



TRIBUNALE di POTENZA Sezione Civile

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RGE 70/2009

Riformulazione Lotto 1

PREMESSA

In data 10 giugno 2025, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Donato DE BONIS, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, in riferimento alla CTU in atti veniva richiesto allo scrivente di *estrapolare dal "LOTTO n.° 1" la particella 285 del foglio 56 (particella sottoposto al vincolo culturale di rilevanza "Storico/Archeologica") in modo da formare un lotto a se stante.*

*In riferimento alla richiesta effettuata, di estrapolare dal "Lotto n.° 1" la particella 285 del foglio 56 tale da formare un **unico lotto a se stante** si precisa che i lotti formati **non saranno 5 come riportato nella CTU già depositata in atti ma bensì 6.***

QUESITO 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 allegare 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) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

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 dell'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 corso 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 si riferiscono, 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.

Tutti i beni sono ubicati nella periferia del centro abitato (C.da Finocchiaro – Marchese – Ripone – Risega – Vigna dei Preti) del comune di Lavello.

In base alla loro ubicazione e tipologia, il tutto come già riferito innanzi, si ritiene opportuno formare 6 lotti omogenei vendibili.

Il sottoscritto di seguito non procederà soltanto alla revisione del lotto 1 che diventerà (per non modificare le numerazioni dei lotti già riportate nella CTU in atti)

“Lotto Uno/A e Lotto Uno/B”, ma per mero scrupolo professionale oltre a riconfermare in toto quanto riportato nella CTU in Atti riporta integralmente i lotti precedentemente formati.

Si precisa inoltre che nel riformulare il Lotto Uno lo scrivente a riscontro un errore di dattiloscrittura sull'importo precedentemente stimato che con la presente si è provveduto a rettificare.

LOTTO UNO/A

Si compone di Terreni ubicati nel comune di Lavello alla C/da Finocchiaro con annesso area pavimentata e locale/guardiania.

➤ *Terreni individuati catastalmente con le seguenti colture e dati:*

- Foglio 56 – paricella 279 – Vigneto – Cl. 3 – Are 34.60 – R.D. 16.08 – R.A. 14.30
- Foglio 56 – paricella 280 – Incolto Sterile – Are 3.33
- Foglio 56 – paricella 283 – Incolto Sterile – Are 2.85
- Foglio 56 – paricella 284 – Vigneto – Cl. 3 – Are 11.50 – R.D. 5.35 – R.A. 4.75
- Foglio 56 – paricella 287 – Incolto Sterile – Are 2.82

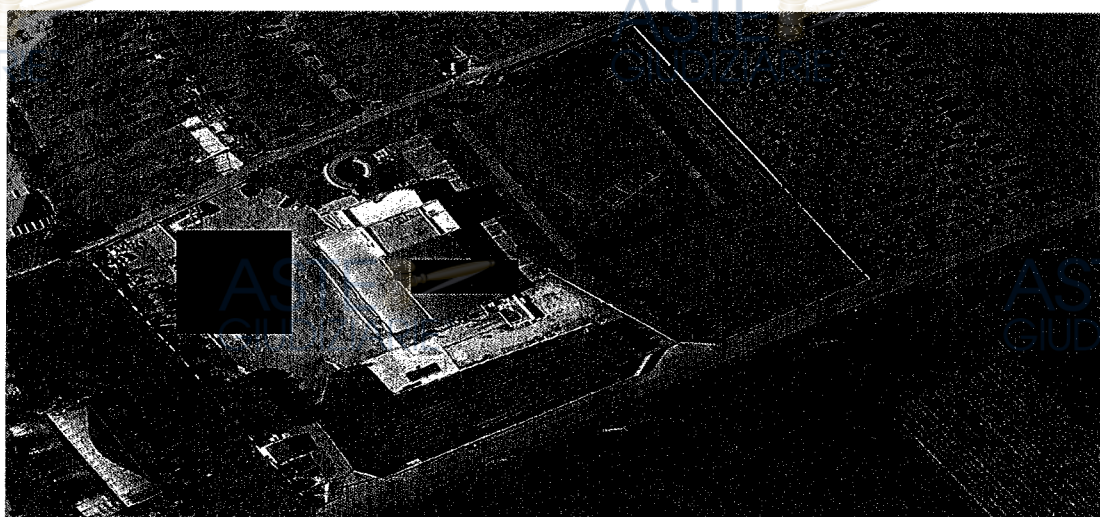
In riferimento alle suddette particelle dal sopralluogo effettuato si è accertato quanto segue:

➤ Particella 279

- Essa è parte integrante del piazzale antistante e circostante l'opificio **non** oggetto di esecuzione.
- Essa culturalmente non-rispecchia quanto riportato catastalmente in quanto soltanto una piccola parte (mq. 500/circa) sono coltivati a vigneto mentre la rimanente parte è adibita a piazzale per la riparazione dei mezzi/parcheggio, area di accesso all'opificio.
- Oltre a quanto innanzi in prossimità dell'ingresso insiste un casotto per la guardiania (alla data odierna conforme urbanisticamente ma non catastalmente "oneri occorrenti per la regolarizzazione catastale € 2.000, 00").

