3 € 9.000,00

14) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.4 (file:descrizione4)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 4, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 116, consistenza ca 57.

15) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 4

(file:descriz4)

L'immobile identificato come lotto n. 4 destinato alla vendita, e' un piccolo fabbricato che si estende su una superficie lorda di mq. 36,00 e che presenta una serie di piccole pertinenze accessorie caratterizzate da precarie e rudimentali tecnologie costruttive.

Il nucleo centrale e' destinato a locale di servizio mentre le opere pertinenziali sono occupate da animali da cortile.

Non e' stata riscontrata alcuna documentazione tecnica sia presso il comune di Gorgoglione che presso l'Agenzia del Territorio: si e' proceduto, pertanto, ad eseguire un rilievo metrico del fabbricato.

La struttura portante del fabbricato e' in muratura con una copertura in laterocemento a due falde. Il tetto e' stato ricoperto da coppi artigianali in cotto.

L'esterno della costruzione e' rifinito con intonaco per esterni ed evidenzia la necessità di ripristini e manutenzioni.

Un unico ambiente caratterizza gli spazi interni. La luce e l'aria entrano dalla porta d'ingresso e da una finestra collocata sul lato opposto.

Il pavimento e' in materiale ceramico. Anche le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca.

L'immobile e' servito da un impianto elettrico realizzato con tubazioni a vista e da un impianto idrico-sanitario.

All'interno del vano troviamo anche un camino.

La porta di accesso e' in legno mentre la finestra e' chiusa da un infisso in alluminio preverniciato.

Un piccolo scaldabagno elettrico e' utilizzato per la produzione di acqua calda ed e' collocato in prossimità di un lavandino.

Dell'impianto elettrico non mi e' stata mostrata la certificazione di conformità alle norme correnti: questo potrebbe essere certificato dopo un'attività di verifica e manutenzione con un costo preventivabile in € 300,00.

Per quel che attiene alla **regolarità amministrativa** dell'immobile, e' evidente che la sua realizzazione e' avvenuta in data antecedente il 2 settembre 1967, quindi e' da ritenersi legittimo sotto questo profilo.

Passando all'esame della classificazione energetica del fabbricato, questo non rientra nei limiti di applicazione previsti dal D.Lgs 192 poiché non e' un edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto.

Attualmente il bene e' della disponibilità del sig. XXXXXXXXXX.

STIMA DEL BENE

Una equa valutazione del bene, che prenda in giusta considerazione le caratteristiche edilizie, impiantistiche e dimensionali, ritengo che possa essere fatta solo stimando l'immobile nella sua complessiva consistenza e funzionalità, cioè "a corpo".

Un congruo valore, che credo possa essere attribuito a questo piccolo edificio, può essere indicato in € 17.000,00.

Valore complessivo del lotto n. 4 € 17.000,00

16) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.5 (file:descrizione5)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 5, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 120, consistenza ca 95.

17) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 5

(file:descriz5)

Il lotto individuato al n. 5 dell'elenco dei beni destinati alla vendita e' un fabbricato rurale utilizzato per il ricovero di bestiame.

Nel corso dell'accesso agli immobili non e' stato possibile ispezionare la costruzione dell'interno per la presenza di animali da allevamento di tipo domestico (suini) che convivevano con alcuni esemplari di animali salvatici di grossa taglia (cinghiali).

Questi esemplari occupavano sia l'interno dell'immobile che un recinto esterno che lo circonda.

L'ispezione del manufatto edilizio, quindi, e' stata fatta attraverso un'analisi esterna che ha consentito di rilevare alcuni elementi caratteristici che consentono di evidenziarne le tecnologie costruttive e di indicarne un probabile prezzo di mercato.

Il fabbricato presenta una sagoma d'ingombro, in pianta, assimilabile a quella di un quadrato.

Ha una copertura a due falde inclinate. Il tetto e' definito da uno strato di tegole che incanalano le acque meteoriche in grondaie realizzate in lamiera che, a loro volta, scaricano a terra con discendenti in plastica.

La struttura e' in muratura portante.

L'esterno e' intonacato e non tinteggiato.

Sul fronte principale vi sono due porte d'accesso delimitate da un infisso in ferro. Altre aperture, costituite da finestre prive di infissi, aprono sia sul prospetto anteriore che sulle murature laterali.

Non sembrano essere stati installati impianti di sorta a servizio dell'edificio.

Nella zona anteriore limitrofa alla parte edificata, sono stati realizzati dei muretti di recinzione destinati a limitare la libera circolazione del bestiame che qui viene ospitato.

