



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. 69/2008 R.G.E. (ex Melfi)

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Annachiara Di Paolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto
(Ing. Luciano Gioscia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Potenza, 22.09.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 04
Quesito 1	pag. 05
Quesito 2	pag. 11
Quesito 3	pag. 31
Quesito 4	pag. 32
Quesito 5	pag. 36
Quesito 6	pag. 37
Quesito 7	pag. 40
Quesito 8	pag. 40
Quesito 9	pag. 42
Quesito 10	pag. 42
Quesito 11	pag. 43
Quesito 12	pag. 43
Quesito 13	pag. 65
Quesito 14	pag. 54
Conclusioni	pag. 54

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il [REDACTED] iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. [REDACTED] è stato nominato esperto nella procedura n. 69/2008 R.G.E. con provvedimento del G.E del 11.03.2024. In particolare, col provvedimento di nomina è stata disposta, considerato che la precedente perizia di stima risale al 2012, la rinnovazione della perizia di stima secondo i quesiti come pubblicati sul sito del Tribunale.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 21.03.2024 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento. Inoltre, poiché non tutti i documenti sono presenti nel fascicolo telematico, è stato esaminato il fascicolo cartaceo presso la Cancelleria del Tribunale.

In data 17.06.2024, a seguito di comunicazioni a mezzo pec alle parti, congiuntamente al proprio collaboratore [REDACTED] ed al Custode Giudiziario, avv. Monica Dea De Luca, si è recato presso gli immobili oggetto della procedura siti nel Comune di Forenza alla C.da Reddito degli Angeli.

In occasione del primo accesso sono stati visionati parte dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare eseguendo i rilievi fotografici delle parti esterne degli stessi.

In seguito, previo contatti per le vie brevi con [REDACTED] [REDACTED] in data 05.12.2024 e 02.07.2025, il sottoscritto, insieme al proprio collaboratore [REDACTED], ha proseguito le operazioni peritali. In particolare, in data 05.12.2024 sono stati visionati i fabbricati che insistono sulle particelle 131, 132, 138 e 157 del foglio 73, mentre, in data 02.07.2025 sono stati visionati tutti gli altri fabbricati, effettuando, in entrambi gli accessi, un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Inoltre, in occasione dell'ultimo accesso, sono stati visionati i terreni facilmente accessibili facenti parte del compendio immobiliare. In data 14.08.2025 è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Infine, in data 25.08.2025, è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forenza è stato ritirato il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni. Inoltre, sono stati verificati, sulla scorta della documentazione già presente in atti, i titoli edilizi dei fabbricati.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta [REDAZIONE]

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per tutti gli immobili pignorati, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento**.

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del [REDAZIONE] è stato trascritto in data [REDAZIONE]

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo d'ufficio.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione**.

Si evidenzia che successivamente alla redazione della certificazione notarile, il precedente CTU è stato autorizzato ad effettuare l'accatastamento di alcuni immobili. Pertanto, alcune particelle sono state variate e saranno indicate in maniera puntuale nella risposta al quesito n. 1.

Inoltre, si segnala che alcune particelle indicate nel verbale di pignoramento erano gravate da usi civici, ed il G.E., con provvedimento reso all'udienza del 11.09.2018, ha incaricato il precedente CTU

di riformulare i lotti con esclusione dei beni rientranti nel Demanio. Anche in questo caso, i beni gravati da usi civici da escludere dalla presente stima saranno indicati nel paragrafo successivo.

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che, poiché [REDACTED] non è necessario acquisire il [REDACTED]

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto

proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni indicati nel verbale di pignoramento trascritto

sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dei beni e precisamente:

a) terreni siti nel Comune di Forenza alla contrada Reddito degli Angeli, riportati nel Catasto Terreni:

- foglio 66 particella 6;
- foglio 72 particelle 81, 82, 83;
- foglio 73 particelle 18, 26, 105, 53, 55, 60, 35, 83;
- foglio 65 particelle 43, 72, 73, 74, 75, 76, 84;
- foglio 64 particella 43;
- foglio 73 particelle 31, 38, 41, 90, 117, 118, 119;
- foglio 65 particelle 103, 106;
- foglio 66 particelle 22, 23, 27, 33, 40, 75;
- foglio 73 particelle 25, 27;
- foglio 63 particelle 2, 3;
- foglio 64 particelle 39, 40;
- foglio 66 particelle 39, 5, 83, 84, 85, 38, 76, 93;
- foglio 72 particelle 26, 27, 45, 49, 53, 29, 42, 41, 89, 40, 88, 46, 50;
- foglio 71 particelle 75, 76;
- foglio 73 particelle 1, 2, 3, 28, 109, 20, 19, 110, 52, 54, 81, 82, 84, 43, 47, 85, 86, 7, 91, 92, 104, 103, 87, 49, 48, 50, 51, 113, 115, 130, 77, 78, 79, 80, 95, 13, 36, 40, 45, 44, 46, 89, 37, 58, 68;
- foglio 66 particelle 32, 65, 67, 77, 55;

- foglio 64 particelle 37, 44;
- foglio 66 particelle 1, 3, 4, 7, 97;
- foglio 72 particella 43;

b) fabbricati siti nel Comune di Forenza alla contrada Reddito degli Angeli, riportati nel Catasto

Fabbricati:

- foglio 66 particella 94 (ex 37);
- foglio 66 particelle 89,90,91 (graffate) ex 26;
- foglio 66 particelle 96 e 98 (graffate) ex 88 e ex 26;
- foglio 73 particelle:
 - 131 (ex 5);
 - 132 sub 1 (ex 5);
 - 132 sub 2 (ex 5);
 - 132 sub 3 (ex 5);
 - 132 sub 4 (ex 5);
 - 132 sub 5 (ex 5).

Come già indicato nel paragrafo precedente, alcune particelle indicate nel verbale di pignoramento erano gravate da usi civici, ed il G.E., con provvedimento reso all'udienza del 11.09.2018, ha incaricato il precedente CTU di riformulare i lotti con esclusione dei beni rientranti nel Demanio.

Infatti, come risulta dal certificato rilasciato dalla Regione Basilicata in data 05.02.2015 allegato nel fascicolo del procedimento, alcune particelle risultano iscritte nello stato dei terreni demaniali Civici "arbitrariamente occupati", e, pertanto, tali particelle non saranno oggetto di stima, così come riportato nel citato provvedimento del G. E.

Di conseguenza, le particelle indicate nel verbale di pignoramento che non saranno oggetto di stima sono le seguenti:

foglio 65, part. 43,72,73,74,75,76,84,103 e 106;

foglio 66, part. 6,22,23,27,32,33,38,39,40,55,65,67,75,76,77,83,84,89,90,91,93,94,96,97 e 98

foglio 73, part. 25,26,27,28 e 31.

Inoltre, il precedente CTU è stato autorizzato ad effettuare l'accatastamento di alcuni immobili ricadenti nei fogli 72 e 73.

In particolare, con tipo mappale n. PZ0132754 del 05.09.2013, la particella 81 del foglio 72 di mq 22.722 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 109 di mq 22.716
- part. 110 di mq 6 (Ente Urbano)

Con tipo mappale n. PZ0133026 del 05.09.2013, sono state soppresse le part. 2, 3, 53, 54 e 130 del foglio 73 e sono state generate le particelle che di seguito si riportano:

La particella 2 di mq 36.511 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 155 di mq 36.486
- part. 139 di mq 25 (Ente Urbano)

La particella 3 di mq 27.896 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 168 di mq 27.492
- part. 169 di mq 404 (Ente Urbano)

La particella 53 di mq 2.581 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 159 di mq 2.309

- part. 160 di mq 217 (Ente Urbano)
- part. 161 di mq 38 (Ente Urbano)
- part. 162 di mq 17 (Ente Urbano)

- La particella 54 di mq 460 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 163 di mq 413
- part. 164 di mq 9
- part. 165 di mq 38 (Ente Urbano)

- La particella 130 di mq 34.122 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 156 di mq 33.264
- part. 157 di mq 76 (Ente Urbano)
- part. 158 di mq 45 (Ente Urbano)
- part. 138 di mq 737 (Ente Urbano)

Con lo stesso tipo mappale la part. 165 è stata soppressa ed unita alla particella 162 che ha una superficie di mq 55.

Infine, la particella 77 del foglio 73, che era un fabbricato rurale con una superficie di mq 166, è stata soppressa con denuncia di variazione n. PZ0047589 del 14.07.2023 ed è attualmente individuata nel Catasto Terreni con la particella 171 (Ente Urbano) di mq 166. Invece, nel Catasto Fabbricati è individuata sempre con la particella 171 con categoria F/2 (Unità collabente).

Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti [REDACTED] si è accertato che i **diritti reali pignorati (1/1 di proprietà), corrispondono con la titolarità [REDACTED] in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riportano di seguito e nell'allegato 2.

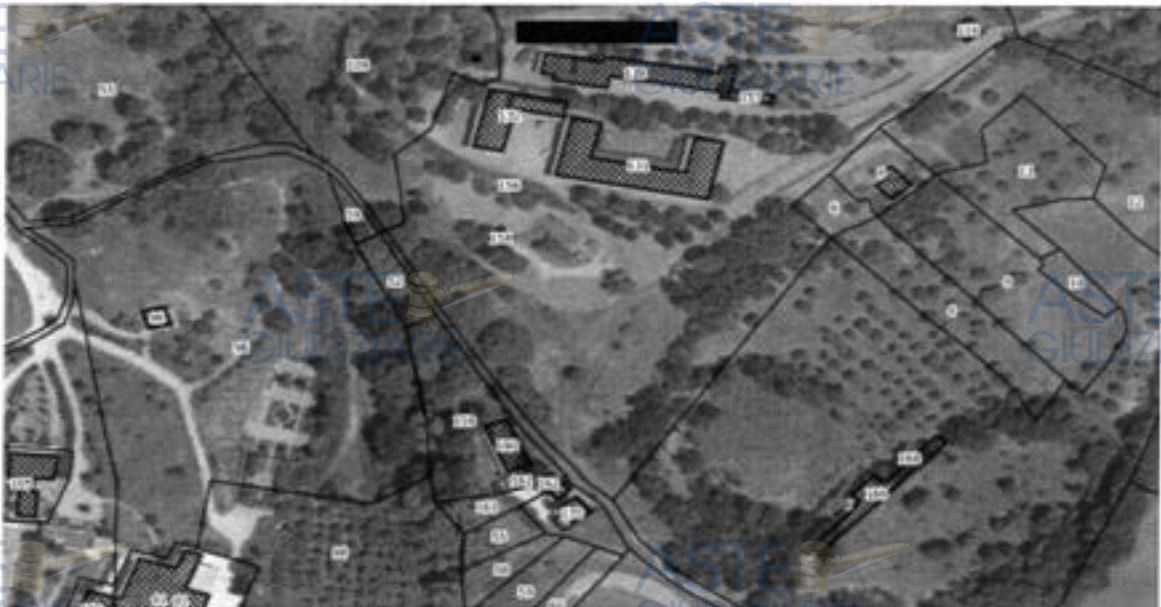


Fig 73

Sempre nell'allegato 2 sono riportate le sovrapposizioni delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI relative a tutti i terreni oggetto di pignoramento ed inseriti nel lotto, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata).

