

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

The block contains a handwritten signature in blue ink and an official circular stamp. The stamp is blue and contains the text: "COLLEGIO GEOMETRI SALERNO", "N. 4978", and "GEOM. IULA ALESSANDRO".

Sommario.....	2
<b>Incarico</b> .....	3
<b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....	3
<b>INDIVIDUAZIONE e descrizione DEI BENI</b> .....	3
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	10
<b>Confini</b> .....	10
<b>Consistenza</b> .....	12
<b>Quesito n. 1</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento e <b>Quesito n. 2</b> procedere alla ricostruzione dei pasSaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	19
<b>Quesito n. 3</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	22
<b>Quesito n. 4</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	24
<b>Quesito n. 4.1</b> verifica corrispondenza catastale.....	29
<b>Quesito n. 4.2</b> Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 – Certificati catastali).....	34
<b>Quesito n. 5</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	40
<b>Quesito n. 6</b> Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	43
<b>Quesito n. 7</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	46
<b>Quesito n. 8</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	47
<b>Quesito n. 9</b> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	47
<b>Quesito n. 10</b> verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	47
<b>Quesito n. 11</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	48
<b>Suddivisione dei lotti</b> .....	48
<b>Quesito n. 12</b> procedere alla valutazione dei beni. ....	50
<b>Riepilogo Lotti</b> .....	58

Con Provvedimento del 13/02/2024, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente l'Accettazione dell'incarico sottoscritto.

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente al custode avv. Fabio Sorrentino, comunicava l'inizio delle operazioni peritali al debitore al sig. [REDACTED]. La data del primo incontro veniva fissato per il giorno 23/02/2024 presso i beni pignorati. Tale accesso veniva successivamente rinviato al 01/03/2024 per motivi di salute del sig. [REDACTED]. In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

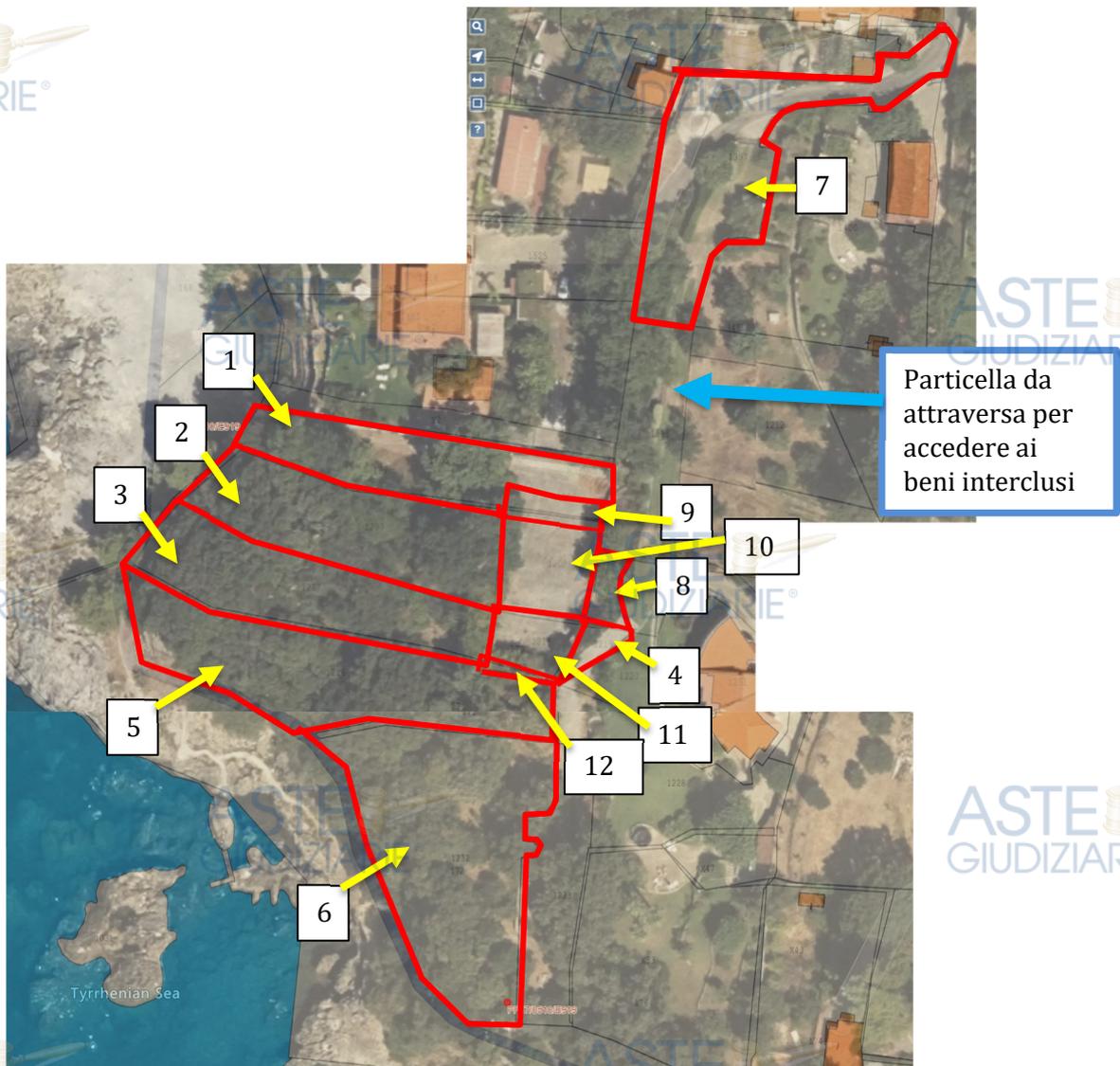
- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

## Individuazione e descrizione dei beni

- ☐ **Bene N° 1-12** - Terreni ubicati a Maratea (PZ) – in prossimità di Via Marina Santa Teresa di Sotto - i beni, come raffigurato nella mappa google successiva, risultano raggruppati formando un unico appezzamento di terreno, eccetto per la particella 1397 (Bene 7). Detti Beni, ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e alberature. Sui Beni 1, 9, 10, 11 e 12, allo stato dell'accesso risultava una pavimentazione in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione. Infine il Bene 7, ricadeva in gran parte su strada, e per la restante parte su terreni limitrofi alla stessa strada.

- ☐ Coordinate geografiche baricentriche lat 39°57'14.0" N long 15°44'10.3" E

- ☐ Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



**Si precisa che per accedere ai Beni dell'immagine sopra, tutti escluso il Bene 7, è necessario attraversare una particella non pignorata, e di proprietà di terze parti, pertanto tali beni (escluso il bene 7) risultano interclusi.**

Di seguito alcune fotografie dei beni pignorati, ripresi dal drone.



GIUDIZIARIE®

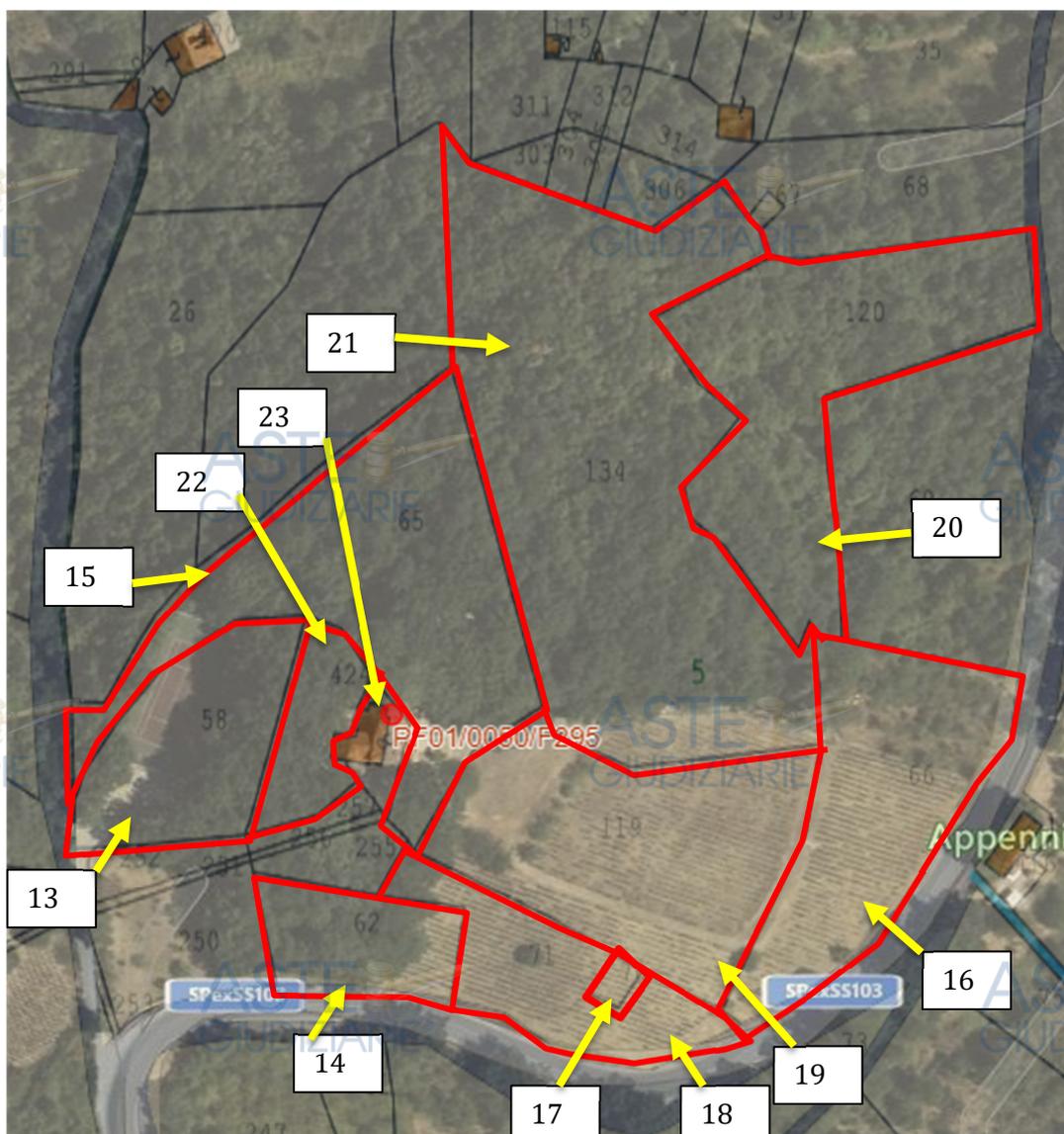


GIUDIZIARIE®

☐ **Bene N° 13-23** - Terreni e Fabbricato ubicati a Moliterno (PZ) - in Contrada Tempa Martino.  
I beni, come raffigurato nella mappa google successiva, risultano raggruppati formando un unico appezzamento di terreno, con all'interno il Bene 23 identificato come Fabbricato. I terreni, ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e boschi. Mentre sul restante delle particelle, oltre al giardino e campetto da tennis, vi erano dei filari di vigneto. La villa, di epoca storica, risultava in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

☐ Coordinate geografiche baricentriche lat 40°15'24.7"N long 15°52'12.8"E

☐ Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



Di seguito alcune fotografie dei beni pignorati, ripresi dal drone.



