

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

Banca di Banca della Nuova Terra s.p.a.
(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Paolo Canonaco e Giovanni Leonasi)

contro

Omissis

R.G.E.:n.°18/11

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESPROPRIAZIONI Imm.: Dott. Vincenzo D'AMBROSIO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

PATERNO DI LUCANIA, LI 30/03/2018

Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. Vincenzo D'Ambrosio

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro Omissis promossa da Banca della Nuova Terra s.p.a. rappresentata e difesa dagli Avv.ti Paolo Canonaco e Giovanni Leonasi. R.G.E. n.°18/11.

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con Ordinanza del **28/06/2016**, in sostituzione di altro consulente tecnico veniva nominata **C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa P. Beatrice** e prestava il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti:



Tribunale di Lagonegro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE

In data 28.06.2016 dinanzi al Giudice dell'Esecuzione è presente l'esperto
Geom. Giovanna LAINO già nominato ex art. 568 c.p.c., la quale:

DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- nonché:
- di accettare l'incarico affidato.

Letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di
fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice
dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati.

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis
disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLI PRELIMINARI:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:

- per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Procedimento n. _____

R.G.I. _____

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.

In difetto, l'esperto deve procedere all'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni inerenti all'acquisizione in caso negativo.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITI:**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2, quota di 1/4 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unitamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difficoltà formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difficoltà riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastale completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di pila catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonomia individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea** ma **diversa** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di pila del C.F. o del C.T. già soppressa o sostituita da altra pila; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere **puramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente ad esempio: variazione per modifica identificativa-allineamento mappe); nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere **sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente ad esempio: fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difficoltà sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difficoltà della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale

Procedimento n. _____ R.G.E.

effettivamente esistente (risposta al quesito 1, 3 per l'esatta descrizione delle differenze riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali**.

I dati di altre rendite catastali (classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto ed in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciando dalla descrizione).

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla prediscossa ripulizione degli eccedimenti più riportati nella documentazione ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore precedente.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visita ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, **sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al G.E. l'esistente pignoramento eseguito su 1/2 dei beni**.

L'esperto, inoltre, segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie ed altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

L'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a. sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà stessa, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'incastamento**, allegando alla relazione estimativa: tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esimale.

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (lotto, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche

Procedimento n. _____ R.G.E.

il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomia identificativa catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (addove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione le non solamente tra gli allegati un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.P. - la pila del terreno identificato al C.P. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria pila del C.T. alla pila attuale del C.P. (produrre sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, pila e subalterno);

- deve indicare le variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, pila e subalterno che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, accorpamento o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proseguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità,

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int.

Procedimento n. _____ R.G.E.

È composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.R. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ p.lla _____ (ex p.la _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____), vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme lo diffamato (rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; risiede in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____

LOTTO n. 2 ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo ed eccessivamente lunghe.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali casi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se in sia stata affermazione un tale peso, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da altro del suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse) - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Numeri aggiunti dall'art. 14 del D.L. n. 1 del 1.8.15.

Procedimento n. _____ R.G.E.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanatoria/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio, per smarrimento, inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna compensazione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (preludendo in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difficoltà;
- deve predisporre apposite **planimetrie dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difficoltà riscontrate ed i costi della medesima, secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanze ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri, deliberazioni, ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difficoltà);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata e comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimati entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimati entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data della ragione del credito per la quale sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili ed opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - **i relativi costi**.

Procedimento n. _____ R.G.E.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 n.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarla alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio: contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2323, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, ritenendo lo stato delle stesse assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuali **provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (inoltre, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento).

Procedimento n. _____ R.G.E.

di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propriæ rerum, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- Diffonibilità urbanistico-edilizia (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Diffonibilità Catastale (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati sono gravati da oneri, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'ipotesi, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali monasteri vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellante, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1796 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: [Determinazione del valore dell'immobile]. *Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto*

Procedimento n. _____ R.G.F. _____

procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, tra cui compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del caspale pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del caspale pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari, studi professionali, mediatori, ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo contenuti da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alla vendita forzata. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A VERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di servitù conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del caspale che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitiva l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
nelle differenze indotte sia dalle fasi di calcolo del segmento di mercato (rivalutazione/valutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Procedimento n. _____ R.G. S. _____

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulta comunalmente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acconto del coagito.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risultasse intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

IL GIUDICE DISPONE CHE L'ESPERTO:

- **FORNISCA** completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- **DIVI**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare - concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici - copia del proprio elaborato di credito procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- **DEPOSITI** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- **INTERVENGA** comunque all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazze, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- **ESECUZA** le operazioni - in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, essendo avvertito che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; l'esperto avviserà con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante, ne relazionerà immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- **SOSPENDE** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informandolo contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dispone che l'esperto **depositi entro 15 giorni** dalla data dell'accettazione dell'incarico **dichiarazione in ordine alle verifiche della documentazione**;

concede termine **sino a 30 giorni** prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Eventuali proroghe devono essere richieste **prima della scadenza del termine con motivata istanza al C.R.** e saranno concesse solo se relative a cause **oggettive** che rendano impossibile il rispetto del termine. Non costituiscono giustificato motivo di rinvio il mancato pagamento dell'accanto ed il mancato accesso

all'immobile (in quanto trattasi di adempimento da effettuare immediatamente e non alla scadenza del mandato). Si segnala, al riguardo, l'assoluta necessità della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardi o lacune comporteranno, sotto la personale responsabilità dell'esperto (che, perciò, non verrà più nominato) sensibili differimenti dei tempi processuali, dovuti ai rinvii delle udienze.

- rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

AUTORIZZA L'ESPERTO

- ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, anche su supporto informatico, ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del suo incarico;
- ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- ad avvalersi del mezzo proprio;
- a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;

ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

ASSEGNA

All'esperto un **acconto sulle spese di € 500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita riguardano la quota dei diritti dell'intero della proprietà di un compendio immobiliare della complessiva superficie di ettari 1.97.10, composto da terreni e fabbricati destinati all'uso agricolo, situati sul territorio del Comune di Sant'Arcangelo (Pz), dislocati in varie località di appartenenza del sig. Omissis nato a Sant'Arcangelo (Pz) il 12/09/XX ed ivi residente alla via Einaudi, n.°12 – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 14/04/2011 al Rep. n.°5419/4179 a favore della Banca Nuova Terra s.p.a. con sede in Milano, alla via Borromei, n.°5.*

In particolare a seguito dell'atto di precetto, notificato il 14/12/2010, con il quale si intimava di pagare al debitore ed ai sig.ri Omissis e Omissis la somma di complessive Euro 76.173,70, oltre interessi legali e spese dal 16/11/2010 per effetto di rate scadute relative al Contratto di mutuo concesso dall'istituto con Atto a rogito Notar Stefano Paladini del 20/11/2006 rep. n.°9906 racc. n. 2092 per la somma complessiva concessa di Euro 95.000,00 sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

a) – Fondo di complessive are 43.69 costituito da:

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. **n.°435** con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

b) – Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. **n.°490** con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

c) – Fondo di complessive are 19.24 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°377** con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

d) – Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°439** con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

e) – Fondo di complessive are 14.48 costituito da:
Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

f) – Fondo di complessive are 16.80 costituito da:
Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°466 con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

g) – Fondo di complessive are 17.75 costituito da:
Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°516 con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

h) – Fondo di complessive are 14.81 costituito da:
Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

i) – Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

l) – Fondo di complessive are 00.18 costituito da:
Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

m) – Fondo di complessive are 08.30 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1151** con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

n) – Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1153** con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

o) – Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1154** (ora part. n.° 1304) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

p) – Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1156** con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

q) – Seminativo di 3.a classe di are 11.46 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. **n.°83** (ora part. nn.°842- 843- 844- 845- 846- 847) con reddito dominicale di Euro 2,07 e reddito agrario di Euro 1,78 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Taluni dei suddetti immobili, per effetto di talune variazioni catastali, successivamente, alla trascrizione del pignoramento in data 14/04/11 al regg. nn.° 5419/4179, sono allo stato censiti in atti del catasto con più nuove particelle.

Più esattamente, per effetto del censimento del nuovo fabbricato al catasto urbano, ancora non ultimato, realizzato sulla part. n.°1154 del mappale 13 di are 08.40, la citata particella è stata soppressa originando la part. n.°1304 (in corso di costruzione) con costituzione del 25/05/12 – prot. n.° pz0118168 (costituzione n.° 9292.1/2012); la indicata particella in atti del catasto individua il fabbricato nonché l'area attigua di circa mq. 720 graffata.

Così pure la part. n.°83 del foglio mappa 20 di are 11.46, per effetto di frazionamento

del 29/10/2015 prot. n.°pz 0130025 n.°130025.1/15 è stata soppressa originando le nuove e definitive particelle:

- n.°842 di are 01.49, n.°843 di are 00.29, n.°844 di are 05.49, n.°845 di are 02.39, n.°846 di are 01.77, n.°847 di are 00.03.

Sulle citate particelle, che allo stato non sono totalmente nella disponibilità del debitore, è stato realizzato un consistente manufatto edilizio (di circa mq. 900 di superficie occupante di cui ½ ricadente nell'area pignorata), da parte dell'Acquedotto Lucano s.p.a. per effetto di "Dichiarazione di Pubblica utilità" deliberata dalla Regione Basilicata con Delibera di Giunta Regionale n.°137 del 27/01/2004.

Con la citata Delibera è stata dichiarata, ai sensi del D.Lgs n.°190/2002 e con le modalità previste dal D.P.R. 8 giugno 2001 n.°327 la pubblica utilità dei progetti definitivi e/o esecutivi inseriti nell'Intesa Generale Quadro tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Basilicata a valere sui fondi messi a disposizione della legge 21 dicembre 2001 n.°443 (legge Obbiettivo):

- Acquedotto dell'Agri: integrazione condotto maestre,
- Adeguamento opere di captazione, riefficientamento adduzione ed opere connesse Valli Noce e Sinni,
- Conturizzazione completa utenze civili, industriali e misurazioni acqua fornita
- Ristrutturazione dell'adduttore San Giuliano- Ginosa (opere di completamento di cui al progetto Bas 03).

Per l'occupazione della part. n.°83, oggetto di pignoramento è stata liquidata al debitore l'intera indennità di esproprio pari ad euro 9.007,94 con Atto di Concordamento pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata n.° 22 del 1/06/2010. Somme regolarmente pagate con assegno circolare non trasferibile del 23/7/2010.

Con Atto del 17/05/2013 provv. n.°148 -13 il dirigente dell'ufficio Esproprio dell'Acquedotto Lucano s.p.a. riportava quanto segue:

> considerato che:

- *L'intervento concernente le "Opere per l'integrazione delle condotto maestre, delle diramazioni, del serbatoio e del completamento delle reti di distribuzione di alcuni abitati della Valle dell'Agri,*
- *rispetto all'intervento in argomento, l'Acquedotto Lucano s.p.a. si configura Autorità Espropriante mentre i Comuni interessati dall'attraversamento delle condotte di cui si tratta si configurano quali soggetti Beneficiari dell'esproprio,*
- *in ossequio a quanto disposto dall'art. 11 del D.P.R. 327/2001 si è provveduto a comunicare agli interessati l'avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed il deposito degli atti,*
- *il progetto dei lavori in oggetto, è stato approvato dalla Regione Basilicata con Delibera di Giunta n.°137 del 27/01/2004 e successivamente con delibera CIPE n.°53 del 29/09/2004 assumendo l'impegno di spesa di Euro 17.275.300,00,*
- *in ossequio a quanto disposto dall'art. 17 comma 2 del D.P.R. 327/2001 si è provveduto a notificare l'avviso di intervenuta efficacia dell'atto dichiarativo della pubblica utilità con indicazione dei beni da espropriare e delle somme loro offerte ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 327/2001,*
- *si è proceduto alla notifica ai proprietari ed ai beneficiari dell'esproprio dell'atto di offerta*

dell'indennità provvisoria, ai sensi dell'art. 20 comma 4 del D.P.R. 327/2001,

- preso atto delle dichiarazioni di accettazione delle indennità offerte da parte delle ditte concordatarie nel piano particellare,
 - ha disposto il pagamento con le somme accantonate per acquisizione aree ed immobili nel quadro economico (voce B.3) del progetto approvato dalla Regione Basilicata con Delibera di Giunta n.°137 del 27/01/2004 e successivamente con delibera CIPE n.°53 del 29/09/2004.
- Le procedure di acquisizione delle aree non sono però allo stato concluse e non sussiste presso i pubblici uffici immobiliari la trascrizione del Decreto di esproprio in favore dell'Ente espropriante.

Con riferimento, dalla verifica dei luoghi e dal raffronto degli atti relativi all'esproprio è stato accertato che della indicata particella n.°83 l'occupazione definitiva non è riconducibile all'intera superficie di are 11.46 bensì ad una estensione più ridotta pari a mq. 917, come si evince dal quadro allegato al Piano Particellare. Tale dato emerge, altresì, dalla verifica in situ. L'occupazione del fondo del debitore da parte dell'Ente, per effetto della costruzione del corpo di fabbrica, è ben individuabile; l'area occupata è delimitata per mezzo di una recinzione perimetrale con altezza da terra di oltre due metri dotata di cancello in ferro. Ciò porta a ritenere che le particelle n.°842 di are 01.49 e n.°846 di are 01.77 siano rimaste nella disponibilità del debitore in quanto ubicate al di fuori della recinzione realizzata dall'Ente espropriante è pertanto oggetto di attuale vendita giudiziaria. Si evidenzia però che sussiste difformità di consistenze, in particolare tra la superficie catastale rimasta libera è quella residuale desunta dagli atti espropriativi.

La somma delle superfici catastali dei fondi rimasti al di fuori della recinzione, derivanti dalla originaria part. n.°83 e cioè part. n.°842 di are 01.49 e n.°846 di are 01.77 è pari a mq. 326 mentre la differenza tra la superficie relativa alla occupazione definitiva della part. n.°83 (desunta dal piano particellare) e la superficie complessiva della stessa è pari a 229 (cioè mq. 1146 – mq. 326).

In breve, sussiste una differenza di mq. 97 superficie che pare essere inglobata nella consistenza delle particelle rimaste nella disponibilità del debitore.

Per quanto accertato, - tenuto conto che la dichiarazione di pubblica utilità è riconducibile alla Delibera di Giunta Regionale n.°137 del 27/01/2004 epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/04/11 -, le part. **n.°843 di are 00.29, n.°844 di are 05.49, n.°845 di are 02.39, n.°847 di are 00.03**, ancorchè riportate in atti del catasto ancora in capo al debitore verranno escluse dal presente lavoro mentre le part. **lle n.°842 di are 01.49 n.°846 di are 01.77** non interessate dalla costruzione e poste all'esterno della recinzione, saranno inglobate in un unico lotto ed oggetto di vendita giudiziaria, ovviamente rinviando al sig. Giudice ogni decisione al riguardo.

Ai fini di una più completa informativa si precisa, infine che, sui terreni individuati dalle particelle **n.°1148** e **n.°490**, al momento della verifica degli immobili, in situ sono stati accertati taluni fabbricati con destinazione agricola, non ancora ultimati, recentemente realizzati ed allo stato non dichiarati in atti del catasto urbano. Per questi ultimi, - che risultano privi di autonomo identificativo catastale - è necessario procedere al censimento ed accatastamento in

aste GIUDIZIARIE atti del catasto urbano o ad opera del C.T.U. o ad opera dell'aggiudicatario detraendo i relativi costi dal valore attuale della stima.

Nel presente lavoro i lotti messi in vendita saranno comprensivi dei citati immobili ma senza tener conto dell'identificativo catastale da perfezionare con l'accatastamento come detto.

Pertanto, il quadro definitivo degli immobili siti in agro di Sant'Arcangelo oggetto della vendita sottoposto a gravame subisce una più nuova e definitiva elencazione come più innanzi viene riportato.