Si precisa che non sono stati indicati i confini di ogni particella, in quanto, considerato il rilevante numero di particelle che compongono il compendio immobiliare, è stato predisposto un elaborato specifico, e precisamente la Tav. n. 1 dell'allegato 3, nei sono evidenziati tutti i beni facenti parte del compendio immobiliare.

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, considerando anche che i terreni e fabbricati sono funzionali

si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, così costituito:

LOTTO UNICO.

Piena proprietà quota 1/1 del Compendio immobiliare sito nel Comune di Forenza alla C.da Reddito degli Angeli costituito da fabbricati adibiti a scuderie con relativi sevizi, officina depositi, infermeria, cantina, alloggio del custode e appartamento padronale, uffici, scuola cucina, bar ristoro, quattro mini alloggi, e da terreni.

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili riportati nel Catasto Fabbricati:

- Fg. 73 part. 131 – Cat. D/10
- Fg. 73 part. 132 sub 1 – Cat. C/2
- Fg. 73 part. 132 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 3 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 4 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 5 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 3 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 138 sub 4 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 139 sub 2 – Cat. C/2
- Fg. 73 part. 157 (ex 130) graffata con le part. 158 (ex 130), 160 (ex 53), 161 (ex 53), 162 (ex 54) e 169 (ex 3) – Cat. D/10
- Fg. 73 part. 171 (ex 77) – Cat. F/2
- Fg. 72 part. 110 (ex 81) – Cat. C/2

e nel Catasto Terreni:

- Fg. 63 part. 2	mq 828	qualità pascolo
- Fg. 63 part. 3	mq 7.711	qualità seminativo
- Fg. 64 part. 37	mq 13.055	qualità seminativo
- Fg. 64 part. 39	mq 34.226	qualità seminativo
- Fg. 64 part. 40	mq 8.224	qualità pascolo
- Fg. 64 part. 43	mq 13.130	qualità seminativo
- Fg. 64 part. 44	mq 8.823	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 1	mq 15.048	qualità bosco alto
- Fg. 66 part. 3	mq 13.754	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 4	mq 3.258	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 5	mq 79.259	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 7	mq 38.180	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 85 porz AA	mq 9.600	qualità seminativo
- Fg. 66 part. 85 porz AB	mq 7.532	qualità pascolo
- Fg. 71 part. 75	mq 5.040	qualità bosco alto
- Fg. 71 part. 76	mq 16.640	qualità bosco alto
- Fg. 72 part. 26 porz AA	mq 583	qualità incolto produttivo
- Fg. 72 part. 26 porz AB	mq 19.079	qualità seminativo
- Fg. 72 part. 27	mq 13.045	qualità seminativo
- Fg. 72 part. 29 porz AA	mq 45	qualità incolto produttivo

	29	porz AB	mq	3.209
- Fg. 72 part.	40		mq	28.226
- Fg. 72 part.	41	porz AA	mq	37.107
	41	porz AB	mq	74
- Fg. 72 part.	42		mq	9.668
- Fg. 72 part.	43	porz AA	mq	10.267
	43	porz AB	mq	758
- Fg. 72 part.	45		mq	25.341
- Fg. 72 part.	46		mq	15.870
- Fg. 72 part.	49		mq	5.459
- Fg. 72 part.	50		mq	18.064
- Fg. 72 part.	53		mq	21.260
- Fg. 72 part.	82		mq	1.045
- Fg. 72 part.	83	porz AA	mq	6.000
	83	porz AB	mq	747
- Fg. 72 part.	88		mq	11.100
- Fg. 72 part.	89	porz AA	mq	5.600
	89	porz AB	mq	360
- Fg. 72 part.	109	(ex 81)	mq	22.716
- Fg. 73 part.	1	porz AA	mq	11.407
	1	porz AB	mq	891
- Fg. 73 part.	7		mq	7.301
- Fg. 73 part.	13	porz AA	mq	2.000
	13	porz AB	mq	423
- Fg. 73 part.	18		mq	14.989
- Fg. 73 part.	19		mq	1.470
- Fg. 73 part.	20		mq	308
- Fg. 73 part.	35		mq	72.920
- Fg. 73 part.	36		mq	16.440
- Fg. 73 part.	37	porz AA	mq	7.748
	37	porz AB	mq	170
- Fg. 73 part.	38	porz AA	mq	19.555
	38	porz AB	mq	218
- Fg. 73 part.	40	porz AA	mq	10.367
	40	porz AB	mq	2.141
- Fg. 73 part.	41		mq	10.384
- Fg. 73 part.	43	porz AA	mq	5.514
	43	porz AB	mq	69
- Fg. 73 part.	44		mq	9.469
- Fg. 73 part.	45		mq	13.779
- Fg. 73 part.	46		mq	16.013
- Fg. 73 part.	47		mq	8.447
- Fg. 73 part.	48	porz AA	mq	10.000
	48	porz AB	mq	30.184
- Fg. 73 part.	49		mq	8.904
- Fg. 73 part.	50		mq	2.669
- Fg. 73 part.	51		mq	16.600
- Fg. 73 part.	52		mq	520
- Fg. 73 part.	55		mq	448
- Fg. 73 part.	58		mq	506
- Fg. 73 part.	60		mq	812
- Fg. 73 part.	68		mq	3.202
- Fg. 73 part.	78		mq	39
- Fg. 73 part.	79		mq	29
- Fg. 73 part.	80		mq	19
- Fg. 73 part.	81		mq	14.000
- Fg. 73 part.	82		mq	11.240
- Fg. 73 part.	83		mq	24.244

qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità pascolo arborato
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità incolto produttivo
 qualità pascolo
 qualità bosco alto
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo
 qualità seminativo
 qualità uliveto
 qualità uliveto
 qualità vigneto
 qualità pascolo
 qualità seminativo
 qualità incolto produttivo
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità pascolo
 qualità seminativo
 qualità pascolo
 qualità pascolo arborato
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità pascolo arborato
 qualità seminativo
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo arborato
 qualità bosco alto
 qualità pascolo
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo arborato
 qualità bosco alto
 qualità pascolo arborato
 qualità pascolo arborato
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità bosco alto
 qualità area rurale
 qualità area rurale
 qualità area rurale
 qualità seminativo
 qualità seminativo
 qualità bosco alto

- Fg. 73 part. 84	mq 27.299	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 85	mq 27.721	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 86	mq 41.120	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 87	mq 3.497	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 89	mq 4.780	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 90	mq 7.191	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 91	mq 8.270	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 92	mq 11.970	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 95	mq 20.196	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 103	mq 7.845	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 104	mq 11.655	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 105	mq 15.454	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 109	mq 25.080	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 110	mq 16.981	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 113	mq 16.760	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 115	mq 11.120	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 117	mq 320	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 118	mq 195	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 119	mq 144	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 155 (ex 2)	mq 36.486	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 156 (ex 130)	mq 33.264	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 159 (ex 53)	mq 2.309	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 163 (ex 54)	mq 413	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 164 (ex 54)	mq 9	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 168 porz AA	mq 18.750	qualità seminativo (ex 3)
168 porz AB	mq 5.707	qualità uliveto (ex 3)
168 porz AC	mq 3.035	qualità pascolo arborato (ex 3)

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Gli immobili che costituiscono il lotto unico sono ubicati nel Comune di Forenza e consistono in terreni e fabbricati facenti parte [REDACTED]

In particolare tutti gli immobili sono ubicati alla C.da Reddito degli Angeli del Comune di Forenza e sono situati in prossimità della Strada Provinciale n. 10 Venosina.

Il compendio immobiliare ha accesso dalla citata strada in corrispondenza del km 48 + 200, dista circa Km 8,0 dal centro abitato di Forenza ed è posto ad una quota di circa m. 570 slm.

Per accedere alla zona dove è ubicata la maggior parte dei fabbricati vengono utilizzate delle strade interne asfaltate ed, in corrispondenza degli edifici sono presenti piazzali asfaltati e zone sistemate a verde. I rimanenti fabbricati sono accessibili da sentieri interni che, allo stato attuale, non sono facilmente individuabili in quanto, non essendo gli immobili utilizzati da circa venti anni, sono coperti da fitta vegetazione spontanea.

I fabbricati facenti parte del compendio immobiliare ricadono nel foglio 73; solo un piccolo manufatto rientra nel foglio 72.

I terreni ricadono nei fogli 63, 64, 66, 71, 72 e 73. Ad eccezione di due particelle ricadenti nel foglio 63, tutti gli altri terreni sono contigui tra loro come si evince dalla Tav. n. 1 dell'allegato 3 dove sono evidenziati tutti gli immobili facenti parte del compendio immobiliare.

L'intera area, trovandosi in una zona prevalentemente agricola, è dotata in minima parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei servizi essenziali.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata dei beni facenti parte del lotto unico, considerando dapprima i fabbricati ed in seguito i terreni.

A – Fabbricati ubicati alla C.da Reddito degli Angeli.

I fabbricati facenti parte del compendio immobiliare sono attualmente così individuati nel Catasto Fabbricati.