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

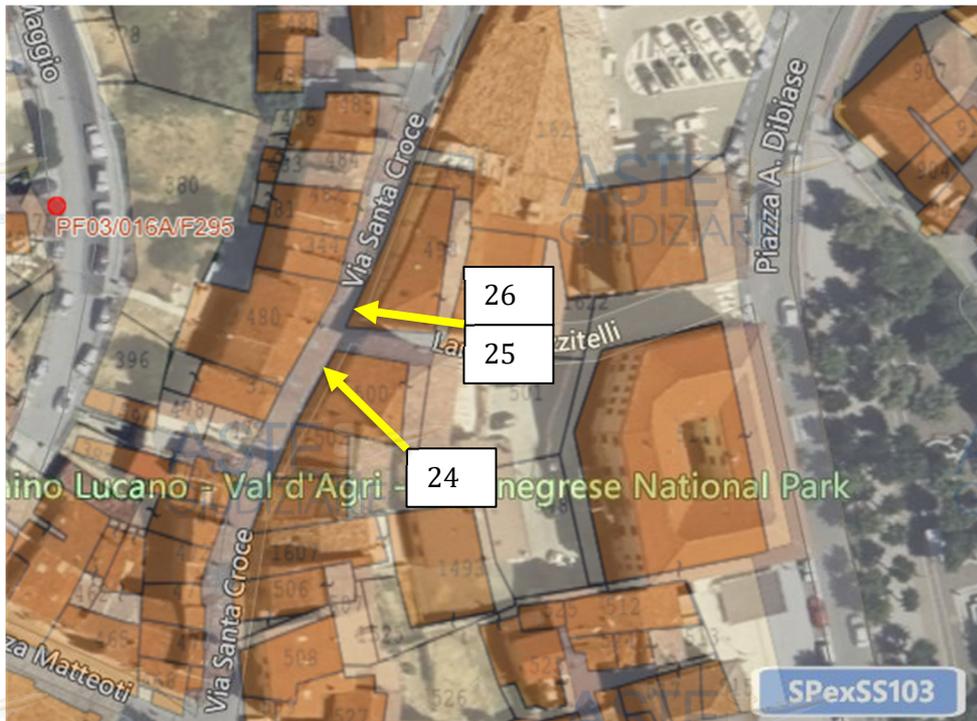
ASTE  
GIUDIZIARIE

☐ **Bene N° 24,25,26** – Abitazione e deposito ubicati a Moliterno (PZ) – in via Santa Croce.

I beni, come raffigurato nella mappa google successiva, risultano ravvicinati tra loro. I due Beni 24 e 25 alla data dell'accesso, risultavano uniti in un'unica unità abitativa, e con un unico accesso dalla via pubblica. Mentre il Bene 26, risultava un deposito al piano terra, con accesso autonomo e diretto alla via pubblica di via Santa Croce.

☐ Coordinate geografiche baricentriche lat 40°14'28.4"N 15°52'05.9"E

☐ Individuazione dei beni pignorati in mappa catastale/ortofoto del Geoportale cartografico:



Di seguito alcune fotografie dei beni pignorati.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

lo scrivente CTU ha verificato che il creditore precedente, ha provveduto a depositare:

- Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. in data 21/10/2022 e nota di trascrizione.

Di conseguenza, l'esperto ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- ☐ Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- ☐ Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- ☐ Richiesta al Comune di Moliterno e Maratea (SA), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 – Autorizzazioni edilizie**);
- ☐ Richiesta al Comune di Moliterno (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 – Certificati**)
- ☐ Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni
- ☐ Inoltre, vista la complessità della provenienza dei beni, e anche le criticità riscontrate dal custode giudiziario in relazione, è risultato necessario farsi coadiuvare dalla società "IMMOBILIARE & SERVIZI GROUP s.a.s. di Savi Giovanni & C." per la ricerca degli atti di provenienza presso la conservatoria di Potenza e Archivio Notarile, al fine di poter chiarire alcuni aspetti fondamentali sulla provenienza dei beni, e soprattutto sulle quote pignorate e quelle che dovranno essere poste in vendita.

## CONFINI

**Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1207 e 1206; ad ovest con la particella demaniale; a est con la particella 1398, a nord con la particella Y2.

**Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1217; ad ovest con la particella demaniale; a est con la particella 1208, a nord con la particella 1205.

**Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1226; ad ovest con la particella demaniale e "strada"; a est con la particella 1208, a nord con la particella 1207.

**Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1226; ad ovest con la particella 1218; a est con la particella 1220, a nord con la particella 1399.

**Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1217; ad ovest con la particella "strada"; a est con la particella 1228, a nord con la particella 1217.

**Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella X; ad ovest con la particella "strada"; a est con la particella 1233, a nord con la particella 1226.

**Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1398, 1400; ad ovest con la particella X, Y8, 645, 643, 1336; a est con la particella 1201; a nord con la particella 1516 e 1210.

**Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1398, 1400; ad ovest con la particella X, Y8, 645, 643, 1336; a est con la particella 1404; a nord con la particella 1398.

**Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1208; ad ovest con la particella 1207; a est con la particella 1398; a nord con la particella 1205.

**Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1218; ad ovest con la particella 1207; a est con la particella 1399; a nord con la particella 1206.

**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1227; ad ovest con la particella 1217; a est con la particella 1219; a nord con la particella 1208.

**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 in Maratea (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 1226; ad ovest con la particella 1226; a nord con la particella 1218.

**Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 252; ad ovest con la particella 65; a est con la particella 424; a nord con la particella 65.

**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella "strade"; ad ovest con la particella 250; a est con la particella 71; a nord con la particella 255.

**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 119; ad ovest con la particella 26; a est con la particella 134; a nord con la particella 20.

**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella "strade"; ad ovest con la particella 119 e 134; a est con la particella "strade"; a nord con la particella 69 e 120.

**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 71; ad ovest con la particella 71; a est con la particella 71; a nord con la particella 119.

**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella "strade"; ad ovest con la particella 62 e 255; a est con la particella "strade"; a nord con la particella 70 e 119.

**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 71 e 70; ad ovest con la particella 66; a est con la particella 65; a nord con la particella 134.

**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 69 e 66; ad ovest con la particella 134; a est con la particella "strade"; a nord con la particella 68.

**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 119; ad ovest con la particella 20 e 65; a est con la particella 67, 68, 120, 66; a nord con la particella 309, 303, 304, 305, 306.

**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la particella 257; ad ovest con la particella 58; a est con la particella 426; a nord con la particella 65.

**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la corte e part 424; ad ovest con la particella 424; a est con la corte; a nord con la corte.

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 in Moliterno (PZ);

Il bene confina a sud con la corte e part 424; ad ovest con la particella 424; a est con la corte; a nord con la corte.

## CONSISTENZA

**Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

**Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

Maratea

Moliterno

**BENE N° 1 - FOGLIO 51 MAPP. 1205, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	531,00 mq	531,00 mq	1,00	531,00 mq
Totale superficie convenzionale:				531,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				531,00 mq

**BENE N° 2 - FOGLIO 51 MAPP. 1207, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq
Totale superficie convenzionale:				680,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				680,00 mq

**BENE N° 3 - FOGLIO 51 MAPP. 1217, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	611,00 mq	611,00 mq	1,00	611,00 mq
Totale superficie convenzionale:				611,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				611,00 mq

**BENE N° 4 - FOGLIO 51 MAPP. 1219, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	54,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq

BENE N° 5 - FOGLIO 51 MAPP. 1226, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	979,00 mq	979,00 mq	1,00	979,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				979,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				979,00 mq

BENE N° 6 - FOGLIO 51 MAPP. 1232, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	1283,00 mq	1283,00 mq	1,00	1283,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				1283,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				1283,00 mq

BENE N° 7 - FOGLIO 51 MAPP. 1397, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	906,00 mq	906,00 mq	1,00	906,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				906,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				906,00 mq

BENE N° 8 - FOGLIO 51 MAPP. 1399, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				70,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				70,00 mq

**BENE N° 9 - FOGLIO 51 MAPP. 1206, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				97,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				97,00 mq

**BENE N° 10 - FOGLIO 51 MAPP. 1208, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	269,00 mq	269,00 mq	1,00	269,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				269,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				269,00 mq

**BENE N° 11 - FOGLIO 51 MAPP. 1218, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	121,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				121,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				121,00 mq

**BENE N° 12 - FOGLIO 51 MAPP. 1227, TERRENO UBICATO A MARATEA(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				4,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				4,00 mq

**BENE N° 13 - FOGLIO 5 MAPP. 58, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	1765,00 mq	1765,00 mq	1,00	1765,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				1765,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				1765,00 mq

**BENE N° 14 - FOGLIO 5 MAPP. 62, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	948,00 mq	948,00 mq	1,00	948,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				948,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				948,00 mq

**BENE N° 15 - FOGLIO 5 MAPP. 65, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	4090,00 mq	4090,00 mq	1,00	4090,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				4090,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				4090,00 mq

**BENE N° 16 - FOGLIO 5 MAPP. 66, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	2875,00 mq	2875,00 mq	1,00	2875,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				2875,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				2875,00 mq

**BENE N° 17 - FOGLIO 5 MAPP. 70, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				85,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				85,00 mq

**BENE N° 18 - FOGLIO 5 MAPP. 71, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	1543,00 mq	1543,00 mq	1,00	1543,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				1543,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				1543,00 mq

**BENE N° 19 - FOGLIO 5 MAPP. 119, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	3580,00 mq	3580,00 mq	1,00	3580,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				3580,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				3580,00 mq

**BENE N° 20 - FOGLIO 5 MAPP. 120, TERRENO UBICATO A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	3648,00 mq	3648,00 mq	1,00	3648,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				3648,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				3648,00 mq

**BENE N° 21 - FOGLIO 5 MAPP. 134, TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	7630,00 mq	7630,00 mq	1,00	7630,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				7630,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				7630,00 mq

**BENE N° 22 - FOGLIO 5 MAPP. 424, TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	810,00 mq	810,00 mq	1,00	810,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				810,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				810,00 mq

**BENE N° 23 - FOGLIO 5 MAPP. 426, VILLA UBICATA A MOLITERNO (PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale	124,40 mq	172,17 mq	1,00	172,17 mq
Cantina	23,27 mq	30,53 mq	0,50	15,26 mq
Corte	223,00 mq	223,00 mq	0,05	11,15 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				198,58 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				198,58 mq

**BENE N° 24 - FOGLIO 16 MAPP. 480 SUB 4, ABITAZIONE UBICATA A MOLITERNO (PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale	27,62 mq	40,66 mq	1,00	40,66 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				40,66 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				40,66 mq

**BENE N° 25 - FOGLIO 16 MAPP. 344 SUB 2, ABITAZIONE UBICATA A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale	47,30 mq	65,22 mq	1,00	65,22 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				65,22 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				65,22 mq

**BENE N° 26 - FOGLIO 16 MAPP. 344 SUB 3, CANTINA UBICATA A MOLITERNO(PZ)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale	50,54 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				69,00 mq
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				69,00 mq

Tutti i beni di natura TERRENO sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni di natura TERRENO, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

**QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

**LOTTO 1**

Solo per i Beni da 1 a 8.