➤ Immobili siti in Sant'Arcangelo di proprietà per i diritti dell'intero di Omissis

a) *Fondo di complessive are 43.69 costituito da:*

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.°435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

b) *Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. n.°490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

c) *Fondo di complessive are 19.24 costituito da:*

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°377 con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

d) *Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

e) *Fondo di complessive are 14.48 costituito da:*

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13

part. **n.°440** con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

f) Fondo di complessive are 16.80 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°466** con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

g) Fondo di complessive are 17.75 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°516** con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

h) Fondo di complessive are 14.81 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°551** con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

i) Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa

13 part. **n.°1148** con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

l) Fondo di complessive are 00.18 costituito da:

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.° 1150** con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e

reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

m) Fondo di complessive are 08.30 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1151** con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

n) Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1153** con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

o) Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1304** (ex part. n.°1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

p) Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1156** con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

q) Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. **n.°842** (ex n.°83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

r) Seminativo di 3.a classe di are 01.46 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. **n.°846** (ex n.°83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

° ° °

Nella procedura promossa dalla Banca della Nuova Terra s.p.a. si sono inseriti però altri *creditori interventori*:

- **1) Equitalia Basilicata s.p.a.**, con sede in Potenza, alla via della Tecnica, n.°18, con:
 - intervento del 06/06/12, per un credito di complessivi € 68.153,57 oltre interessi di mora e spese a far data dal 22/05/12 per somme iscritte a ruolo nei confronti di Omissis nato a Sant’Arcangelo il 12/09/XX
- **2) Banca della Nuova Terra s.p.a.** in persona del suo legale rappresentante, con sede in Milano alla via Cechov n.°50/2, con intervento del 03/05/12, per un credito di complessivi € 16.551,55 oltre interessi legali dal 16/11/2010 in forza dell’atto di Decreto Ingiuntivo n.°74218/10, depositato il 08/02/11 e notificato il 1/04/2011 dal Tribunale di Roma, che ingiungeva il pagamento all’impresa individuale Agriturismo Omissis di Omissis con sede in Sant’Arcangelo (Pz) alla via Einaudi n.°12
- **3) Italfondario s.p.a.** in persona del suo legale rappresentante con sede in Roma alla via Mario Carucci n.°131 con intervento del 27/01/15, per un credito di complessivi € 41.317,24 oltre interessi legali dal 20/02/2008 per un finanziamento a fronte di emissione di cambiali scadute.
- **4) Equitalia Basilicata s.p.a.**, con sede in Potenza, alla via della Tecnica, n.°18, con:
 - intervento del 21/06/16, per un credito di complessivi € 7.727,20 oltre interessi di mora e spese a far data dal 22/05/12 per somme iscritte a ruolo nei confronti di Omissis nato a Sant’Arcangelo il 12/09/XX

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all’art. 567, in esecuzione all’incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno 27 ottobre 2016, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo interveniva il sig. Omissis in qualità debitore e socio della società agricola occupante i cespiti di cui al procedimento.

Data lettura all’intervenuto del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all’ispezione interna ed esterna dei beni dei corpi di fabbrica accertati in situ, alla rilevazione metrica degli stessi nonché alla individuazione ed ispezione dei singoli terreni facenti parte del compendio immobiliare.

E’ stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell’incarico, la *C.T.U.* ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l’U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Sant’Arcangelo sul cui territorio ricadono i beni.

° ° °

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le

informazioni del caso, la sottoscritta **C.T.U.** espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

➤ Di seguito, si procede alla risposta dei singoli quesiti:

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento iscritto al R.G.E. n.°18/11 contro Omissis è emerso che il creditore procedente ha depositato in data 06/09/2011 la “relazione notarile”, redatta dal Notaio Luigi De Santis il 08/08/2011, relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento di cui al presente lavoro, trascritto il data 14/04/2011 al Rep. n.°4179/5419 in favore della Banca della Nuova Terra s.p.a..

Le visure catastali e le planimetrie relative alle unità immobiliare, sono stati acquisite dalla scrivente C.T.U. unitamente al rinnovo dell’estratto di matrimonio (in quanto già in atti) dal quale si evince che il debitore:

➤ Omissis nata a Sant’Arcangelo il 12/09/19XX risulta celibe.

• QUESITO n.º1**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento ed i relativi diritti riferiti alla “piena proprietà” dei beni corrispondono a quelli in titolarità dell’esecutato in forza d’acquisto trascritto in suo favore. I dati identificativi catastali dei beni sono conformi a quelli indicati nell’atto di pignoramento. Gli immobili di cui al gravame sono correttamente identificati in catasto terreno, eccetto i manufatti realizzati sui fondi non ancora accatastati al catasto urbano, in quanto in corso di costruzione.

Con i medesimi dati censuari gli immobili sono stati correttamente indicati sia nell’atto di pignoramento e sia nella relativa trascrizione presso la CC.RR.II. di Potenza in data 14/04/11 al regg. n.º4179/5419.

Negli atti non è stata fatta menzione del fabbricato rurale già censito ed accatastato al catasto urbano individuato con part. n.º1304, quest’ultimo ricadente sul fondo oggetto di pignoramento individuato al catasto terreni con part. n.º1154.

Per quanto attiene la part. n.º1154, nell’atto di pignoramento il bene viene indicato nel quadro B espressamente con la citata particella n.º1154 (terreno) ed è fatta menzione, invece, nel quadro D del fabbricato rurale in corso di costruzione insistente sulla indicata particella.

Dalla ricostruzione dei dati catastali è emerso che detto fabbricato, ora individuato dalla part. n.º 1304 in atti del catasto terreni “ente urbano” ed al catasto fabbricato come fabbricato in corso di costruzione, è stato costituito con tipo mappale del 9/03/2012 prot. n.º pz 0040623 ed in atti del catasto urbano, dichiarato in corso di costruzione con costituzione del 25/5/12, variazioni effettuate successivamente al pignoramento.

Parimenti, nell’atto di pignoramento si riporta espressamente e correttamente la particella n.º83 del mappale 20 di are 11.46.

Il censimento del corpo di fabbrica realizzato sul fondo, perfezionato in epoca successiva al pignoramento, per effetto di dichiarazione di pubblica utilità, per effetto del frazionamento della stessa particella con atto del 29/10/2015 prot. n.ºpz 0130025 ha originato le **n.º842 di are 01.49, n.º843 di are 00.29, n.º844 di are 05.49, n.º845 di are 02.39, n.º846 di are 01.77, n.º847 di are di are 00.03** tutt’ora riportate in atti del catasto in capo al debitore.

Come già riferito le particelle citate verranno escluse dal presente lavoro, con la sola eccezione delle part.lle n.º842 di are 01.49 n.º846 di are 01.77 rimaste nella disponibilità del debitore.

Si riporta di seguito la planimetria catastale e l’ortofoto della zona:

I dati di identificazione catastale dei beni pignorati sono i seguenti:

a) Fondo di complessive are 43.69 costituito da:

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. **n.º435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d’Acqua del comune di Sant’Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell’intero.

b) Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. **n.º490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d’Acqua del comune di Sant’Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis , strada vicinale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

c) Fondo di complessive are 19.24 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°377 con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis , proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

d) Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis , proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

e) Fondo di complessive are 14.48 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis , strada comunale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

f) Fondo di complessive are 16.80 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°466 con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis , proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

g) Fondo di complessive are 17.75 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°516 con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

h) Fondo di complessive are 14.81 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

i) Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed

accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

l) Fondo di complessive are 00.18 costituito da:

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° **1150** con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

m) Fondo di complessive are 08.30 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° **1151** con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

n) Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° **1153** con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

o) Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.° **1304** (ex part. n.° 1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

p) Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.° **1156** con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

q) Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.° **842** (ex **83**) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

r) Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.° **846** (ex **83**) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

• **Q U E S I T O n.º2**

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato e formazione lotti

- **Provenienze:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

- *fondo censito al Foglio mappa 12 part. 435 di are 43.69*
- *fondo censito al Foglio mappa 12 part. 516 di are 17.75*

sono pervenuti al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- *Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.º4674, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.º14552/11307 da parte di Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/09/19XX e Omissis nato a Sant'Arcangelo il 1/12/XX, Omissis nata a Sant'Arcangelo il 4/3/XX, Omissis nata a Sant'Arcangelo il 11/01/XX.*

In particolare:

il fondo individuato dalla part. **n.º435** è pervenuto a Omissis per acquisto fattone da: Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/09/19XX per i diritti di 12/18 e da Omissis, Omissis, Omissis, per i diritti di 2/18 ciascuno;

il fondo individuato dalla part. **n.º516** è pervenuto al debitore da:

Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/09/19XX per i diritti di 3/9 e da Omissis, Omissis, Omissis, per i diritti di 2/9 ciascuno.

La particella **n.º435** perveniva ai coniugi Omissis nato a Sant'Arcangelo il 19/11/XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/09/19XX per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno in virtù di *Atto di Compravendita per Notar Concetta Adriana Della Ratta del 10/08/1983 - rep. n.º1496, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 01/09/1983 al regg. n.º10476/9178*

La particella **n.º516** perveniva a Omissis nato a Sant'Arcangelo il 19/11/XX per i diritti dell'intero in virtù di *Atto di Compravendita per Notar Viceconte del 26/04/1969 - rep. n.º8615, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 22/05/1969 al regg. n.º62460/12106*

In data 12/01/1996 è deceduto Omissis ed i diritti sui terreni innanzi indicati sono passati ai suoi eredi: Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/09/19XX e Omissis nato a Sant'Arcangelo il 1/12/XX, Omissis nata a Sant'Arcangelo il 4/3/XX, per successione ereditaria ex lege apertasi il 12/01/1996 giusta Denuncia di successione n.º65 Vol. n.º245, registrata a Chiaromonte il 16/4/96, trascritta a Potenza il 13/12/1996 al regg. nn.º15531/13789 e Denuncia di successione n.º65 Vol. n.º245/96 registrata a Lagonegro il 16/4/96 trascritta a Potenza il 18/09/2008 al regg. n. 17329/11724.

Costoro - come detto- venderanno i fondi a Omissis per *Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.º4674, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.º14552/11307.*

o o o

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 490 di are 21.77**

è pervenuto al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di

- *Atto di Compravendita per Notar Francesco Carretta del 20/02/2003 - rep. n.°20683 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 08/03/2003 al regg. n.°7128/5191 da parte di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 17/03/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 18/10/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/04/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 12/02/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 23/02/19XX, Omissis nato Taranto il 05/11/19XX.*

Ai venditori il fondo perveniva in forza di Successione dei genitori:

- *Omissis nata a Sant'Arcangelo il 28/03/20XX deceduta il 30/08/2001, giusta Denuncia di Successione n.°550 Vol. 4 registrata a Chiaromonte il 28/02/2002.*
- *Omissis nato a Sant'Arcangelo il 15/10/19XX deceduto il 21/05/2002 giusta Denuncia di Successione n.°716 Vol. 4 registrata a Chiaromonte il 31/10/2002.*

I diritti dell'intero del fondo individuato dalla part. **n.°490** pervenivano a Omissis nata a Sant'Arcangelo per *Atto di Compravendita per Notar Roncalli del 02/03/1967 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 12/06/1967 al regg. n.°12762/12081.*

➤ In morte di Omissis la proprietà dell'intero passava ai suoi eredi per successione ex legge apertasi il 30/08/2001, giusta Denuncia di Successione n.°550 Vol. 4 registrata a Chiaromonte il 28/02/2002 e trascritta il 11/02/2006 ai nn.° 2938/1761 in misura di 1/3 in favore del coniuge Omissis nato a Sant'Arcangelo il 15/10/1909 ed in misura di 2/30 ciascuno in favore di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 17/03/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 18/10/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/04/19XX, Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/02/19XX ed in misura di 2/15 ciascuno in favore di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 23/02/19XX, Omissis nata Taranto il 05/11/19XX.

➤ In morte di Omissis la proprietà dei diritti di 1/3 a lui pervenuti per morte della coniuge passavano ai suoi eredi per successione ex legge apertasi il 21/05/2002, giusta Denuncia di Successione n.°716 Vol. 4 registrata a Chiaromonte il 31/10/2002 e trascritta il 29/04/2006 ai nn. 9651/6738 in misura di 1/15 ciascuno in favore di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 17/03/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 18/10/19XX, Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/04/19XX, Omissis nata a Sant'Arcangelo il 12/02/19XX ed in misura di 1/30 ciascuno in favore di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 23/02/19XX, Omissis nata Taranto il 05/11/19XX.

o o o

- **fondo censito al Foglio mappa 13 part. 377 di are 19.24**

- **fondo censito al Foglio mappa 13 part. 466 di are 16.80**

sono pervenuti al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- *Atto di Compravendita per Notar Stefano Paladini del 15/09/2005 - rep. n.°8444, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 06/10/2005 al regg. n.°17704/11841 da parte di Omissis nata a Stigliano il 17/05/19XX.*

Alla venditrice Omissis la part. n.°377 perveniva per:

• Atto di Compravendita per Notar Lucia Cannaviello del 04/10/1990 - rep. n.°4511 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 24/10/1990 al regg. n.°13170/11410
la part. n.°466 perveniva per

- Atto di Compravendita per Notar Lucia Cannaviello del 04/10/1990 - rep. n.°4511 trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 24/10/1990 al regg. n.°13171/1141

- **fondo censito al Foglio mappa 13 part. 440 di are 14.48**
è pervenuto al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar Elvira Polizio del 08/01/2002 - rep. n.°370, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/01/2002 al regg. n.°1381/1381 da parte di Omissis nata a Sant'Arcangelo il 28/07/19XX.

Alla venditrice Omissis la part. n.°440 perveniva per

- Atto di Donazione per Notar Cepparulo del 02/08/1973 - trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 17/08/1973 al regg. n.°14356.

o o o

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 439 di are 11.26**

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 551 di are 14.81**

sono pervenuti al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar Elvira Polizio del 08/01/2002 - rep. n.°370, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/01/2002 al regg. n.°1380/1331 da parte di Omissis nata a Sant'Arcangelo il 09/09/19XX

Alla venditrice Omissis i fondi venduti sono pervenuti per i propri diritti per Atto di donazione rogato dal Notaio Francesco Carretta del 18/08/1994 rep. n. 2299 trascritto a Potenza il 26/08/1994 al regg. n.°11732/10371

il fondo individuato dalla part. n.°439 perveniva a Omissis nato a Sant'Arcangelo il 10/03/19XX per Atto di Compravendita per Notar Romanelli del 16/02/1968 - rep. n.°173, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 20/03/1968 al regg. n.°33036/6192

il fondo individuato dalla part. n.°551 (ex 12) perveniva a Omissis nata a Sant'Arcangelo il 31/03/19XX per Atto di Donazione per Notar Cepparulo Raffaele del 11/01/1973 - rep. n.°173, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 06/02/1973 al regg. n.°3519/3801

o o o

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 1148 di are 05.17**

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 1150 di are 00.18**

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 1151 di are 08.30**

- **fondo censito al Foglio mappa 12 part. 1153 di are 00.86**

sono pervenuti al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.°4668,

trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.°14550/11305 da parte di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 30/10/1944 e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 29/10/19XX

Ai venditori i fondi pervenivano per i diritti dell'intero per Atto di Compravendita per Notar Raffaele Cepparulo del 17/04/1975 – rep. n.°1732, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 23/04/1975 al regg. n.°4529/4092 da parte di

- fondo censito al Foglio mappa 13 part. 1154 di are 08.40

- fondo censito al Foglio mappa 12 part. 1156 di are 00.93

sono pervenuti al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.°4671, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.°14551/11306 da parte di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/10/19XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 20/12/19XX.

Per quanto attiene alle provenienze in favore di costoro/venditori le indagini esperite presso i pubblici uffici immobiliari nulla hanno rilevato.

Nell'atto di compravendita rogato dal Notar Guerriero il 12/10/2000 al punto 6) i venditori dichiarano, infatti di essere in possesso pacifico ed ininterrotto ultraventennale dei fondi.

Le particelle n.°1154 e 1156 derivano dal frazionamento della particella n.°112 di are 10.02 in data 08/09/2000 prot. n.° 55721 (n.° 2485.1/2000).

Il frazionamento della citata particella soppressa in atti del catasto ha originato le part. n.°1154 di are 08.40, n.°1155 di are 00.60, n.°1156 di are 00.93.

Come accertato, la part. n.°1154 in data 09/03/12 per effetto del censimento del fabbricato rurale sopra realizzato è stata soppressa originando la nuova n.°1304.