- Fg. 73 part. 131 – Cat. D/10
- Fg. 73 part. 132 sub 1 – Cat. C/2
- Fg. 73 part. 132 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 3 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 4 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 5 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 3 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 138 sub 4 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 139 sub 2 – Cat. C/2

- Fig. 73 part. 157 (ex 130) graffata con le part. 158 (ex 130), 160 (ex 53), 161 (ex 53), 162 (ex 54) e 169 (ex 3) – Cat. D/10

- Fig. 73 part. 171 (ex 77) – Cat. F/2

- Fig. 72 part. 110 (ex 81) – Cat. C/2

Poiché gli immobili compresi nelle particelle graffate sono ubicati in fabbricati diversi e distanti tra loro, per una miglior comprensione, la descrizione sarà effettuata per ognuno degli edifici facenti parte del lotto ed indicando l'unità immobiliare corrispondente e su quale particella di terreno ricade, così come si evince dalle piante degli immobili contenute nell'allegato 3.

Nella tav. 2 dell'allegato 3 è riportata la planimetria generale con l'individuazione dei fabbricati.

A.1 - Fabbricato ricadente sulla part. 138.

L'edificio ricadente sulla part. 138 del foglio 73 rappresenta il fabbricato più datato dell'intero compendio immobiliare. Infatti, esso era ██████████ realizzato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, e successivamente ristrutturato negli anni '90 con le destinazioni attualmente presenti.

Il fabbricato è costituito da due piani e copertura ed è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

L'accesso alle unità immobiliari posizionate al piano terra avviene dal piazzale inferiore, mentre quello alle unità immobiliari del piano primo avviene dal piazzale superiore. I due piazzali sono collegati da una strada interna asfaltata e da una gradinata laterale.



Vista fabbricato su part. 138



Vista fabbricato su part. 138



Vista fabbricato su part. 138



Vista fabbricato su part. 138

Le unità immobiliari presenti nel fabbricato sono le seguenti:

a) Deposito e cantina al piano terra.

b) Alloggio al piano terra.

c) Scuderia, selleria, sala monta, infermeria, officina, depositi e servizi al piano terra.

d) Uffici al piano primo.

e) Alloggio custode al piano primo.

f) Appartamento padronale al piano primo.

Nel seguito vengono descritte le varie unità immobiliari sopra indicate.

a) – Deposito e cantina al piano terra.

Il deposito e la cantina ubicati al piano terra del fabbricato hanno accesso dal piazzale inferiore del fabbricato tramite portoni in ferro e sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

La cantina è costituita da due ambienti, mentre il deposito si compone di un unico vano.



Cantina al piano terra



Deposito al piano terra

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente; infatti, sono presenti evidenti segni di umidità sulle pareti ed il locale retrostante della cantina presenta distacchi di intonaco sulle pareti e sul soffitto.

La superficie netta dei vani è di mq 61,08, mentre quella lorda è di mq 85,23 con altezza interna variabile da m. 3,63 a m 3,16.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

b) – Alloggio al piano terra.

L'alloggio al piano terra del fabbricato ha accesso dal piazzale inferiore del fabbricato tramite un portone in legno ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub. 2.

L'alloggio è costituito da ingresso-soggiorno, due camere e bagno e presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in marmette; il bagno presenta le pareti rivestite con mattonelle in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è sufficiente; sono solo presenti lievi tracce di umidità alla base delle pareti dovute alla circostanza che l'immobile non è utilizzato da molto tempo.



Alloggio piano terra



Alloggio piano terra



Alloggio piano terra



Alloggio piano terra

La superficie netta del piano terra è di mq 57,52, mentre quella lorda è di mq 73,06 con altezza interna di m. 3,30. Ai fini della stima si farà riferimento alle superfici lorde.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

c) Scuderia, selleria, sala monta, infermeria, officina, depositi e servizi al piano terra.

Gli immobili destinati a scuderia, selleria, sala monta, infermeria, officina, depositi e servizi hanno tutti accesso dal piazzale inferiore del fabbricato tramite portoni in ferro e legno e sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Nel seguito viene riportata una breve descrizione di tali immobili.

La scuderia è costituita da un unico ambiente nel quale sono collocati i box per i cavalli.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Adiacente la scuderia sono ubicati i servizi costituiti da selleria, infermeria, depositi, bagno, farmacia e sala raggi X.

Tali ambienti hanno la pavimentazione in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nel bagno e nei locali medici sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'officina è costituita da un unico vano con pavimentazione in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione e manutenzione di tutti i locali è sufficiente; sono solo presenti lievi tracce di umidità sulle pareti del bagno e del disimpegno che conduce all'infermeria dovute alla circostanza che l'immobile non è utilizzato da molto tempo.



Scuderia piano terra



Infermeria piano terra



Locali piano terra



Sala monta piano terra

La superficie netta complessiva di tutti gli ambienti è di mq 433,79, mentre quella lorda è di mq 514,55 con altezza interna variabile da m 3,30 a m 3,95.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

d) - Uffici al piano primo.

Gli uffici del primo piano hanno accesso dal piazzale superiore del fabbricato e sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Gli uffici sono costituiti da vari ambienti destinati a ricezione visitatori, segreteria, due uffici, sala riunioni, archivio, disimpegni e servizi igienici.

L'immobile presenta le seguenti finiture. Le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Inoltre, sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione e manutenzione di tutti i locali è ottimo.





Uffici piano primo



Uffici piano primo



Uffici piano primo



Uffici piano primo

La superficie netta complessiva di tutti gli ambienti è di mq 170,78, mentre quella lorda è di mq 210,78 con altezza interna variabile da m 3,20 a m 4,53.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

e) -Alloggio custode al piano primo.

L'alloggio del custode ubicato al primo piano ha accesso da una scala posizionata in adiacenza degli uffici ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub 3.

Esso si compone di un unico ambiente destinato a cucina pranzo e camera e da un bagno. Inoltre, è presente un piccolo balcone che si affaccia sul piazzale inferiore.



Alloggio custode piano primo



Alloggio custode piano primo

L'immobile presenta le seguenti finiture. Le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre; infatti sono presenti macchie di umidità sulle pareti ed i soffitti dovute alla circostanza che l'immobile non è utilizzato da molto tempo.

La superficie netta complessiva di tutti gli ambienti è di mq 35,80, mentre quella lorda è di mq 47,64, la superficie del balcone è di mq 4,00. L'altezza interna è variabile da m 2,70 a m 3,80.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale dell'alloggio è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie del balcone moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda alloggio	mq. 47,64
- Superficie balcone (mq 4,00 x 0,30)	mq. 1,20
Superficie commerciale	mq. 48,84

f) – Appartamento padronale al piano primo.

L'appartamento padronale ubicato al primo piano ha accesso dal piazzale superiore tramite un portone in legno ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub 4.

Esso si compone di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Inoltre, sono presenti un ballatoio ed una terrazza coperta.

L'immobile presenta le seguenti finiture. Le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. Sono inoltre presenti gli impianti tecnologici.

Tramite una botola posizionata nell'ingresso si accede al sottotetto adibito a soffitta che è utilizzabile in minima parte in quanto l'altezza massima al colmo è di m 1,90, ed è di pochi centimetri alla linea di gronda. Nella soffitta è ubicata una terrazza.

Lo stato di conservazione e manutenzione è soddisfacente.



Alloggio padronale piano primo



Alloggio padronale piano primo

La superficie netta complessiva dell'appartamento è di mq 118,70, mentre quella lorda è di mq 147,00. la superficie del ballatoio è di mq 26,85, la superficie della terrazza coperta è di mq 20,44. L'altezza

interna è di m 2,90. La superficie lorda della soffitta è di mq 147,00, quella del terrazzo della soffitta è di mq 20,44.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale dell'appartamento è calcolata considerando la somma della superficie lorda dell'immobile, della superficie della soffitta moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10 e della superficie delle terrazze e del ballatoio moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie..

Pertanto la superficie commerciale del piano terra è pari a:

- Superficie lorda appartamento	mq. 147,00
- Superficie soffitta (mq 147,00 x 0,10)	mq. 14,70
- Superficie terrazzo, ecc. (25,0 x 0,30)+(42,73x0,10)	mq. 11,77
Superficie commerciale	mq. 173,47

A.2 - Fabbricato ricadente sulla part. 157.

L'edificio ricadente sulla part. 157 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto in muratura posizionato in adiacenza al fabbricato principale descritto in precedenza.

Tale piccolo fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento ed ha accesso dal piazzale inferiore.

Il manufatto è composto da due locali destinati a deposito e da un vano adibito a forno ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in marmette, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in ferro,



Vista fabbricato su part. 157



Vista fabbricato su part. 157

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

La superficie netta dei vani è di mq 54,92, mentre quella lorda è di mq 81,20 con altezza interna di m. 2,80.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

A.3 - Fabbricato ricadente sulla part. 131.

L'edificio ricadente sulla part. 131 del foglio 73 rappresenta il fabbricato destinato a scuderia ed è stato realizzato negli anni '90 del secolo scorso.

Il fabbricato, avente una forma ad "U", è costituito da un unico piano ed è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con capriate in legno ed orditura secondaria anch'essa in legno.

La copertura è a due falde ed è costituita da un tavolato in legno e manto di copertura con tegole in cotto.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 part. 131.

Esso è destinato a scuderia ed ha accesso dal piazzale antistante pavimentato. All'interno vi è un unico ambiente nel quale sono collocati i box per i cavalli.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in battuto di cemento con finitura di tipo industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le travi di copertura ed il tavolato sono trattati con prodotti antimuffa ed antitarlo e si presentano in buone condizioni.



Vista fabbricato su part. 131



Vista fabbricato su part. 131



Vista scuderia



Vista scuderia

Lo stato di manutenzione e conservazione è più che sufficiente.

La superficie netta della scuderia è di mq 932,30, mentre quella lorda è di mq 994,00 con altezza interna variabile da m. 4,50 a m 6,37.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

A.4 - Fabbricato ricadente sulla part. 132.