➤ Particella 280/283/287

- In riferimento a dette particelle nulla da eccepire sulla qualità colturale (Incolto Sterile) salvo che alla data odierna anche se intestate catastalmente all'azienda esecutata esse sono parte integrante di un a strada/tratturo di penetrazione che collega più proprietà



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Si giunge al lotto attraverso la "Strada Comunale Venosa/Lavello".
- In base alla loro conformazione ed ubicazione si può affermare che esse sono parte integrante dell'attività vitivinicola per la produzione e l'imbottigliamento del vino, attività già venduta con precedente Vendita Giudiziaria.
- Area interamente recintata con muretti in cemento armato con sovrastante recinzione metallica.
- Si accede ad esso attraverso 3 (tre) cancelli metallici.
- Sempre dalla sua conformazione ed ubicazione si può affermare che il lotto non è intercluso.
- Fatta eccezione per le particelle 280/283/287 che, come innanzi detto, ricadono all'interno della strada di collegamento di tutti frontisti, tutte le altre sono comunicanti tra di loro, in base al CDU sono destinate a strade pubbliche, mentre tutte le altre (279/284) ricadono in zona agricola semplice e sono inedificabili in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ad attività vitivinicola (non oggetto della presente) nonché l'alloggio del custode.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Are 55.10, così suddiviso in base alle seguenti colture e superfici:*
 - *Vigneto Doc Are 16.50=*
 - *Incolto Sterile Are 9,00=*
 - *Piazzale con entrostante locale/guardiania Are 29.60=*
- *Per detto lotto, in fase di valutazione non si terrà conto soltanto delle varietà colturali ma bensì anche della sistemazione e dalle lavorazioni effettuate sulla particella 279 nonché della presenza del locale/guardiania.*
- **Confini:**
 - *La particella 279 del foglio 56 confina con particelle 280 (strada comunale) – 282 – 153 – 81 – 190, salvo altri.*
 - *La particella 284 del foglio 56 confina con particelle 279 – 282 – 190, salvo altri.*
- *Il tutto alla data odierna è detenuto* [REDACTED]

LOTTO UNO/B

Si compone di Terreni ubicati nel comune di Lavello alla C/da Finocchiaro.

- *Terreni individuati catastalmente con le seguenti colture e dati:*

- *Foglio 56 – particella 285A – Incolto Sterile – Are 34.60*
- *Foglio 56 – particella 285B – Vigneto – Cl. 3 – Are 23.30 – R.D. 10.70 – R.A. 9.52*

In riferimento alle suddette particelle dal sopralluogo effettuato si è accertato quanto segue:

- **Particella 285**

- *In riferimento a detta particella nulla da eccepire sulla qualità colturale (Incolto Sterile - vigneto) salvo che alla data odierna, da quanto già riferito a pagina 3 essa è da ritenersi di rilevanza "Storico/Archeologica" il tutto come si evince dal "DECRETO del 01 ottobre 2014" emesso dalla "Soprintendenza dei beni culturali della Basilicata".*

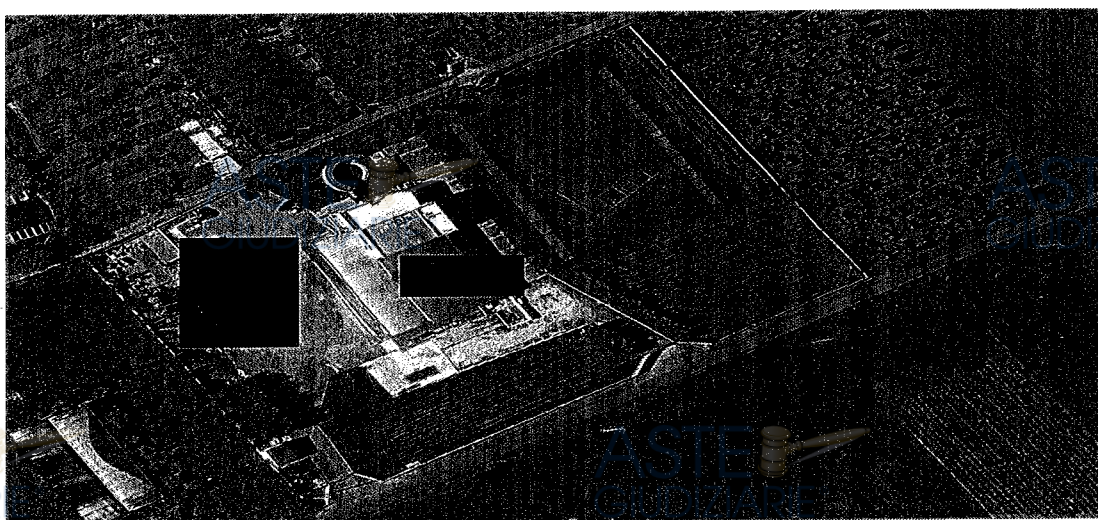
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