La part. n.°112 anteriormente alla vendita fattane da Omissis e Omissis in favore del debitore era intestata in catasto terreni in ditta:

Omissis fu, comproprietaria per i diritti di 2/4

Omissis fu, comproprietaria per i diritti di 2/4

Omissis nato a Sant'arcangelo il 11/6XX proprietario per i diritti di ¼

Omissis nato a Sant'arcangelo il 18/8/XX proprietario per i diritti di ¼

Dalle verifiche effettuate è emersa una sola Denuncia di Successione, mai trascritta presso i pubblici uffici immobiliari, reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lagonegro- ufficio del Registro, riguardante la part. n.°112.

Il documento fa riferimento alla Denuncia di Successione n.°32 Vol. 209, registrata a Chiaromonte il 1/7/68 in morte di Omissis fu nata a Sant'Arcangelo il 30/10/18XX deceduta il 7/12/19XX. La particella citata, in parziale proprietà della deceduta, veniva dichiarata per i diritti di ¼ e passava, nella qualità di erede, in capo al figlio tale Omissis fu nato a Sant'Arcangelo il 11/6/XX.

Il soggetto, comunque, non trattasi del venditore pro-quota della particella originaria in favore del debitore.

Dalla ricostruzione dei dati e delle verifiche effettuate presso gli uffici possiamo accertare che la originaria particella n.°112 apparteneva sicuramente alla famiglia Omissis per i diritti l'intero.

Non conosciamo però e non riusciamo a ricostruire i passaggi mediante i quali il bene arriva in capo agli odierni venditori per l'intera consistenza. La citata particella, come detto, per effetto di frazionamenti e del censimento del fabbricato al catasto urbano (realizzato dal debitore) per effetto di tipo mappale prot. n. 40623 del 9/03/12 ha dato origine a più nuove identificazioni catastali.

Il notaio dott. Luigi De Santis nella sua relazione resa il 8/08/11, con riferimento alle particelle oggetto di vendita in favore del debitore e cioè n.°1154 di mq. 840 e n.°1156 di mq. 93 riferisce che non è stata reperita la trascrizione di atti di provenienza in favore dei venditori e precisa che, dalla lettura del titolo di acquisto, per i venditori, emerge quale titolo di provenienza “possesso pacifico ed ininterrotto ultraventennale ecc.....”.

Con riferimento, il G.E. dott.ssa C.Abramo con Ordinanza del 10/03/13 evidenziando che dalla relazione notarile prodotta a corredo dell'istanza di vendita risulta che il debitore esecutato è proprietario del bene pignorato, contraddistinto con le part. n.° 1154 e 1156 del foglio 13 per Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.°4671, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.°14551/11306 da parte di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/10/19XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 20/12/19XX e per le quali non è stata reperita la trascrizione di atti di provenienza, precisa che dalla lettura dell'atto si evince che i danti causa dichiarano quale titolo di provenienza, possesso ultraventennale. Per tale motivo l'istanza di vendita relativa a dette due particelle non può allo stato accogliersi.

Ciò porta a ritenere che, pur se il bene è rappresentato da un terreno agricolo con sovrastante fabbricato ed il citato immobile unitamente al suolo sul quale esso insiste rappresenta, in termini economici, senza dubbio, il cespite di maggiore valore, dobbiamo escludere detto bene dal compendio immobiliare a vendere in questa sede giudiziaria.

Pertanto rimandando al sig. G.E. ogni opportuna valutazione ulteriore in merito, procederemo in questo lavoro alla descrizione dell'immobile ed alla stima inglobandolo in un separato lotto, rinviando al sig. Giudice la effettiva o meno esclusione del bene dalla vendita.

o o o

- **fondo censito al Foglio mappa 20 part. 83 di are 11.46**

è pervenuto al debitore Omissis per i diritti dell'intero in virtù di:

- Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 27/02/2001 - rep. n.°6625, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 23/03/2000 al regg. n.°3491/3278 da parte di Omissis nato a Sant'Arcangelo il 16/09/19XX

Al venditore il bene perveniva per effetto di Atto di Donazione per notaio Sole Giuseppe del 10/01/1957 registrato a Chiaromonte il 28/01/1957 al n.°544 trascritto a Potenza il 13/04/1957 al regg. nn. 6895/146292.

La particella n.°83 con frazionamento del 29/10/2015 prot. n. pz 0130025 è stata soppressa in pari data originando le n.°842 di are 01.49, n.°843 di are 00.29, n.°844 di are 05.49, n.°845 di are 02.39, n.°846 di are 01.77, n.°847 di are 00.03.

La predetta particella è stata oggetto di dichiarazione di pubblica utilità con Delibera di Giunta Regionale n.°137 del 27/01/2004 epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/04/11 ed interessata dalla realizzazione di un consistente manufatto edilizio da parte dell'Acquedotto Lucano s.p.a. Soltanto le part.lle n.°842 di are 01.49 n.°846 di are 01.77 non sono state interessate dalla costruzione, queste ultime saranno oggetto di vendita giudiziaria, ovviamente rinviando al sig. Giudice ogni decisione al riguardo.

➤ **Formazione dei lotti**

Come espressamente richiesto nel quesito n.º1, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in complessivi **€uro 174.671,94** ridotto ad **€uro 165.942,16** (con riduzione del 5%) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto, meglio spiegato nel capitolo n. 12 ed a pag. 70), è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi composti di: terreni agricoli con sovrastanti manufatti agricoli di recente costruzione, fabbricato rurale disposto su tre livelli in corso di ultimazione, dislocati in più zone del Comune di Sant'Arcangelo, per consistenza, destinazione d'uso, funzionalità delle strutture, ubicazione e contesto edilizio in cui sono inseriti ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore e senza dubbio più appetibili sul mercato locale.

In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a garantire una più agevole vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d'uso futura.

In breve, i cespiti di cui ci occupiamo, se pur di piccola estensione, non distanti dall'abitato del piccolo comune sono inseriti in un contesto senza dubbio favorevole.

I terreni sono agevolmente separabili, al fine di costituire più lotti di esiguo valore e non necessitano di frazionamenti essendo questi ultimi, per l'intera consistenza, riconducibili alla piena proprietà in capo al debitore. Ovviamente come già rilevato, ai fini della autonoma identificazione catastale, è necessario predisporre i relativi atti di aggiornamento catastale, con introduzione in map- pa dei manufatti e redazione delle relative planimetrie (tipo mappale e docfa) relativamente per:

- *la stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia realizzate sul fondo censito al foglio mappa 12 part. n.º490*
- *il capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 realizzato sul fondo censito al foglio mappa 12 part. n.º1448*

adempimenti da perfezionare o a mezzo del C.T.U. o dell'assegnatario dei beni. Ovviamente dalla stima dei due immobili si dovrà tener conto di tale ultima spesa quantificata in circa **€uro 3.000,00**, da detrarre dal valore globale dei cespiti.

Per le considerazioni esposte, pare conveniente suddividere la proprietà in **n.º sei lotti** e tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore.

Il valore dei lotti è già decurtato delle spese di demolizione e regolarizzazione catastale.

Di conseguenza si formano i lotti, come di seguito costituito:

- **Lotto n.°1** del valore di Euro 24.863,64 costituito dal bene a) b)

Piena ed intera proprietà di:

- a) **Fondo di complessive are 43.69** costituito da:
Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.°435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.
- b) **Uliveto di 2.a classe di are 21.77** censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. **n.°490** con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Lotto n.°2** del valore di Euro 32.880,93 costituito dal bene i) l) m) n)

Piena ed intera proprietà di:

- i) **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17** censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1148** con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.
- l) **Fondo di complessive are 00.18** costituito da:
Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.
- m) **Fondo di complessive are 08.30** costituito da:
Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1151 con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.
- n) **Pascolo di 1.a classe di are 00.86** censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°1153** con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.
Confini: proprietà Omissis, strada comunale
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Lotto n.°3** del valore di €uro 89.828,77 costituito dal bene o) p)

Piena ed intera proprietà di:

- o) *Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1304** (ex part. n.°1154) con reddito dominicale di €uro 11,93 e reddito agrario di €uro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- p) *Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. **n.°1156** con reddito dominicale di €uro 0,91 e reddito agrario di €uro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Lotto n.°4** del valore di €uro 8.946,15 costituito dal bene c) f) g)

Piena ed intera proprietà di:

- c) *Fondo di complessive are 19.24 costituito da:*

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°377** con reddito dominicale di €uro 3,01 e reddito agrario di €uro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di €uro 1,58 e reddito agrario di €uro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- f) *Fondo di complessive are 16.80 costituito da:*

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°466** con reddito dominicale di €uro 2,42 e reddito agrario di €uro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di €uro 1,39 e reddito agrario di €uro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- g) *Fondo di complessive are 17.75 costituito da:*

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°516** con reddito dominicale di €uro 2,35 e reddito agrario di €uro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di €uro 1,49 e reddito agrario di €uro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Lotto n.°5** del valore di Euro 8.927,15 costituito dal bene d) e) h)
Piena ed intera proprietà di:

- d) *Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- e) *Fondo di complessive are 14.48 costituito da:*

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- f) *Fondo di complessive are 14.81 costituito da:*

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Lotto n.°6** del valore di Euro 495,52 costituito dal bene p) q)
Piena ed intera proprietà di:

- p) *Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°842 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- q) *Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°846 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

• QUESITO n.º2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

- **Descrizione de Lotto n.º1** - Piena ed intera proprietà di:

a) – **Fondo di complessive are 43.69 costituito da:**

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.º435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

b) – **Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. n.º490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Esatta la classificazione catastale dei suoli. Il reale soprassuolo, desumibile anche dalle ortofoto dell'A.G.E.A. (Agenzia erogazioni agricoltura) è quella di un seminativo limitatamente alla part. n.º435 ed invece di un uliveto con riferimento all'altra particella. Marginalmente quest'ultima, lungo il lato più avvicinato alla strada comunale presenta una fitta vegetazione arbustiva di varia specie.

I due appezzamenti, serviti di acqua per irrigazione, non confinanti, sono siti in c.da Piano d'Acqua dell'agro di Sant'Arcangelo e posti a poca distanza dalla strada comunale che consente di accedere al compendio immobiliare di cui al pignoramento (eccetto la part. ex 83). Rispetto alla comunale, che attraversa la c.da la part. n.º490 è distante circa 20 mt. ed è raggiungibile da un tratturo interno ad essa collegato pertanto di agevole accessibilità.

I fondi sono ubicati a valle dell'abitato del Comune e poco distanti anche dalla S.S. n.º598.

La particella n.º435, costituita da un seminativo, risulta essere confinante verso est confinante con la part. n.º435 di altra proprietà e verso ovest con la strada.

La forma in pianta di detto fondo è pressoché regolare. La giacitura è in piano, buona è la natura e conformazione del terreno.

Il fondo individuato dalla part. n.º 490 è rappresentato in situ da un appezzamento con presenza all'interno piante di ulivi di vecchio impianto ed altre specie nonché manufatti edilizi.

Dalla forma in pianta irregolare presentano giacitura in piano, buona natura e conformazione del terreno.

All'interno della particella n.º490 sussistono in particolare:

- a) un piccolo casotto
- b) una stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00
- c) una concimaia di mq. 27,00

° ° °

a)- Il casotto si presenta in pessimo stato di conservazione nonché di remotissima epoca di realizzazione realizzato in assenza di titoli autorizzativi.

Della superficie di circa mq. 20, presenta struttura portante realizzata in blocchetti di calcestruzzo e solaio di copertura in piano, il tutto è sprovvisto di rivestimento di intonaco.

Dalla forma in pianta regolare presenta: larghezza di circa mt. 5,00, lunghezza di circa mt. 4,00 ed altezza di mt. 3,00

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra mq.	20,00	0,50	mq. 10,00	sud	pessime	100%
Sommano mq.	20,00		mq. 10,00			

Superficie calpestabile: mq. 20,00

Superficie commerciale: mq. 10,00

b) la stalla per ovini in corso di costruzione della superficie di mq. 112,00 trattasi in realtà di un ovile, non ancora ultimato, realizzato con struttura portante in acciaio prefabbricato con profili ad anima piena ancorati nelle fondazioni contigue in cls armato.

Le colonne HeA sono ancorate con piastre e tirafondi alla struttura fondale.

La copertura è realizzata con capriate di tipo a falda semplice di profili IPE ed arcarecci ad omega con tiranti fissi. La struttura, come detto, in corso di costruzione, è aperta su tre lati ma munita di una parete di tomapagno a tutta altezza realizzata in pannelli sandwich.

Il manto di copertura è a falda inclinata ed è realizzata con pannelli sandwich ad elevato potere coibente ed autoestinguente, preverniciato con due fogli di lamiera esterna e poliuretano espanso intermedio con canali di gronda e discendenti.

Internamente il pavimento è realizzato in getto di cemento.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra mq.	112,00	1,00	mq. 112,00	sud	buone	80%
Sommano mq.	112,00		mq. 112,00			

Superficie calpestabile: mq. 112,00

Superficie commerciale: mq. 112,00

c) la concimaia di mq. 27,00 è costituita da setti in cls di altezza mt. 1,50 composta di due scomparti di dimensioni interne di circa mt. 4,00 x mt. 3,00 con annessi pozzetti per la raccolta dei liquami. Il tutto è ubicato a poca distanza dalla stalla. Il letame prodotto dalla stalla sarà prelevato con periodiche asportazioni attraverso l'uso di trattore con pala e portato all'interno della concimaia per la sua decomposizione.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra mq.	27,00	1,00	mq. 27,00	sud	buone	80%
Sommano mq.	27,00		mq. 27,00			

Superficie calpestabile: mq. 27,00

Superficie commerciale: mq. 27,00

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

I corpi di fabbrica sono stati realizzati in virtù di Permesso a Costruire n.°40 del 20/11/2015. Il progetto riguarda la realizzazione di una "stalla per ovini da carne, concimaia e pozzetti".

Il titolo autorizzativo è stato richiesto è rilasciato dal Comune di Sant'Arcangelo alla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX residente a Missanello in c.da Piano Mulino.

Caratteristiche catastali: I corpi di fabbrica insistenti sulla part. n.°490 non risultano censiti ed accatastati al catasto urbano.

Possesso attuale: I fondi ed i manufatti risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata "Omissis" con sede legale in Sant'Arcangelo in c.da Piano D'Acquaro rappresentata dalla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX, residente a Missanello in c.da Piano Mulino, in virtù di Contratto di Affitto di fondi rustici stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d'affitto pari ad Euro 50,00 annue. Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179 eccetto per i corpi di fabbrica che non essendo dichiarati al catasto urbano non sono ivi riportati.