L'edificio ricadente sulla part. 132 del foglio 73 è stato realizzato negli anni '90 del secolo scorso. Il fabbricato, avente una forma ad "L", è costituito in parte ad un sol piano ed in parte a due piani ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con capriate in legno ed orditura secondaria anch'essa in legno per la porzione ad un sol piano, mentre il solaio intermedio della porzione a due piani è in laterocemento.



Vista fabbricato su part. 132



Vista fabbricato su part. 132

L'accesso alla unità immobiliare posizionata al piano terra avviene dal medesimo piazzale pavimentato che dà accesso alla part. 131, mentre quello alle unità immobiliari del primo piano avviene dalla strada interna che collega i vari piazzali del compendio immobiliare.

Le unità immobiliari presenti nel fabbricato sono le seguenti:

- a) Scuderia al piano terra.
- b) Alloggi al piano primo.

Nel seguito vengono descritte le varie unità immobiliari sopra indicate.

a) - Scuderia al piano terra.

La scuderia ubicata al piano terra ha accesso dal piazzale antistante pavimentato ed è riportata nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 132 sub 1.

All'interno vi è un unico ambiente nel quale sono collocati i box per i cavalli.



Scuderia al piano terra



Scuderia al piano terra

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in battuto di cemento con finitura di tipo industriale; nella porzione ad un sol piano è presente la copertura con capriate in legno ed orditura secondaria anch'essa in legno; le parti in legno sono trattate con prodotti antimuffa ed antitarlo e si

presentano in buone condizioni; tutte le pareti ed il soffitto della porzione a due piani sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione e conservazione è più che sufficiente.

La superficie netta della scuderia è di mq 397,88, mentre quella lorda è di mq 447,00. L'altezza interna della porzione ad un piano è variabile da m. 4,50 a m 6,85, mentre quella della porzione a due piani è di m 3,63.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

b) – Alloggi al piano primo.

Gli alloggi ubicati al primo piano hanno accesso dalla strada interna del compendio immobiliare tramite brevi percorsi pedonali e sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 132 sub 2, part. 132 sub 3, part. 132 sub 4 e part.132 sub 5.

L'unità immobiliare identificata con la part. 132 sub 2 è quella più grande, mentre le altre tre sono più piccole ed uguali fra loro.

L'alloggio più grande è costituito da ingresso, pranzo, cucina e bagno al piano inferiore; tramite una scala a chiocciola in acciaio si accede al piano soppalcato dove sono ubicate due camere da letto.

Le tre unità immobiliari più piccole, come indicato in precedenza, hanno le stesse dimensioni e sono costituite da ingresso, cucina-pranzo e bagno al piano inferiore; tramite una scala a chiocciola in acciaio si accede al piano soppalcato dove è ubicata una camera da letto.



Alloggi al piano primo



Alloggi al piano primo



Alloggi al piano primo



Alloggi al piano primo

Le tre unità immobiliari più piccole, come indicato in precedenza, hanno le stesse dimensioni e sono costituite da ingresso, cucina-pranzo e bagno al piano inferiore, tramite una scala a chiocciola in acciaio si accede al piano soppalcato dove è ubicata una camera da letto.

Gli alloggi presentano le seguenti finiture. Le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Sono, inoltre, presenti gli impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

La superficie netta dell'alloggio più grande è di mq 66,14, mentre quella degli alloggi più piccoli è di mq 32,24. La superficie lorda complessiva di tutte le unità immobiliari è pari a mq 198,20.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

A.5 - Fabbricato ricadente sulla part. 158.

L'edificio ricadente sulla part. 158 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto in muratura posizionato a valle di quelli descritti in precedenza.

Tale piccolo fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solai di copertura in legno ed ha accesso da sentieri interni al lotto che, allo stato attuale, non sono facilmente individuabili in quanto sono coperti da fitta vegetazione spontanea.

Il manufatto è composto da un vano destinato a deposito, originariamente destinato a deposito carburanti, ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in marmette, le pareti ed i soffitti sono intonacati, l'infisso esterno è in legno,



Vista fabbricato su part. 158



Vista fabbricato su part. 158

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

La superficie netta dei vani è di mq 28,73, mentre quella lorda è di mq 40,40 con altezza interna variabile da m 4,00 a m 4,75.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

A.6 - Fabbricato ricadente sulla part. 160.

L'edificio ricadente sulla part. 160 del foglio 73 rappresenta un fabbricato ad un sol piano posizionato a valle di quelli descritti in precedenza, ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Tale fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in cemento armato e solai di copertura in laterocemento ed ha accesso da sentieri interni al lotto che, allo stato attuale, non sono facilmente individuabili in quanto sono coperti da fitta vegetazione spontanea.

Il fabbricato è destinato a scuola di cucina ed è composto da un'ampia sala dove sono ancora presenti le attrezzature della cucina, dalla zona dei servizi igienici costituiti da bagni antibagni e docce, dal locale frigoriferi e disimpegno.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, nella zona dei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, gli infissi esterno sono in alluminio.



Vista fabbricato su part. 160



Vista fabbricato su part. 160



Vista fabbricato su part. 160



Vista fabbricato su part. 160

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente. Si notano segni di umidità alla base delle pareti e dei pilastri in cemento armato.

La superficie netta dei vani è di mq 159,93, mentre quella lorda è di mq 192,20 con altezza interna di m 3,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

A.7 - Fabbricato ricadente sulla part. 161.

L'edificio ricadente sulla part. 161 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto in muratura posizionato in adiacenza a quello descritto in precedenza.

Tale piccolo fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solai di copertura in legno ed ha accesso da sentieri interni al lotto che sono coperti da fitta vegetazione spontanea.

Il manufatto è composto da un vano destinato ad aula didattica ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati, l'infisso esterno è in alluminio.



Vista fabbricato su part. 161



Vista fabbricato su part. 161

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

La superficie netta dei vani è di mq 24,00, mentre quella lorda è di mq 33,16 con altezza interna di m 3,6.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

A.8 - Fabbricato ricadente sulla part. 162.

L'edificio ricadente sulla part. 162 del foglio 73 rappresenta un fabbricato ad un sol piano posizionato in adiacenza a quello descritto in precedenza, ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Si precisa che tale fabbricato ricade in parte sulla part. 162 (ex 54) ed in parte sulla part. 167 (ex 56) non oggetto di pignoramento. Pertanto, sarà valutata solo la porzione ricadente sulla particella pignorata, considerando, nella stima, i costi per la separazione fisica delle due unità immobiliari.

Tale fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in cemento armato e solai di copertura in laterocemento.

Il fabbricato è destinato a bar ristoro ed è composto da un vano destinato a bar ed una sala.



Vista fabbricato su part. 162



Vista fabbricato su part. 162

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterno sono in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è soddisfacente.

La superficie netta dei vani è di mq 42,44, mentre quella lorda è di mq 53,60 con altezza interna di m 3,20.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

A.9 - Fabbricato ricadente sulla part. 169.

Le opere ricadenti sulla part. 169 del foglio 73 rappresentano le gradinate ed il manufatto relativi all'ippodromo e sono riportate nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169, graffate.

Le gradinate sono realizzate in cemento, mentre il manufatto è realizzato in cemento armato per il piano terra e con struttura in acciaio al piano superiore.

Il piano terra era composto da un vano ufficio e servizi igienici, il piano superiore, a cui si accede tramite una scala laterale, era destinato a tribuna per la giuria. Allo stato attuale è completamente dismesso ed in uno stato di conservazione scadente, come si desume dalle foto riportate nell'allegato 4.

L'immobile presenta le seguenti finiture: le pavimentazioni sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterno sono in alluminio; nei bagni sono presenti i rivestimenti in piastrelle di ceramica.



Vista fabbricato su part. 169



Vista fabbricato su part. 169

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente. Si notano segni di umidità diffusi sulle pareti e soffitti del piano terra.

La superficie netta dei vani è di mq 74,04, mentre quella lorda è di mq 84,70. La superficie delle terrazze è di mq 44,00, mentre quella della tribuna è di mq 340,55.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138 del 23.03.1998, in cui sono contenute le modalità di calcolo delle stesse.

La superficie commerciale è calcolata considerando la somma della superficie lorda dei vani e della superficie dei terrazzi e della tribuna moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30 per i primi mq 25 ed un coefficiente pari a 0,10 per la restante superficie.

Pertanto la superficie commerciale del piano primo è pari a:

- Superficie lorda dei vani	mq. 84,70
- Superficie terrazzi, ecc. $(25,0 \times 0,30) + (360,15 \times 0,10)$	mq. 43,52

Superficie commerciale mq. 128,22

A.10 - Fabbricato ricadente sulla part. 139.

L'edificio ricadente sulla part. 139 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto in muratura destinato a serbatoio idrico e riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 139 sub 2.

Tale piccolo fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in laterocemento.

Il manufatto è composto da un vano destinato a serbatoio idrico



Vista fabbricato su part. 139



Vista fabbricato su part. 169

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

La superficie netta del vano è di mq 16,31, mentre quella lorda è di mq 23,90 con altezza media interna di m 2,80.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

A.11 - Fabbricato ricadente sulla part. 171.

L'edificio ricadente sulla part. 171 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 171 (ex 77) con categoria F/2.

Tale manufatto è collabente e rappresenta un rudere e, nel corso dei sopralluoghi, è stato difficile individuare per la cospicua vegetazione spontanea presente intorno allo stesso.

Poiché, rappresenta un rudere, esso non sarà valutato, avendo un valore nullo, ma sarà comunque inserito nel lotto.

A.12 - Fabbricato ricadente sulla part. 110 del foglio 72.

L'edificio ricadente sulla part. 110 del foglio 72 rappresenta un piccolo manufatto in muratura destinato a deposito contatori e riportato nel Catasto fabbricati al fg 72 part. 110.

Tale piccolo fabbricato è costituito da un sol piano realizzato con struttura portante in muratura e solaio di copertura in legno.

Il manufatto è composto da un piccolo vano destinato a deposito contatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.



Vista fabbricato su part. 110 del fg 72



Vista fabbricato su part. 110 del fg 72

La superficie netta del vano è di mq 3,86, mentre quella lorda è di mq 6,00 con altezza media interna di m 2,00.

Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

B – Terreni facenti parte del Lotto Unico.