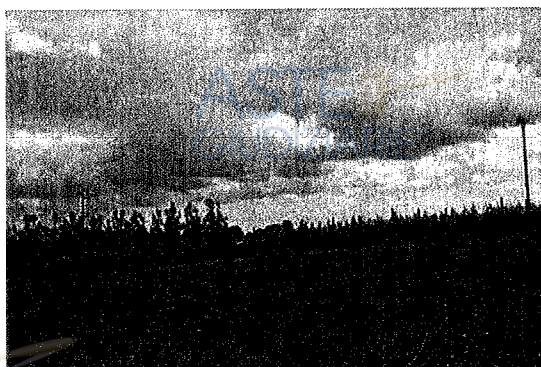
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Si giunge al lotto attraverso la "Strada Comunale Venosa/Lavello".
- In base alla loro conformazione ed ubicazione si può affermare che esse sono parte integrante dell'attività vitivinicola per la produzione e l'imbottigliamento del vino, attività già venduta con precedente Vendita Giudiziaria.
- Area interamente recintata con muretti in cemento armato con sovrastante recinzione metallica.
- Si accede ad esso attraverso 3 (tre) cancelli metallici.
- Sempre dalla sua conformazione ed ubicazione si può affermare che il lotto non è intercluso.
- Essa, in base al CDU ricade in zona agricola semplice ed è inedificabile in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ad attività vitivinicola (non oggetto della presente) nonché l'alloggio del custode.
- Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Are 57.90, così suddiviso in base alle seguenti colture e superfici:
 - Vigneto Doc Are 23.30=
 - Incolto Sterile Are 34.60=
- Confini:
 - con particelle 282 - 157 - 190, salvo altri.
- Il tutto alla data odierna è detenuto [REDACTED].

LOTTO DUE

Si compone di un unico appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lavello alla C/da Ripone.

- Terreno individuato catastalmente con le seguenti colture e dati:
 - Foglio 56 - paricella 128 - Uliveto - Cl. 3 - Are 36.60 - R.D. 5.67 - R.A. 5.67



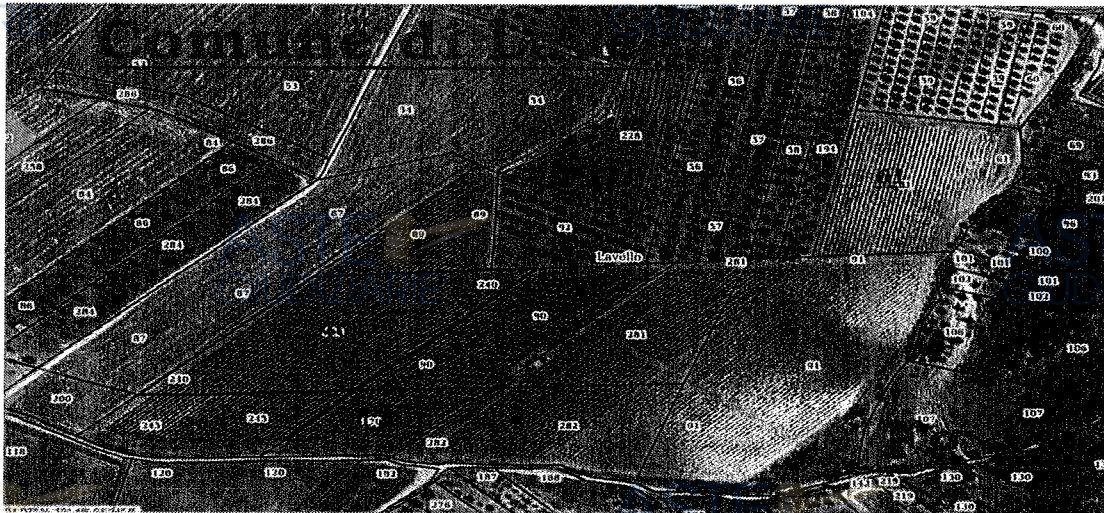
- Il lotto si compone di un'unica particella.
- Si giunge ad esso per un primo tratto attraverso la "Strada Comunale Venosa/Lavello" "per poi proseguire attraverso strada interpoderale in pessime condizioni.
- In base alla sua conformazione ed ubicazione non è intercluso.
- Esso ricade in zona agricola semplice ed è inedificabile in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ad attività vitivinicola (non oggetto della presente) nonché l'alloggio del custode.
- Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Are 36.60, il tutto coltivato ad "uliveto".
- Esso confina con particelle 189 – 308 – 269 – 129 – 213 – strada interpoderale, salvo altri.
- Il tutto alla data odierna è detenuto [REDACTED]

LOTTO TRE

Si compone di Terreni ubicati nel comune di Lavello alla C/da Vigna dei Preti.