La costruzione si presenta in mediocri condizioni di conservazione e mancano evidenti segni di recenti opere di manutenzione.

Ai fini dell'accertamento della **regolarità amministrativa** dell'immobile, non sono state ritrovate tracce su eventuali autorizzazioni rilasciate dal comune di Gorgoglione. Dal rogito di provenienza si evince una dichiarazione dei donanti, [REDACTED] [REDACTED] che attestano che la costruzione del fabbricato rurale in esame è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ritengo, quindi, che si possa prendere atto della regolarità amministrativa del fabbricato.

Per quanto attiene alla certificazione energetica, questo edificio non è compreso fra quelli contemplati dal Dlgs 192 in quanto non si tratta di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto. L'esclusione dall'applicazione di questa disposizione legislativa del fabbricato è anche indicata nel comma 3 lettera b: “*.fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali.*”.

Attualmente il bene è della disponibilità del sig. [REDACTED].

STIMA DEL BENE

Le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione del manufatto edilizio ora esaminato, suggeriscono di quantificare il

più probabile valore di mercato, con una stima “a corpo”, anche in ragione del fatto che e’ improbabile trovare valori unitari di mercato di beni analoghi.

Si e’ tenuto anche conto del prezzo di costo necessario a realizzare una opera di caratteristiche edilizie e morfologia similare.

Tanto premesso, ritengo che il valore del bene possa essere congruamente stimato in € 25.000,00

Valore complessivo del lotto n. 5 € 25.000,00

18) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.6 (file:descrizione6)

Il bene contenuto nell’atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 6, destinato alla vendita, e’ così individuabile:

- Fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 127, consistenza ca 75.

19) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 6

(file:descriz6)

L’immobile individuato come il lotto n. 6 destinato alla vendita, e’ rappresentato da un fabbricato rurale a destinazione residenziale.

L’edificio in cui questo bene trova posto e’ costituito da una costruzione bifamiliare che si sviluppa su due livelli. La proprietà e’ divisa in due parti: in quella che guarda verso ovest e’ ubicato il bene pignorato.

Questo e’ formato da due superfici: una a piano terra ed una al primo piano.

Al piano superiore si accede da una scala esterna che da accesso anche al piano superiore della proprietà adiacente.

La struttura portante del fabbricato e’ muratura con un solaio intermedio piano e quello di copertura inclinato: quest’ultimo costituisce una delle due falde del tetto dell’intero fabbricato.

A protezione della copertura sono state posate delle tegole che incanalano le acque meteoriche in una grondaia di lamiera verniciata.

La scala di accesso al piano superiore e' delimitata da una ringhiera in ferro ed e' pavimentata in pietra locale.

La costruzione, all'esterno, e' rifinita con intonaco per esterni ed e' tinteggiata.

Buono lo stato di conservazione della parte esterna dell'edificio di proprietà dell'esecutato. La parte adiacente, di proprietà di terzi e non compresa nella procedura, presenta segni di degrado e di incuria.

L'accertamento della **regolarità amministrativa** dell'immobile, ha messo in luce che l'immobile, la cui realizzazione risale sicuramente ad una data anteriore al 1 settembre 1967, e' stato oggetto di lavori di riqualificazione realizzati in forza di una concessione edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Gorgoglione in data 20 luglio 2001.

Lo stato di fatto e' sostanzialmente conforme alle previsioni del progetto assentito. Con i grafici di progetto si prevedeva di realizzare una scala interna a chiocciola per collegare i due livelli abitativi. Questa, nella realtà, non e' stato realizzata.

Per la regolarizzazione di questa difformità sarà necessario presentare presso il Comune di Gorgoglione una D.I.A. in sanatoria. I costi preventivabili possono quantificarsi in € 1.200,00 per oneri tecnici ed € 516,00 per la sanzione amministrativa.

Quanto alla certificazione energetica del fabbricato, questo non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 poiché non si tratta di un edificio di nuova costruzione come indicato dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto.

Passiamo ora all'analisi delle due superfici abitative che compongono il bene.

Il piano terra e' accessibile direttamente dall'esterno tramite uno storico portoncino in legno.

Si sviluppa su una superficie lorda di mq 66,00.

Gli spazi interni sono così distribuiti:

- soggiorno-pranzo mq 20,00
- cucinino mq 2,00
- bagno mq 3,84
- camera da letto mq 20

L'altezza interna e' di mt 2,80

Non vi sono superfici pertinenziali esterne.