Come già indicato in precedenza, i terreni facenti parte del Lotto Unico sono funzionali

I terreni sono ubicati alla Contrada Reddito degli Angeli del Comune di Forenza e sono tutti contigui tra di loro ad eccezione di due piccole particelle ricadenti nel foglio 63.

Tutti gli altri ricadono nei fogli 64, 66, 71, 72 e 73.

La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da uliveti, pascolo e bosco.

La vista aerea con l'individuazione dei suoli è riportata nell'allegato 2.

Nel seguito vengono indicati tutti i terreni facenti parte del lotto con i dati catastali, la superficie e la qualità colturale che corrisponde in linea generale con quanto indicato nelle visure catastali.

- Fg. 63 part.	2	mq	828	qualità pascolo
- Fg. 63 part.	3	mq	7.711	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	37	mq	13.055	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	39	mq	34.226	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	40	mq	8.224	qualità pascolo
- Fg. 64 part.	43	mq	13.130	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	44	mq	8.823	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	1	mq	15.048	qualità bosco alto
- Fg. 66 part.	3	mq	13.754	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	4	mq	3.258	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	5	mq	79.259	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	7	mq	38.180	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	85 porz AA	mq	9.600	qualità seminativo
	85 porz AB	mq	7.532	qualità pascolo
- Fg. 71 part.	75	mq	5.040	qualità bosco alto
- Fg. 71 part.	76	mq	16.640	qualità bosco alto
- Fg. 72 part.	26 porz AA	mq	583	qualità incolto produttivo
	26 porz AB	mq	19.079	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	27	mq	13.045	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	29 porz AA	mq	45	qualità incolto produttivo
	29 porz AB	mq	3.209	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	40	mq	28.226	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	41 porz AA	mq	37.107	qualità seminativo

- Fg. 72 part.	41	porz AB	mq	74	qualità pascolo arborato
- Fg. 72 part.	42		mq	9.668	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	43	porz AA	mq	10.267	qualità seminativo
	43	porz AB	mq	758	qualità incolto produttivo
- Fg. 72 part.	45		mq	25.341	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	46		mq	15.870	qualità bosco alto
- Fg. 72 part.	49		mq	5.459	qualità pascolo arborato
- Fg. 72 part.	50		mq	18.064	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	53		mq	21.260	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	82		mq	1.045	qualità uliveto
- Fg. 72 part.	83	porz AA	mq	6.000	qualità uliveto
	83	porz AB	mq	747	qualità vigneto
- Fg. 72 part.	88		mq	11.100	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	89	porz AA	mq	5.600	qualità seminativo
	89	porz AB	mq	360	qualità incolto produttivo
- Fg. 72 part.	109 (ex 81)		mq	22.716	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	1	porz AA	mq	11.407	qualità seminativo
	1	porz AB	mq	891	qualità incolto produttivo
- Fg. 73 part.	7		mq	7.301	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	13	porz AA	mq	2.000	qualità seminativo
	13	porz AB	mq	423	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	18		mq	14.989	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	19		mq	1.470	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	20		mq	308	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	35		mq	72.920	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	36		mq	16.440	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	37	porz AA	mq	7.748	qualità seminativo
	37	porz AB	mq	170	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	38	porz AA	mq	19.555	qualità seminativo
	38	porz AB	mq	218	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	40	porz AA	mq	10.367	qualità seminativo
	40	porz AB	mq	2.141	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	41		mq	10.384	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	43	porz AA	mq	5.514	qualità seminativo
	43	porz AB	mq	69	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	44		mq	9.469	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	45		mq	13.779	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	46		mq	16.013	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	47		mq	8.447	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	48	porz AA	mq	10.000	qualità pascolo
	48	porz AB	mq	30.184	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	49		mq	8.904	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	50		mq	2.669	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	51		mq	16.600	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	52		mq	520	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	55		mq	448	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	58		mq	506	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	60		mq	812	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	68		mq	3.202	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	78		mq	39	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	79		mq	29	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	80		mq	19	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	81		mq	14.000	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	82		mq	11.240	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	83		mq	24.244	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	84		mq	27.299	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	85		mq	27.721	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	86		mq	41.120	qualità pascolo arborato

- Fg. 73 part. 87	mq 3.497	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 89	mq 4.780	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 90	mq 7.191	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 91	mq 8.270	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 92	mq 11.970	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 95	mq 20.196	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 103	mq 7.845	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 104	mq 11.655	qualità bosco alto
- Fg. 73 part. 105	mq 15.454	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 109	mq 25.080	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 110	mq 16.981	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 113	mq 16.760	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 115	mq 11.120	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 117	mq 320	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 118	mq 195	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 119	mq 144	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 155 (ex 2)	mq 36.486	qualità seminativo
- Fg. 73 part. 156 (ex 130)	mq 33.264	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 159 (ex 53)	mq 2.309	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part. 163 (ex 54)	mq 413	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 164 (ex 54)	mq 9	qualità pascolo
- Fg. 73 part. 168 porz AA	mq 18.750	qualità seminativo (ex 3)
168 porz AB	mq 5.707	qualità uliveto (ex 3)
168 porz AC	mq 3.035	qualità pascolo arborato (ex 3)

Nell'allegato 3 sono riportati gli elaborati grafici dello stato attuale dei luoghi comprendenti la planimetria generale e le piante degli immobili ubicati alla C.da Reddito degli Angeli.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica, nella quale le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione degli immobili in esame, le foto dalla n. 3 alla n. 8 individuano l'accesso al compendio immobiliare e le strade interne allo stesso, le foto dalla n. 9 alla n. 17 mostrano la vista esterna del fabbricato ricadente sulla part. 138, la foto dalla n. 18 alla n. 45 rappresentano la vista degli immobili del piano terra del fabbricato ricadente sulla part. 138, le foto dalla n. 46 alla n. 62 individuano la vista degli immobili del piano primo del fabbricato ricadente sulla part. 138, le foto dalla n. 63 alla n. 66 mostrano il fabbricato ricadente sulla part. 157, le foto dalla n. 67 alla n. 76 individuano il fabbricato ricadente sulla part. 131, le foto dalla n. 77 alla n. 110 mostrano il fabbricato ricadente sulla part. 132 con la vista degli immobili ubicati al piano terra ed al primo piano, le foto dalla n. 111 alla n. 114 rappresentano il fabbricato ricadente sulla part. 158, le foto dalla n. 115 alla n. 124 individuano il fabbricato ricadente sulla part. 160, le foto dalla n. 125 alla n. 128 mostrano il fabbricato ricadente sulla part. 161, le foto dalla n. 129 alla n. 134 rappresentano il fabbricato ricadente sulla part. 162, le foto dalla n. 135 alla n. 146 individuano il fabbricato ricadente sulla part. 169, le foto dalla n. 147 alla n. 149 mostrano il fabbricato ricadente sulla part. 138, le foto dalla n. 150 alla n. 154 rappresentano il fabbricato ricadente sulla part. 110 del foglio 72,

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto.

Come già indicato in precedenza, dopo il pignoramento, il precedente CTU è stato autorizzato ad effettuare l'accatastamento di alcuni immobili ricadenti nei fogli 72 e 73.

In particolare, con tipo mappale n. PZ0132754 del 05.09.2013, la particella 81 del foglio 72 di mq 22.722 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 109 di mq 22.716
- part. 110 di mq 6 (Ente Urbano)

Con tipo mappale n. PZ0133026 del 05.09.2013, sono state sopprese le part. 2, 3, 53, 54 e 130 del foglio 73 e sono state generate le particelle che di seguito si riportano:

La particella 2 di mq 36.511 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 155 di mq 36.486
- part. 139 di mq 25 (Ente Urbano)

- La particella 3 di mq 27.896 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 168 di mq 27.492
- part. 169 di mq 404 (Ente Urbano)

- La particella 53 di mq 2.581 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 159 di mq 2.309
- part. 160 di mq 217 (Ente Urbano)
- part. 161 di mq 38 (Ente Urbano)
- part. 162 di mq 17 (Ente Urbano)

- La particella 54 di mq 460 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 163 di mq 413
- part. 164 di mq 9
- part. 165 di mq 38 (Ente Urbano)

- La particella 130 di mq 34.122 è stata soppressa ed ha generato le seguenti particelle:

- part. 156 di mq 33.264
- part. 157 di mq 76 (Ente Urbano)
- part. 158 di mq 45 (Ente Urbano)
- part. 138 di mq 737 (Ente Urbano)

Con lo stesso tipo mappale la part. 165 è stata soppressa ed unita alla particella 162 che ha una superficie di mq 55.

Infine, la particella 77 del foglio 73, che era un fabbricato rurale con una superficie di mq 166, è stata soppressa con denuncia di variazione n. PZ0047589 del 14.07.2023 ed è attualmente individuata nel Catasto Terreni con la particella 171 (Ente Urbano) di mq 166. Invece, nel Catasto Fabbricati è individuata sempre con la particella 171 con categoria F/2 (Unità collabente).

Dall'esame delle certificazioni notarili in atti è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.

Si precisa che nelle predette certificazioni notarili sono indicati in maniera puntuale tutti i passaggi catastali intervenuti nel tempo, dalla data di acquisto dei beni alla situazione relativa alla data del pignoramento, che sono stati verificati compiutamente dal sottoscritto.

Per quanto riguarda i fabbricati, il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dalle verifiche eseguite si è accertato che gli immobili individuati nel Catasto Fabbricati ai foglio 72 e 73, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Nell'allegato 5 sono riportate le planimetrie catastali.

Nell'allegato 6 sono riportate le visure catastali storiche di tutti gli immobili.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è

conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

Con riferimento al lotto individuato e precedentemente descritto, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO.

Piena proprietà quota 1/1 del Compendio immobiliare sito nel Comune di Forenza alla C.da Reddito degli Angeli costituito da fabbricati adibiti a scuderie con relativi servizi, officina depositi, infermeria, cantina, alloggio del custode e appartamento padronale, uffici, scuola cucina, bar ristoro, quattro mini alloggi, e da terreni.