➤ *Terreni individuati catastalmente con le seguenti colture e dati:*

- Foglio 57 – paricella 61 – Vigneto – Cl. 2 – Are 68.54 – R.D. 79.65 – R.A. 31.86
- Foglio 57 – paricella 89 – Vigneto – Cl. 2 – Are 31.45 – R.D. 36.55 – R.A. 14.62
- Foglio 57 – paricella 90 – Vigneto – Cl. 2 – Are 49.80 – R.D. 57.87 – R.A. 23.15
- Foglio 57 – paricella 170 – Vigneto – Cl. 2 – Are 27.89 – R.D. 32.41 – R.A. 12.96
- Foglio 57 – paricella 240 – Vigneto – Cl. 2 – Are 76.32 – R.D. 88.69 – R.A. 35.47
- Foglio 57 – paricella 245 – Vigneto – Cl. 2 – Are 36.72 – R.D. 42.67 – R.A. 17.07



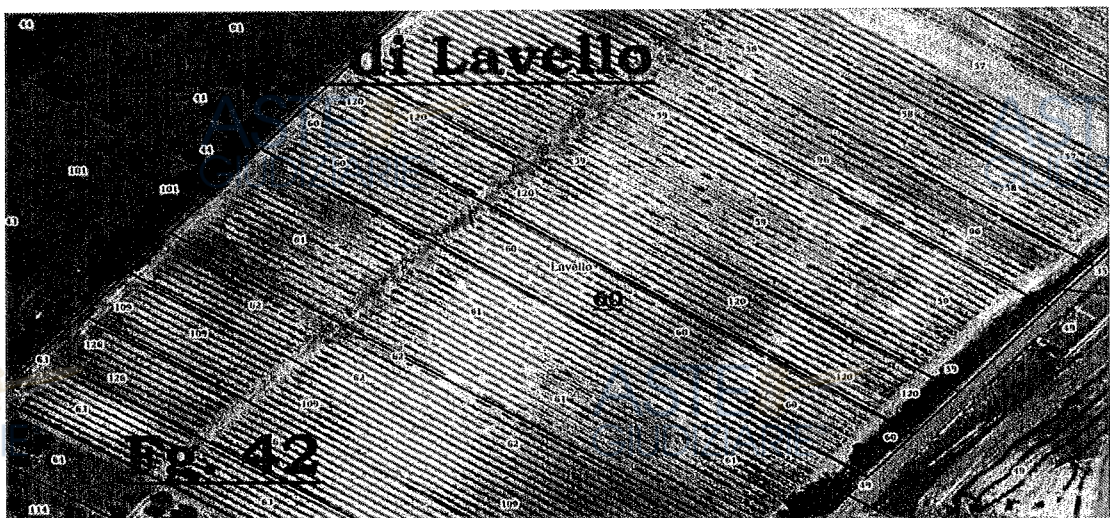
- *Esso si compone di sei particelle di terreno, fatta eccezione per la particella 61 che è distante dalle altre, le altre compongono un unico appezzamento di terreno.*
- *Si giunge ad esse attraverso la "Strada Comunale della Foresta".*
- *In base alla sua conformazione ed ubicazione il lotto (sia l'appezzamento composto da più particelle che la particella singola) non sono intercluse.*

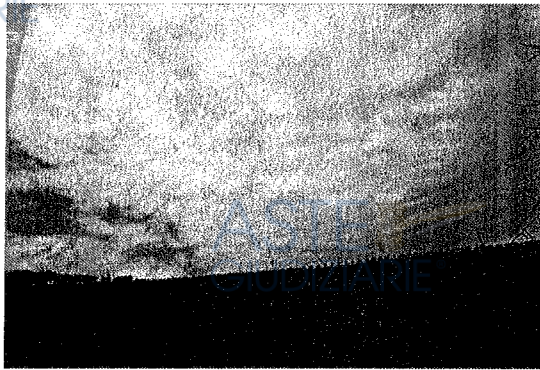
- *Il tutto ricade in zona agricola semplice/zona agricola "E".*
- *Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Ha 2.90.72, il tutto coltivato ad "Vigneto Doc".*
- *Confini:*
 - *Particella 61, confina con particelle 91 - 194 - 59 - 60 - strada comunale carrabile, salvo altri.*
 - *Particelle 89 - 90 - 170 - 240 - 245, confinano con particelle 281 - 282 - 192 - 120 - 118 - 200 - 87 - 54 - 92 - strada comunale carrabile, salvo altri.*
- *Il tutto, alla data odierna, è detenuto* [REDACTED]

LOTTO QUATTRO

Si compone di un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lavello alla C/da Risega.