Documentazione fotografica part. n.°435



Documentazione fotografica part. n.°439





Documentazione fotografica ovile



Documentazione fotografica concimaia

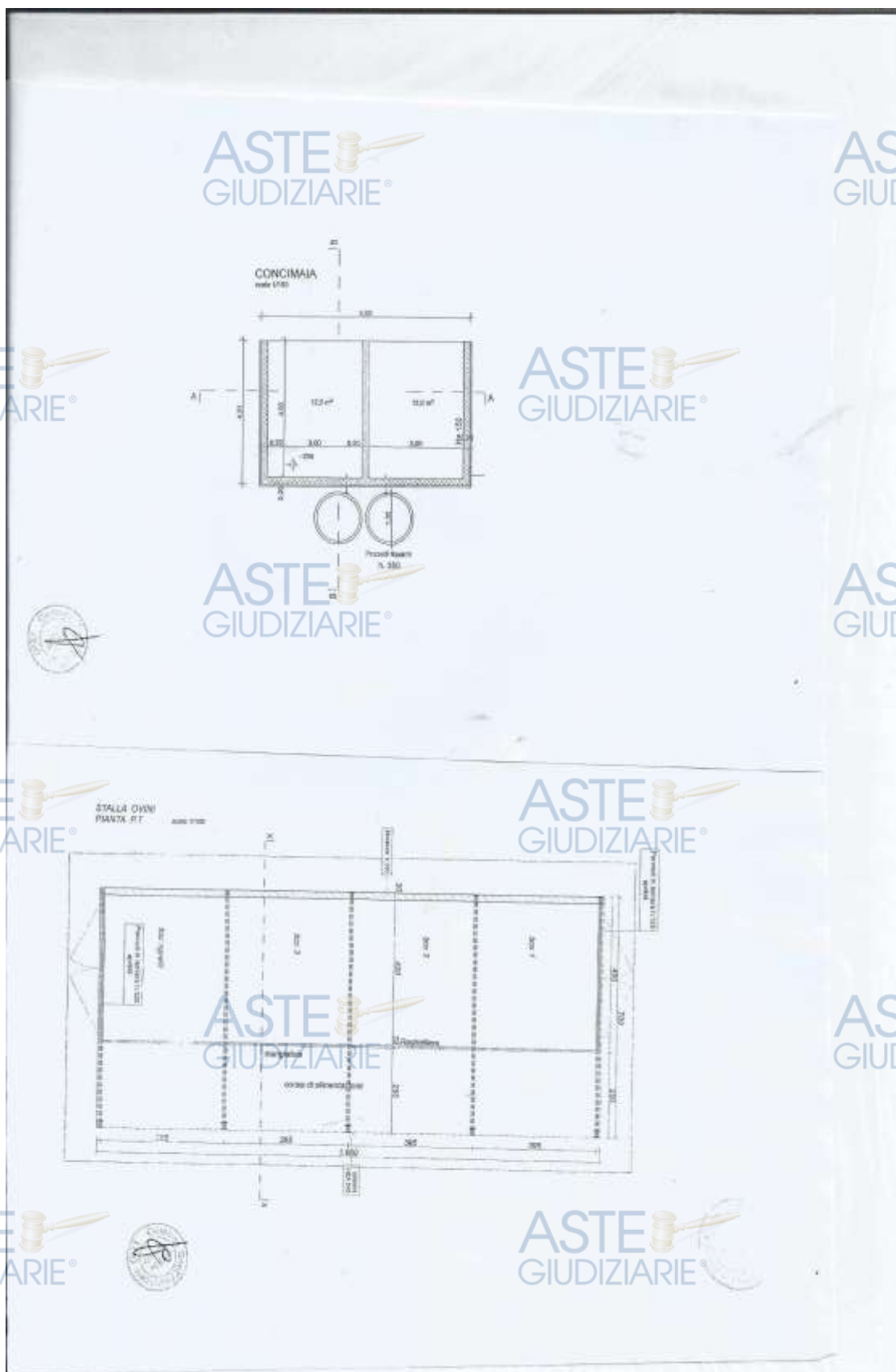


Documentazione fotografica casotto









- **Descrizione del Lotto n.º2** - Piena ed intera proprietà di:
i) **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

**Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.**

l) **Fondo di complessive are 00.18 costituito da:**

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

**Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.**

m) **Fondo di complessive are 08.30 costituito da:**

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1151 con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

**Confini: proprietà Omissis, Cproprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.**

n) **Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1153 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

**Confini: proprietà Omissis, strada comunale
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.**

Errata la classificazione catastale poichè detti fondi, in realtà, sono rappresentati da un ampio piazzale pertinenziale a servizio dei corpi di fabbrica rurali esistenti.

Trattasi di appezzamenti di terreno attigui, confinati con la strada comunale, agevolmente accessibili ubicati alla c.da Piano D'Acqua, poco distanti da quelli innanzi descritti ed ubicati anche a pochi metri dal fabbricato rurale che si descriverà in seguito.

In situ, risultano recintati con rete metallica e paletti in ferro ed accorpati in un unico lotto comprendente anche il citato fabbricato.

Per l'intera superficie sono stati interessati da riporto di terreno e pietrisco, al fine di poter realizzare il piazzale antistante i manufatti ed anche il sovrastante capannone, in corso di costruzione di circa mq. 200 di superficie. L'immobile rispetto all'intera consistenza ed alla strada è ubicato sull'ala marginale e più verso destra.

In pianta presentano forma regolare più stretta che allungata. La giacitura è in piano.

Tra la via comunale e la parte più consistente dei terreni, in atti del catasto, è interposta una striscia di terreno di circa 5,00 mt. di larghezza interessata da una servitù a favore della Regione Basilicata che attraversa i fondi da nord verso sud. Detta striscia risulta però essere nella disponibilità del debitore in quanto ricoperta da pietrisco e consente di poter accedere

dalla strada all'interno del piazzale.

Buona ed agevole risulta la posizione dei fondi in quanto dotati di accesso diretto sulla strada. La destinazione d'uso attuale non consente uno sfruttamento dei suoli per fini agricoli.

a) capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00.

Trattasi di un capannone prefabbricato, in corso di costruzione della superficie di mq. 300, realizzato con struttura portante in acciaio prefabbricato con profili ancorati nelle fondazioni contigue in cls armato. Le colonne HeA sono ancorate con piastre e tirafondi alla struttura fondale.

La copertura è realizzata con capriate di tipo a falda semplice di profili IPE ed arcarecci ad omega con tiranti fissi.

La struttura è aperta su tre lati munita di una sola parete di tompagno a tutta altezza realizzata in pannelli sandwich. L'altezza interna è di mt. 4,50 misurata sulle pareti laterali più basse e mt. 5,80 misurata in mezzera.

Il manto di copertura è a falda inclinata ed è realizzata con pannelli sandwich. Le dimensioni in pianta sono di mt. 20 di lunghezza x mt. 10 di larghezza.

Il pavimento interno è in getto di cemento.

La costruzione è destinata per lo stoccaggio di prodotti agricoli ed il loro confezionamento

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra	mq. 200,00	1,00	mq. 200,00	sud	buone	80%
Sommano	mq. 200,00		mq. 200,00			

Superficie calpestabile: mq. 200,00

Superficie commerciale: mq. 200,00

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°39 del 20/11/2015.

Il progetto riguarda la realizzazione di una "struttura in ferro per la lavorazione e trasformazione dei prodotti aziendali".

Il titolo autorizzativo è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Sant'Arcangelo alla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino.

Caratteristiche catastali: I corpi di fabbrica insistenti sulla part. n.°490 non risultano censiti ed accatastati al catasto urbano.

Possesso attuale: I fondi ed i manufatti risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata "Omissis" con sede legale in Sant'Arcangelo in c.da Piano D'Acquaro rappresentata dalla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino in virtù di Contratto di Affitto di fondi rustici stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d'affitto pari ad Euro 50,00 annue.

Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179 eccetto per i

corpi di fabbrica che non essendo dichiarati al catasto urbano non sono ivi riportati.

- Documentazione fotografica part. n.°1148 -1150 -1151 -1153



- Documentazione capannone



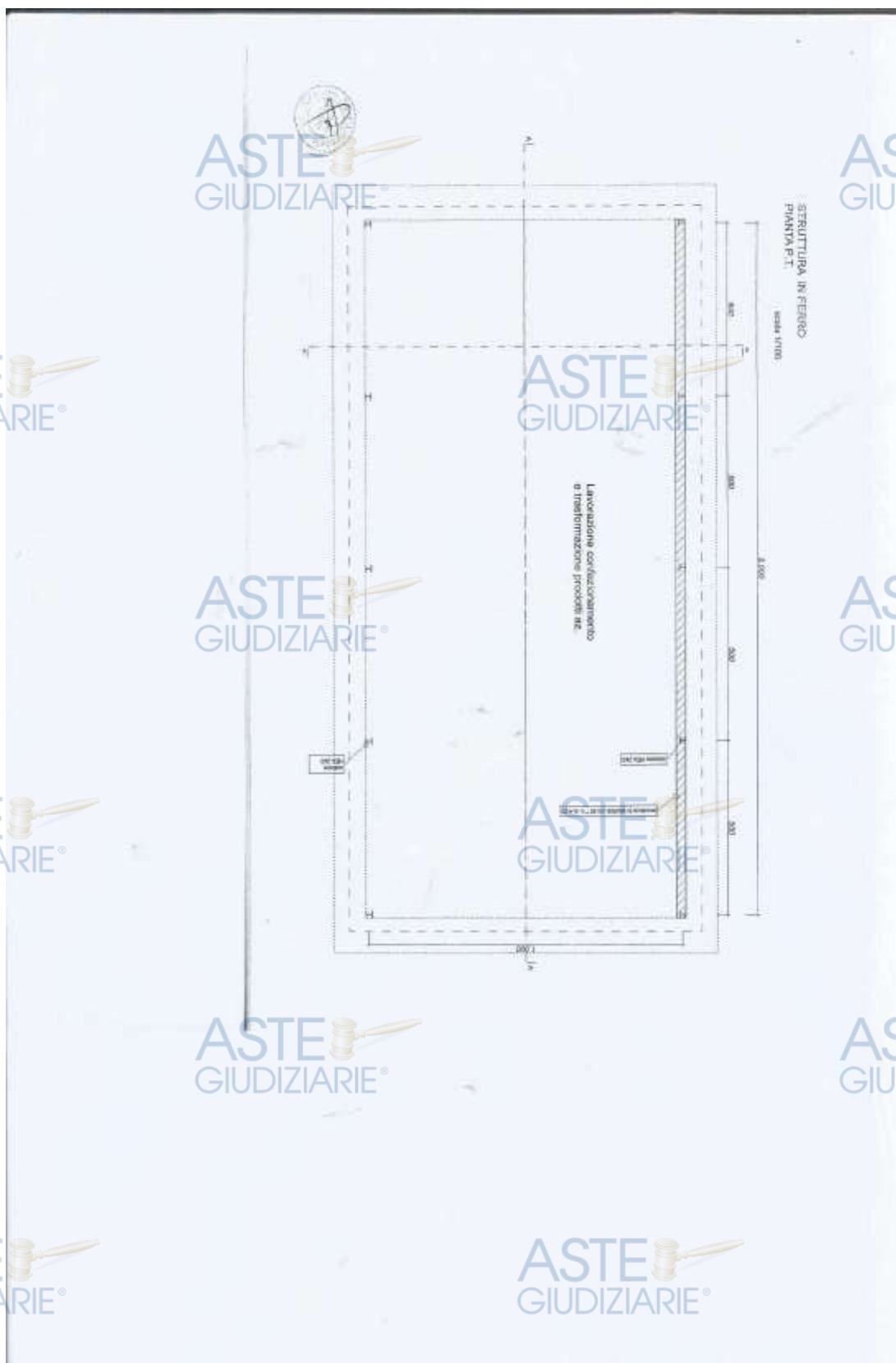




Legenda
Cronaca 2013
Foglio
Servizi Catastrali
Fabbricati
Terreni
Particelle

Regione
Basilicata

Ortofoto



- **Descrizione del Lotto n.º3** - Piena ed intera proprietà di:

o) **Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1304 (ex part. n.º1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

p) **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1156 con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Con riferimento, ai beni indicati nel presente Lotto n.º3 (part. n.º1154 e n.º1156), si evidenzia che il G.E. dott.ssa C. Abramo con Ordinanza del 10/03/13 ha precisato che non è stata reperita la trascrizione di Atti di provenienza, in favore dei venditori dei beni tali Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/10/19XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 20/12/19XX in favore del debitore. Per tale motivo l'istanza di vendita relativa a dette due particelle non può allo stato accogliersi. Per quanto innanzi, si procede comunque alla descrizione dei cespiti rinviando al sig. Giudice ogni valutazione di merito.

Errata la classificazione catastale. I fondi della consistenza di 933 mq. circa sono rappresentati da una parte del piazzale già indicato nel lotto precedente e dal fabbricato realizzato in corso di costruzione. I fondi, siti in c.da Piano d'Acqua, si presentano accorpati dalla forma in pianta regolare. Con giacitura in piano sono attigui con il lato ovest alla via comunale da cui è consentito l'agevole e diretto accesso.

La destinazione d'uso non consente un utilizzo per fini agricoli.

Perimetralmente il lotto risulta recintato. Rispetto a quest'ultimo il fabbricato individuato dalla part. n.º1304 è ubicato nella zona più marginale opposta alla strada.

a) Fabbricato in corso di costruzione:

L'immobile che si descrive, trattasi di un fabbricato rurale in corso di costruzione, dislocato su tre livelli, della superficie di circa mq. 120 lordi per ogni singolo livello. In particolare si compone di:

- Piano interrato da utilizzare a deposito derrate agricole
- Piano terra da utilizzare a ricovero attrezzi e stoccaggio derrate agricole
- Piano primo da utilizzare ad abitazione

La struttura portante è stata realizzata in cemento armato parimenti alla copertura dotata di un sovrastante manto di tegole. Il collegamento dei piani è assicurato da una scala esterna per il collegamento del piano terra al primo e da una interna per collegare il piano interrato con il piano terra. Le divisioni interne sono realizzate in laterizio.

La copertura è dotata di falde inclinate con sovrastante manto di tegole. L'immobile si presenta non ultimato.

Il piano interrato della superficie interna di mq. 90,80 si compone di un unico ampio locale con altezza interna di mt. 3,00 dotato di pavimento in piastrelle di cotto, rivestimento di intonaco, infissi in legno, rivestimento murario di piastrelle, impianto elettrico.

L'accesso è consentito dall'interno dello stabile attraverso una scalinata in realizzata in cemento armato. Il piano terra della superficie interna di circa mq. 86,00 si compone di tre locali affiancati utilizzati a deposito ed un piccolo bagno con altezza interna di mt. 4,00. Quest'ultimo è dotato di vaso e piatto doccia. I due locali più ampi sono accessibili direttamente dal piazzale attraverso due ampie porte dotate di vetrate e serranda in alluminio di tipo avvolgibile.

Internamente il piano si presenta ultimato con pavimenti in piastrelle, rivestimento di intonaco alle pareti e soffitto, rivestimento murario in piastrelle, porte interne in pannelli di legno, portone d'ingresso e finestre in legno. Il livello è dotato di impianto elettrico ed idrico. Il piano primo della superficie interna di circa mq. 85,00 rappresentato da una abitazione in corso di realizzazione si compone di più vani affiancati locali affiancati. In particolare: sala pranzo- cucina, due camere letto, bagno, ingresso, disimpegno. Completano la consistenza due balconi e la rampa scala esterna.

Il livello è dotato di pareti divisorie rivestite di intonaco rustico, sprovvisto di finitura di intonaco, pavimenti, infissi interni ed esterni ed in genere di tutti gli impianti.

Il livello è stato ricavato nel sottotetto, infatti non sussiste un solaio di interpiano tra il livello e la copertura. L'altezza dei vani è di mt. 2,00 misurata sulle pareti perimetrali più basse e di mt. 3,80 in mezzeria misurata nei punti più alti.

La scalinata esterna è priva di rivestimento delle alzate e pedate.

In pianta, il fabbricato presenta forma rettangolare con lunghezza di circa mt. 13,00 e larghezza di mt. 8,00.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esp.	Condizioni	incidenza opere costruite
Piano interrato	mq. 90,80	0,50	mq. 45,40	ovest	Buone	90%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	ovest	Buone	90%
Sommano	mq. 102,80		mq. 57,40			
Piano terra						
Deposito 1-bagno	mq. 44,03	1,00	mq. 44,03	Ovest	Buone	90%
Deposito 2	mq. 18,40	1,00	mq. 18,40	Ovest	Buone	90%
Deposito 3	mq. 23,70	1,00	mq. 23,70	ovest	Buone	90%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Ovest		90%
Sommano	mq. 98,13		mq. 98,13			
Piano sottotetto						
Ingresso	mq. 7,13	1,00	mq. 7,13	Ovest	Buone	50%
Cucina	mq. 10,70	1,00	mq. 10,70	Ovest	Buone	50%
Sala pranzo	mq. 20,60	1,00	mq. 20,60	Ovest	Buone	50%
Disimpegno	mq. 3,07	1,00	mq. 3,07	Ovest	Buone	50%
Bagno	mq. 6,95	1,00	mq. 6,95	Ovest	Buone	50%
Letto 1	mq. 13,88	1,00	mq. 13,88	Ovest	Buone	50%
Letto2	mq. 19,17	1,00	mq. 19,17	Ovest	Buone	50%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Ovest	Buone	50%
Sommano	mq. 93,50		mq. 93,50			
Balcone 1	mq. 8,76	0,25	mq. 2,19	Ovest	Buone	50%
Balcone 2	mq. 13,20	0,25	mq. 3,30	Ovest	Buone	50%
Sommano	mq. 21,96		mq. 5,49			
Sommano	mq. 115,46		mq. 98,99			

Superficie calpestabile: **mq. 115,46**

Superficie commerciale: **mq. 98,99**

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°33 del 08/06/2006. Il progetto riguarda la realizzazione di un “fabbricato agricolo”.