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili riportati nel Catasto Fabbricati:

- Fg. 73 part. 131 – Cat. D/10
- Fg. 73 part. 132 sub 1 – Cat. C/2
- Fg. 73 part. 132 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 3 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 4 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 132 sub 5 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 2 – Cat. A/4
- Fg. 73 part. 138 sub 3 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 138 sub 4 – Cat. A/3
- Fg. 73 part. 139 sub 2 – Cat. C/2
- Fg. 73 part. 157 (ex 130) graffata con le part. 158 (ex 130), 160 (ex 53), 161 (ex 53), 162 (ex 54) e 169 (ex 3) – Cat. D/10
- Fg. 73 part. 171 (ex 77) – Cat. F/2
- Fg. 72 part. 110 (ex 81) – Cat. C/2

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 3/1992 del 18.07.1992**
- **Concessione Edilizia n. 33/1998 del 01.01.1999 e successiva DIA n. 49 del 04.01.2012**
- **Concessione Edilizia n. 17/1999 del 13.08.1999 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 50/2000 del 12.03.2001**
- **Concessione Edilizia n. 30/2000 del 11.04.2001**

Dall'esame dei progetti si è constatato che le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con quelle allegate ai titoli autorizzativi sia per la disposizione degli ambienti che per la destinazione d'uso.

Presso il Comune di Forenza non stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Nel Catasto Terreni i beni sono i seguenti:

- Fg. 63 part.	2	mq	828	qualità pascolo
- Fg. 63 part.	3	mq	7.711	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	37	mq	13.055	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	39	mq	34.226	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	40	mq	8.224	qualità pascolo
- Fg. 64 part.	43	mq	13.130	qualità seminativo
- Fg. 64 part.	44	mq	8.823	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	1	mq	15.048	qualità bosco alto
- Fg. 66 part.	3	mq	13.754	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	4	mq	3.258	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	5	mq	79.259	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	7	mq	38.180	qualità seminativo
- Fg. 66 part.	85 porz AA	mq	9.600	qualità seminativo
	85 porz AB	mq	7.532	qualità pascolo
- Fg. 71 part.	75	mq	5.040	qualità bosco alto
- Fg. 71 part.	76	mq	16.640	qualità bosco alto
- Fg. 72 part.	26 porz AA	mq	583	qualità incolto produttivo
	26 porz AB	mq	19.079	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	27	mq	13.045	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	29 porz AA	mq	45	qualità incolto produttivo
	29 porz AB	mq	3.209	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	40	mq	28.226	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	41 porz AA	mq	37.107	qualità seminativo
	41 porz AB	mq	74	qualità pascolo arborato
- Fg. 72 part.	42	mq	9.668	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	43 porz AA	mq	10.267	qualità seminativo
	43 porz AB	mq	758	qualità incolto produttivo
- Fg. 72 part.	45	mq	25.341	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	46	mq	15.870	qualità bosco alto
- Fg. 72 part.	49	mq	5.459	qualità pascolo arborato
- Fg. 72 part.	50	mq	18.064	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	53	mq	21.260	qualità seminativo
- Fg. 72 part.	82	mq	1.045	qualità uliveto
- Fg. 72 part.	83 porz AA	mq	6.000	qualità uliveto
	83 porz AB	mq	747	qualità vigneto
- Fg. 72 part.	88	mq	11.100	qualità pascolo
- Fg. 72 part.	89 porz AA	mq	5.600	qualità seminativo
	89 porz AB	mq	360	qualità incolto produttivo
- Fg. 72 part.	109 (ex 81)	mq	22.716	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	1 porz AA	mq	11.407	qualità seminativo
	1 porz AB	mq	891	qualità incolto produttivo
- Fg. 73 part.	7	mq	7.301	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	13 porz AA	mq	2.000	qualità seminativo
	13 porz AB	mq	423	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	18	mq	14.989	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	19	mq	1.470	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	20	mq	308	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	35	mq	72.920	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	36	mq	16.440	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	37 porz AA	mq	7.748	qualità seminativo
	37 porz AB	mq	170	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	38 porz AA	mq	19.555	qualità seminativo
	38 porz AB	mq	218	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	40 porz AA	mq	10.367	qualità seminativo
	40 porz AB	mq	2.141	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	41	mq	10.384	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	43 porz AA	mq	5.514	qualità seminativo

	43 porz AB	mq 69	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	44	mq 9.469	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	45	mq 13.779	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	46	mq 16.013	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	47	mq 8.447	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	48 porz AA	mq 10.000	qualità pascolo
	48 porz AB	mq 30.184	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	49	mq 8.904	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	50	mq 2.669	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	51	mq 16.600	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	52	mq 520	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	55	mq 448	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	58	mq 506	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	60	mq 812	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	68	mq 3.202	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	78	mq 39	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	79	mq 29	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	80	mq 19	qualità area rurale
- Fg. 73 part.	81	mq 14.000	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	82	mq 11.240	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	83	mq 24.244	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	84	mq 27.299	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	85	mq 27.721	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	86	mq 41.120	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	87	mq 3.497	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	89	mq 4.780	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	90	mq 7.191	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	91	mq 8.270	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	92	mq 11.970	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	95	mq 20.196	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	103	mq 7.845	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	104	mq 11.655	qualità bosco alto
- Fg. 73 part.	105	mq 15.454	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	109	mq 25.080	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	110	mq 16.981	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	113	mq 16.760	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	115	mq 11.120	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	117	mq 320	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	118	mq 195	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	119	mq 144	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	155 (ex 2)	mq 36.486	qualità seminativo
- Fg. 73 part.	156 (ex 130)	mq 33.264	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	159 (ex 53)	mq 2.309	qualità pascolo arborato
- Fg. 73 part.	163 (ex 54)	mq 413	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	164 (ex 54)	mq 9	qualità pascolo
- Fg. 73 part.	168 porz AA	mq 18.750	qualità seminativo (ex 3)
	168 porz AB	mq 5.707	qualità uliveto (ex 3)
	168 porz AC	mq 3.035	qualità pascolo arborato (ex 3)

Tutti i terreni ricadono in "Zona agricola ordinaria" secondo quanto indicato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Forenza approvato con D.C.C. n. 6 del 19.01.2010.

PREZZO BASE: € 2.675.000,00 (euro duemilioneisessantasettantacinquemila/00)

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato che nella relazione notarile redatta [REDACTED] [REDACTED] a cui si rimanda, sono riportati, per tutti gli immobili, gli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare accuratamente tutto quanto contenuto nella relazione notarile. La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo d'ufficio.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalla documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forenza, si è accertato che tutti gli immobili sono stati autorizzati con i seguenti titoli edilizi.

A) Concessione Edilizia n. 3/1992 del 18.07.1992 riguardante la costruzione dei due fabbricati destinati a scuderie ed alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti di antica realizzazione.

B) Concessione Edilizia n. 33/1998 del 01.01.1999 e successiva DIA n. 49 del 04.01.2012 riguardante la costruzione della zona servizi con scuola cucina, aula didattica e bar ristoro.

C) Concessione Edilizia n. 17/1999 del 13.08.1999 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 50/2000 del 12.03.2001 riguardante la realizzazione di quattro alloggi al primo piano del fabbricato ricadente sulla part. 132.

D) Concessione Edilizia n. 30/2000 del 11.04.2001 riguardante la realizzazione dell'ippodromo.

Dall'esame dei progetti si è constatato che le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi.

Presso il Comune di Forenza non stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Nell'allegato 8 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie.

In merito ai terreni, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 0005430 del 22.08.2025.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che nel vigente strumento urbanistico del Comune di Forenza, e precisamente il Regolamento Urbanistico, tutti gli immobili in oggetto, ricadono in "Zona agricola ordinaria", con gli indici indicati in detto certificato.

Nell'allegato 8 è riportato il certificato di destinazione urbanistica.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Al momento dei sopralluoghi effettuati, [REDACTED] ha riferito che parte del compendio immobiliare è nella disponibilità [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 2007 già agli atti della procedura, e si impegna a versare l'indennità di occupazione che sarà determinata, precisando che si occupa di tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria dei terreni, delle aree verdi e dei fabbricati. Inoltre, ha precisato che [REDACTED] utilizza solo i terreni per la coltivazione dei cereali, e che i fabbricati e le stalle sono nella disponibilità della [REDACTED] esecutata.

Nell'allegato 9 è riportato il contratto di affitto.

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Non sono pendenti altre procedure esecutive.
- Non sono procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati.
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- Non esiste un regolamento condominiale.
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Dalla certificazione notarile risulta che gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA

2) PRIVILEGIO INDUSTRIALE

3) IPOTECA VOLONTARIA

4) IPOTECA

5) IPOTECA legale

6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

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

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

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In riferimento al presente quesito, a seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forenza, **i beni pignorati oggetto della presente perizia non sono gravati da censo, livello o usi civici**. Per quanto riguarda gli altri beni gravati da usi civici, si rimanda a quanto già esposto nella risposta al quesito 1.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Si ribadisce che non sono stati rilevati altri procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di immobili destinati ad attività agricola consistono essenzialmente nella facilità di accesso ai terreni, nella potenzialità colturale degli stessi e nella disponibilità infrastrutture di collegamento e servizi.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Forenza e consistono in terreni e fabbricati facenti parte di un comprensorio agricolo [REDACTED]

In particolare sia fabbricati chi i terreni sono ubicati alla C.da Reddito degli Angeli e distano circa km 8,00 dal centro dell'abitato di Forenza. La qualità colturale dei terreni è prevalentemente seminativa, con alcuni appezzamenti caratterizzati da vigneti ed uliveti, bosco e pascolo.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Forenza, relativo alla Microzona 1, Zona extraurbana-agricola e zona urbana. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di abitazioni, uffici, laboratori e magazzini.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Abitazioni di tipo civile allo stato conservativo normale: min. €/mq 340,00 - max €/mq. 385,00, si assume il valore di €/mq. 385,00;
- Attività commerciali allo stato conservativo normale: min. €/mq 350,00 - max €/mq. 460,00, si

assume il valore di €/mq. 460,00;

- Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq 400,00 - max €/mq. 550,00, si assume il valore di €/mq. 550,00;

- Magazzini allo stato conservativo normale: min. €/mq 140,00 - max €/mq. 200,00, si assume il valore di €/mq. 200,00;

- Laboratori allo stato conservativo normale: min. €/mq 230,00 - max €/mq. 290,00, si assume il valore di €/mq. 290,00;

L'Allegato 10 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Si precisa che per tener conto della sistemazione esterna del compendio immobiliare, caratterizzato da strade interne, piazzali e verde è stato considerato un coefficiente di miglioramento pari a 0.20.