- *Individuato catastalmente con le seguenti colture e dati:*
 - *Foglio 42 - paricella 60 - Vigneto - Cl. 3 - Are 31.76 - R.D. 10.66 - R.A. 9.02*





- *Esso si compone di un'unica particella di terreno.*
- *Si giunge ad esso attraverso la "Strada Comunale e strada interpoderale".*
- *In base alla sua conformazione ed ubicazione il lotto non è intercluso.*
- *Il tutto ricade in zona agricola semplice/zona agricola "E".*
- *Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Are 31.76, il tutto coltivato ad "Vigneto Doc".*
- *Confina con particelle 61 - 120 - 44 - Strada Comunale e strada interpoderale, salvo altri.*
- *Il tutto, alla data odierna, è detenuto dal* [REDACTED]

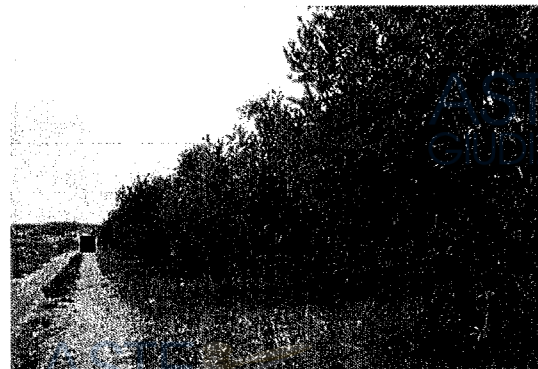
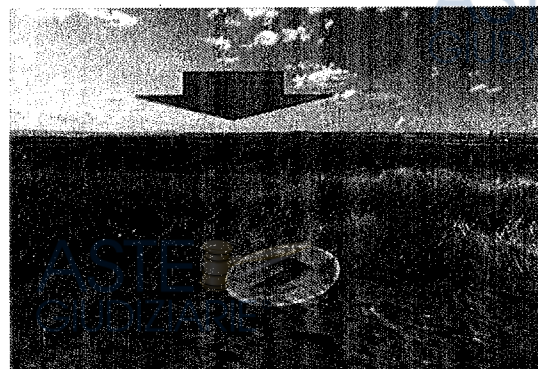
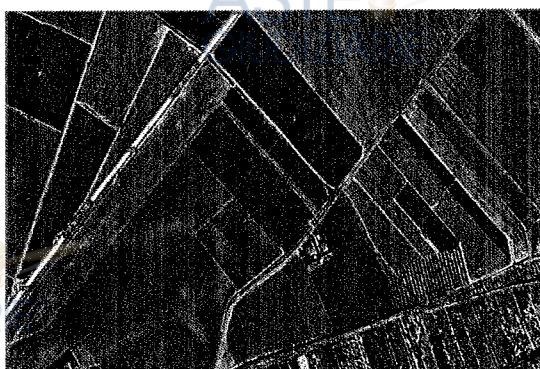
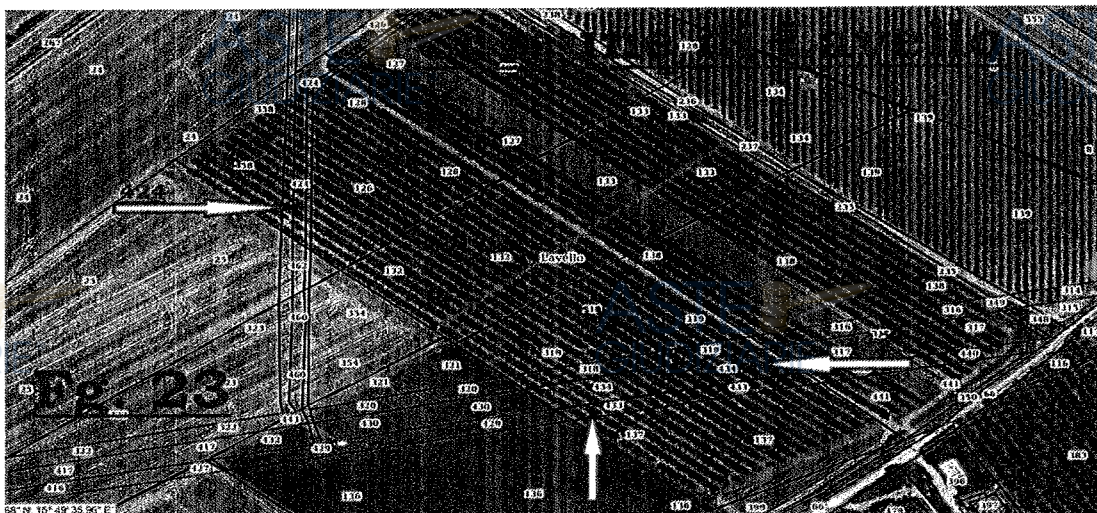
LOTTO CINQUE

Si compone di Terreni ubicati nel comune di Lavello alla C/da Marchesa.