Il titolo autorizzativo è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Sant’Arcangelo al debitore Omissis. Successivamente è stato richiesto e rilasciato alla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino in data 12/08/15 Permesso a Costruire n.° 33 per la “Ristrutturazione dei locali per la realizzazione di laboratorio trasformazione prodotti aziendali e punto vendita”.

Caratteristiche catastali: Il fabbrico insistente sulla part. n.°1304 ex 1154 risulta regolarmente censito ed accatastato al catasto urbano come fabbricato in corso di costruzione.

Possesso attuale: I fondi ed il fabbricato risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata “Omissis” con sede legale in Sant’Arcangelo in c.da Piano D’Acquaro rappresentata dalla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino in virtù di Contratto di Affitto di fondi rustici stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente i predetti beni ed anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d’affitto pari ad Euro 50,00 annue. Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179 eccetto per il fabbricato che non essendo dichiarato al catasto urbano è ivi riportato. Il fabbricato è però menzionato nella nota di trascrizione del pignoramento espressamente nel quadro D.

- Documentazione fotografica part. n.°1304 (ex 1154) - 1156



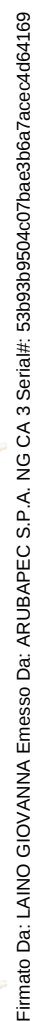
- Documentazione fotografica part. n.°1304 fabbricato

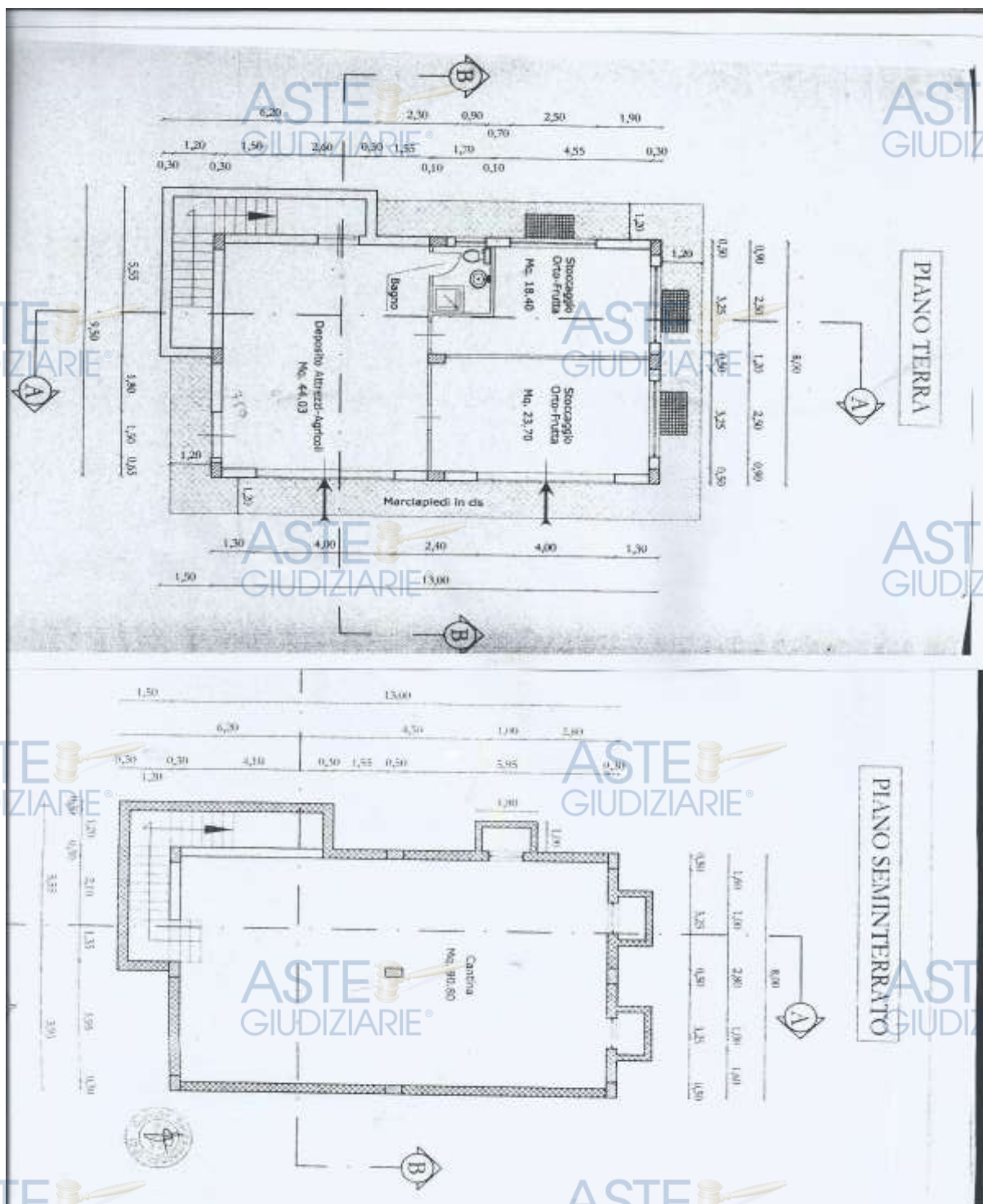


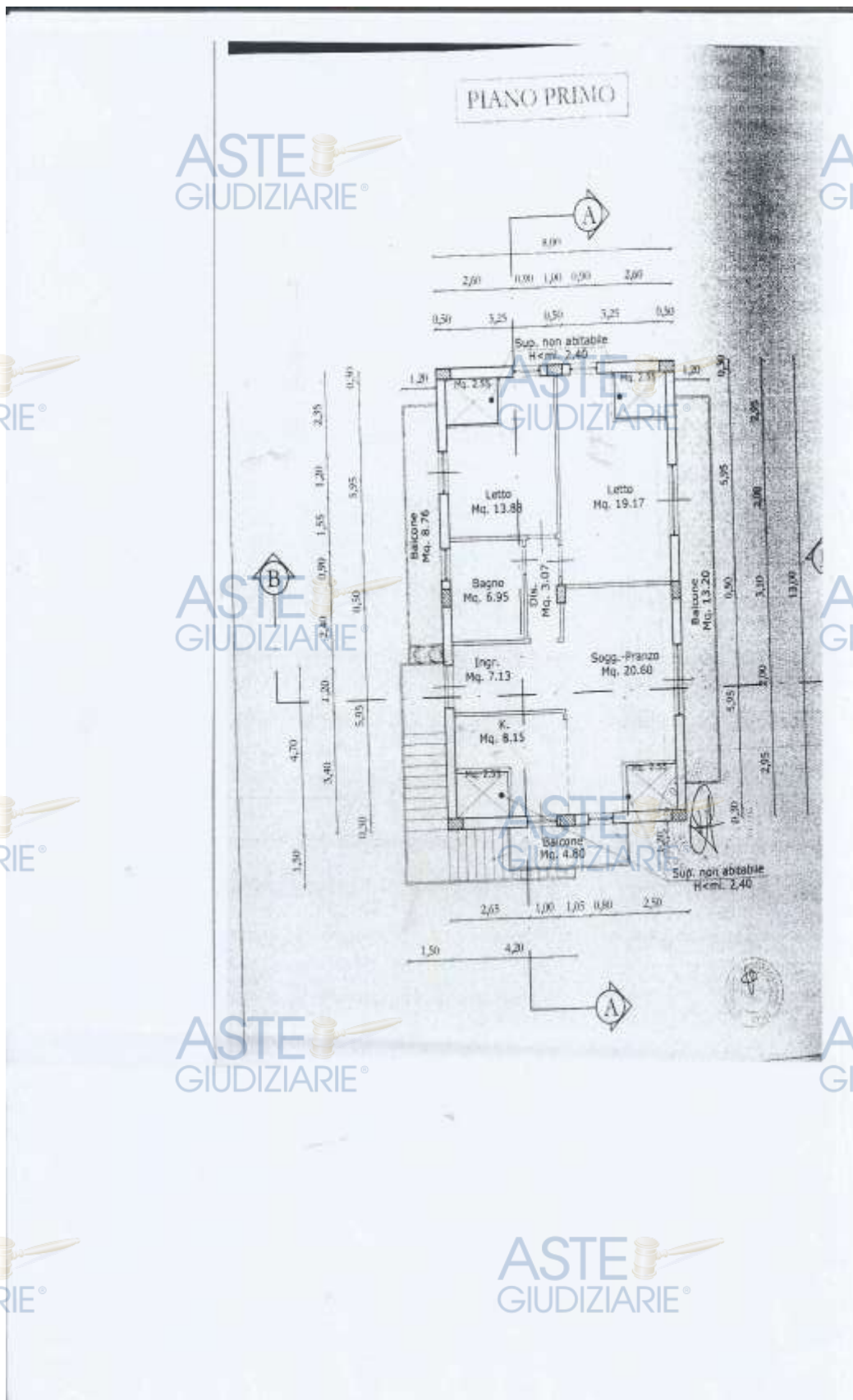












- **Lotto n.°4** - Piena ed intera proprietà di:

c) **Fondo di complessive are 19.24 costituito da:**

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°377** con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

f) **Fondo di complessive are 16.80 costituito da:**

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°466** con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

g) **Fondo di complessive are 17.75 costituito da:**

*Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°516** con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Errata la classificazione catastale. Il reale soprassuolo, attuale desumibile anche dalle ortofoto dell'A.G.E.A. (Agenzia erogazioni agricoltura) è quello di un seminativo.

I fondi in situ consistono in un unico comprensorio attiguo, ubicato più a valle di quelli già descritti. Le part.ile n.°377 e 466 si presentano confinanti e dalla forma in pianta più stretta che allungata. Con il lato più stretto confinano con la via comunale che consente l'immediato accesso.

La part. n.°516 dalla forma regolare è confinante con un solo lato, quello esposto a sud, con la part. n.°377 pertanto è raggiungibile dalla via attraversando solo le prime due.

La giacitura di tutti i fondi è in piano, buona risulta la natura del suolo che ben si presta per fini culturali, la posizione e l'esposizione.

All'interno della particella n.°466, in prossimità della strada è presente una vecchia baracca realizzata con pannelli di lamiera zincata, agevolmente rimovibile.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata "Omissis" con sede legale in Sant'Arcangelo in c.da Piano D'Acquaro rappresentata dalla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino in virtù di Contratto di Affitto di fondi rustici stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d'affitto pari ad Euro 50,00 annue.

Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

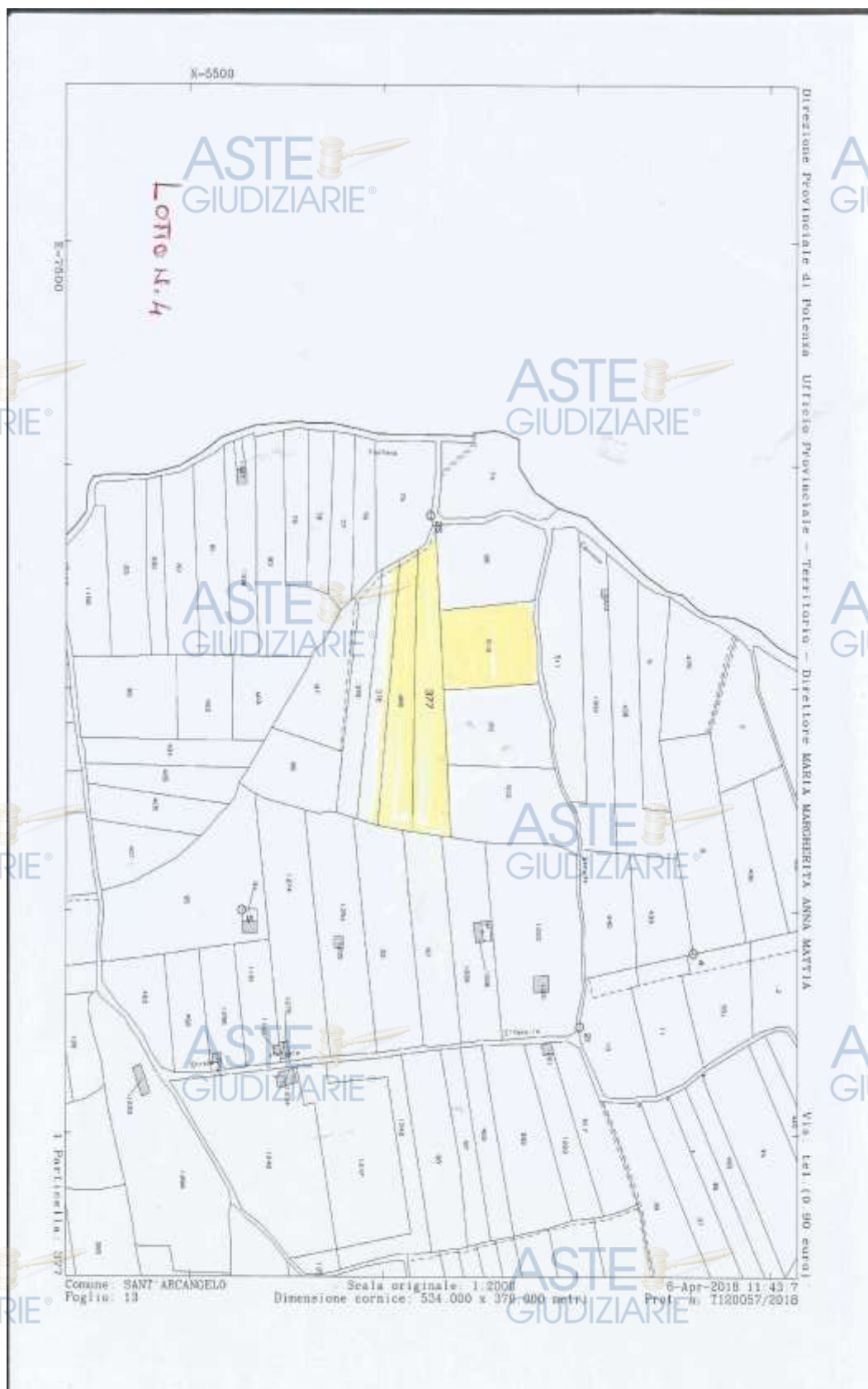
I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179

- Documentazione fotografica part. n.°377- 466



- Documentazione fotografica part. n.°516







Lotto n.°5 Piena ed intera proprietà di:
d) **Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

e) **Fondo di complessive are 14.48 costituito da:**
Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubi- cato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

h) **Fondo di complessive are 14.81 costituito da:**
Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a clas- se di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Esatta la classificazione catastale solo in parte al momento attuale, in quanto la part. n.° 440 presenta ora un soprassuolo di seminativo.

Trattasi di tre appezzamenti di terreno attigui, ubicati più a valle di quelli innanzi descritti, posti in una zona di agevole raggiungibilità con i mezzi meccanici.

I fondi si sviluppano in piano con buona qualità del terreno per fini colturali.

Le part. n.°439 e 440 sono interamente confinanti con un lato ed in situ si presentano in un unico lotto. La n.°439 è rappresentata da un uliveto mentre la n.°440 da un seminativo privo di vegetazione arbustiva. Queste due consistenze sono accessibili dalla strada comunale poco distante percorrendo un vecchio tratturo, ora in disuso, che lambisce interamente il perimetro sud della part. n.°440. La part. n.°551 trattasi di un uliveto di vecchio impianto attiguo alla comunale. Questo fondo presenta in pianta forma regolare. L'indicata particella confina con il lato est per tutta la sua lunghezza con la strada comunale.

Il lato ovest del fondo per una lunghezza di pochi metri confina con la part. n.°439 più addentrata rispetto al compendio immobiliare.

La part. n.°551 è attraversata per tutta la sua lunghezza da una vecchia costruzione in pietra in sopraelevato (pare una vecchia condotta idrica).

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata "Omissis" con sede legale in Sant'Arcangelo in c.da Piano D'Acquaro rappresentata dalla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino in virtù di Contratto di Affitto di fondi rustici stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d'affitto pari ad Euro 50,00 annue.

Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179

- Documentazione fotografica part. n.°439- 440

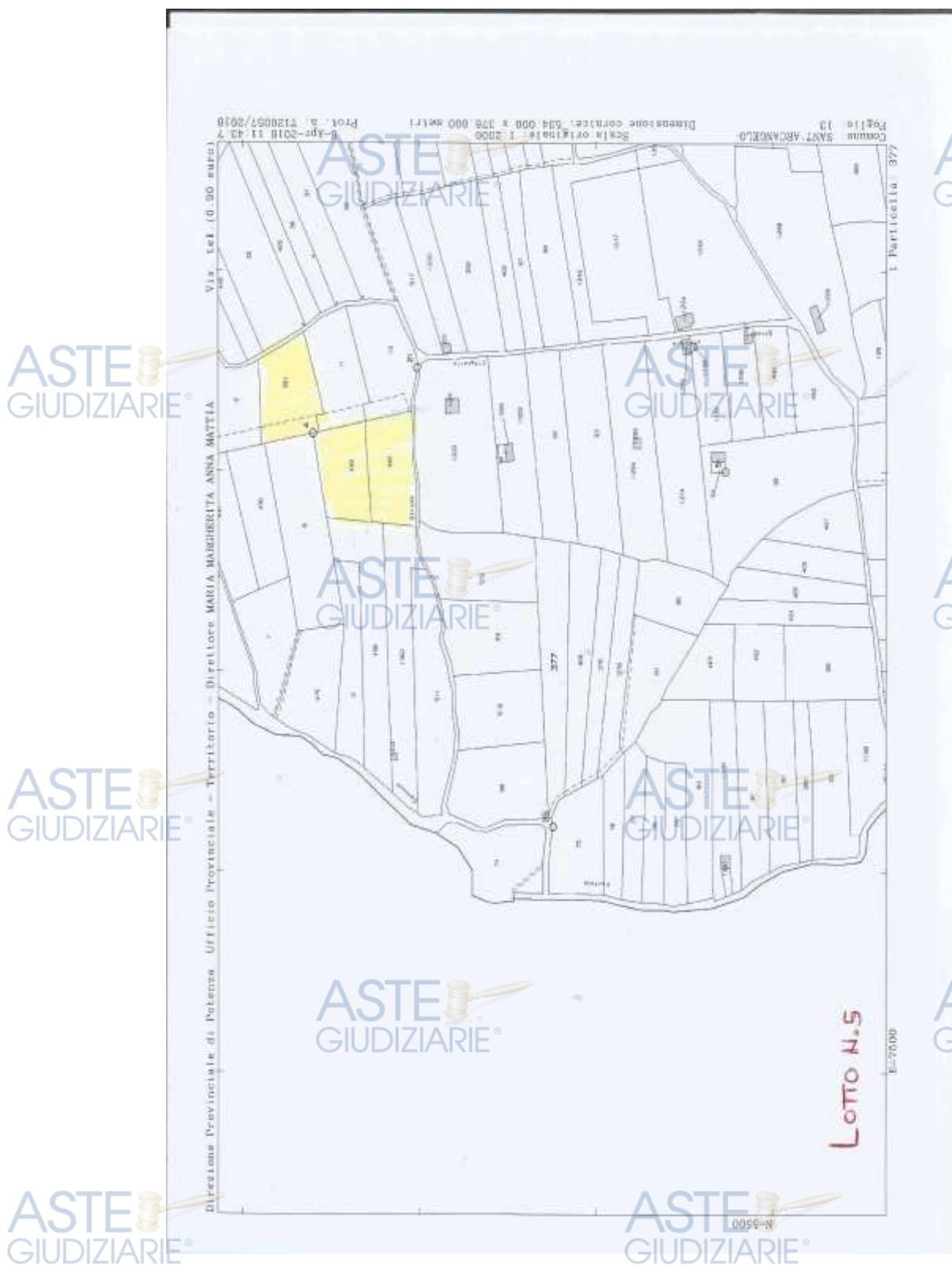


- Documentazione fotografica part. n.°439



- Documentazione fotografica part. n.°551







- **Lotto n.°6** Piena ed intera proprietà di:

q) **Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°842 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- **Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°846 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Errata la in parte la classificazione catastale. Il reale soprassuolo, desumibile anche dalle ortofoto dell'A.G.E.A. (Agenzia erogazioni agricoltura) è quello di un soprassuolo misto tra seminativo e pascolo arborato per la part. n.°846 e di un pascolo arborato e cespugliato per quanto attiene la part. n.°842.

I fondi in situ consistono in due piccoli appezzamenti di terreno residuali, dislocati su una pendice acclive, derivanti dal frazionamento ed occupazione da parte dell'Acquedotto Lucano s.p.a.

La prima è ubicata a valle della consistente costruzione realizzata dall'Ente, la seconda invece è ubicata a monte di quest'ultima, pertanto confinano entrambe con un lato con la indicata costruzione.

La morfologia del suolo e la natura del terreno non si prestano per fini colturali.

I fondi sono ubicati a monte dell'abitato del piccolo Comune e sono accessibili dalla via comunale poco distante per mezzo di una stradella sprovvista di delimitazioni realizzata dall'Ente per accedere alla costruzione realizzata.

Il manufatto edificato da parte dell'Acquedotto Lucano s.p.a., per effetto di "Dichiarazione di Pubblica utilità" deliberata dalla Regione Basilicata con Delibera di Giunta Regionale n.°137 del 27/01/2004, trattasi di un consistente serbatoio per la raccolta d'acqua e, come già rilevato, per l'occupazione definitiva del suolo è stata pagata l'intera indennità al debitore.

L'area occupata e non più nella disponibilità di costui è totalmente recintata ed inaccessibile, invece le due consistenze residuali sono allo stato libere ed agevolmente accessibili.

Caratteristiche urbanistiche: Ai fini urbanistici secondo gli strumenti vigenti del Comune i fondi ricadono in zona E agricola.

Possesso attuale: I fondi risultano essere nel possesso legale e materiale del debitore, come già spiegato a pag. 15) 16) 17 del presente lavoro, in quanto consistenze residuali dell'area occupata per pubblica utilità.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e non vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2011 al regg. nn.°5419/4179 poiché l'atto fa espresso riferimento alla originaria part. n.°83.



- Documentazione fotografica part. n.° 842



- Documentazione fotografica part. n.° 846







• **QUESITO n.°4*****Procedere alla indicazione catastale del bene pignorato***➤ **>Storia catastale:**

Dalla ricostruzione dei dati catastali è emerso che:

le part. n.°435, 490, 377, 439, 440, 466, 516, n.°83 indicate nell'atto di pignoramento, in atti del catasto, sono stati sempre individuati con il medesimo numero di particella sin dall'impianto meccanografico del catasto risalente al 20/5/78.

La part. n.°551 di are 14.81 deriva dal frazionamento dell'originaria part. n.°12 di are 29.21 con atto del 2/08/94 n.°71.1/1972

Le part. n.°1148 di are 05.17 e part. n.°1150 di are 00.18 derivano dal frazionamento della originaria part. n.°369 di are 05.74, con atto del 8/09/2000 n.°2485.1/2000, quest'ultima particella individuata in catasto sin dall'impianto meccanografico risalente al 20/5/78.

La part. n.°1151 di are 08.30 part. n.°1153 di are 00.86 derivano dal frazionamento della originaria part. n.°113 di are 09.88 con atto del 8/09/2000 n.°2485.1/20002, quest'ultima particella individuata in catasto sin dall'impianto meccanografico risalente al 20/5/78.

La part. n.°1154 di are 08.40 (ora n.°1304) n.°1156 di are 00.93 derivano dal frazionamento della originaria part. n.°112 di are 10.02 con atto del 8/09/2000 n.°2485.1/20002 quest'ultima particella individuata in catasto sin dall'impianto meccanografico risalente al 20/5/78.

Delle particelle pignorate, la n.°83 di are 11.46 è ora soppressa per effetto di frazionamento del 29/10/15 prot. n.° pz 130025.1/15 ed accatastamento del fabbricato realizzato dall'Acquedotto Lucano s.p.a.

La soppressione ha dato origine ha originato le n.°842 di are 01.49, n.°843 di are 00.29, n.°844 di are 05.49, n.°845 di are 02.39, n.°846 di are 01.77, n.°847 di are di are 00.03

La part. n.°1154 di are 08.40 è ora soppressa per effetto di tipo mappale del 09/03/2012 prot. n. pz 004060623 in atti del 09/03/12 ed accatastamento del fabbricato con costituzione del 25/5/12 prot. pz0118168 (n. 9292.1/12)



• QUESITO n.º5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- **Lotto n.º1 del valore di Euro 24.863,64** costituito dal bene a) b)

Piena ed intera proprietà di:

- a. – Fondo di complessive are 43.69 costituito da:

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.º435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- b. – Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. n.º490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati. La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale. I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola. I corpi di fabbrica realizzati sulla part. n.º490, in particolare una "stalla per ovini" in corso di costruzione della superficie di mq. 112,00 lordi ed annessa concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., sono stati realizzati in virtù di Permesso a Costruire n.º40 del 20/11/2015. Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato al Permesso a Costruire n.º40/15 citato.

PREZZO BASE:.....Euro 24.863,64

- **Lotto n.º2 del valore di Euro 32.880,93** costituito dal bene i) l) m) n)

Piena ed intera proprietà di:

- i).- Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

- l). - Fondo di complessive are 00.18 costituito da:

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

m) – Fondo di complessive are 08.30 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1151 con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

n)– Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1153 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla

c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati. La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale

I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola.

Il corpo di fabbrica realizzato sulla part. n.°1148, in particolare un capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U. è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°39 del 20/11/2015.

Il progetto riguarda la realizzazione di una “struttura in ferro per la lavorazione e trasformazione dei prodotti aziendali”.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato al Permesso a Costruire n.°40/15 citato.

PREZZO BASE:.....Euro 32.880,93

- **Lotto n.°3 del valore di Euro 89.828,77** costituito dal bene o) p)

Piena ed intera proprietà di:

o) – Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.°1304 (ex part. n.°1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 lordi per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

p)– Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.°1156 con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati. La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale

I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola.

Il corpo di fabbrica disposto su tre livelli, realizzato sulla part. n.°1304 (ex n.°1154) in particolare

“un fabbricato agricolo” in corso di costruzione, regolarmente censito al catasto urbano con part. n.°1154 è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°33 del 08/06/2006.

Successivamente per la "Ristrutturazione dei locali per la realizzazione di laboratorio trasformazione prodotti aziendali e punto vendita è rilasciato in data 12/08/15 Permesso a Costruire n.° 33.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato al Permesso a Costruire n.°40/15 citato.

PREZZO BASE:.....Euro 89.828,77

- **Lotto n.°4 del valore di Euro 8.946,15** costituito dal bene c) f) g)

Piena ed intera proprietà di:

c) – Fondo di complessive are 19.24 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°377** con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

f) – Fondo di complessive are 16.80 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°466** con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

g) – Fondo di complessive are 17.75 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°516** con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati.

La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale

I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola.

PREZZO BASE:.....Euro 8.946,15

- **Lotto n.°5 del valore di Euro 8.927,15** costituito dal bene d) e) h)

Piena ed intera proprietà di:

d) – Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. **n.°439** con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

e) – Fondo di complessive are 14.48 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part.

n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

h) – Fondo di complessive are 14.81 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati.

La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale

I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola.

PREZZO BASE:.....Euro 8.927,15

- **Lotto n.°6 del valore di Euro 495,52** costituito dal bene q) r)

Piena ed intera proprietà di:

q) – Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°842 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

r) - Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°846 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dei fondi pignorati.

La consistenza è fedele allo stato riportato nella planimetria catastale attuale

I fondi ricadono secondo i regolamenti urbanistici comunali in zona E Agricola.

PREZZO BASE:.....Euro 495,52

• **QUESITO n.°6**

Verificare la regolarità urbanistica del bene

Tutti i fondi oggetto del presente lavoro ricadono ai fini urbanisti in zona “E – Agricola” con i seguenti parametri:

Densità fondiaria per residenze mc/mq. 0,03

Densità fondiaria per pertinenze mc/mq. 0,07

Altezza max mt. 8,00

Distanza minima dai confini ml 5,00

Distanza minima dai fabbricati ml 10,00.

Il tutto è riportato nel Certificato Destinazione Urbanistica del 16/05/13, riconfermato dal Comune di Sant’Arcangelo con nota del 19/09/17.

I fondi sono privi di vincoli paesaggistici, di appartenenza a Parchi Nazionali e/o Regionali e ne riserve Regionali.

o o o

Per quanto attiene i manufatti edilizi, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sant’Arcangelo, gli immobili realizzati sui fondi oggetto di pignoramento, tutt’ora in corso di costruzione, sono stati realizzati con regolari atti autorizzativi. In particolare, la stalla e la concimaia edificati sulla particella n.°490 del mappale 13 sono stati realizzati in virtù di Permesso a Costruire n.°40 del 20/11/2015.

Il progetto riguarda la realizzazione di una “stalla per ovini da carne, concimaia e pozzetti”.

Il titolo autorizzativo è stato richiesto è rilasciato dal Comune di Sant’Arcangelo alla sig.ra Omissis, nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino.

La Denuncia delle Opere ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale n.°38 del 6/8/1997 e art. 93 e 94 del D.P.R. 6/6/2001 n.°380 presso l’ufficio Difesa del Suolo di Potenza è avvenuta tramite lo Sportello Unico del Comune di Sant’Arcangelo rubricata al fascicolo n.°3691/15.

Il Deposito Sportello Unico del Comune di Sant’Arcangelo al prot. n.°201932 del 1/10/15. L’inizio dei lavori è stato dichiarato per il giorno 11/4/16.

In data 22/10/15 prot. n.° 3313 è stato rilasciato Parere favorevole dalla Sovrintendenza Archeologica della Basilicata.

In data 16/11/15 prot. n.° 235 è stato rilasciato Parere favorevole – Igienico Sanitario dal Dipartimento di Prevenzione della Sanità e Benessere Animale.

o o o

Il capannone realizzato sulla part. n.°1148 è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°39 del 20/11/2015.

Il progetto riguarda la realizzazione di una “struttura in ferro per la lavorazione e trasformazione dei prodotti aziendali”.

Il titolo autorizzativo è stato richiesto è rilasciato dal Comune di Sant’Arcangelo alla sig.ra Omissis, nata in Romania il 2/10/XX e residente a Missanello in c.da Piano Mulino.

La Denuncia delle Opere ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale n.°38 del 6/8/1997 e art. 93 e 94 del D.P.R. 6/6/2001 n.°380 presso l’ufficio Difesa del Suolo di Potenza è avvenuta tramite lo Sportello Unico del Comune di Sant’Arcangelo rubricata al fascicolo n.°3744/15.

Il Deposito Sportello Unico del Comune di Sant'Arcangelo al prot. n.°194704 del 23/09/15. L'inizio dei lavori è stato dichiarato per il giorno 11/4/16.

In data 22/10/15 prot. n.° 3312 è stato rilasciato Parere favorevole dalla Sovrintendenza Archeologica della Basilicata.

° ° °

Il fabbricato rurale, disposto su tre livelli di cui uno entroterra, realizzato sulla part. n.°1154 è stato realizzato in virtù di Permesso a Costruire n.°33 del 08/06/2006.

Il progetto riguarda la realizzazione di un "fabbricato agricolo".

Il titolo autorizzativo è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Sant'Arcangelo al debitore Omissis. Successivamente è stato richiesto e rilasciato alla sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX, residente a Missanello in c.da Piano Mulino in data 12/08/15 Permesso a Costruire n.°33 per la "Ristrutturazione dei locali per la realizzazione di laboratorio trasformazione prodotti aziendali e punto vendita" (limitatamente per il piano terra).

La Denuncia delle Opere ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n.°38 del 6/8/1997 e art. 93 e 94 del D.P.R. 6/6/2001 n.°380 presso l'ufficio Difesa del Suolo di Potenza è avvenuta il 18/04/2006 al n.° 3177.