Per quanto riguarda i terreni sono stati consultati i valori ricavati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA, oggi denominata CREA), che riporta le quotazioni dei terreni agricoli ed i Valori Agricoli medi della Regione Basilicata – Provincia di Potenza per la Regione Agraria n. 12, dove ricade il Comune di Forenzaa, che sono riportati nell'allegato 10. Inoltre, è stata considerata anche l'incidenza del soprassuolo.

Pertanto, da tali indagini si è determinato il valore unitario al metro quadrato dei terreni agricoli, e per i terreni coltivati a seminativo si è assunto un valore di €/mq 1,40, per quelli coltivati a vigneto un valore di €/mq 1,20, per quelli coltivati ad uliveto un valore di €/mq 1,10 e per quelli destinati a pascolo un valore di €/mq 0,60 e per quelli destinati a bosco un valore di €/mq 0,50.

Di seguito viene effettuata la stima per il lotto unico, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

LOTTO UNICO.

Fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Forenza e costituiti dai seguenti immobili, indicati di seguito secondo lo stesso ordine della loro descrizione.

A.1 - Fabbricato ricadente sulla part. 138.

Le unità immobiliari presenti nel fabbricato sono le seguenti:

a) – Deposito e cantina al piano terra.

Il deposito e la cantina ubicati al piano terra sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 200,00 x (1-0,30+0,20) = **€/mq. 180,00.**

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq.

85,23.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 85,23 x €/mq 180,00 = (in C.T.)

€ 15.300,00.

b) – Alloggio al piano terra.

L'alloggio al piano terra del fabbricato è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub. 2.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 385,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 385,00 x (1-0,10+0,20) =

€/mq. 425,50.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. 73,06.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 73,06 x €/mq 423,50 = (in C.T.)

€ 31.000,00.

c) – Scuderia, selleria, sala monta, infermeria, officina, depositi e servizi al piano terra.

Gli immobili destinati a scuderia, selleria, sala monta, infermeria, officina, depositi e servizi sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 290,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 290,00 x (1+0,20) =

€/mq. 348,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. 514,55.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 514,55 x €/mq 333,50 = (in C.T.)

€ 179.000,00.

d) – Uffici al piano primo.

Gli uffici del primo piano sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 147, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 550,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per le rifiniture interne di buon livello ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 550,00 x (1+0,20+0,20) =

€/mq. 770,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq.

210,78.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 210,78 x €/mq 770,00 = (in C.T.)

€ 162.300,00.

e) – Alloggio custode al piano primo.

L'alloggio del custode ubicato al primo piano è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub 3.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 385,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 385,00 x (1-0,10+0,20) =

€/mq. 423,50.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. 48,84.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 48,84 x €/mq 423,5 = (in C.T.)

€ 20.700,00.

f) – Appartamento padronale al piano primo.

L'appartamento padronale ubicato al primo piano è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 138 sub 4.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 385,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0.20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 385,00 x (1+0,20) =

€/mq. 462,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. 173,47.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 173,47 x €/mq 462,00 = (in C.T.)

€ 80.100,00.

Il valore complessivo del fabbricato ricadente sulla particella 138 è pari a € 488.400,00.

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, per gli immobili b), c), d), e), f) che ammontano complessivamente a € 1.800,00.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato ricadente sulla part. 138 sarà pari a:

€ 435.000,00 - € 1.800,00 =

€ 486.600,00.

A.2 - Fabbricato ricadente sulla part. 157.

I depositi ed il forno ricadenti sulla part. 157 del foglio 73 è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nella

risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 200,00 \times (1-0,10+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 220,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **81,20.**

Quindi il valore di mercato è pari a

$$- \text{mq. } 81,20 \times \text{€}/\text{mq } 220,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 17.900,00.}}$$

A.3 - Fabbricato ricadente sulla part. 131.

Il fabbricato destinato a scuderia è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 part. 131.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 290,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 290,00 \times (1+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 348,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **994,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 994,00 \times \text{€}/\text{mq } 348,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 346.000,00.}}$$

A.4 - Fabbricato ricadente sulla part. 132.

Le unità immobiliari presenti nel fabbricato sono le seguenti:

a) - Scuderia al piano terra.

La scuderia ubicata al piano terra è riportata nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 132 sub 1.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 290,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 290,00 \times (1+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 348,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **447,00.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 447,00 \times \text{€}/\text{mq } 348,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 155.500,00.}}$$

b) - Alloggi al piano primo.

Gli alloggi ubicati al primo piano sono riportati nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 132 sub 2, part. 132 sub 3, part. 132 sub 4 e part. 132 sub 5.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 385,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,10 per le rifiniture interne di buon livello ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde).

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 385,00 \times (1+0,10+0,20) = \text{€/mq. } 500,50.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **198,20.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 198,20 \times \text{€/mq } 500,50 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } 99.200,00.$$

Il valore complessivo del fabbricato ricadente sulla particella 138 è pari a € 254.700,00.

Al valore sopra determinato devono essere detratti i costi per la redazione dell'APE, per i 4 alloggi del primo piano che ammontano complessivamente a € 1.300,00.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato ricadente sulla part. 138 sarà pari a:

$$\text{€ } 254.700,00 - \text{€ } 1.300,00 = \quad \text{€ } \underline{253.400,00}.$$

A.5 - Fabbricato ricadente sulla part. 158.

L'immobile destinato a deposito ricadente sulla part. 158 è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 200,00 \times (1-0,10+0,20) = \text{€/mq. } 220,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **40,40.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 40,40 \times \text{€/mq } 220,00 = (\text{in C.T.}) \quad \text{€ } \underline{8.900,00}.$$

A.6 - Fabbricato ricadente sulla part. 160.

Il fabbricato destinato a scuola di cucina e ricadente sulla part. 160, è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 460,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per le rifiniture interne di buon livello ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde).

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 460,00 \times (1+0,20+0,20) = \text{€/mq. } 644,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq.

192,20.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 192,20 x €/mq 644,00 = (in C.T.)

€ 123.800,00.

A.7 - Fabbricato ricadente sulla part. 161.

Il fabbricato destinato ad aula didattica e ricadente sulla part. 161 ed è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 460,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per le rifiniture interne di buon livello ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde).

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 460,00 x (1+0,20+0,20) =

€/mq. 644,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **33,16.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 33,16 x €/mq 644,00 = (in C.T.)

€ 21.400,00.

A.8 - Fabbricato ricadente sulla part. 162.

Il fabbricato è destinato a bar ristoro e ricadente sulla part. 162, è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 460,00 deve essere applicato un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per le rifiniture interne di buon livello ed un coefficiente di miglioramento pari a 0,20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde).

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

- €/mq. 460,00 x (1+0,20+0,20) =

€/mq. 644,00.

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **53,60.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 53,60 x €/mq 644,00 = (in C.T.)

€ 34.500,00.

A tale importo devono essere detratti i costi per la separazione fisica delle due unità immobiliari, mediante la realizzazione di un muro di separazione che è stato stimato pari a € 2.500,00.

Pertanto il valore complessivo del fabbricato ricadente sulla part. 162 sarà pari a:

€ 34.500,00 - € 2.500,00 =

€ 32.000,00.

A.9 - Fabbricato ricadente sulla part. 169.

Le opere ricadenti sulla part. 169, le gradinate ed il manufatto relativi all'ippodromo, sono riportate nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 157, 158, 160, 161, 162, 169 graffate.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 290,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,20 per lo stato di conservazione delle parti componenti l'opera

descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde).

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 290,00 \times (1-0,20+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 290,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **128,22.**

Quindi il valore di mercato è pari a

$$- \text{mq. } 128,22 \times \text{€}/\text{mq } 290,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 37.200,00.}}$$

A.10 - Fabbricato ricadente sulla part. 139.

Il manufatto destinato a serbatoio idrico è riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 139 sub 2.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 200,00 \times (1-0,10+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 220,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq. **23,90.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 23,90 \times \text{€}/\text{mq } 220,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 5.300,00.}}$$

A.11 - Fabbricato ricadente sulla part. 171.

L'edificio ricadente sulla part. 171 del foglio 73 rappresenta un piccolo manufatto riportato nel Catasto fabbricati al fg 73 part. 171 (ex 77) con categoria F/2.

Tale manufatto è collabente e rappresenta un rudere e, nel corso dei sopralluoghi, è stato difficile individuare per la cospicua vegetazione spontanea presente intorno allo stesso.

Poiché, rappresenta un rudere, esso non sarà valutato, **avendo un valore nullo**, ma sarà comunque inserito nel lotto.

A.12 - Fabbricato ricadente sulla part. 110 del foglio 72.

Il manufatto destinato a deposito contatori è riportato nel Catasto fabbricati al fg 72 part. 110.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €mq 200,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione descritto nella risposta al quesito 2, ed un coefficiente di miglioramento pari a 0.20 per tener conto della sistemazione esterna (strade, piazzali e verde)

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€}/\text{mq. } 200,00 \times (1-0,10+0,20) = \text{€}/\text{mq. } 220,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a mq.

Quindi il valore di mercato è pari a :

- mq. 6,00 x €/mq 220,00 = (in C.T.)

€ 1.300,00.

Il valore totale dei Fabbricati ubicati alla C.da Reddito degli Angeli è di

€ 1.333.800,00.

B – Terreni facenti parte del Lotto Unico.

Come già indicato in precedenza, i terreni facenti parte del Lotto Unico sono funzionali

e sono tutti ubicati alla C.da Reddito degli Angeli.

Sulla scorta di quanto indicato nelle premesse al presente capitolo, nel seguito viene determinato il

valore dei terreni secondo l'ordine di descrizione.