- *Terreni individuati catastalmente con le seguenti colture e dati:*

- *Foglio 23 - paricella 126AA - Seminativo - Cl. 1 - Ca 80 - R.D. 0.52 - R.A. 0.33*
- *Foglio 23 - paricella 126AB - Uliveto - Cl. 2 - Are 76.30 - R.D. 23.64 - R.A. 13.79*
- *Foglio 23 - paricella 132AA - Seminativo - Cl. 1 - Are 4.13 - R.D. 2.67 - R.A. 1.71*
- *Foglio 23 - paricella 132AB - Uliveto - Cl. 2 - Are 76.79 - R.D. 23.80 - R.A. 13.88*
- *Foglio 23 - paricella 137 - Seminativo - Cl. 2 - Are 72.17 - R.D. 22.36 - R.A. 13.05*
- *Foglio 23 - paricella 319AA - Seminativo - Cl. 1 - Are 2.42 - R.D. 1.56 - R.A. 1.00*

- Foglio 23 – paricella 319AB – Uliveto – Cl. 2 – Are 56.78 – R.D. 17.59 – R.A. 10.26
- Foglio 23 – paricella 358 – Uliveto – Cl. 2 – Are 27.90 – R.D. 8.65 – R.A. 5.04
- Foglio 23 – paricella 424 – Uliveto – Cl. 2 – Are 7.20 – R.D. 2.23 – R.A. 1.30
- Foglio 23 – paricella 433 – Uliveto – Cl. 2 – Are 10.80 – R.D. 3.35 – R.A. 1.95
- Foglio 23 – paricella 434 – Uliveto – Cl. 2 – Are 25.85 – R.D. 8.01 – R.A. 4.67



- *Esso è composto da otto particelle.*
- *Formano un unico grande appezzamento di terreno.*

- Si giunge ai terreni per un primo tratto percorrendo la "Strada Statale 93 per poi proseguire lungo la S. P. 52 Lavello/Minervino Murge ed infine attraverso strada interpoderale sterrata".
- In base alla sua conformazione ed ubicazione il lotto non è intercluso.
- Il tutto ricade in zona agricola semplice/zona agricola "E".
- Il lotto vendibile si sviluppa su una superficie complessiva di Ha 3.61.14, il tutto, anche se catastalmente individuato con due varietà colturali (vigneto e seminativo), alla data odierna è coltivato ad "Uliveto".
- Confina con particelle 399 – 441 – 317 – 316 – 138 – 133 – 127 – 24 – 25 – 462 – 354 – 321 - 136, salvo altri.

- Il tutto alla data odierna è detenuto [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento con quelli catastali attuali.

QUESITO 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 (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 artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene, ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via 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.



LOTTO UNO/A: piena ed intera proprietà – composto da:

Terreni, ubicati alla Contrada Finocchiaro del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

- *Esso si compone di n.5 appezzamenti di terreno ubicati a brevissima distanza tra di loro in parte coltivati a vigneto – incolto sterile e piazzale pavimentato con annesso locale/guardiania, il tutto riportato nel C.T. del Comune di Lavello:*

- *Foglio 56 – paricella 279 – Vigneto – Cl. 3 – Are 34.60 – R.D. 16.08 – R.A. 14.30*
- *Foglio 56 – paricella 280 – Incolto Sterile – Are 3.33*
- *Foglio 56 – paricella 283 – Incolto Sterile – Are 2.85*
- *Foglio 56 – paricella 284 – Vigneto – Cl. 3 – Are 11.50 – R.D. 5.35 – R.A. 4.75*
- *Foglio 56 – paricella 287 – Incolto Sterile – Are 2.82*

Per una superficie di Are 55.10, così suddivisa:

- *Vigneto Are 16.50=*
- *Incolto Sterile Are 9=.*
- *Piazzale con entrostante locale/guardiania Are 29.60=*

➤ **Confini:**

- *La particella 279 del foglio 56 confina con la particella 280 (strada comunale) – 282 – 153 – 81- 190, salvo altri.*
- *La particella 284 del foglio 56 confina con le particelle 279 – 282 – 190, salvo altri.*

- *Essi ricadono in ZONA “AGRICOLA SEMPLICE” e sono inedificabili in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ed attività vinicola, nonché l'alloggio del custode.*
- *Non è un lotto intercluso.*

PREZZO BASE € 42.853,73

(Detratti oneri per regolarizzazione catastale Casotto/Guardiania)