Catasto Terreni del Comune di MARATEA, foglio 51, p.lle 1205 ex 167 - 1207 ex 345 - 1217 ex 170 - 1219 ex 170 - 1226 ex 171 - 1232 ex 172 - 1397 ex 1209 già 345 - 1399 ex 1209 già 345.

Detta consistenza si appartiene al suindicato [REDACTED] per la quota di 1/8 in nuda proprietà, mentre l'usufrutto si appartiene ai signori coniugi [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di reciproco accrescimento fra loro.

Pervenuto al predetto, in forza di atto di donazione del 13 luglio 2009, a rogito del Notaio Antonio Polosa, repert.n.58539, trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 luglio 2009 ai nn.13824/10688, dai genitori [REDACTED] e [REDACTED]

██████████, che si riservavano il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo con diritto di reciproco accrescimento.

Le intere particelle 167, 170, 171, 172 e 345 in una maggiore consistenza, erano pervenute alla signora ██████████, unitamente alla signora ██████████, per la intera piena proprietà, ossia per la quota di 1/2 cadauna, in forza di atto di cessione di immobili a soci del 29 novembre 2002, a rogito del Notaio Antonio Di Lizia, repert.n.62163, trascritto ai RR.II. di Potenza il 24 dicembre 2002 ai nn.21067/15697, dalla società ██████████ S.p.A., con sede in Potenza.

## LOTTO 1

Solo per i Beni 9, 10, 11 e 12.

Catasto Terreni del Comune di MARATEA, foglio 51, p.lle 1206 ex 167 - 1208 ex 345 - 1218 ex 170 - 1227 ex 171

Detta consistenza si appartiene al suindicato ██████████ per la quota di 1/4 in nuda proprietà, mentre l'usufrutto si appartiene ai signori coniugi ██████████

██████████ con diritto di reciproco accrescimento fra loro.

Pervenuto al predetto, in forza di atto di donazione del 13 luglio 2009, a rogito del Notaio Antonio Polosa, repert.n.58539, trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 luglio 2009 ai nn.13824/10688, dai genitori ██████████ ██████████, che si riservavano il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo con diritto di reciproco accrescimento.

Le intere particelle 167, 345, 170 e 171, in una maggiore consistenza, erano pervenute alla signora ██████████ unitamente alla signora ██████████ per la intera piena proprietà, ossia per la quota di 1/2 cadauna, in forza di atto di cessione di immobili a soci del 29 novembre 2002, a rogito del Notaio Antonio Di Lizia, repert.n.62163, trascritto ai RR.II. di Potenza il 24 dicembre 2002 ai nn.21067/15697, dalla società De ██████████ con sede in Potenza.

Successivamente con atto per Notaio per medesimo Notaio Antonio Polosa del 13 luglio 2009, repert.n.58537, trascritto ai RR.II. di Potenza il 28 luglio 2009 ai nn.13818/10682, si procedeva allo scioglimento parziale della comunione ed essi coniugi ██████████, a tacitazione dei diritti vantati sulla massa, si attribuivano in piena ed esclusiva proprietà, la detta consistenza.

## LOTTO 2

Detta consistenza si appartiene al suindicato ██████████, per la quota di 1/1 in nuda proprietà, mentre l'usufrutto si appartiene ai signori coniugi ██████████

██████████ a Giugliano in Campania il 5 gennaio 1939, con diritto di reciproco accrescimento fra loro.

Pervenuto al predetto, in forza di atto di donazione del 13 luglio 2009, a rogito del Notaio Antonio Polosa, repert.n.58539, trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 luglio 2009 ai nn.13824/10688, dai genitori ██████████ ██████████, che si riservavano il diritto di usufrutto generale vitalizio congiuntivo con diritto di reciproco accrescimento.

Al donante, in regime di comunione legale dei beni, i beni donati, erano pervenuti in un maggiore consistenza in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Mauro Luigi in data 8 maggio 1979, repert.n.2536, registrato a Lauria il 28 maggio 1979 al n.363 e trascritto ai RR.II. di Potenza il 6 giugno 1979 ai nn.6193/6564, dalle ██████████  
██████████ 24 agosto 1919.

## LOTTO 3

Detta consistenza si appartiene al suindicato [REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà, mentre l'usufrutto si appartiene al signor [REDACTED] e dopo di sé a favore di [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 5 gennaio 1939.

Pervenuto al predetto, in forza di atto di donazione del 13 luglio 2009, a rogito del Notaio Antonio Polosa, repert.n.58539, trascritto ai RR.II. di Salerno il 28 luglio 2009 ai nn.13823/10687, dal padre [REDACTED] che riservava per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], l'usufrutto generale vitalizio.

Al donante, la detta consistenza era pervenuta in quota di comproprietà, unitamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] n  
forza della successione legittima al signor [REDACTED] ed ivi deceduto il 12 aprile 1975, dichiarazione di successione n.992 vol.1, presentata all'Ufficio del Registro di Lagonegro il 9 maggio 2003 e trascritta ai RR.II. di Potenza il 20 febbraio 2006 ai nn.3755/2484, rispettivo coniuge, padre e nonno; eredità accettata tacitamente in forza di atto per Notaio Antonio Polosa del 23 giugno 2007, repert.n.57514, trascritto ai RR.II. di Potenza il 18 ottobre 2022 ai nn.16040/13627.

Successivamente con atto per Notaio Antonio Polosa del 23 giugno 2007, repert.n.57514, trascritto ai RR.II. di Potenza il 23 luglio 2007 ai nn.17053/9566, si procedeva allo scioglimento della massa ereditaria con attribuzione in proprietà esclusiva al predetto [REDACTED], della intera suindicata consistenza.

\*\*\*\*\*

### **OSSERVAZIONI:**

Si fa presente che catastalmente l'usufrutto a favore di [REDACTED] si è riunito all'usufrutto della signora [REDACTED], unica titolare del predetto diritto di usufrutto, in seguito al decesso dello stesso beneficiario avvenuto in data 17 marzo 2021.

Si precisa altresì che nell'atto di acquisto del 29 novembre 2002, la signora [REDACTED] acquistava la sua quota pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni. Nel successivo atto di divisione per Notaio Antonio Polosa del 13 luglio 2009, nonché in tutti gli atti successivi di donazione pure a rogito del Notaio Antonio Polosa, la signora [REDACTED] procedeva alle donazioni e divisioni unitamente al coniuge [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

E' stato pertanto richiesto dallo scrivente, un estratto di matrimonio per verificare l'effettivo stato patrimoniale dei coniugi [REDACTED], e dalle risultanze di tale certificato risulta che i coniugi erano in comunione dei beni.

Nella dichiarazione di successione del dante causa di [REDACTED] deceduto il 12 aprile 1975, risultano alcune incongruenze. In particolare risulta erede per la quota di legittima anche la moglie del de cuius [REDACTED], ma in realtà la signora era solo usufruttuaria perché il decesso era avvenuto prima dell'entrata in vigore della legge sul diritto di famiglia. Inoltre risultano indicati i signori [REDACTED], quali figli del de cuius, ma in realtà dovrebbero essere i nipoti.

Successivamente si è comunque proceduto ad un atto notarile per lo scioglimento della predetta comunione ereditaria, precisando che la signora [REDACTED] era a sua volta deceduta, ma si era proceduto ad un semplice ricongiungimento del diritto di usufrutto alla proprietà.

## **RIEPILOGO**

### **Lotto 1**

- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).

### **Lotto 2**

- Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

### **Lotto 3**

- Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

**QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

### **Lotto 1**

- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);  
**Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);  
**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);  
**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).

Terreni ubicati a Maratea. Detti Beni, ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e alberature. Sui Beni 1, 9, 10, 11 e 12, allo stato dell'accesso risultava una pavimentazione in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione. Infine il Bene 7, ricadeva in gran parte su strada, e per la restante parte su terreni limitrofi alla stessa strada.

Ad esclusione del Bene 7, il Lotto ricadeva in prossimità di un costone roccioso a ridosso del mare. Si precisa che il Lotto(ad esclusione del bene 7) alla data dell'accesso non risultava accessibile, per raggiungere i beni era necessario passare per un particella di terze parti. Quindi(ad esclusione del bene 7) il fondo risultava intercluso. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

## Lotto 2

- Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

Lotto composto da beni che ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e boschi. Mentre sul restante delle particelle, oltre al giardino e campo da tennis, vi erano dei filari di vigneto.

Leggermente spostata ad ovest, rispetto al baricentro del Lotto, si posiziona la Villa di epoca storica, che alla data dell'accesso risultava in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

## Lotto 3

- Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

Il Lotto è formato da locali cantina al piano terra, e abitazione al piano primo. Le condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, allo stato dell'accesso, risultavano scarse. In particolare, al piano primo, tutti gli impianti risultavano obsoleti, e fatiscenti. Ambienti umidi e con presenze di muffe e infiltrazioni. Lo stesso per il piano terra, che comunque risultava destinato a Cantina e deposito. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

**Identificazione Catastale LOTTO 1****Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio 51 Particella 1205

**Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 0,96**agrario **Euro 1,37**Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2Superficie: **531 m<sup>2</sup>****Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio 51 Particella 1207

**Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 1,23**agrario **Euro 1,76**Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 2Superficie: **680 m<sup>2</sup>****Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio 51 Particella 1217

**Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 2,05**agrario **Euro 0,57**Particella con qualità: **CARRUBETO** di classe 2Superficie: **611 m<sup>2</sup>****Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio 51 Particella 1219

**Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 0,18**agrario **Euro 0,05**Particella con qualità: **CARRUBETO** di classe 2Superficie: **54 m<sup>2</sup>****Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio 51 Particella 1226

**Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 3,29**agrario **Euro 0,91**Particella con qualità: **CARRUBETO** di classe 2Superficie: **979 m<sup>2</sup>****Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1232**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 2,32**  
 agrario **Euro 3,31**  
 Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**  
 Superficie: **1.283 m<sup>2</sup>**

**Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1397**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 1,64**  
 agrario **Euro 2,34**  
 Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**  
 Superficie: **906 m<sup>2</sup>**

**Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1399**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,13**  
 agrario **Euro 0,18**  
 Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**  
 Superficie: **70 m<sup>2</sup>**

**Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1206**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,18**  
 agrario **Euro 0,25**  
 Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**  
 Superficie: **97 m<sup>2</sup>**

**Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1208**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,49**  
 agrario **Euro 0,69**  
 Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**  
 Superficie: **269 m<sup>2</sup>**

**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**  
 Foglio **51** Particella **1218**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,41**  
 agrario **Euro 0,11**  
 Particella con qualità: **CARRUBETO** di classe **2**  
 Superficie: **121 m<sup>2</sup>**

**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)



**Dati identificativi:** Comune di **MARATEA (E919) (PZ)**

Foglio **51** Particella **1227**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,01**

agrario **Euro 0,01**

Particella con qualità: **CARRUBETO** di classe **2**

Superficie: **4 m<sup>2</sup>**



## Identificazione Catastale LOTTO 2



**Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio **5** Particella **58**

Partita: **4745**

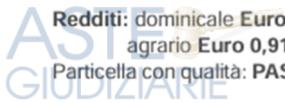
**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,28 Lire 2.471**

agrario **Euro 0,91 Lire 1.765**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **2**

Superficie: **1.765 m<sup>2</sup>**



**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio **5** Particella **62**

Partita: **1964**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,98 Lire 1.896**

agrario **Euro 1,71 Lire 3.318**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **948 m<sup>2</sup>**



**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio **5** Particella **65**

Partita: **2152**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 3,59 Lire 6.953**

agrario **Euro 2,32 Lire 4.499**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **1**

Superficie: **4.090 m<sup>2</sup>**



**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio **5** Particella **66**

Partita: **4745**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,97 Lire 5.750**

agrario **Euro 5,20 Lire 10.063**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **2.875 m<sup>2</sup>**



**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)



**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 70

Partita: 2155

**Classamento:**

Particella con qualità: **AREA FAB DM**

Superficie: **85 m<sup>2</sup>**

**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 71

Partita: 3650

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,59 Lire 3.086**

agrario **Euro 2,79 Lire 5.401**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **1.543 m<sup>2</sup>**

**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 119

Partita: 2152

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 3,70 Lire 7.160**

agrario **Euro 6,47 Lire 12.530**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **3.580 m<sup>2</sup>**

**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 120

Partita: 4745

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 3,77 Lire 7.296**

agrario **Euro 6,59 Lire 12.768**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: **3.648 m<sup>2</sup>**

**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 134

Partita: 4745

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 5,52 Lire 10.682**

agrario **Euro 3,94 Lire 7.630**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe 2

Superficie: **7.630 m<sup>2</sup>**

**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)



**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 424

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,59**

agrario **Euro 0,42**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **2**

Superficie: **810 m<sup>2</sup>**



**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 426

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 5 Particella 426

**Classamento:**

Rendita: **Euro 460,94**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**

Foglio 5 Particella 426

**Indirizzo:** CONTRADA TEMPA MARTINO Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **209 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **193 m<sup>2</sup>**



### Identificazione Catastale LOTTO 3

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 16 Particella 480 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 16 Particella 480

**Classamento:**

Rendita: **Euro 75,92**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **1,5 vani**

Foglio 16 Particella 480 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA SANTA CROCE n. 53 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **44 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **44 m<sup>2</sup>**

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

**Dati identificativi:** Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 16 Particella 344 Subalterno 2

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **MOLITERNO (F295) (PZ)**

Foglio 16 Particella 344

**Classamento:**

Rendita: **Euro 108,46**

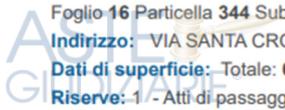
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

Foglio 16 Particella 344 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA SANTA CROCE n. 55 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **69 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **69 m<sup>2</sup>**

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)



**Dati identificativi:** Comune di MOLITERNO (F295) (PZ)

Foglio 16 Particella 344 Subalterno 3

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MOLITERNO (F295) (PZ)

Foglio 16 Particella 344

**Classamento:**

Rendita: Euro 48,34

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 52 m<sup>2</sup>

Foglio 16 Particella 344 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA SANTA CROCE n. 59 Piano T

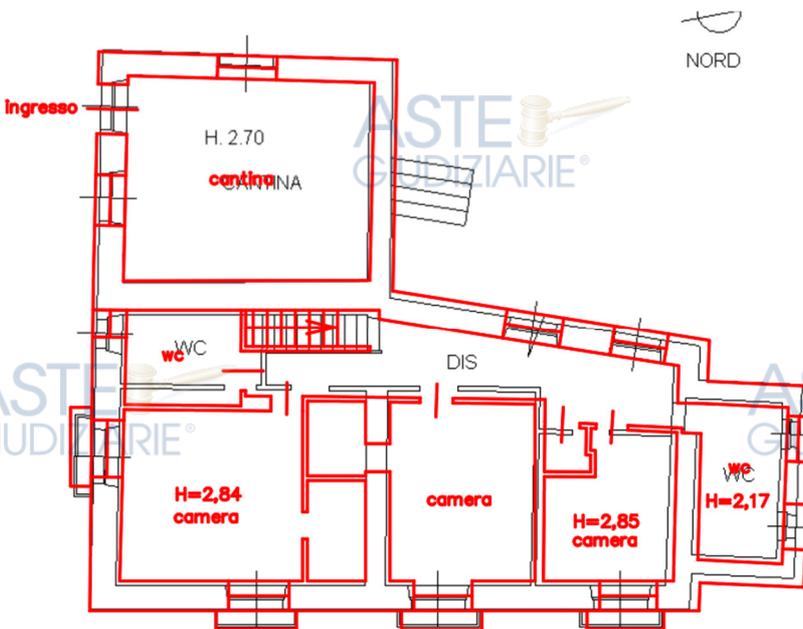
**Dati di superficie:** Totale: 71 m<sup>2</sup>

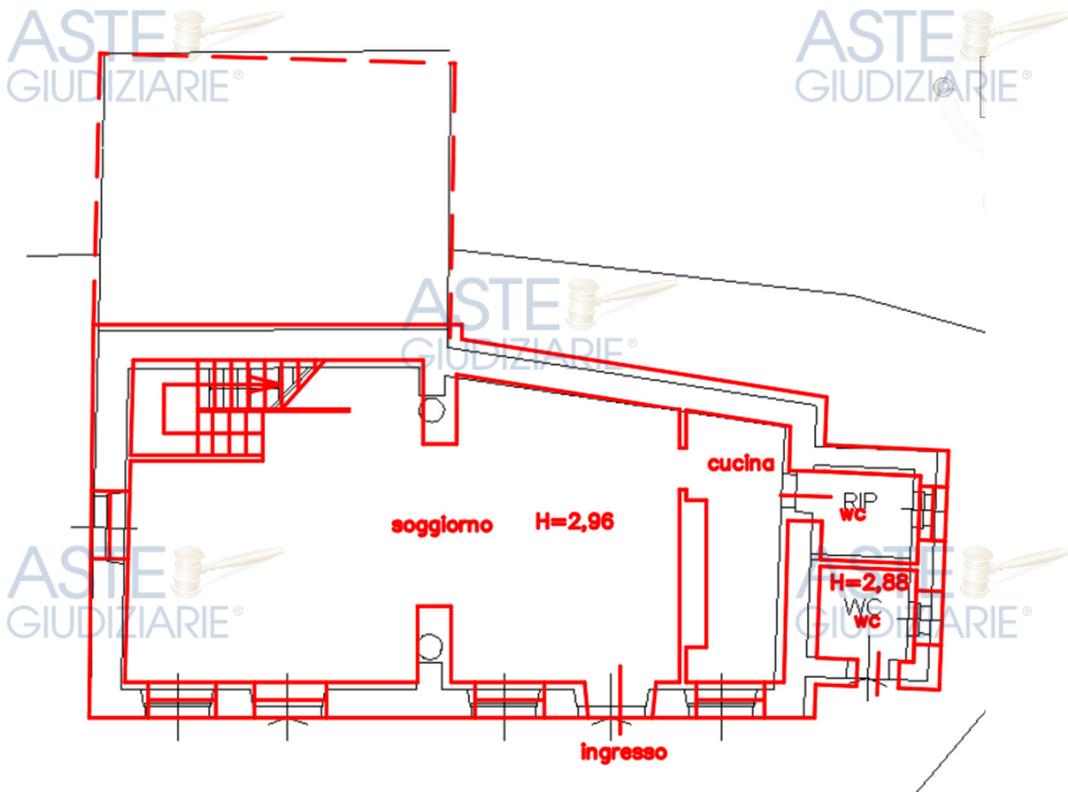
**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

## QUESITO N. 4.1 VERIFICA CORRISPONDENZA CATASTALE

Di seguito sovrapposizione catastale per verificare la corrispondenza catastale dei fabbricati:

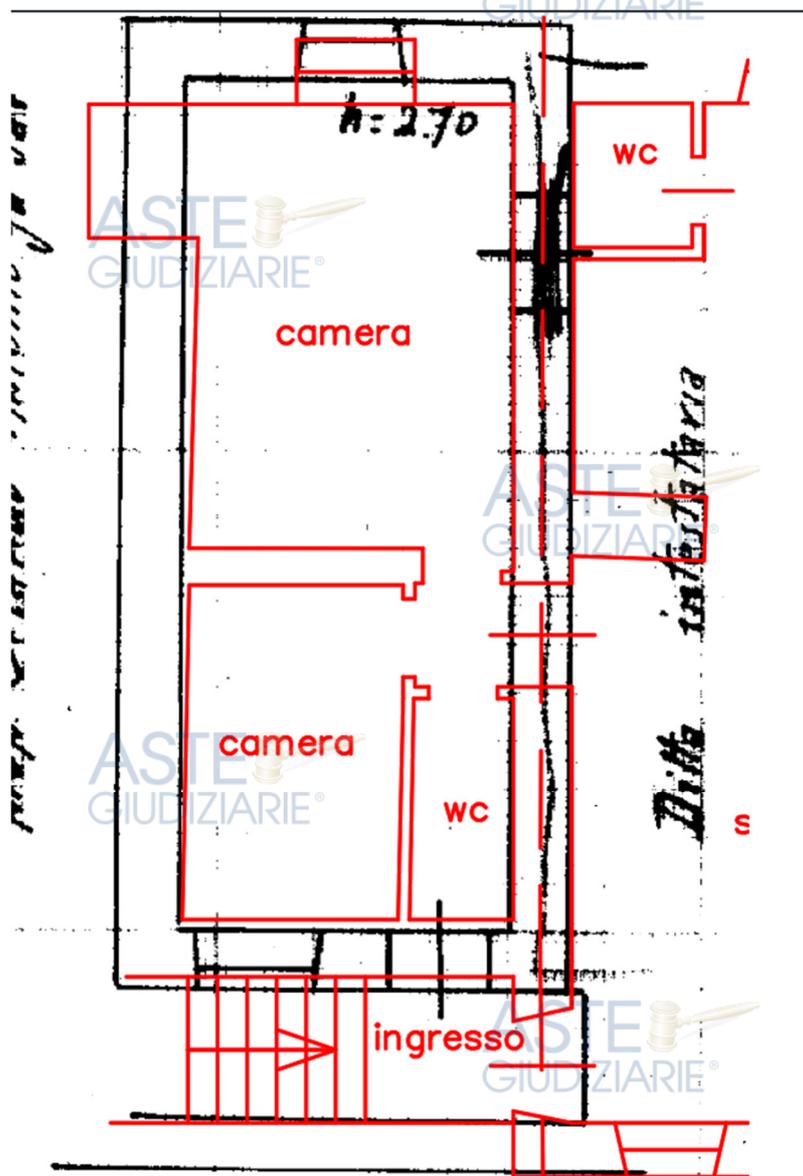
**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)





Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

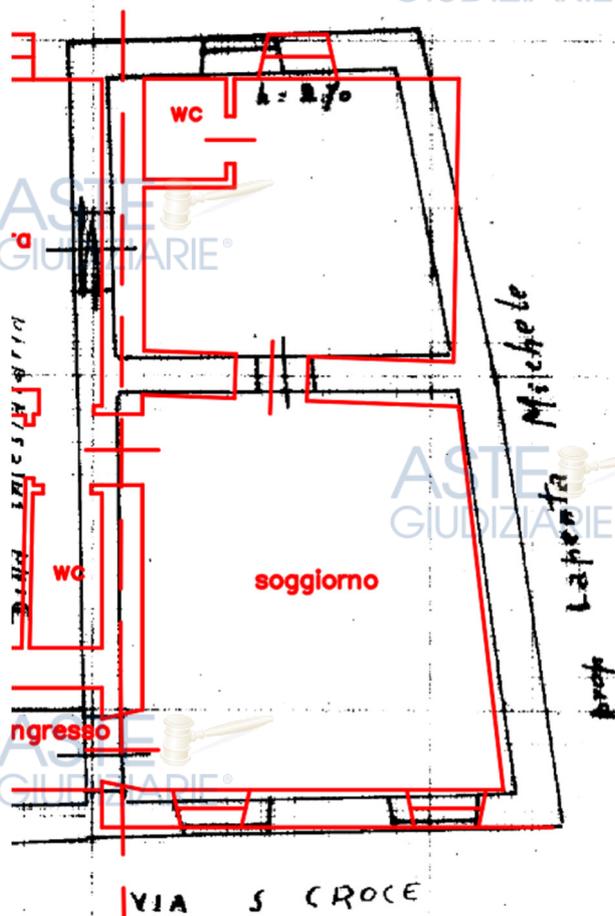
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, sulla superficie e sulla dimensione dei muri esterni. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per variazione. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per variazione. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

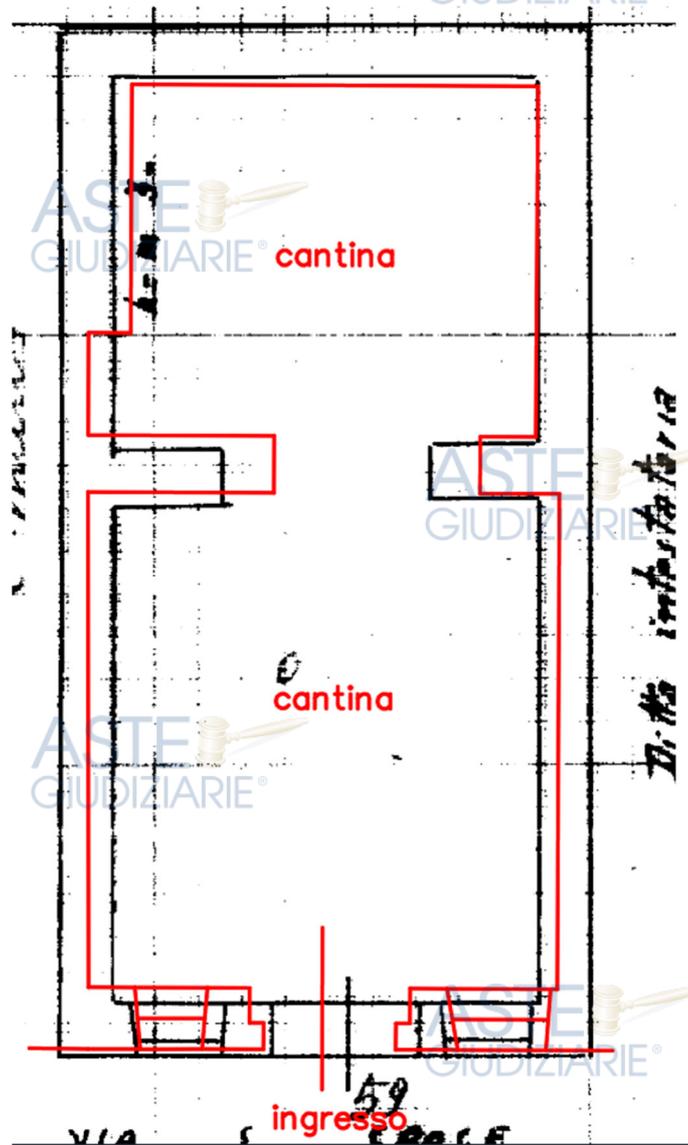
**Bene 25. Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)**



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenda del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per variazione. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

**Bene 26. Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)**



Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per variazione. Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

## QUESITO N. 4.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).

### Cronistoria dati catastali LOTTO 1

#### Bene 1. Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

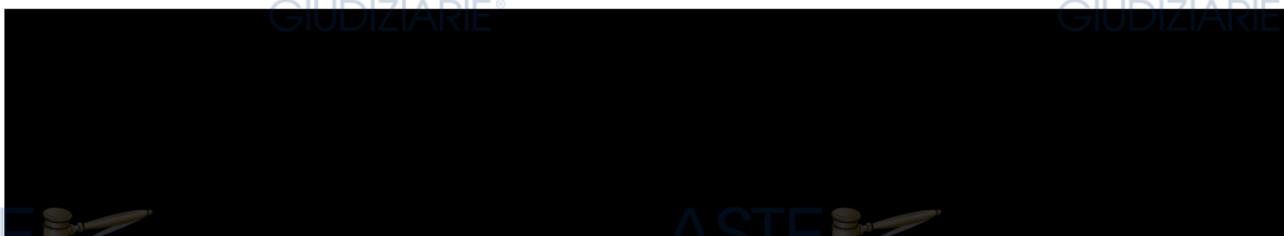
- dall'impianto meccanografico al 12/03/2004 particella 167 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 826 mq
- FRAZIONAMENTO del 29/10/1974 Pratica n. PZ0041594 in atti dal 12/03/2004 (n. 968.1/1974) dal 12/03/2004 al 12/10/2004, (particella 167 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 628 mq)
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) (particella 167 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 531 mq).
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

#### Bene 2. Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

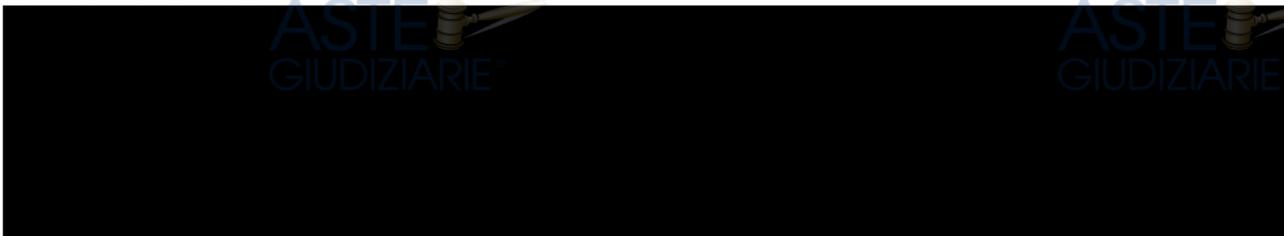
- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 345, Particella con qualità: ULIVETO di classe 2 Superficie: 5.403 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) (particella 345 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 680 mq)
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

#### Bene 3. Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 170, Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 1.322 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1217 Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 611 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

#### Bene 4. Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 170, Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 1.322 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1219 Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 54 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 171, Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 1.678 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1226 Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 979 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 01/01/1999 particella 172, Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 1.796 mq
- RIORDINO FONDARIO del 01/01/1999 Pratica n. 94090 in atti dal 08/11/2000 (n. 291.1/1999) particella 172 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 1783 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1232 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 1283 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 345, Particella con qualità: ULIVETO di classe 2 Superficie: 5.403 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) (particella 1209 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 1376 mq
- FRAZIONAMENTO del 22/01/2009 Pratica n. PZ0016174 in atti dal 22/01/2009 (n. 16174.1/2009) particella 1397 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 906 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ)

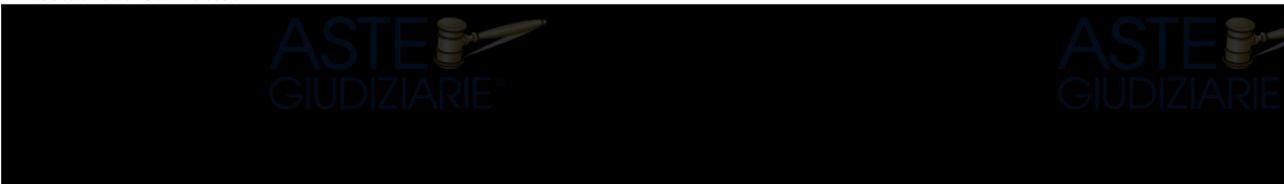
- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 345, Particella con qualità: ULIVETO di classe 2 Superficie: 5.403 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) (particella 1209 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 1376 mq
- FRAZIONAMENTO del 22/01/2009 Pratica n. PZ0016174 in atti dal 22/01/2009 (n. 16174.1/2009) particella 1399 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 70 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

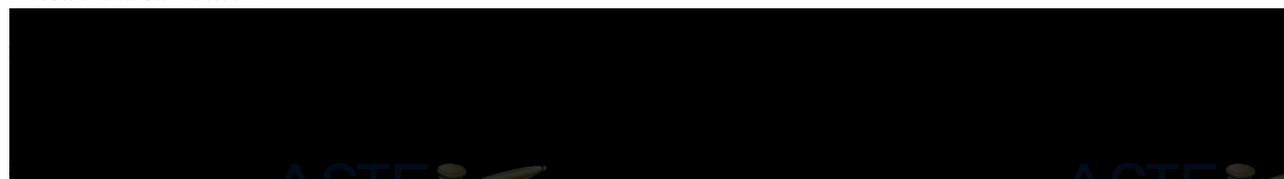
- dall'impianto meccanografico al 12/03/2004 particella 167, Particella con qualità: ULIVETO di classe 2 Superficie: 826 mq
- FRAZIONAMENTO del 29/10/1974 Pratica n. PZ0041594 in atti dal 12/03/2004 (n. 968.1/1974) particella 167 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 628 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1206 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 97 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 345, Particella con qualità: ULIVETO di classe 2 Superficie: 5.403 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1208 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 269 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 170, Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 1.322 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1218 Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 121 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 12/10/2004 particella 171, Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 1.678 mq
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2004 Pratica n. PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n. 153018.1/2004) particella 1227 Particella con qualità: CARRUBETO di classe 02 Superficie: 4 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

Ai soli fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo di Frazionamento del 12/10/2004 Pratica n.PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n.153018.1/2004) le originarie particelle 167 - 345 - 170 e 171 del foglio 51, venivano soppresse originando, tra l'altro, anche le attuali particelle 1206 ex 167, 1208 ex 345, 1218 ex 170 e 1227 ex 171.