- Fg. 22 part. 28	Valore = (mq 10.714 x €/mq 0,95) = (in C.T.)	€ 10.200,00
- Fg. 22 part. 41	Valore = (mq 9.887 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 4.950,00
- Fg. 22 part. 139	Valore = (mq 19.110 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 9.550,00
- Fg. 22 part. 475	Valore = (mq 22.396 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 11.200,00
- Fg. 63 part. 2	Valore = (mq 828 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 497,00
- Fg. 63 part. 3	Valore = (mq 7.711 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 10.800,00
- Fg. 64 part. 37	Valore = (mq 13.055 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 18.300,00
- Fg. 64 part. 39	Valore = (mq 34.226 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 47.900,00
- Fg. 64 part. 40	Valore = (mq 8.224 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 4.950,00
- Fg. 64 part. 43	Valore = (mq 13.130 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 18.400,00
- Fg. 64 part. 44	Valore = (mq 8.823 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 12.350,00
- Fg. 66 part. 1	Valore = (mq 15.048 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 7.500,00
- Fg. 66 part. 3	Valore = (mq 13.754 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 19.250,00
- Fg. 66 part. 4	Valore = (mq 3.258 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 4.560,00
- Fg. 66 part. 5	Valore = (mq 79.259 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 110.960,00
- Fg. 66 part. 7	Valore = (mq 38.180 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 53.450,00
- Fg. 66 part. 85 porz AA	Valore = (mq 9.600 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 13.440,00
85 porz AB	Valore = (mq 7.532 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 4.520,00
- Fg. 71 part. 75	Valore = (mq 5.040 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 2.520,00
- Fg. 71 part. 76	Valore = (mq 16.640 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 8.320,00
- Fg. 72 part. 26 porz AA	Valore = (mq 583 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 290,00
26 porz AB	Valore = (mq 19.079 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 26.700,00
- Fg. 72 part. 27	Valore = (mq 13.045 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 18.260,00
- Fg. 72 part. 29 porz AA	Valore = (mq 45 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 23,00
29 porz AB	Valore = (mq 3.209 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 4.500,00
- Fg. 72 part. 40	Valore = (mq 28.226 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 39.510,00
- Fg. 72 part. 41 porz AA	Valore = (mq 37.107 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 51.950,00
41 porz AB	Valore = (mq 74 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 45,00
- Fg. 72 part. 42	Valore = (mq 9.668 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 13.550,00
- Fg. 72 part. 43 porz AA	Valore = (mq 10.267 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 14.370,00
43 porz AB	Valore = (mq 758 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 380,00
- Fg. 72 part. 45	Valore = (mq 25.341 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 15.200,00
- Fg. 72 part. 46	Valore = (mq 15.870 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 7.950,00
- Fg. 72 part. 49	Valore = (mq 5.459 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 3.275,00
- Fg. 72 part. 50	Valore = (mq 18.064 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 10.840,00
- Fg. 72 part. 53	Valore = (mq 21.260 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 29.760,00
- Fg. 72 part. 82	Valore = (mq 1.045 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 1.150,00
- Fg. 72 part. 83 porz AA	Valore = (mq 6.000 x €/mq 1,10) = (in C.T.)	€ 6.600,00
83 porz AB	Valore = (mq 1757 x €/mq 1,20) = (in C.T.)	€ 910,00
- Fg. 72 part. 88	Valore = (mq 11.100 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 6.660,00
- Fg. 72 part. 89 porz AA	Valore = (mq 5.600 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 7.840,00
89 porz AB	Valore = (mq 360 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 180,00
- Fg. 72 part. 109 (ex 81)	Valore = (mq 22.716 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 31.800,00
- Fg. 73 part. 1 porz AA	Valore = (mq 11.407 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 15.970,00
1 porz AB	Valore = (mq 891 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 450,00
- Fg. 73 part. 7	Valore = (mq 7.301 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 10.250,00
- Fg. 73 part. 13 porz AA	Valore = (mq 2.000 x €/mq 1,40) = (in C.T.)	€ 2.800,00
13 porz AB	Valore = (mq 423 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 250,00

- Fig. 73 part.	18	Valore = (mq 14.989 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 21.000,00
- Fig. 73 part.	19	Valore = (mq 1.470 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 880,00
- Fig. 73 part.	20	Valore = (mq 308 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 185,00
- Fig. 73 part.	35	Valore = (mq 72.920 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 102.100,00
- Fig. 73 part.	36	Valore = (mq 16.440 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 23.000,00
- Fig. 73 part.	37 porz AA	Valore = (mq 7.748 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 10.850,00
	37 porz AB	Valore = (mq 170 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 100,00
- Fig. 73 part.	38 porz AA	Valore = (mq 19.555 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 27.380,00
	38 porz AB	Valore = (mq 218 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 130,00
- Fig. 73 part.	40 porz AA	Valore = (mq 10.367 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 14.500,00
	40 porz AB	Valore = (mq 2.141 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 1.280,00
- Fig. 73 part.	41	Valore = (mq 10.384 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 6.230,00
- Fig. 73 part.	43 porz AA	Valore = (mq 5.514 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 7.720,00
	43 porz AB	Valore = (mq 69 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 40,00
- Fig. 73 part.	44	Valore = (mq 9.469 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 5.680,00
- Fig. 73 part.	45	Valore = (mq 13.779 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 8.270,00
- Fig. 73 part.	46	Valore = (mq 16.013 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 9.600,00
- Fig. 73 part.	47	Valore = (mq 8.447 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 4.220,00
- Fig. 73 part.	48 porz AA	Valore = (mq 10.000 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 6.000,00
	48 porz AB	Valore = (mq 30.184 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 18.110,00
- Fig. 73 part.	49	Valore = (mq 8.904 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 5.340,00
- Fig. 73 part.	50	Valore = (mq 2.669 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.350,00
- Fig. 73 part.	51	Valore = (mq 16.600 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 9.960,00
- Fig. 73 part.	52	Valore = (mq 520 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 310,00
- Fig. 73 part.	55	Valore = (mq 448 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 630,00
- Fig. 73 part.	58	Valore = (mq 506 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 710,00
- Fig. 73 part.	60	Valore = (mq 812 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 1.140,00
- Fig. 73 part.	68	Valore = (mq 3.202 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 1.600,00
- Fig. 73 part.	78	Valore = (mq 39 x €/mq 0,00) = (in C.T.)	€ 0,00
- Fig. 73 part.	79	Valore = (mq 29 x €/mq 0,00) = (in C.T.)	€ 0,00
- Fig. 73 part.	80	Valore = (mq 19 x €/mq 0,00) = (in C.T.)	€ 0,00
- Fig. 73 part.	81	Valore = (mq 14.000 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 19.600,00
- Fig. 73 part.	82	Valore = (mq 11.240 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 15.740,00
- Fig. 73 part.	83	Valore = (mq 24.244 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 12.100,00
- Fig. 73 part.	84	Valore = (mq 27.299 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 13.700,00
- Fig. 73 part.	85	Valore = (mq 27.721 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 38.810,00
- Fig. 73 part.	86	Valore = (mq 41.120 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 24.670,00
- Fig. 73 part.	87	Valore = (mq 3.497 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 2.100,00
- Fig. 73 part.	89	Valore = (mq 4.780 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 6.700,00
- Fig. 73 part.	90	Valore = (mq 7.191 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 3.600,00
- Fig. 73 part.	91	Valore = (mq 8.270 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 11.580,00
- Fig. 73 part.	92	Valore = (mq 11.970 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 7.180,00
- Fig. 73 part.	95	Valore = (mq 20.196 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 28.270,00
- Fig. 73 part.	103	Valore = (mq 7.845 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 3.920,00
- Fig. 73 part.	104	Valore = (mq 11.655 x €/mq 0,50) = (in C.T.)	€ 5.830,00
- Fig. 73 part.	105	Valore = (mq 15.454 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 21.630,00
- Fig. 73 part.	109	Valore = (mq 25.080 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 15.050,00
- Fig. 73 part.	110	Valore = (mq 16.981 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 23.770,00
- Fig. 73 part.	113	Valore = (mq 16.760 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 23.460,00
- Fig. 73 part.	115	Valore = (mq 11.120 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 6.670,00
- Fig. 73 part.	117	Valore = (mq 320 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 450,00
- Fig. 73 part.	118	Valore = (mq 195 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 270,00
- Fig. 73 part.	119	Valore = (mq 144 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 200,00
- Fig. 73 part.	155 (ex 2)	Valore = (mq 36.486 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 51.100,00
- Fig. 73 part.	156 (ex 130)	Valore = (mq 33.264 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 19.960,00
- Fig. 73 part.	159 (ex 53)	Valore = (mq 2.309 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 1.380,00
- Fig. 73 part.	163 (ex 54)	Valore = (mq 413 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 250,00
- Fig. 73 part.	164 (ex 54)	Valore = (mq 9 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 5,00
- Fig. 73 part.	168 porz AA	Valore = (mq 18.750 x €/mq1,40) = (in C.T.)	€ 26.250,00
	168 porz AB	Valore = (mq 5.707 x €/mq1,10) = (in C.T.)	€ 6.280,00
	168 porz AC	Valore = (mq 3.035 x €/mq 0,60) = (in C.T.)	€ 1.820,00

Il valore totale dei terreni facenti parte del Lotto Unico è di

€ 1.339.810,00.

Il valore complessivo del lotto Unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, è pari a:

€ 1.333.800,00 + € 1.339.810,00 = (in C.T.) € 2.673.610,00

che il sottoscritto arrotonda a € 2.675.000,00.

Pertanto, il prezzo base d'asta, è il seguente:

€ 2.675.000,00 (euro duemilioneisessantasettantacinquemila/00)

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato** alla luce di tali certificazioni.

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

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

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

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ASTE GIUDIZIARIE
ALLEGATI.

- Allegato 1 - Verbali operazioni peritali
- Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)
- Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi
- Allegato 4 - Documentazione fotografica
- Allegato 5 - Planimetrie catastali
- Allegato 6 - Documentazione catastale
- Allegato 7 - Schema sintetico-descrittivo del lotto
- Allegato 8 - Documentazione urbanistica
- Allegato 9 - Contratto di locazione
- Allegato 10 - Listini OMI del Comune di Forenza
- Allegato 11 - Certificato Camera di Commercio