LOTTO UNO/B: piena ed intera proprietà – composto da:

Terreni, ubicati alla Contrada Finocchiaro del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

- *Esso si compone di un unico appezzamento di terreno, il tutto riportato nel*

C.T. del Comune di Lavello:

- *Foglio 56 – paricella 285A – Incolto Sterile – Are 34.60*
- *Foglio 56 – paricella 285B – Vigneto – Cl. 3 – Are 23.30 – R.D. 10.70 – R.A. 9.52*

Per una superficie di 57.90, così suddivisa:

- *Vigneto Are 23.30=*
- *Incolto Sterile Are 34.60=*

- **Confini:**

- *con le particelle 282 – 157 – 190, salvo altri.*

- *Essa ricade in ZONA “AGRICOLA SEMPLICE “ed è inedificabile in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ed attività vinicola, nonché l'alloggio del custode.*

- *Non è un lotto intercluso.*

PREZZO BASE € 7.376,81



LOTTO DUE: *piena ed intera proprietà – composto da:*

Terreno, ubicato alla Contrada Ripone del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

- *Esso si compone di un unico appezzamento di terreno, il tutto riportato nel C.T. del Comune di Lavello:*

- *Foglio 56 – paricella 128 – Uliveto – Cl. 3 – Are 36.60 – R.D. 5.67 – R.A. 5.67*

- *Confina con le particelle 189 – 308 – 269 – 129 – 213 – strada interpoderale, salvo altri.*
- *Ricade in ZONA “AGRICOLA SEMPLICE “ed è inedificabile in quanto i parametri urbanistici sono stati utilizzati per il rilascio dei permessi a costruire per la realizzazione del complesso strutturale polifunzionale ed attività vinicola, nonché l'alloggio del custode.*
- *Non è un lotto intercluso.*

PREZZO BASE € 3.666,00





LOTTO TRE: *piena ed intera proprietà – composto da:*

Terreni, ubicati alla Contrada Vigna dei Preti del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

- *Si compone di un unico appezzamento di terreno, il tutto riportato nel C.T. del Comune di Lavello:*

- *Foglio 57 – paricella 61 – Vigneto – Cl. 2 – Are 68.54 – R.D. 79.65 – R.A. 31.86*
- *Foglio 57 – paricella 89 – Vigneto – Cl. 2 – Are 31.45 – R.D. 36.55 – R.A. 14.62*
- *Foglio 57 – paricella 90 – Vigneto – Cl. 2 – Are 49.80 – R.D. 57.87 – R.A. 23.15*
- *Foglio 57 – paricella 170 – Vigneto – Cl. 2 – Are 27.89 – R.D. 32.41 – R.A. 12.96*
- *Foglio 57 – paricella 240 – Vigneto – Cl. 2 – Are 76.32 – R.D. 88.69 – R.A. 35.47*
- *Foglio 57 – paricella 245 – Vigneto – Cl. 2 – Are 36.72 – R.D. 42.67 – R.A. 17.07*

Per una superficie di Ha. 2.90.72.

- *Confini:*

- *La particella 61 confina le particelle 91 – 194 – 59 - 60 – strada comunale, salvo altri.*
- *Le particelle 89 – 90 – 170 – 240 – 245 confinano con le particelle 281 – 282 – 192 – 120 – 118 – 200 – 87 – 54 – 92 – strada comunale carrabile, salvo altri.*

- *Esso ricade in ZONA "AGRICOLA SEMPLICE/ZONA AGRICOLA E".*
- *Non è un lotto intercluso.*

PREZZO BASE € 81.733,00





LOTTO QUATTRO: *piena ed intera proprietà – composto da:*

Terreno, ubicato alla Contrada Risega del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

➤ *Si compone di un unico appezzamento di terreno, il tutto riportato nel C.T.*

del Comune di Lavello:

○ *Foglio 42 – paricella 60 – Vigneto – Cl. 3 – Are 31.76 – R.D. 10.66 – R.A. 9.02*

Per una superficie di Are 31.76.

➤ *Confina con le particelle 61 – 120 - 44 – strada comunale - strada interpoderale, salvo altri.*

➤ *Esso ricade in ZONA “AGRICOLA SEMPLICE/ZONA AGRICOLA E “.*

➤ *Non è un lotto intercluso.*



PREZZO BASE € 8.929,00





LOTTO CINQUE: piena ed intera proprietà – composto da:

Terreno, ubicato alla Contrada Marchesa del Comune di Lavello, nella lontana periferia del centro abitato.