In data 30/05/06 prot. n.°6926 è stato rilasciato Parere favorevole dalla Sovrintendenza Archeologica della Basilicata.

° ° °

Per quanto attiene il piccolo casotto in muratura, insistente sulla particella n.°490, limitrofo ai più nuovi corpi edilizi, trattandosi di un vecchio manufatto, realizzato in assenza di titoli autorizzativi si procederà nel presente lavoro a prevedere gli oneri per la sua demolizione.

Pertanto, di seguito verrà quantificata la relativa spesa da decurtare dal prezzo globale della stima del com- pendio immobiliare. In altri termini, il prezzo globale degli immobili stimati sarà già al netto dei costi da sostenere per le opere di demolizione.

La determinazione dei costi dei singoli interventi da eseguire, per la tipologia di lavoro a farsi, è stata sviluppata tenendo conto del tempo, effettivamente, necessario per taluni interventi. Per altri, invece, i prezzi per le opere edili e del nolo dei mezzi è stato desunto dal prezzario del Genio Civile della Regione Basilicata all'attualità, mentre, quello relativo alla mano d'opera è stato desunto dalle tabelle relative al costo della mano d'opera Edile in vigore nella provincia di Potenza.

Nel caso specifico, operando in aperta campagna non si pregiudica la stabilità e la sicurezza dei fabbricati attigui. Ovviamente, la fase concreta di esecuzione degli interventi, sarà preceduta anche da un progetto di dettaglio delle opere da studiare con i professionisti e la ditta esecutrice.

Con l'accatastamento in cantiere del materiale derivato dalla demolizione si potrà optare per la conservazione di taluni materiali, il ri-uso e il convogliamento in discarica.

Di seguito si riporta il:

a) Computo dei lavori di demolizione relativo al casotto realizzato sulla part. n.°490

1) B.02-001 - Demolizione completa di fabbricati in zona agricola

mt. 5,00 x 4 x h.3,00 = mc 60, x €/mq 4,88 =Euro 292,80

2) K.01.005 Spianatura terreno.....mq. 20 x €/14,86.....Euro 297,20

A.01.003 Autocarro con cassone ribaltabile Trasporto con veicolo in discarica
nn.°8 ore x €/h 73,12 =Euro 584,96

A.01.012 - Escavatore gommato
nn.°8 ore x € 101,88 =Euro 815,04

A.01.01- Trasporto con veicolo in discarica
nn.°4 ore x € 57,34 =Euro 229,36

n.° 2 operai spec. x 8 h/g. x €/h 37,60 = Euro/giorno 601,60.....Euro 601,60
Sommano i lavori.....Euro 2.820,96

--Spese di Progetto, sicurezzaEuro 1.000,00

SommanoEuro 3.820,96

In definitiva la spesa per Demolizioni ammonta a:.....Euro **3.820,96**

Queste di cui sopra sono, ovviamente, le previsioni di massima da perfezionare in fase di effettivo realizzo dei lavori e progettazione degli interventi più nel dettaglio. I suddetti costi verranno di conseguenza detratti dal valore della stima del compendio immobiliare da vendere.

• **Q U E S I T O n.°7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Tutti i fondi agricoli, ad eccezione delle particelle n.°842 e 846 (ex 83), ivi compresi i fabbricati rurali realizzati risultano essere nel possesso legale e materiale della società denominata "Omissis" con sede legale in Sant'Arcangelo in c.da Piano D'Acquaro, rappresentata dalla sig.ra Omissis, nata in Romania il 2/10/77 residente a Missanello in c.da Piano Mulino in virtù di "Contratto di Affitto di fondi rustici" per una durata del contratto di 15 anni a decorrere dalla data di stipula. Il contratto è stato stipulato il 1/10/2012 tra il sig. Omissis (Proprietario) e la citata società, registrato a Moliterno il 29/10/2012.

Con il citato contratto, comprendente i predetti beni ed anche altri fondi di proprietà del debitore, per una superficie complessiva di ettari 3.13.14 è stato fissato un canone d'affitto pari ad Euro 50,00 annue. Il contratto decorre dal 01/10/12 e termina il 30/09/2027.

La società denominata "Società agricola Omissis" è stata costituita con Atto costitutivo di s.p.a. in data 1/10/12, registrato a Moliterno il 29/10/12 al n.° 4458.

La sig.ra Omissis nata in Romania il 2/10/XX (amministratore delegato) è socio per la quota del 51%, Omissis è socio per la quota del 49%.

• **Q U E S I T O n.°8**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 15/12/2017 sono risultate accese le seguenti formalità:

- **IPOTECHE ISCRITTE:**

- 1) - ***Ipoteca legale***

Iscritta in data **22/11/2006 al n.°25518/724** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della Banca della Nuova Terra s.p.a. con sede in Milano alla via C. Colombo n.°271 a garanzia di un mutuo l'importo di €uro 95.000,00 stipulato per Atto Notar Paladini Stefano rep. n.° 9906 del 20/11/2006. L'ipoteca grava sui beni, di cui al presente lavoro, del debitore siti in agro di Sant'Arcangelo.

- **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

- 1) - ***Pignoramento immobiliare***

Tracritto in data **14/04/2011 al n.°5419/4179** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore della Banca della Nuova Terra s.p.a. con sede in Milano alla via C. Colombo n.°271 per effetto di atto di pre- cetto notificato al debitore il 14/12/10 per l'importo di €uro 76.173,70 quale ammontare di rate scadute derivanti dal mutuo dell'importo di €uro 95.000,00 per Atto Notar Paladini Stefano del 20/11/2006 rep. n. 9906.

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

Nessuna

- **QUESITO n.°9**

“Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

- **QUESITO n.°10**

“Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

Gli immobile non sono soggetti a pesi od oneri di altro tipo.

Gli immobili sono stati trasferiti con regolari atti pubblici in favore del debitore e sono costituiti in virtù di atti pubblici tra soggetti privati, anche anteriormente al trasferimento in favore di costui.

- **QUESITO n.°11**

“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”

Per l'immobile in esame, non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie deliberate e non ancora scadute, altri procedimenti giudiziari in corso in quanto occupati ed in possesso unicamente dalla famiglia del debitore. La sig.ra Omissis quale amministratore delegato della società denominata “Omissis” con sede legale in Sant'Arcangelo è la convivente del debitore nonché madre dei suoi figli.

La società ha per oggetto sociale lo svolgimento delle attività agricole di cui all'art. 2135 del c.c. e delle attività connesse. In particolare: la coltivazione dei terreni, per silvicoltura e per l'allevamento di animali intendendosi tra queste tutte le attività dirette alla cura, allo sviluppo del ciclo biologico o di fase necessaria al ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare i terreni, il bosco e le acque dolci. Si considerano “connesse”

alle precedenti attività svolte dalla società tutte le attività di allevamento, lavorazione in genere, manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione dei terreni, delle aree boscate o dell'allevamento degli animali.

• **QUESITO n.12**
“Procedere alla valutazione dei beni”

- **Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile**

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/lorda, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie lorda degli immobili, come meglio riportata nel seguente quando:

➤ Stalla ovini

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra	mq. 112,00	1,00	mq. 112,00	sud	buone	80%
Sommano	mq. 112,00		mq. 112,00			

Superficie calpestabile: mq. 112,00

Superficie commerciale: mq. 112,00

➤ Concimaia

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra	mq. 27,00	1,00	mq. 27,00	sud	buone	80%
Sommano	mq. 27,00		mq. 27,00			

Superficie calpestabile: mq. 27,00

Superficie commerciale: mq. 27,00

➤ Capannone

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esp.	Condizioni	incidenza opere
Piano terra	mq. 200,00	1,00	mq. 200,00	sud	buone	80%
Sommano	mq. 200,00		mq. 200,00			

Superficie calpestabile: mq. 200,00

Superficie commerciale: mq. 200,00

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esp.	Condizioni	incidenza opere costruite
Piano interrato	mq. 90,80	0,50	mq. 45,40	ovest	Buone	90%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	ovest	Buone	90%
Sommano	mq. 102,80		mq. 57,40			
Piano terra						
Deposito 1-bagno	mq. 44,03	1,00	mq. 44,03	Ovest	Buone	90%
Deposito 2	mq. 18,40	1,00	mq. 18,40	Ovest	Buone	90%
Deposito 3	mq. 23,70	1,00	mq. 23,70	ovest	Buone	90%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Ovest		90%

Sommano	mq. 98,13		mq. 98,13			
Piano sottotetto						
Ingresso	mq. 7,13	1,00	mq. 7,13	Ovest	Buone	50%
Cucina	mq. 10,70	1,00	mq. 10,70	Ovest	Buone	50%
Sala pranzo	mq. 20,60	1,00	mq. 20,60	Ovest	Buone	50%
Disimpegno	mq. 3,07	1,00	mq. 3,07	Ovest	Buone	50%
Bagno	mq. 6,95	1,00	mq. 6,95	Ovest	Buone	50%
Letto 1	mq. 13,88	1,00	mq. 13,88	Ovest	Buone	50%
Letto2	mq. 19,17	1,00	mq. 19,17	Ovest	Buone	50%
Scala	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00	Ovest	Buone	50%
Sommano	mq. 93,50		mq. 93,50			
Balcone 1	mq. 8,76	0,25	mq. 2,19	Ovest	Buone	50%
Balcone 2	mq. 13,20	0,25	mq. 3,30	Ovest	Buone	50%
Sommano	mq. 21,96		mq. 5,49			
Sommano	mq. 115,46		mq. 98,99			

Superficie calpestabile: **mq. 115,46**

Superficie commerciale: **mq. 98,99**

• **Aspetti metodologici e criteri di stima**

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “**sintetico – comparativo**” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento **“sintetico - comparativo”**, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare. La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona. Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni.

In sintesi si è proceduto alla stima con il **“metodo di confronto”**, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili (capannoni agricoli e fabbricati rurali) in stato conservativo normale, completamente ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati intorno ad:

- €/mq 300 di superficie interna netta per quanto attiene i capannoni
 - €/mq 500 di superficie interna netta per quanto attiene le abitazioni civili
- valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Le valutazioni sono state anche raffrontate con quelle delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio per la zona extraurbana/agricola c.da Monte, c.da S. Vito, c.da Salicara

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferiscono che nel Comune di Sant'Arcangelo in zona rurale:

i valori delle Abitazioni civili di tipo normale variano:

- da un minimo di € 340,00 ad un massimo di € 480,00 al mq.

i valori dei capannoni di tipo normale variano:

- da un minimo di € 240,00 ad un massimo di € 315,00 al mq.

Per quanto innanzi, riteniamo quindi, che per le caratteristiche dei beni ed i fattori che influenzano la stima le valutazioni assegnate siano congrue.

Per quanto concerne la stima dei fondi in esame tutti agricoli, il valore unitario dei terreni adottato per la stima - *quello ritenuto più congruo in relazione anche al difficile momento economico* - sarà desunto dalle tabelle dei V.A.M. (Valore agricolo medio) determinati per l'anno in corso dalla Commissione Provinciale della Regione Basilicata per la determinazione dell'indennità di esproprio, esprimendo il V.A.M. un valore medio e condizioni.

Con riferimento ai terreni, ovviamente, il V.A.M. dovrà essere aumentato laddove le condizioni oggettive sono buone e sicuramente sopra la media, oppure diminuito nei casi in cui le condizioni oggettive del bene sono tali da suggerire una diminuzione.

Nel caso di cui si discute, i fondi sono prevalentemente costituiti da una qualità culturale di semi nativo (utilizzati in toto) e di pascolo arborato e boschi.

Il compendio è accorpato, di agevole accessibilità, buona qualità del terreno per i coltivi del seminativo.

Il V.A.M. per l'anno in corso e per la Regione Agraria n.° 13 "Colline del Medio Sinni" per le qualità culturali indicate è fissato in:

- a) Euro 6.492,00 all'ettaro per il seminativo pari ad €/mq 0,649
- b) Euro 3.688,00 all'ettaro per il pascolo pari ad €/mq 0,368
- c) Euro 10.753,00 all'ettaro per il uliveto pari ad €/mq 1,075
- d) Euro 29.962,00 all'ettaro per il frutteto pari ad €/mq 2,99

Occorre rilevare che molteplici e di varia natura sono le componenti che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

Nel caso di cui si dibatte, i fondi:

- per effetto della singolarità dell'ubicazione;
- per effetto della vicinanza alla via comunale;
- per effetto della buona conformazione morfologica;
- per effetto della buona giacitura
- per effetto del comodo attraversamento con i mezzi agricoli per effettuare le rituali lavorazioni
- per effetto dell'accorpamento della proprietà in un unico lotto

sono, suscettibili di una valutazione interessante e pertanto i V.A.M. di riferimento vengono aumentati

Le fissazioni dei valori unitari hanno avuto riguardo di:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione,

Caratteristiche intrinseche: natura del terreno, qualità, estensione, ecc...

Con riferimento alle spese di demolizione del casotto insistente sulla part.lla n.°490, da farsi a cura dell'aggiudicatario, quantificate in circa Euro 3.820,96 e alle spese di aggiornamento catastale quantificate in circa Euro 3.000,00 (redazione tipo mappale e "docfa" ossia introduzione in mappa della stalla, concimaia e capannone) come già indicato nel presente lavoro, precisiamo che il valore dei beni posti in asta già definito sarà già al netto di detti importi.

Le operazioni di aggiornamento catastale, al fine di assegnare ai suddetti immobili il proprio ed autonomo identificativo catastale, dovranno essere effettuate a mezzo del C.T.U. (che si dichiara sin da ora disponibile) previa autorizzazione del G.E., oppure saranno da perfezionare a cura dell'aggiudicatario dei Lotti, su decisione del sig. Giudice, se posti in vendita così come costituiti dal C.T.U.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

• **VALUTAZIONE DEL BENE:**

La stima dei cespiti sarà sviluppata per singoli lotti, come segue e come già precedentemente costituiti:

- **Stima del Lotto n.°1** costituito dal bene a) b) d)

Piena ed intera proprietà di:

a)– **Fondo di complessive are 43.69 costituito da:**

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.°435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 569 x €/mq. 3,00 = € 1.707,00

Valore seminativo= mq. 3.800 x €/mq. 1,60 = € 6.080,00

Sommano....., mq. 4.369 € 7.787,00

b)– **Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. n.°490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 2.177 x €/mq. 2,00 = € 4.354,00

Valore stalla =mq. 112 x €/mq. 200,00 x 80%= € 17.920,00

Valore concimaia =mq. 27 x €/mq. 80,00 x 80%= € 1.728,00

Sommano totale € 24.002,00

A detrarre costi demolizione casotto.....- € 3.820,96

costi regolarizzazione catastale

stalla + concimaia.....- € 1.800,00

Sommano..... € 18.381,04

➤ **Valore totale Lotto n.°1Euro 26.168,04**

- **Lotto n.º2** costituito dal bene i) l) m) n) Piena ed intera proprietà di:

i)- **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 517 x €/mq. 3,00 = € 1.551,00

Valore capannone=mq. 200 x €/mq. 200,00 x 80%= € 32.000,00

Sommano totale € 33.551,00

A detrarre costi regolarizzazione catastale

Capannone.....- € 1.200,00

Sommano..... € 32.351,00

l) - **Fondo di complessive are 00.18 costituito da:**

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore pascolo= mq. 15 x €/mq. 0,50 = € 7,50

Valore frutteto= mq. 3 x €/mq. 3,00 = € 9,00

Sommano....., mq. 18 € 16,50

m)- **Fondo di complessive are 08.30 costituito da:**

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º1151 con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi.

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 289 x €/mq. 2,00 = € 578,00

Valore agrumeto= mq. 541 x €/mq. 3,00 = € 1.623,00

Sommano....., mq. 830 € 2.201,00

n) - **Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13**

part. n.º1153 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore pascolo = mq. 86 x €/mq. 0,50 = € 43,00

➤ Valore totale Lotto n.º2Euro 34.611,50

- **Lotto n.º3** costituito dal bene o) p) Piena ed intera proprietà di:

- o) – **Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1304** (ex part. n.º1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà terzi, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto = mq. 840 x €/mq. 3,00 = € 2.520,00

Valore piano interrato = mq. 57,40 x €/mq. 480,00 x 90% = € 24.796,80

Valore piano terra = mq. 98,13 x €/mq. 480,00 x 90% = € 43.203,40

Valore piano primo = mq. 98,99 x €/mq. 480,00 x 50% = € 23.757,60

Valore fabbricato.....€ 91.757,80

- p) – **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1156** con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 93 x €/mq. 3,00 = € 279,00

➤ Valore totale Lotto n.º3Euro 94.556,60

Si precisa che la vendita del su indicato Lotto n.º3 è subordinata alla decisione del sig. G.E. per effetto della mancata trascrizione della provenienza del bene in capo a Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/10/19XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 20/12/19XX. Costoro hanno venduto i cespiti (part. n.º 1154 e 1156 del foglio 13) in favore del debitore per Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.º4671, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regq. n.º14551/11306

- **Lotto n.º4** costituito dal bene c) f) g)

Piena ed intera proprietà di:

- c) **Fondo di complessive are 19.24 costituito da:**

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.º377 con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di

4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 224 x €/mq. 3,00 = € 672,00

Valore seminativo= mq. 1.700 x €/mq. 1,60 = € 2.720,00

Sommano..... mq. 1.924 € 3.392,00

f) Fondo di complessive are 16.80 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°466 con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 180 x €/mq. 3,00 = € 540,00

Valore seminativo= mq. 1.500 x €/mq. 1,60 = € 2.400,00

Sommano..... mq. 1.690 € 2.940,00

g) – Fondo di complessive are 17.75 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°516 con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 175 x €/mq. 3,00 = € 525,00

Valore seminativo= mq. 1.600 x €/mq. 1,60 = € 2.560,00

Sommano..... mq. 1.775 € 3.085,00

➤ Valore totale Lotto n.°4Euro 9.417,00

- Lotto n.°5 costituito dal bene d) e) h)

Piena ed intera proprietà di:

d) – Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part.

n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 1.326 x €/mq. 2,00 = € 2.652,00

e) – Fondo di complessive are 14.48 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 748 x €/mq. 3,00 = € 2.244,00

Valore uliveto= mq. 700 x €/mq. 2,00 = € 1.400,00

Sommano....., mq. 1.448 € 3.644,00

h) – Fondo di complessive are 14.81 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 1.342 x €/mq. 2,00 = € 2.684,00

Valore frutteto= mq. 139 x €/mq. 3,00 = € 417,00

Sommano....., mq. 1.481 € 3.101,00

➤ Valore totale Lotto n.°5Euro 9.397,00

– Lotto n.°6 costituito dal bene q) r)

Piena ed intera proprietà di:

q) – Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°842 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore seminativo= mq. 149 x €/mq. 1,60 = € 238,40

r) – Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°846 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore seminativo= mq. 177 x €/mq. 1,60 = € 283,20

➤ Valore totale Lotto n.°6Euro 521,60

In breve: valore beni al netto delle spese da sostenere:

valore bene a) part. 435.....	€ 7.787,00
valore bene b) part. 440.....	€ 18.381,04
valore bene i) part. 1148.....	€ 32.351,00
valore bene l) part. 1450.....	€ 16,50
valore bene m)part. 1554.....	€ 2.201,00
valore bene n)part. 1553.....	€ 43,00
valore bene o)part. 1551.....	€ 94.277,80
valore bene p)part. 1556.....	€ 279,00
valore bene c)part. 377.....	€ 3.392,00
valore bene f)part. 466.....	€ 2.940,00
valore bene g)part. 516.....	€ 3.0850
valore bene d)part. 439.....	€ 2.652,00
valore bene e)part. 440.....	€ 3.644,00
valore bene h)part. 551.....	€ 3.101,00
valore bene q)part. 842.....	€ 238,40
valore bene r)part. 846.....	€ 283,20
Sommano i beni.....	€uro 174.671,94

Ipotesi 1) incluso il lotto n.º3

➤ Valore totale Lotto n.º1	€uro 26.168,04
➤ Valore totale Lotto n.º2	€uro 34.611,50
➤ Valore totale Lotto n.º3	€uro 94.556,60
➤ Valore totale Lotto n.º4	€uro 9.417,00
➤ Valore totale Lotto n.º5	€uro 9.397,00
➤ Valore totale Lotto n.º6	€uro 521,60

Valore totale Lotti.....€uro 174.671,94

Ipotesi 2) escluso il lotto n.º3

➤ Valore totale Lotto n.º1	€uro 26.168,04
➤ Valore totale Lotto n.º2	€uro 34.611,50
➤ Valore totale Lotto n.º4	€uro 9.417,00
➤ Valore totale Lotto n.º5	€uro 9.397,00
➤ Valore totale Lotto n.º6	€uro 521,60

Valore totale Lotti.....€uro 80.115,14

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

- Valore totale Lotto n.°1Euro 26.168,04 – 5% =Euro 26.168,04 – 1.304,40 = € 24.863,64
- Valore totale Lotto n.°2Euro 34.611,50 – 5% =Euro 34.611,50 – 1.730,57 = € 32.880,93
- Valore totale Lotto n.°3Euro 94.556,60 – 5% =Euro 94.556,60 – 4.727,83 = € 89.828,77
- Valore totale Lotto n.°4Euro 9.417,00 – 5% =Euro 9.417,00 – 470,85 = € 8.946,15
- Valore totale Lotto n.°5 ... Euro 9.397,00 – 5% =Euro 9.397,00 – 469,85 = € 8.927,15
- Valore totale Lotto n.°6Euro 521,60 – 5% =Euro 521,60 – 26,08 =€ 495,52
- Valore totale Lotti.....Euro 165.942,16

Per quanto innanzi, il Definitivo valore dei beni e Lotti è il seguente:

- Stima definitiva al netto delle decurtazioni del 5%:

Stima del Lotto n.°1 costituito dal bene a) b)
Piena ed intera proprietà di:

a) – **Fondo di complessive are 43.69 costituito da:**

Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.69 censito in catasto terreni al foglio mappa 12 part. n.°435 con reddito dominicale di Euro 5,58 e reddito agrario di Euro 3,97 e seminativo di 3.a classe di are 38.00 con reddito dominicale di Euro 6,87 e reddito agrario di Euro 5,89 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 569 x €/mq. 3,00 = € 1.707,00

Valore seminativo= mq. 3.800 x €/mq. 1,60 = € 6.080,00

Sommano....., mq. 4.369 € 7.787,00

b) – **Uliveto di 2.a classe di are 21.77 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 12 part. n.°490 con reddito dominicale di Euro 5,06 e reddito agrario di Euro 3,37 con sovrastante stalla per ovini in corso di costruzione di mq. 112,00 e concimaia di mq. 27,00 non censiti ed accatastati al N.C.E.U., il tutto ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 2.177 x €/mq. 2,00 = € 4.354,00

Valore stalla = mq. 112 x €/mq. 200,00 x 80% = € 17.920,00

Valore concimaia =mq. 27 x €/mq. 80,00 x 80% = € 1.728,00

Sommano totale € 24.002,00

A detrarre costi demolizione casotto.....- € 3.820,96

costi regolarizzazione catastale

stalla + concimaia.....-€ 1.800,00

Sommano..... € 18.381,04

- Valore totale Lotto n.°1Euro 26.168,04
- A detrarre il 5%.....valore netto Lotto n.°1.....Euro 24.863,64

- **Lotto n.°2** costituito dal bene i) l) m) n)

Piena ed intera proprietà di:

i)– **Frutteto irriguo di 2.a classe di are 05.17 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1148 con reddito dominicale di Euro 5,07 e reddito agrario di Euro 3,60 con sovrastante capannone in corso di costruzione di circa mq. 200,00 non censito ed accatastato al N.C.E.U., il tutto ubicato ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 517 x €/mq. 3,00 = € 1.551,00

Valore capannone=mq. 200 x €/mq. 200,00 x 80%= € 32.000,00

Sommano totale € 33.551,00

A detrarre costi regolarizzazione catastale

Capannone.....- € 1.200,00

Sommano..... € 32.351,00

l)– **Fondo di complessive are 00.18 costituito da:**

Pascolo di 1.a classe di are 00.15 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.° 1150 con reddito dominicale di Euro 0,01 e reddito agrario di Euro 0,01 e frutteto irriguo di are 00.03 di 2.a classe con reddito dominicale di Euro 0,03 e reddito agrario di Euro 0,02 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale,

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore pascolo=mq. 15 x €/mq. 0,50 = € 7,50

Valore frutteto=mq. 3 x €/mq. 3,00 = € 9,00

Sommano....., mq. 18 € 16,50

m)– **Fondo di complessive are 08.30 costituito da:**

Uliveto di 3.a classe di are 02.89 identificato in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1151 con reddito dominicale di Euro 0,30 e reddito agrario di Euro 0,37 e agrumeto senza classe di are 05.41 con reddito dominicale di Euro 7,68 e reddito agrario di Euro 2,10 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Santino. Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 289 x €/mq. 2,00 = € 578,00

Valore agrumeto= mq. 541 x €/mq. 3,00 = € 1.623,00

Sommano....., mq. 830 € 2.201,00

n)– **Pascolo di 1.a classe di are 00.86 censito in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°1153 con reddito dominicale di Euro 0,08 e reddito agrario di Euro 0,85 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

*Confini: proprietà Omissis, strada comunale
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore pascolo= mq. 86 x €/mq. 0,50 = € 43,00

➤ Valore totale Lotto n.º2€uro 34.611,50

➤ A detrarre il 5%.....valore netto Lotto n.º2.....€uro 32.880,93

- **Lotto n.º3** costituito dal bene o) p)

Piena ed intera proprietà di:

o)– *Agrumeto senza classe di are 08.40 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1304 (ex part. n.º1154) con reddito dominicale di Euro 11,93 e reddito agrario di Euro 3,25 con sovrastante fabbricato in corso di costruzione disposto su tre livelli di circa mq. 120,00 per livello ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

*Confini: proprietà Omissis, eredi proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.*

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 840 x €/mq. 3,00 = € 2.520,00

Valore piano interrato= mq. 57,40 x €/mq. 480,00 x 90%= € 24.796,80

Valore piano terra = mq. 98,13 x €/mq. 480,00 x 90%= € 43.203,40

Valore piano primo = mq. 98,99 x €/mq. 480,00 x 50%= € 23.757,60

Valore fabbricato.....€ 91.757,80

p)– *Frutteto irriguo di 2.a classe di are 00.93 censito in catasto terreni al foglio mappa 13 part. n.º1156 con reddito dominicale di Euro 0,91 e reddito agrario di Euro 0,65 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.*

Confini: proprietà Omissis, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 93 x €/mq. 3,00 = € 279,00

➤ Valore totale Lotto n.º3€uro 94.556,60

➤ A detrarre il 5%..... netto Lotto n.º3.....€uro 89.828,77

Si precisa che la vendita del su indicato Lotto n.º3 è subordinata alla decisione del sig. G.E. per effetto della mancata trascrizione della provenienza del bene in capo a Omissis nato a Sant'Arcangelo il 13/10/19XX e Omissis nata a Sant'Arcangelo il 20/12/19XX. Costoro hanno venduto i cespiti (part. n.º 1154 e 1156 del foglio 13) in favore del debitore per Atto di Compravendita per Notar Nicola Guerriero del 12/10/2000 - rep. n.º4671, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 30/10/2000 al regg. n.º14551/11306

- **Lotto n.°4** costituito dal bene c) f) g)
Piena ed intera proprietà di:

c) – **Fondo di complessive are 19.24** costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 02.24 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°377 con reddito dominicale di Euro 3,01 e reddito agrario di Euro 1,74 e seminativo di 4.a classe di are 17.00 con reddito dominicale di Euro 1,58 e reddito agrario di Euro 2,19 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 224 x €/mq. 3,00 = **€ 672,00**

Valore seminativo = mq. 1.700 x €/mq. 1,60 = **€ 2.720,00**

Sommano..... mq. 1.924 **€ 3.392,00**

f) – **Fondo di complessive are 16.80** costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.80 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°466 con reddito dominicale di Euro 2,42 e reddito agrario di Euro 1,39 e seminativo di 4.a classe di are 15.00 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,94 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 180 x €/mq. 3,00 = **€ 540,00**

Valore seminativo = mq. 1.500 x €/mq. 1,60 = **€ 2.400,00**

Sommano..... mq. 1.690 **€ 2.940,00**

g) – **Fondo di complessive are 17.75** costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.75 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°516 con reddito dominicale di Euro 2,35 e reddito agrario di Euro 1,36 e seminativo di 4.a classe di are 16.00 con reddito dominicale di Euro 1,49 e reddito agrario di Euro 2,07 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi, strada comunale

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto = mq. 175 x €/mq. 3,00 = **€ 525,00**

Valore seminativo = mq. 1.600 x €/mq. 1,60 = **€ 2.560,00**

Sommano..... mq. 1.775 **€ 3.085,00**

➤ Valore totale Lotto n.°4Euro 9.417,00

➤ A detrarre il 5%.....valore netto Lotto n.°4.....Euro 8.946,15

- **Lotto n.°5** costituito dal bene d) e) h)
Piena ed intera proprietà di:

d) – **Uliveto di 3.a classe di are 13.26 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°439 con reddito dominicale di Euro 1,37 e reddito agrario di Euro 1,71 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.**

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi
Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 1.326 x €/mq. 2,00 = € 2.652,00

e) – Fondo di complessive are 14.48 costituito da:

Frutteto irriguo di 1.a classe di are 07.48 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°440 con reddito dominicale di Euro 10,04 e reddito agrario di Euro 5,79 e uliveto di 3.a classe di are 07.00 con reddito dominicale di Euro 0,72 e reddito agrario di Euro 0,90 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada comunale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore frutteto= mq. 748 x €/mq. 3,00 = € 2.244,00

Valore uliveto= mq. 700 x €/mq. 2,00 = € 1.400,00

Sommano....., mq. 1.448 € 3.644,00

h) – Fondo di complessive are 14.81 costituito da:

Uliveto di 3.a classe di are 13.42 in catasto terreni censito al foglio mappa 13 part. n.°551 con reddito dominicale di Euro 1,39 e reddito agrario di Euro 1,73 e frutteto irriguo di 1.a classe di are 01.39 con reddito dominicale di Euro 1,87 e reddito agrario di Euro 1,08 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore uliveto= mq. 1.342 x €/mq. 2,00 = € 2.684,00

Valore frutteto= mq. 139 x €/mq. 3,00 = € 417,00

Sommano....., mq. 1.481 € 3.101,00

➤ **Valore totale Lotto n.°5Euro 9.397,00**

➤ **A detrarre il 5%.....valore netto Lotto n.°5.....Euro 8.927,15**

- **Lotto n.°6** costituito dal bene q) r)

Piena ed intera proprietà di:

q) – Seminativo di 3.a classe di are 01.49 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°842 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,27 e reddito agrario di Euro 0,23 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore seminativo= mq. 149 x €/mq. 1,60 = € 238,40

q) – Seminativo di 3.a classe di are 01.77 censito in catasto terreni al foglio mappa 20 part. n.°846 (ex 83) con reddito dominicale di Euro 0,32 e reddito agrario di Euro 0,27 ubicato alla c.da Piano d'Acqua del comune di Sant'Arcangelo.

Confini: proprietà Omissis, strada vicinale, proprietà di terzi

Riportato in ditta Omissis per i diritti dell'intero.

Valore = Sup. x V. mq =

Valore seminativo= mq. 177 x €/mq. 1,60 = € 283,20

➤ Valore totale Lotto n.°6Euro 521,60

➤ A detrarre il 5%.....valore netto Lotto n.°6.....Euro 495,52

• **QUESITO n.° 13**

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione inquanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono esclusivamente al debitore. Quest'ultimo, come accertato non è coniugato.

• **QUESITO n.° 14:**

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle indagini esperite il debitore è residente nel Comune di Sant'Arcangelo alla via Einaudi n.° 12. Il debitore è iscritto alla Camera di Commercio di Potenza al registro imprese di Potenza (ditta individuale) dal 7/11/11

Attività: agriturismo e coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali.

*** ** *

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti congiuntamente al deposito telematico della copia per l'ufficio.

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al sig. Giudice E. ed alle parti e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/03/2018

Il C.T.U.

(geom. Giovanna Laino)