Ai soli fini catastali si precisa inoltre che in seguito alla presentazione del Tipo di Frazionamento del 12/10/2004 Pratica n.PZ0153018 in atti dal 12/10/2004 (n.153018.1/2004) le originarie particelle 167 - 345 - 170 - 171 e 172 del foglio 51, venivano soppresse originando, tra l'altro, anche le attuali particelle 1205 ex 167, 1207 ex 345, 1217 e 1219 ex 170, 126 ex 171, 1232 ex 172, nonché la p.lla 1209 ex 345.

Successivamente in seguito alla presentazione del Tipo di Frazionamento del 22/01/2009 Pratica n.PZ0016174 in atti dal 22/01/2009 (n.16174.1/2009) la particella 1209 veniva soppresa originando tra l'altro le attuali particelle 1397 e 1399 del foglio 51.

## Cronistoria dati catastali LOTTO 2

**Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 58 con qualità: PASCOLO ARB di classe 02 Superficie: 1.765 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 62 con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 948 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 65 con qualità: PASCOLO ARB di classe 01 Superficie: 4090 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 66 con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 2875 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 70 con qualità: AREA FAB DM Di Superficie: 85 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 71 con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 1543 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 119 con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 3580 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 120 con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 3648 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 134 con qualità: PASCOLO ARB di classe 02 Superficie: 7630 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico al 29-02-2008, particella 63 con qualità: PASCOLO ARB di classe 02 Superficie: 835 mq
- FRAZIONAMENTO del 29/02/2008 Pratica n. PZ0069938 in atti dal 29/02/2008 (n. 69938.1/2008) particella 424 Particella con qualità: PASCOLO ARB di classe 02 Superficie: 810 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 426 Rendita: Euro 460,94 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 8,5 vani Indirizzo: CONTRADA TEMPA MARTINO Piano T-1 Dati di superficie: Tot: 209 mq Tot escluse aree scoperte: 193 mq
- Intestati catastali attuali:

Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

Ai soli fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale del 29/02/2008 Pratica n.PZ0069938 in atti dal 29/02/2008 (n.69938.1/2008) la originaria p.lla 64 veniva unita alla p.lla 425 (ex 63), costituendo l'attuale lotto urbano 426 di mq.279 sul quale insiste il predetto fabbricato.

La p.lla 425 a sua volta, unitamente alla p.lla 424 del detto foglio 5, derivano dalla originaria p.lla 63 del foglio 5, soppressa in seguito alla presentazione del relativo Tipo di Frazionamento presentato contestualmente al Tipo Mappale suindicato.

### Cronistoria dati catastali LOTTO 3

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 480 sub 4 Rendita: Euro 75,92 Categoria A/4a), Classe 6, Consistenza 1,5 vani Indirizzo: VIA SANTA CROCE n. 53 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 44 mq Totale escluse aree scoperte b): 44 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 344 sub 2 Rendita: Euro 108,46 Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 2,5 vani Indirizzo: VIA SANTA CROCE n. 55 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte b): 69 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ)

- dall'impianto meccanografico all'attualità, particella 344 sub 3 Rendita: Euro 48,34 Categoria C/2a), Classe 5, Consistenza 52 m2 Foglio 16 Particella 344 Subalterno 3 Indirizzo: VIA SANTA CROCE n. 59 Piano T Dati di superficie: Totale: 71 mq
- Intestati catastali attuali:



Per gli identificativi sui passaggi di proprietà nelle varie ditte catastali, si allegano le visure storiche catastali.

Ai soli fini catastali si precisa che in seguito alla denuncia di variazione identificativo del 23/03/2016 Pratica n.PZ0026877 in atti dal 23/03/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.5479.1/2016) la p.lla 266 sub 4 del foglio 16, veniva soppressa originando l'attuale p.lla 480 sub 4 del predetto foglio 16.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

<b>LOTTO 1</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Maratea (PZ)		
<b>Diritto reale:</b>	<b>nuda proprietà</b>	Quota	Bene 1-8 per <b>1/8</b> Bene 9-12 per <b>1/4</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni agricoli identificati al Catasto Terreni: <b>Bene 1.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 2.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 3.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 4.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 5.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 6.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 7.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 8.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ); <b>Bene 9.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ); <b>Bene 10.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ); <b>Bene 11.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ); <b>Bene 12.</b> Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).		
<b>Stato conservativo:</b>	alla data dell'accesso, i beni si presentavano in stato incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni ubicati a Maratea. Detti Beni, ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e alberature. Sui Beni 1, 9, 10, 11 e 12, allo stato dell'accesso risultava una pavimentazione in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione. Infine il Bene 7, ricadeva in gran parte su strada, e per la restante parte su terreni limitrofi alla stessa strada. Ad esclusione del Bene 7, il Lotto ricadeva in prossimità di un costone roccioso a ridosso del mare. Si precisa che il Lotto (ad esclusione del bene 7) alla data dell'accesso non risultava accessibile, per raggiungere i beni era necessario passare per un particella di terze parti. Quindi (ad esclusione del bene 7) il fondo risultava intercluso. Si precisa inoltre che il Bene 7, insiste in gran parte su strada di pubblico accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	I beni risultano liberi		

<b>LOTTO 2</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moliterno (PZ)		
<b>Diritto reale:</b>	<b>nuda proprietà</b>	Quota	<b>1/1</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Bene 13.</b> Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 14.</b> Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 15.</b> Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 16.</b> Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 17.</b> Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 18.</b> Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 19.</b> Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 20.</b> Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 21.</b> Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 22.</b> Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 23.</b> Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).		
<b>Stato conservativo:</b>	alla data dell'accesso, i beni si presentavano buono stato di manutenzione ordinaria straordinaria. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.		
<b>Descrizione:</b>	I beni, risultano raggruppati formando un unico appezzamento di terreno, con all'interno il Bene 23 identificato come Fabbricato Lotto composto da beni che ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e boschi. Mentre sul restante delle particelle, oltre al giardino e campetto da tennis, vi erano dei filari di vigneto. Leggermente spostata ad ovest, rispetto al baricentro del Lotto, si posiziona la Villa di epoca storica, che alla data dell'accesso risultava in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	risultano in possesso dell'usufruttuaria e famiglia		

<b>LOTTO 3</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moliterno (PZ)		
<b>Diritto reale:</b>	nuda proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Bene 24.</b> Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 25.</b> Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ); <b>Bene 26.</b> Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).		
<b>Stato conservativo:</b>	alla data dell'accesso, i beni si presentavano mediocre stato di manutenzione ordinaria straordinaria. Con all'interno presenze di infiltrazioni e muffe.		
<b>Descrizione:</b>	I beni 24 e 25, alla data dell'accesso, risultavano uniti in un'unica unità abitativa, e con un unico accesso dalla via pubblica. Mentre il Bene 26, risultava un deposito al piano terra, con accesso autonomo e diretto alla via pubblica di via Santa Croce.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	risultano in possesso dell'usufruttuaria e famiglia		

## QUESTITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Maratea e Moliterno, in cui lo scrivente ha richiesto al responsabile dell'ufficio URBANISTICA di rilasciare:

- copia di eventuali autorizzazioni edilizie;
- copia di eventuali condoni e/o sanatorie, copia agibilità;
- situazione vincolistica;
- Estratto del PRG;
- Copia agibilità;
- Certificato di destinazione Urbanistica;

i responsabili dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Maratea e Moliterno, hanno riscontrato quanto segue:



### **Lotto 1**



### **Normativa urbanistica**

Nello strumento urbanistico vigente (piano di Fabbricazione approvato con decreto del 30 settembre 1971, n°671 dal Provveditore alle OOPP per la Basilicata di Potenza e successiva Variante approvata con DPGR del 18 maggio 1984, n°634), i beni ricadono in:

**ZONA AGRICOLA**, di seguito estratto del CDU.

#### **Zona Agricola**

**Nella quale è consentito:**

- *In queste zone in assenza di ulteriore specifica indicazione fornita dallo strumento urbanistico, i parametri edificatori devono essere assimilati a quelli della zona agricola nelle quali ai sensi dell'art 7 del Dm 2 Aprile 1968, n° 1444 e dell'art 44 della L.R. 11 Agosto 1999, n° 23 e ss.mm.ii, l'indice di fabbricabilità massima è a 0,03 mc/mq per i fabbricati residenziali e di 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli".*

### **Regolarità edilizia**

A seguito della richiesta formulata dallo scrivente, come sopra dettagliata, Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, non ha riscontrato alcun permesso, o richiesta sulle particelle del Lotto 1.

Pertanto, la platea in calcestruzzo che è stata riscontrata in fase di sopralluogo, risulta irregolare e non autorizzata, pertanto nel paragrafo della stima, verranno detratti i costi per il ripristino dei luoghi.

### **Vincoli**

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, ha riscontrato che sulle particelle del Lotto 1, vi è un Vincolo di **"Singolarità Paesaggistica"**, di seguito estratto del CDU.

*Su tale area insiste altresì un vincolo di Singolarità Paesaggistica, con vincolo di inalterabilità, salvo piccoli interventi per assicurarne ove possibile la fruibilità; (piccoli moli, sentieri, rimboschimenti e simili) da acquisire al patrimonio delle aree consortili o demaniali in qualità di parchi turistici pubblici. Il Vincolo di inalterabilità si applica anche agli scogli ed alle isolette che contornano il litorale- Non aedificandi;*

Inoltre, dette particelle, rientrano tra le aree con "vincolo paesaggistico", ai sensi del D.lgs. 42/2004

**Lotto 2**

**Normativa urbanistica**

Nello strumento urbanistico vigente, i beni del Lotto 2, ricadono: in zona **“E2 – Agricola Semplice”** con le seguenti prescrizioni tecniche:

<b>Densità territoriale media:</b>	Ab/Ha	=====
<b>Indice di fabbricabilità Territoriale:</b>	mc/mq	=====
<b>Indice di fabbricabilità Fondiaria:</b>	mc/mq	0,03
<b>Altezza Massima:</b>	mt.	8,00

<b>Numero dei Piani:</b>	n°	2
<b>Distacchi:</b>	dagli edifici	mt. 12,00
<b>Distacchi:</b>	dai Confini	mt. 6,00
<b>Strumento di attuazione:</b>	nessuno	
<b>Norme Particolari:</b> Sono fatti salvi tutti i disposti di legge che in considerazione della funzione produttiva della zona prescrivano ed ammettano indici di densità diversi da quelli riportati in tabella.		
In aggiunta ai volumi residenziali ammessi potranno essere consentite attrezzature ed impianti agricoli (alloggi di servizio, magazzini, stalle ecc.) in ragione di 0,27 mc/mq, per cui la densità fondiaria complessiva risulta di		
0,30 mc/mq. ;		

**Regolarità edilizia**

Si precisa che il fabbricato, risulta presente nelle mappe catastali di impianto, pertanto di realizzazione precedente ai primi anni del '900, e quindi regolare urbanisticamente essendo antecedente al 1942.