Gli ambienti sono ben illuminati ed areati avendo affacci su tre dei lati che delimitano la superficie abitativa.

Le murature portanti costituiscono anche le tompagnature e la suddivisione degli ambienti

L'interno e' rifinito con intonaco di tipo liscio ed e' tinteggiato.

I pavimenti interni sono in cotto e sono rifiniti con un battiscopa anch'esso in cotto.

Il bagno e' corredato da sanitari e rubinetterie.

I rivestimenti del bagno e del cucinino sono stati realizzati con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno. Anche le porte interne sono in legno tranne quella del bagno e del cucinino (quest'ultima del tipo a soffietto) che sono in pvc.

Questo piano e' dotato di impianti elettrico e idrico –fognante ed e' provvisto, nella zona soggiorno, di un apprezzabile storico camino in pietra.

Al primo piano si accede dalla scala esterna prima descritta. All'ingresso troviamo anche qui un portoncino in legno di storica fattura.

Il totale della superficie lorda di questo piano è di mq 60,00.

All'interno gli spazi sono articolati in:

- una camera da letto di mq 19,12
- una camera da letto di mq 19,45
- un bagno mq 2,
- L'altezza interna è variabile da un minimo di mt 2,70 ad un massimo di mt 4,00.

A servizio di questo piano non vi sono superfici pertinenziali esterne.

Gli spazi abitativi si presentano particolarmente beneficiati da aria e luce e godono di una gradevole visuale panoramica su tre dei quattro lati perimetrali.

Le murature strutturali fungono anche da pareti di tamponamento e da divisori dei due ambienti principali: il tramezzo del bagno è stato realizzato in forati.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo liscio e sono tinteggiate.

La pavimentazione interna è stata realizzata con mattoni quadrati in cotto e, lungo le pareti, è stato posato un battiscopa anch'esso in cotto.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari e rubinetterie.

Sia gli infissi esterni che le porte interne sono in legno.

Questa parte dell'alloggio è servita da impianto elettrico, idrico ed è riscaldata da un caminetto in cemento e mattoni.

Gli impianti dell'alloggio non sono connessi alle reti di approvvigionamento idrico e ad alcuna rete per lo smaltimento dei reflui.

Dell'impianto elettrico non mi è stata esibita la certificazione di conformità alle norme correnti.

Ritengo che sia certificabile con una opera di verifica e manutenzione ed un costo preventivabile in € 300,00.

Buono lo stato complessivo di conservazione dell'immobile.

Attualmente l'immobile è nella disponibilità del sig. ██████████.

STIMA DEL BENE

La descrizione delle caratteristiche edilizie, della qualità dei materiali e della collocazione territoriale dell'immobile appena analizzato e documentato anche con le riproduzioni fotografiche allegate, credo che diano una giusta indicazione sulle possibilità che questo bene sia apprezzato dal mercato.

Infatti, l'immobile che si sta analizzando, oltre a collocarsi in una felice situazione panoramica e ad essere facilmente raggiungibile da strade di comunicazione di facile scorrimento, si presenta con una duplice possibilità di fruizione riferita ai due piani abitativi che sono di fatto due unità abitative autonome: non sono state scomposte per non far gravare sul valore finale delle eventuali due piccole abitazioni, i prevedibili oneri di adeguamento catastale ed i costi per la sconnessione degli impianti.

Alla luce di queste considerazioni, penso che il bene possa essere offerto al mercato ad un prezzo simile a quello di immobili urbani riscontrati nella stessa zona.

Ritengo che possa essere adottato un valore di € 600,00 per mq con riferimento alla superficie lorda atteso che la struttura portante in

muratura assume una consistenza di notevole incidenza sulla superficie totale.

Così facendo avremo:

per il piano terra mq 66,00

per il primo piano mq 60,00

complessivamente mq 126,00 x € 600,00 = € 75.600,00

Valore complessivo del lotto n. 6 € 75.600,00

20) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.7 (file:descrizione7)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 7, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Fabbricato rurale in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportato in catasto al foglio 32 partic. 130, consistenza are 1, ca 88.

21) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 7

(file:descriz7)

Il lotto n. 7 destinato alla vendita, e' rappresentato da un fabbricato rurale destinato a magazzino.

Il bene pignorato costituisce una parte, pari circa alla metà, di un edificio di forma rettangolare.

La zona pignorata e' quella che guarda verso est.

La costruzione si sviluppa su un solo livello.