- *Si compone di otto appezzamenti di terreno, il tutto riportato nel C.T. del Comune di Lavello:*

- *Foglio 23 – paricella 126AA – Seminativo – Cl. 1 – Ca 80 – R.D. 0.52 – R.A. 0.33*
- *Foglio 23 – paricella 126AB – Uliveto – Cl. 2 – Are 76.30 – R.D. 23.64 – R.A. 13.79*
- *Foglio 23 – paricella 132AA – Seminativo – Cl. 1 – Are 4.13 – R.D. 2.67 – R.A. 1.71*
- *Foglio 23 – paricella 132AB – Uliveto – Cl. 2 – Are 76.79 – R.D. 23.80 – R.A. 13.88*
- *Foglio 23 – paricella 137 – Seminativo – Cl. 2 – Are 72.17 – R.D. 22.36 – R.A. 13.05*
- *Foglio 23 – paricella 319AA – Seminativo – Cl. 1 – Are 2.42 – R.D. 1.56 – R.A. 1.00*
- *Foglio 23 – paricella 319AB – Uliveto – Cl. 2 – Are 56.78 – R.D. 17.59 – R.A. 10.26*
- *Foglio 23 – paricella 358 – Uliveto – Cl. 2 – Are 27.90 – R.D. 8.65 – R.A. 5.04*
- *Foglio 23 – paricella 424 – Uliveto – Cl. 2 – Are 7.20 – R.D. 2.23 – R.A. 1.30*
- *Foglio 23 – paricella 433 – Uliveto – Cl. 2 – Are 10.80 – R.D. 3.35 – R.A. 1.95*
- *Foglio 23 – paricella 434 – Uliveto – Cl. 2 – Are 25.85 – R.D. 8.01 – R.A. 4.67*

Per una superficie coltivata totalmente ad uliveto di Ha. 3.61.14.

- *Esso confina con le particelle 399 – 441 – 317 – 316 – 138 – 133 – 127 – 24 – 25 – 462 – 354 – 321 – 136, salvo altri.*
- *Ricade in ZONA “AGRICOLA SEMPLICE/ZONA AGRICOLA E “.*
- *Non è un lotto intercluso.*

PREZZO BASE € 36.175,00



QUESITO 12 procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere all'**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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a 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 di cancellazione 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 d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.º 6 – **siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 a 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 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero 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;



- o nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- o 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;
- o nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione)* cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente:



“tipologia di coltura, esposizione, giacitura, *distanza dal centro abitato, destinazione urbanistica ecc.*”.



Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione e quello *sintetico-comparativo*, metodo che si basa sulla *comparazione* con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una *scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto di stima*.



I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quelli in oggetto in detto periodo (*crisi economica/finanziaria*) è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni (*non solo locale ma anche a livello nazionale*) e pertanto ad una *carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare*, per la valutazione dei beni in oggetto si procederà in base ai VAM (Valori Agricoli Medi della Regione Basilicata riferiti al periodo corrente).



COMUNE DI L'AVELLO**LOTTO UNO/A**

Si compone di:

- Terreni (varietà culturali come riscontrato nello stato dei luoghi con annesso piazzale pavimentato in calcestruzzo e locale/guardiania)

○ Vigneto Doc Are 16.50 x €/Ha 28.114=.....	€ 4.638,81
○ Incolto sterile Are 9.00 x €/Ha 2.388=.....	€ 214,92
○ Piazzale con entrostante locale/guardiania Are 29.60 a corpo....	€ 40.000,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO.....	€ 44.853,73

A detrarre oneri per regolarizzazione catastale

Locale/ Guardiania pari ad € 2.000,00

RESTANO € 42.853,73**LOTTO UNO/B**

Si compone di:

- Terreni (varietà culturali come riscontrato nello stato dei luoghi)

○ Vigneto Doc Are 23.30 x €/Ha 28.114=.....	€ 6.550,56
○ Incolto sterile Are 34.60 x €/Ha 2.388=.....	€ 826,25
VALORE TOTALE DEL LOTTO.....	€ 7.376,81

LOTTO DUE

Si compone di:

- Terreno (Uliveto come riscontrato nello stato dei luoghi)

○ Uliveto Are 36.60 x €/Ha 10.017 =.....	€ 3.666,00
--	------------

LOTTO TRE

Si compone di:

➤ Terreni (Vigneto come riscontrato nello stato dei luoghi)

○ Vigneto Doc Ha 2.90.72 x €/Ha 28.114 =€ **81.733,00**

LOTTO QUATTRO

Si compone di:

➤ Terreno (Vigneto come riscontrato nello stato dei luoghi)

○ Vigneto Are 31.76 x €/Ha 28114 =€ **8.929,00**

LOTTO CINQUE

Si compone di:

➤ Terreni (Uliveto come riscontrato nello stato dei luoghi)

○ Uliveto Ha 3.61.14 x €/Ha 10.017 =€ **36.175,00**

TOTALE VALORE STIMATO € 182.733,54

IL C.T.U.

Geom. Donato DE BONIS