Successiva concessione edilizia Pratica n° 132 del 1993 Prot. N° 6150/92, per lavori di Straordinaria manutenzione e creazione di nuovo bagno.

Dal confronto dello stato attuale, con i grafici di progetto, lo scrivente CTU, ha constatato che il fabbricato in oggetto di esecuzione forzata, risulta conforme, ad eccezione di lievi difformità e della Dépendance distaccata dal fabbricato, edificata in assenza di permessi, e ritenuta pertanto dallo scrivente abusiva., e nel corso della stima verrà deprezzato dal valore di stima finale i costi per il ripristino.

**Vincoli**

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta in data 19/02/2024, acquisita in pari data al prot. 1387, del geom. IULA Alessandro, nella sua qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare nella Procedura n. 51/2022 RGE innanzi al Tribunale di Lagonegro (PZ);

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il Decreto Sindacale n. 4 del 05/02/2024 con cui si nominava l'ing. Assunta Maria Antonietta ROSSI Responsabile dell'area Tecnica- LL.PP.;

### ATTESTA

- che i terreni siti nell'ambito di questo Comune, individuati in catasto al foglio di mappa n. 5 part.lle nn. 58, 62, 65, 66, 70, 71, 119, 120, 134, 424 ricadono all'interno di aree assoggettate a vincoli di settore come da schema seguente:

	Foglio	5	5	5	5
	P.lle	58 62 65	120 134 424	66 70	71 119
<b>Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Art. 142. Aree tutelate per legge</b>					
<i>Riferimenti RSDI Regione Basilicata - PPR -Basilicata</i>					
a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;					
b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;					
c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;					
d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;					
e) i ghiacciai e i circhi glaciali;					
f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;	X	X	X	X	
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227	X	X			
h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;					
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;					
l) i vulcani;					
m) le zone di interesse archeologico.					
<b>LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394: Legge quadro sulle aree protette.</b> Parco Nazionale dell'Appennino Lucano-Val d'Agri-Lagonegrese - Zona 2 – come determinata con il DPR 8 Dicembre 2007 istitutivo del parco – Legge 394/91.	X	X	X	X	
<b>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 -Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.</b>					
ZPS – Zona di Protezione Speciale della rete ecologica Rete Natura 2000					
<b>REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani. (023U3267)</b>					
<b>Legge 21 novembre 2000, n. 353 - Legge quadro in materia di incendi boschivi -</b> art. 10 della i soprasuoli percorsi dal fuoco					
<b>VINCOLO REGIONE - PPR - Ambito del paesaggio: E - L'alta valle dell'Agri</b>	X	X	X	X	
“Zona sismica 1”, come da classificazione introdotta dall'Ordinanza P.C.M. n.3274/2003, aggiornata con D.G.R. n.2000 del 04/11/2003 – D.C.R. n. 731 del 19.11.2003.	X	X	X	X	

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della...

## Lotto 3

### Normativa urbanistica

Nello strumento urbanistico vigente, i beni del Lotto 3, ricadono: in zona “A – Centro Storico”

### Regolarità edilizia

Dall'Ufficio tecnico del Comune di Moliterno, non sono state reperite pratiche edilizie. Si precisa che i beni del Lotto 3, risultano presenti nelle mappe catastali di impianto, pertanto di realizzazione precedente ai primi anni del '900, e quindi regolari urbanisticamente essendo antecedenti al 1942. Non risultano modifiche recenti che avrebbero dovuto essere oggetto di nuove autorizzazioni.

**QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente i beni risultavano:

**Lotto 1**

- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).

**Terreni liberi.****Lotto 2**

- Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

**La villa e i terreni del Lotto 2, risultavano in possesso dell'usufruttuaria.****Lotto 3**

- Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);
- Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

**Il bene 24 e 25 risultavano liberi, mentre il bene 26 risultava occupato con botti di vino e vari utensili.**

**QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL  
BENE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 20/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni e iscrizioni****Per tutti beni oggetto della procedura:**

1-Ipoteca giudiziale iscritta ai RR.II. di Potenza il 9 agosto 2010 ai nn.14018/2206 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 30 luglio 2010, per Euro 540.000,00 su capitale di Euro 483.495,33, a favore della banca Popolare [REDACTED] S.p.A., con sede in Verona e a carico del signor [REDACTED]

2-Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 21 luglio 2022, Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Lagonegro e trascritto ai RR.II. di Potenza il 21 settembre 2022 ai nn.14397/12171, a favore della società RED [REDACTED] sede in Conegliano.

**QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO  
DEMANIALE.**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

**QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

In data 29/03/2024 lo scrivente ha trasmesso alla Regione Basilicata - DIREZIONE GENERALE PER POLITICHE AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà, formale richiesta mezzo Pec (in allegato alla presente relazione) per la certificazione su eventuali "Usi Civici" riguardanti i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

In data 08/05/2024 la Regione Basilicata, ha trasmesso allo scrivente il certificato richiesto.

In tale certificazione, si evince che tutte le "particelle originali di impianto" in origine alle particelle oggetto di pignoramento:

***"sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale".***

Di seguito estratto del certificato:

Oggetto: Usi Civici.

IL DIRIGENTE

**VISTA** la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n° 5, particella 58, particella 62, particella 64, particella 65, particella 66, particella 70, particella 71, particella 119, particella 120, particella 134; tutti in Agro del Comune di **Moliterno (PZ)**;

foglio n° 51, particella 163, particella 167, particella 170, particella 171, particella 172; tutti in Agro del Comune di **Maratea (PZ)**;

**VISTA** la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

**CONSULTATI** gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

#### CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa, sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.  
La P.O.  
Dott. Donato SABIA



IL DIRIGENTE GENERALE  
Dott.ssa Emilia Piemontese



Emilia Piemontese  
08.05.2024 12:25:37  
GMT+01:00

## QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sui beni pignorati.

## SUDDIVISIONE DEI LOTTI

In relazione ai Diritti Reali dei Beni, alle caratteristiche di posizione geografica, consistenza, natura accessibilità e provenienza, ed infine per la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

### Lotto 1

- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);

**Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).

Terreni ubicati a Maratea. Detti Beni, ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e alberature. Sui Beni 1, 9, 10, 11 e 12, allo stato dell'accesso risultava una pavimentazione in calcestruzzo in cattivo stato di manutenzione. Infine il Bene 7, ricadeva in gran parte su strada, e per la restante parte su terreni limitrofi alla stessa strada.

Ad esclusione del Bene 7, il Lotto ricadeva in prossimità di un costone roccioso a ridosso del mare. Si precisa che il Lotto(ad esclusione del bene 7) alla data dell'accesso non risultava accessibile, per raggiungere i beni era necessario passare per un particella di terze parti. Quindi(ad esclusione del bene 7) il fondo risultava intercluso. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

## Lotto 2

**Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

Lotto composto da beni che ricadono per la maggior parte su terreno incolto, con notevole presenza di macchia mediterranea e boschi. Mentre sul restante delle particelle, oltre al giardino e campetto da tennis, vi erano dei filari di vigneto.

Leggermente spostata ad ovest, rispetto al baricentro del Lotto, si posiziona la Villa di epoca storica, che alla data dell'accesso risultava in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

## Lotto 3

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

Il Lotto è formato da locali cantina al piano terra, e abitazione al piano primo. Le condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, allo stato dell'accesso, risultavano scarse. In particolare, al piano primo, tutti gli impianti risultavano obsoleti, e fatiscenti. Ambienti umidi e con presenze di muffe e infiltrazioni. Lo stesso per il piano terra, che comunque risultava destinato a Cantina e deposito. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di Stima.

## QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza al esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dei VAM della Regione Basilicata, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cf. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).

Per la stima dei terreni si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti anche in varie destinazioni urbanistiche, i valori mediamente oscillano tra 2,50 e 10,00 euro al mq per le zone agricole di Moliterno e dai 25,00 e 35,00 euro a Maratea. Detta oscillazione dipende dall'accessibilità del fondo, dalla distanza del centro abitato, dalla distanza dei vari collegamenti stradali principali, l'inclinazione del terreno, le coltivazioni presenti sui beni, dalla possibilità di edificare sui terreni stessi e altri fattori che possono incidere sul valore.

Pertanto, il valore di mercato unitario (**Vu**) stimato è di:

**(macchia, boschi e vigneto)** per una media di **5,00 €** per metro quadrato convenzionale;

**(terreno incolto sul mare a Maratea)** **30,00 €** per metro quadrato convenzionale;

## INDAGINI DI MERCATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE A MOLITERNO

Indagini Stima Superficie Commerciale fuori dal centro abitato di Moliterno, per tipologia Villa isolata	
OMI Agenzia delle Entrate	420.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	500.00
Borsino immobiliare	452.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1.50
Valore Medio	687,00 €

Indagini Stima Superficie Commerciale nel centro storico di Moliterno	
OMI Agenzia delle Entrate	340.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia di Villa	400.00
Borsino immobiliare	332.00
Maggiorazioni per pregio del compendio	1
Valore Medio	357,30 €

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti così costituiti:

## Lotto 1

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/8) in regime di nuda proprietà**

- Bene 1.** Terreno: Foglio 51 part. 1205 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 2.** Terreno: Foglio 51 part. 1207 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 3.** Terreno: Foglio 51 part. 1217 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 4.** Terreno: Foglio 51 part. 1219 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 5.** Terreno: Foglio 51 part. 1226 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 6.** Terreno: Foglio 51 part. 1232 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 7.** Terreno: Foglio 51 part. 1397 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);
- Bene 8.** Terreno: Foglio 51 part. 1399 nuda proprietà 1/8, in Maratea (PZ);

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/4) in regime di nuda proprietà**

- Bene 9.** Terreno: Foglio 51 part. 1206 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 10.** Terreno: Foglio 51 part. 1208 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 11.** Terreno: Foglio 51 part. 1218 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ);
- Bene 12.** Terreno: Foglio 51 part. 1227 nuda proprietà 1/4, in Maratea (PZ).

**Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Totale
			1 / 1		
Bene N° 1 - Terreno	531.00	30.00 €	15 930.00 €	1/8	<b>1 991.25 €</b>
Bene N° 2 - Terreno	680.00	30.00 €	20 400.00 €	1/8	<b>2 550.00 €</b>
Bene N° 3 - Terreno	611.00	30.00 €	18 330.00 €	1/8	<b>2 291.25 €</b>
Bene N° 4 - Terreno	54.00	30.00 €	1 620.00 €	1/8	<b>202.50 €</b>
Bene N° 5 - Terreno	979.00	30.00 €	29 370.00 €	1/8	<b>3 671.25 €</b>
Bene N° 6 - Terreno	1283.00	30.00 €	38 490.00 €	1/8	<b>4 811.25 €</b>
Bene N° 7 - Terreno	906.00	30.00 €	27 180.00 €	1/8	<b>3 397.50 €</b>
Bene N° 8 - Terreno	70.00	30.00 €	2 100.00 €	1/8	<b>262.50 €</b>
Bene N° 9 - Terreno	97.00	30.00 €	2 910.00 €	1/4	<b>727.50 €</b>
Bene N° 10 - Terreno	269.00	30.00 €	8 070.00 €	1/4	<b>2 017.50 €</b>
Bene N° 11 - Terreno	121.00	30.00 €	3 630.00 €	1/4	<b>907.50 €</b>
Bene N° 12 - Terreno	4.00	30.00 €	120.00 €	1/4	<b>30.00 €</b>

valore	<b>22 860.00 €</b>
--------	--------------------

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.98
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.95
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.95
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.8581</b>

valore		22 860.00 €
valore ridotto, utilizzando i coefficienti di riduzione		19 616.01 €

**Di seguito, si prevede una maggiorazione di pregio, in quanto i beni ricadono a ridosso del mare.**

Maggiorazioni per pregio della posizione geografica, a ridosso del mare.	100%	39 232.03 €
--	------	-------------

### Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima		€ 39 232.03
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		15.00%
Deprezzamento per difficoltà di accesso ai beni, in quanto interclusi		€ 500.00
ripristino dei lugh, demolizione e smaltimento della platea in calcestruzzo, compreso sanzioni, costi di smaltimento, pratica edilizia e spese tecniche. (valore per la quota spettante all'aggiudicatario)		€ 10 000.00
<b>VALORE FINALE DEL BENE</b>		<b>€ 22 847.23</b>

**Pertanto il valore di stima si riduce in:**

valore unitario medio ridotto e deprezzato		<b>22.847.23 €</b>
--	--	--------------------

Di seguito si calcola il valore dell'usufrutto da decurtare dal valore finale, in quanto la quota in vendita è relativa alla nuda proprietà.

Di seguito le tabelle e l'articolo per il calcolo del valore della nuda proprietà:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

#### Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Dati Input					
Valore bene	€ 22 847.23				
Età Usufruttuario	85				
Coeff. Tab.	20				
Valore Usufrutto	€ 22 847.23	X	1%	X	20
V. Nuda proprietà	€ 22 847.23	-			€ 4 569.45
					€ 18 277.78

**Valore unitario ridotto e deprezzato: € 22.847.23**

**Valore della nuda proprietà: € 18 277.78**

**Valore finale di stima arrotondato: € 18.000,00 (diciottomila,00 euro)**

**Per la nuda proprietà: quota 1/8(Beni 1,2,3,4,5,6,7,8) e quota 1/4(Beni 9,10,11,12)**

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1) in regime di nuda proprietà**

- Bene 13.** Terreno: Foglio 5 part. 58 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 14.** Terreno: Foglio 5 part. 62 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 15.** Terreno: Foglio 5 part. 65 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 16.** Terreno: Foglio 5 part. 66 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 17.** Terreno: Foglio 5 part. 70 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 18.** Terreno: Foglio 5 part. 71 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 19.** Terreno: Foglio 5 part. 119 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 20.** Terreno: Foglio 5 part. 120 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 21.** Terreno: Foglio 5 part. 134 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 22.** Terreno: Foglio 5 part. 424 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);  
**Bene 23.** Fabbricato: Foglio 5 part. 426 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore 1 / 1	Quota in Vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno	1765.00	5.00 €	8 825.00 €	1	<b>8 825.00 €</b>
Bene N° 14 - Terreno	948.00	5.00 €	4 740.00 €	1	<b>4 740.00 €</b>
Bene N° 15 - Terreno	4090.00	5.00 €	20 450.00 €	1	<b>20 450.00 €</b>
Bene N° 16 - Terreno	2875.00	5.00 €	14 375.00 €	1	<b>14 375.00 €</b>
Bene N° 17 - Terreno	85.00	5.00 €	425.00 €	1	<b>425.00 €</b>
Bene N° 18 - Terreno	1543.00	5.00 €	7 715.00 €	1	<b>7 715.00 €</b>
Bene N° 19 - Terreno	3580.00	5.00 €	17 900.00 €	1	<b>17 900.00 €</b>
Bene N° 20 - Terreno	3648.00	5.00 €	18 240.00 €	1	<b>18 240.00 €</b>
Bene N° 21 - Terreno	7630.00	5.00 €	38 150.00 €	1	<b>38 150.00 €</b>
Bene N° 22 - Terreno	810.00	5.00 €	4 050.00 €	1	<b>4 050.00 €</b>
Bene N° 23 - Fabbricato	198,58	687,00 €	136 424.46 €	1	<b>136 424.46 €</b>

valore	271.294,56 euro
--------	-----------------

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.95
coefficiente di condizione	0.99
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.90
coefficiente di tipologia	0.97
coefficiente di superficie	0.99
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.8128</b>

valore	€ 271 294.46
valore ridotto, utilizzando i coefficienti di riduzione	€ 220 520.59

## Deprezamenti

Totale Valore Di Stima	€ 220 520.60
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento per variazione DOCFA	€ 500.00
Deprezzamento per ripristino/sanatoria delle parti non autorizzate	€ 10 000.00
<b>VALORE FINALE DEL BENE</b>	<b>€ 176 942.51</b>

**Pertanto il valore di stima si riduce in:**

valore unitario medio ridotto e deprezzato	<b>€ 176 942.51</b>
--	---------------------

Di seguito si calcola il valore dell'usufrutto da decurtare dal valore finale, in quanto la quota in vendita è relativa alla nuda proprietà.

Di seguito le tabelle e l'articolo per il calcolo del valore della nuda proprietà:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

### Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Dati Input	
Valore bene	€ 176 942.51
Età Usufruttuario	85
Coeff. Tab.	20
Interesse legale	1%
Valore Usufrutto	€ 176 942.51 X
V. Nuda proprietà	€ 176 942.51 -

X	1%	X	20	€ 35 388.50
-			€ 35 388.50	€ 141 554.01

**Valore unitario ridotto e deprezzato: € 176 942.51**

**Valore della nuda proprietà: € 141 554.01**

**Valore finale di stima arrotondato: € 142.000,00 (centoquarantaduemila,00 euro)**

**Per la nuda proprietà quota 1/1**

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1) in regime di nuda proprietà**

**Bene 24.** Fabbricato: Foglio 16 part. 480 sub 4 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 25.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 2 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ);

**Bene 26.** Fabbricato: Foglio 16 part. 344 sub 3 nuda proprietà 1/1, in Moliterno (PZ).

**Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore 1 / 1	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Fabbricato	27.62	357.30 €	9 868.63 €	1	<b>9 868.63 €</b>
Bene N° 24 - Fabbricato	47.30	357.30 €	16 900.29 €	1	<b>16 900.29 €</b>
Bene N° 24 - Fabbricato	50.54	357.30 €	18 057.94 €	1	<b>18 057.94 €</b>

valore	<b>44 826.86 €</b>
--------	--------------------

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.93
coefficiente di condizione	0.95
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.90
coefficiente di tipologia	0.85
coefficiente di superficie	0.95
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0.6421</b>

valore	€ 44 826.86
valore ridotto, utilizzando i coefficienti di riduzione	<b>€ 28 782.59</b>

Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima	€ 28 782.59
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento per variazione DOCFE	€ 1 000.00
<b>VALORE FINALE DEL BENE</b>	<b>€ 23 465.20</b>

**Pertanto il valore di stima si riduce in:**

valore unitario medio ridotto e deprezzato	<b>€ 23.465,20</b>
--	--------------------

Di seguito si calcola il valore dell'usufrutto da decurtare dal valore finale, in quanto la quota in vendita è relativa alla nuda proprietà.

Di seguito le tabelle e l'articolo per il calcolo del valore della nuda proprietà:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	9500,00
da 21 a 30	9000,00
da 31 a 40	8500,00
da 41 a 45	8000,00
da 46 a 50	7500,00
da 51 a 53	7000,00
da 54 a 56	6500,00
da 57 a 60	6000,00
da 61 a 63	5500,00
da 64 a 66	5000,00
da 67 a 69	4500,00
da 70 a 72	4000,00
da 73 a 75	3500,00
da 76 a 78	3000,00
da 79 a 82	2500,00
da 83 a 86	2000,00
da 87 a 92	1500,00
da 93 a 99	1000,00

Art. 1.

1. Il valore del multiplo indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

2. Il valore del multiplo indicato nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni, relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni, è fissato in 10.000 volte l'annualità.

3. Il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, è variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,01 per cento, come da prospetto allegato al presente decreto.

Dati Input	
Valore bene	€ 23 465.20
Età Usuf.	85
Coeff. Tab.	20
Interesse legale	1%
Valore Usufrutto	€ 23 465.20 X
V. Nuda proprietà	€ 23 465.20 -

		1%	X	20	€ 4 693.04
				€ 4 693.04	€ 18 772.16

**Valore unitario ridotto e deprezzato: € 23.465,20**

**Valore della nuda proprietà: € 18.772,16**

**Valore finale di stima arrotondato: € 19.000,00 (diciannovemila,00 euro)**

**Per la nuda proprietà quota 1/1**

**Lotto 1 € 18.000,00 (diciottomila,00 euro)**

Per la nuda proprietà quota 1/8(Beni 1,2,3,4,5,6,7,8) e quota 1/4(Beni 9,10,11,12)

**Lotto 2 € 142.000,00 (centoquarantaduemila,00 euro)**

Per la nuda proprietà quota 1/1

**Lotto 3 € 19.000,00 (diciannovemila,00 euro)**

Per la nuda proprietà quota 1/1

Lo scrivente, in data 30/08/2024, ha trasmesso Bozza della presente STIMA, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni:

- mezzo PEC all'Avv. Sorrento in qualità di Custode Giudiziario della procedura;
- mezzo PEC all'avv. ██████ legale del Creditore Procedente;
- mezzo PEC all'avv. ██████, legale del Debitore sig. ██████

Tutte le ricevute Pec e Raccomandate sono allegate alla presente relazione (*cf. allegato 1 - Comunicazioni/trasmissione Bozza*)

Alla data della presente Perizia di Stima, lo scrivente ha constatato che **nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente**, Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

\*\*\*\*\*

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

Castelnuovo Cilento, li 20/09/2024

Il Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iula Alessandro  
  