La struttura portante del fabbricato e' in acciaio realizzata con pilastri e travi reticolari che reggono una copertura in fibrocemento.

Le acque meteoriche sono raccolte da grondaie in lamiera e scaricate a terra con discendenti in plastica.

Sia la tompagnatura che la parete di separazione con la zona dell'adiacente fabbricato di proprietà di terzi non compresa nella procedura esecutiva, sono state realizzate con blocchetti di cemento lasciati "a vista".

Il pavimento e' stato realizzato con un massetto cementizio.

Le aperture verso l'esterno sono costituite da due ampi varchi chiusi da grandi porte scorrevoli in ferro.

Anche una finestra posta sulla parete nord e' chiusa da un infisso in ferro protetto da una grata metallica.

L'unico impianto a servizio del fabbricato e' quello elettrico.

Di questo impianto non mi e' stato fornito il certificato di conformità alle vigenti norme.

Per certificarne la regolarità sarà necessaria un'attività di manutenzione e verifica finale con un costo prevedibile di € 500,00.

Sufficiente lo stato di conservazione dell'immobile.

Al fine di verificare la **regolarità amministrativa** dell'immobile, nel corso di un accesso agli atti presso l'area tecnica del comune di Gorgoglione, e' stata estratta copia della concessione a costruire n.10/1979 rilasciata dal sindaco di questo comune in data 5 marzo 1979 con cui si autorizzava la "costruzione di un fienile".

Dal confronto fra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto rilevato sul posto, si riscontra una sostanziale conformità fra il progetto e la realizzazione eseguita.

La superficie su cui si estende l'immobile e' di mq 180 con un'altezza interna utile (al disotto delle travi reticolari) di mt 3,60.

Per quel che attiene alla classificazione energetica del fabbricato, esso non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192 poiché non e' un edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto. Anche dal comma 3 lettera b si può rilevare l'esclusione dall'applicazione della norma: *"..fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali.."*.

Attualmente il bene e' della disponibilità del sig. [REDACTED].

STIMA DEL BENE

L'analisi delle caratteristiche costruttive dell'edificio evidenziano la modesta qualità delle tecnologie adottate e delle rifiniture messe in opera.

Ritengo che per l'attribuzione di un giusto prezzo di mercato si debba tenere in conto il valore dell'area, il valore della volumetria e lo stato di sufficiente conservazione con cui l'immobile si presenta. Un giusto valore unitario da attribuire per la stima, credo possa essere quello di € 300,00 per mq.

Questo importo riferito alla superficie produce:

$$\text{mq } 180,00 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 54.000,00$$

Valore complessivo del lotto n. 7 € 54.000,00

22) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N.8 (file:descrizione8)

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 8, destinato alla vendita, e' così individuabile:

- Terreni in Gorgoglione alla contrada Scorticabuoi riportati in catasto al:
 - a) foglio 32 partic. 136: porz. AA seminativo, classe 3, sup. ha 8.07.66, reddito dom. € 166,85, reddito agr. € 145,99; porz. AB pascolo arborato, classe 2, sup. are 26.88, reddito dom. € 2,36, reddito agr. € 1,76;
 - b) foglio 32 partic. 151: bosco alto, classe 2, sup. ca 18, reddito dom. € 0,01, reddito agr. € 0,01;
 - c) foglio 32 partic. 150: bosco alto, classe 2, sup. ca 32, reddito dom. € 0,01, reddito agr. € 0,01;
 - d) foglio 32 partic. 155: porz. AA seminativo, classe 4, sup. ha 8.84.06, reddito dom. € 68,49, reddito agr. € 137,97; porz. AB pascolo arborato, classe 2, sup. ha 13.84.63, reddito dom. € 121,57, reddito agr. € 85,81.

23) DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 8

(file:descriz8

Il bene indicato come lotto n. 8 per la vendita, e' costituito da alcuni terreni che, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gorgoglione, ricadono nella "Zona Rurale" del Piano Regolatore Generale" e "Variante al Suddetto Piano".

In questa zona e' consentita un'edificabilità di costruzioni come case rurali, fienili o stalle. L'area coperta delle costruzioni non deve essere maggiore di 1/40 della superficie del fondo con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03mc/mq per le abitazioni e 0,04 mc/mq per gli edifici a destinazione agricola. Gli edifici non possono avere più di due piani fuori terra e non possono essere distanti meno di mt 5,00 dai confini di proprietà e meno di mt 20 dal ciglio delle strade comunali e provinciali.

Le particelle pignorate sono adiacenti l'un l'altra e costituiscono un unico grande appezzamento.

I fondi sono direttamente accessibili dalla strada provinciale che dalla valle del Sauro conduce al centro abitato di Gorgoglione.

Infatti questa arteria ne lambisce un grosso tratto del loro perimetro.

La cospicua superficie che compone il bene, e' variamente articolata sia per morfologia e destinazione colturale che per contorni.

L'andamento planimetrico e' caratterizzato da pendii che rendono comunque possibile la coltivazione e l'accesso da parte di mezzi meccanici per la lavorazione del terreno ed il trasporto delle produzioni.

Il tipo di suolo e' caratterizzato da consistente presenza di argilla.

La mancanza di opere irrigue, ed il clima della zona, vocano gli appezzamenti coltivabili, che costituiscono una parte dei beni pignorati, alle produzioni cerealicole tipiche delle zone.

Il fondo non è recintato e non ospita edificazioni di sorta.

Le particelle catastali che compongono il bene presentano diverse destinazioni colturali anche per porzioni della stessa particella.

Per facilitare l'operazione di stima sono state accorpate le superfici colturali omogenee così da ottenere una fotografia complessiva della classificazione dei terreni.

Le aree accorpate per tipo di destinazione e classe catastale sono così riepilogabili:

- 1) Seminativo di 3° ha 08.07.66
- 2) Seminativo di 4° ha 08.84.06
- 3) Pascolo arborato di 2° ha 14.11.51
- 4) Bosco di alto fusto di 2° ha 00.00.50

Attualmente il bene è della disponibilità del sig. Costa Rocco.

STIMA DEL BENE

Per l'attribuzione di un valore ai beni da offrire al mercato, si è tenuto conto dei valori medi agricoli rilevati dell'Agenzia del Territorio. I valori disponibili si riferivano all'anno 2009.

La Regione Agraria in cui ricade il territorio del comune di Gorgoglione è la n.1 : "Montagna tra Basento e Sauro" comprendente i comuni di Accettura, Cirigliano, Gorgoglione ed Oliveto Lucano.

I fondi che stiamo analizzando, si collocano, da un punto di vista altimetrico (circa 400 mt sul livello del mare) in condizioni sicuramente fra le più vantaggiose rispetto a quanto si potrebbe riscontrare nell'intera Regione Agraria individuata dell'Agenzia del Territorio.

Un ulteriore condizione favorevole di questi terreni e' la facile posizione rispetto ai collegamenti viari.

Sia per queste ragioni che per la datazione dei valori rilevati, si e' ritenuto opportuno incrementare i valori indicati dall'ufficio nella misura del 20%.

Nella indicazione dei valori riscontrati vi e' un riferimento alla categoria colturale ma non alla classe rilevata nei dati catastali.

Si farà, quindi, riferimento solo alla classificazione colturale.

I prezzi rilevati, con l'incremento prima indicato, ci forniranno i valori da adottare nella stima:

- Seminativo € 3.200,00 + 20% = € 3.840,00 per ettaro
- Pascolo arborato € 1.140,00 + 20% = € 1.368,00 per ettaro
- Bosco di alto fusto € 3.200,00 + 20% = € 3.840,00 per ettaro

Passando ai calcoli otterremo:

- 1) Seminativo di 3° - ha 08.07.66 x € 3.840,00 = € 31.014,14
- 5) Seminativo di 4° - ha 08.84.06 x € 3.840,00 = € 33.947,90
- 6) Pascolo arborato di 2° - ha 14.11.51 x € 1.368,00 = € 19.309,45
- 7) Bosco di alto fusto di 2° - ha 00.00.50 x 3.840,00 = € 19,20

Sommando otterremo € 84.290,69

Valore complessivo del lotto n. 8 € 84.290,69

24) AVVISI (file avvisi)

Come da incarico del Giudice sono stati avvisati dello svolgimento e del deposito della consulenza tecnica di ufficio il

1) CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) IL CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

[REDACTED]

3) I DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Al creditore procedente, a quello intervenuto ed ai debitori eseguiti e' stata inviata copia integrale della relazione completa degli allegati ed un cd rom con la relazione in formato PDF.

25) CONCLUSIONI (file:conclusioni)

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi relativamente agli immobili contenuti nella procedura esecutiva n. 99/2009 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Il beni ubicati nel Comune di Gorgoglione, consistenti terreni e fabbricati, individuati in n. 8 lotti destinati alla vendita, sono stati analizzati e stimati documentando il loro stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi