

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

N. 76/1992 R.G.
UDIENZA:
16/10/2024

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: **dott.ssa Angela ALBORINO**

Causa Civile promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

A. Relazione Tecnica Integrativa

B. Allegati:

1. Schede tecniche riepilogative
2. Planimetrie
3. Stampe fotografiche
4. Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie
5. Certificati e Documentazione rilasciata dal Comune di Ripacandida (PZ)
6. Attestazioni e Quotazioni Immobiliari
7. Verbali d'accesso
8. Spese Documentate
9. Parcella professionale

Pietragalla (PZ), Febbraio 2025

IL CTU
(Arch. Canio ROMANIELLO)




ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14 85016 - PIETRAGALLA (PZ)
TEL. 0971/740188 – 347/7699890

ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

Relazione Tecnica Integrativa

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N. 76/1992 R.G.E. tra ZEUS FINANCE S.R.L.+1 contro MARTINO MICHELE+3

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angela ALBORINO, al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 13/12/2023.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, dopo un confronto con il Custode Avv. Anna SBAILO, fissavo per il giorno 10 del mese di Luglio 2024 alle ore 17.00 il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Ripacandida (PZ), ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si presentava

[REDACTED]

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 18.00.

Si fissava per il giorno 20 del mese di Settembre 2024 alle ore 10.30 il secondo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento, siti nel Comune di Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, ove si invitavano le parti a presenziare alle attività.

All'ora suddetta del giorno in parola, sui luoghi oggetto di procedimento si presentava

[REDACTED]

Le suddette operazioni peritali terminavano alle ore 11.30.

Successivamente la S.V.I. in data 16/10/2024, rilevava che l'immobile censito al Foglio 19, P.lla 908 Sub 4 risultava catastalmente inesistente per una erronea indicazione del dato catastale nel titolo di provenienza e che relativamente all'immobile censito al Foglio 19, P.lla 908 sub 1 non si rinveniva alcun titolo di provenienza in favore di

[REDACTED]



OSSERVAZIONI PRELIMINARI



Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso i vari enti, dai certificati rilasciati dall'ufficio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Ripacandida (PZ) e dai sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Dall'Attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali risulta che tutti i terreni pignorati sono gravati da Usi Civici e pertanto il suddetto Ente Regionale certifica che gli immobili sono da ritenersi tutti di "*natura allodiale*", in quanto appartenenti ad Antiche Colonie del 1882. Gli immobili pignorati risultano gravati da livello e pertanto si dovrà richiedere al Comune di Ripacandida (PZ) l'Affrancazione, stimata in circa Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).



A seguito di comunicazione da parte del Comune di Ripacandida, dove lo stesso Comune ritiene necessario un ulteriore approfondimento su alcuni aspetti normativi da discutere con i funzionari della Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, mi riservo, eventualmente, di produrre ulteriore documentazione in merito al costo dell'affrancazione.



Si specifica che i costi complessivi necessari per l'affrancazione degli immobili da corrispondere al Comune di Ripacandida (PZ), non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare ai rispettivi Lotti, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.



Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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. 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). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla 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.** 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. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

Per gli immobili pignorati ed oggetto di stima è stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.: Relazione Notarile, Certificazione Notarile, Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita.

Pignoramento eseguito dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Oppido Lucano e Ripacandida soc. coop. a.r.l. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione del pignoramento rinnovata il 13.11.2012 ai nn. 18675/14346.

Dalla Relazione del Professionista Delegato avv. Anna SBAILLO depositata in atti alla data del 28/07/2022 risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti:

- **Mansarda:** cat. A/3 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **402**, Sub **3**, Piano T-2, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Abitazione:** cat. A/3 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **402**, Sub **2**, Piano T-1, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Capannone - Stalla:** cat. C/6 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **403**, Piano T, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **21**, Particella **401**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **21**, Particella **37**, [REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **290** (ex particella **31**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **291** (ex particella **31**), [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 38, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 40, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 41, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 296 (ex particella 45), [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 297 (ex particella 45), [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 298 (ex particella 45), [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **48**, [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **44**, [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **302** (ex particella **49**), [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **303** (ex particella **49**) [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **304** (ex particella **49**) [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **305** (ex particella **50**), [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **306** (ex particella **50**), [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **307** (ex particella **50**), [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **51**, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **299** (ex particella **46**), [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **300** (ex particella **46**), [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **301** (ex particella **46**), [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

- [REDACTED]

Terreni al Foglio **29**, Particella **47**, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **39**, [REDACTED]

- **Abitazione:** cat. A/4 ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 25-27, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **19**, Particella **946**, Sub **1**, e Particella **947**, Sub **2** (graffate tra loro) Piano T-1, [REDACTED]

- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Ripacandida (PZ), in Via Michele Placido, n. 3, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **19**, Particella **948**, Sub **1**, Piano T [REDACTED]

- **Abitazione:** cat. C/2 ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 38-40, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **19**, Particella **908**, Sub **4**, Piano T-1, [REDACTED]

La S.V.I. in data 16/10/2024, rilevava che l'immobile censito al Foglio 19, P.lla 908 Sub 4 risultava catastalmente inesistente per una erronea indicazione del dato catastale nel titolo di provenienza e che relativamente all'immobile censito al Foglio 19, P.lla 908 sub 1 non si rinveniva alcun titolo di provenienza in [REDACTED]

[REDACTED] ed ordinava al Conservatore dei RR.II. di Potenza di procedere alla cancellazione dal Pignoramento del bene in Catasto al Foglio 19, p.lla 908, Sub 4.

Tenuto conto di quanto disposto dal S.V.I., considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica ed i servizi di comunicazione, l'immobile sopra descritto ed oggetto del pignoramento, lo stesso è stato da me C.T.U accorpati in **TRE LOTTI**, in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e agevolarne la vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita. I tre Lotti risultano così strutturati:

PRIMO LOTTO:

- **Mansarda:** cat. A/3 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **402**, Sub **3**, Piano T-2, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Abitazione:** cat. A/3 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **402**, Sub **2**, Piano T-1, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Capannone - Stalla:** cat. C/6 ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio **21**, Particella **403**, Piano T, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Terreni al Foglio **21**, Particella **401**, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, in Catasto Terreni al Foglio **21**, Particella **37**, At [REDACTED]
Le p.lle 402 e 403 sono poste all'interno della p.lla 401, che confina a nord ed est con la p.lla 322, a sud con le p.lle 15-16-17 ed ad ovest con la strada comunale c.da Macchia; la p.lla 37 confina a nord con le p.lle 45-344, ad est con la p.lle 36-38, a sud con le p.lle 58-59-325-326, ad ovest con le p.lle 50-51-56-57-353-354.

SECONDO LOTTO:

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **290** (ex particella **31**), [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **291** (ex particella **31**)

Le p.lle 290 e 291 contigue tra loro confinano a nord con le p.lle 275-276, ed est con una stradina interpoderale, a sud con le p.lle 288-289 ed ad ovest con la p.la 277.

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **38**,

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **40**

concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **41**,

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **296** (ex particella **45**),

e di Ripacandida (PZ) quale concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **297** (ex particella **45**),

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **298** (ex particella **45**)

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **48**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **44**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **302** (ex particella **49**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **303** (ex particella **49**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **304** (ex particella **49**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **305** (ex particella **50**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **306** (ex particella **50**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **307** (ex particella **50**), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **51**, [REDACTED]

concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **299** (ex particella **46**), [REDACTED]

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **300** (ex particella **46**), [REDACTED]

Ripacandida (PZ) quale concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **301** (ex particella **46**), [REDACTED]

Ripacandida (PZ) quale concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **47**, [REDACTED]

concedente;

- **Terreno:** ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio **29**, Particella **39**, [REDACTED]

Le p.lle 44-47-48-51-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307 contigue tra loro confinano a nord-ovest con le p.lle 23-24-277, a nord-est con le p.lle 26-278-279, a sud-est con le p.lle 42-43-52-235, e a sud-ovest con le p.lle 53-308-309-310, le p.lle 38-39-40-41 contigue tra loro confinano a nord con la p.lla 36, a est con la S.P. 8, a sud con la p.lla 42, e ad ovest con la p.lla 280.

TERZO LOTTO:

- **Abitazione:** cat. A/4 ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 25-27, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **19**, Particella **946**, Sub **1**, e Particella **947**, Sub

2 (graffate tra loro) Piano T-1

(1/3):

- **Deposito:** cat. C/2 ubicato a Ripacandida (PZ), in Via Michele Placido, n. 3, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 948, Sub 1, Piano T,

Le particelle su indicate sono poste all'interno del centro storico del Comune di Ripacandida, le p.lle 947-948 e confinano ad ovest con la p.lla 950.

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, 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. 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 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 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

PRIMO LOTTO:

- Mansarda ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, foglio 21, particella 402, Sub 3, Piano T-2

L'intero fabbricato di cui la mansarda fa parte, si sviluppa su tre livelli, e presenta una struttura portante in muratura. Alla mansarda si accede mediante una scala interna con doppia rampa e rivestita in marmo. La mansarda è composta da due camere da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno e due ripostigli. Le porte interne sono in legno, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, mentre quelli esterni sono in pvc con vetro singolo, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura alle pareti, l'altezza interna è variabile, da un massimo di 2,80 ml ad un minimo di 0,70 ml. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmo ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. Presenta due balconi con rispettivo affaccio lungo i due prospetti laterali. La mansarda è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa, è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi. Il piano terra di pertinenza della Mansarda presenta una pavimentazione realizzata mediante un massetto in semplice battuto di cemento, gli intonaci sono vecchi e privi di tinteggiatura, ed è dotato di impianto elettrico. Al Locale vi si accede sia tramite una porta interna che comunica con il locale deposito che mediante una porta esterna in ferro. Presenta un'altezza interna di 3,40 ml ed attualmente è utilizzato dall'esecutore come legnaia e deposito.



Figura 1 – Panoramica Abitazione in C.da Macchia, Ripacandida (PZ).

- Abitazione ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, foglio 21, particella 402, Sub 2, Piano T-1 [REDACTED]

L'intero fabbricato di cui l'abitazione fa parte, si sviluppa su tre livelli, e presenta una struttura portante in muratura. All'Abitazione si accede mediante una scala interna con doppia rampa e rivestita in marmo. L'Abitazione è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, inoltre sono presenti due balconi, uno che corre lungo il prospetto anteriore e laterale sinistro, e il secondo posto lungo il prospetto laterale destro. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro camera, ed il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili in pvc, presenta tinteggiatura alle pareti, l'altezza interna è 3,00 ml. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmo ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento sia mediante termocamino a legna che caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa, è dotato di una buona esposizione, ben illuminato con una buona visuale panoramica, nella parte interna si trova in buono stato di

manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto non necessita di particolari interventi. Il piano terra di pertinenza dell'Abitazione presenta una pavimentazione realizzata mediante un massetto in semplice battuto di cemento nel locale adibito a deposito, mentre nel locale cantina è presente una pavimentazione realizzata in piastrelle di gress. Il locale presenta tinteggiatura alle pareti, l'altezza interna è di 3,40 ml, ed è dotato di impianto elettrico, nella sua parte interna si trova in buono stato di manutenzione, pertanto non necessita di particolari interventi.



Figura 2 – Panoramica Abitazione in C.da Macchia, Ripacandida (PZ).

- Capannone/Stalla ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, foglio 21, particella 403, Piano T

La struttura portante del capannone è realizzata in muratura, presenta una copertura realizzata da tralicci in ferro con sovrastante manto di copertura realizzato in eternit. La pavimentazione è realizzata mediante un battuto di cemento lisciato a grezzo, le pareti presentano un intonaco vecchio, ed in alcuni punti presenta distacchi dello stesso, l'impianto elettrico è precario e

presenta dei cavi volanti. Al Capannone si accede mediante due aperture chiuse da delle porte in ferro, il portone principale è del tipo scorrevole, mentre quello secondario è del tipo a doppio battente. Sulle due pareti laterali sono presenti 6 finestre per lato realizzate mediante un semplice telaio in ferro. L'altezza interna varia da un massimo di 6,00 ml ad un minimo di 5,00 ml. Nella parte interna si trova in cattivo stato di manutenzione, lo stesso dicasi per la parte esterna, pertanto necessita di una serie di interventi.



Figura 3 – Panoramica Capannone in C.da Macchia, Ripacandida (PZ).

- Terreno in agro di Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, foglio 21, particella 401,



Il terreno è ubicato nel Comune di Ripacandida (PZ), alla Via C.da Macchia, fuori dall'ambito urbano e ricade in Zona Agricola. Al suo interno sono posti gli immobili identificati in Catasto alle particelle 402 (sub 2-3) e 403. Il terreno è adibito in parte a piazzali e pertinenze varie a servizio dei fabbricati di proprietà dell'esecutata, ed in parte è adibito a vigneto. Al suo interno è presente anche un bombolone del gpl che serve l'abitazione di proprietà dell'esecutata. Il terreno presenta una leggera pendenza degradante verso sud, con una buona

struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare. È facilmente raggiungibile dalla S.P. 8 che da Ripacandida procede verso Forenza.

- Terreno in agro di Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, foglio 21, particella 401,

Il terreno è ubicato nel Comune di Ripacandida (PZ), alla Via C.da Macchia, fuori dall'ambito urbano e ricade in Zona Agricola. Il terreno è adibito a Vigneto ed è tutt'ora coltivato dall'esecutate. Il terreno presenta una leggera pendenza degradante verso sud-est, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare. È facilmente raggiungibile dalla S.P. 8 che da Ripacandida procede verso Forenza.



Figura 4 – Panoramica Vigneto in C.da Macchia, Ripacandida (PZ).

Abitazione e Capannone ubicati a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
21	402	A/3 classe 01 Sub 3 5 vani	[REDACTED] e)	€ 129,11
21	402	A/3 classe 01 Sub 2 7 vani	[REDACTED]	€ 180,76
21	403	C/6 classe 01 271 mq	[REDACTED] b)	€ 237,93

Terreni in Agro di Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
21	401	Vigneto Classe 2	Ha 00.63.53		€ 114,84	€ 44,29
21	37	Seminativo Classe 2	Ha 01.13.22		€ 35,08	€ 23,39

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Abitazione e Capannone ubicati a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Deposito Piano Terra	75,55	1,00	75,55
Superficie lorda Abitazione Piano Primo	133,40	1,00	133,40
Superficie lorda Balconi Piano Primo	34,80	1,00	34,80
Superficie lorda Cantina Piano Terra	42,05	1,00	42,05
Superficie lorda Mansarda Piano Secondo	133,40	1,00	133,40
Superficie lorda Balconi Piano Secondo	20,30	1,00	20,30
Superficie lorda Capannone Piano Terra	299,40	1,00	299,40
Superficie totale			738,90

SECONDO LOTTO:

- Terreni in agro di Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Dentro, foglio 29, particelle 290-291 (ex particella 31), (LEONE Michele per i diritti di Livellario 1/2, [REDACTED])

I terreni contigui tra loro sono ubicato nel Comune di Ripacandida (PZ), alla C.da Difesa da Fuori, fuori dall'ambito urbano e ricadono in Zona Agricola. I terreni sono adibiti a seminativo per la coltivazione del grano. I terreni presentano una forma irregolare una leggera pendenza degradante verso sud-ovest, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare, e presenta accesso dalla strada comunale denominata Difesa di Dentro, attualmente coltivati dall'esecutate. È facilmente raggiungibile dalla S.P. 8 che da Ripacandida procede verso Forenza.

- Terreni in agro di Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, foglio 29, particelle 38-40-41-44, particelle 297-298 (ex particella 45), particella 48, particelle 302-303-304 (ex particella 49), particelle 305-306-307 (ex particella 50), particella 51, particelle 299-300-301 (ex particella 46), particelle 47 e 39, [REDACTED]

I terreni contigui tra loro sono ubicato nel Comune di Ripacandida (PZ), alla C.da Difesa di Fuori, fuori dall'ambito urbano e ricadono in Zona Agricola. I terreni sono adibiti a seminativo, attualmente coltivati dall'esecutate per la produzione del grano. I terreni coltivati a seminativo giacciono in medio pendio, sono privi di pietrame, con una leggera pendenza degradante verso sud-ovest, con una buona struttura e tessitura, con andamento pressoché regolare, e presenta accesso dalla strada comunale denominata Difesa da Fuori. È facilmente raggiungibile dalla S.P. 8 che da Ripacandida procede verso Forenza.



Figura 5 – Panoramica Terreni in C.da Difesa da Fuori, Ripacandida (PZ).

Terreni in Agro di Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia.						
Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie	Intestazione Catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	290	Seminativo Classe 2	Ha 00.21.61		€ 6,70	€ 4,46
29	291	Seminativo Classe 2	Ha 00.02.65		€ 0,82	€ 0,55

29	38	Seminativo Classe 3	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 7,97	€ 5,98
29	40	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 3,35	€ 2,23
29	41	Canneto Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 3,74	€ 2,49
29	296	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,58	€ 0,39
29	297	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,95	€ 0,64
29	298	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,76	€ 0,51
29	48	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 7,76	€ 5,17
29	44	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 20,86	€ 13,91
29	302	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,86	€ 1,24
29	303	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,76	€ 0,51
29	304	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,98	€ 0,66
29	305	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,03	€ 0,69
29	306	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 0,67	€ 0,45
29	307	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,38	€ 0,92
29	51	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 13,22	€ 8,82
29	299	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,20	€ 0,80
29	300	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,09	€ 0,73
29	301	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 1,01	€ 0,68
29	47	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 11,98	€ 7,99
29	39	Seminativo Classe 2	[REDACTED]	[REDACTED]	€ 7,09	€ 4,72
[REDACTED]				[REDACTED]		

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'abitazione ed il deposito sono ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ), all'interno del centro storico, alla Via San Nicola, n. 25-27. Il locale deposito, indicato al civico n. 25, attualmente risulta demolito, e presenta solamente la sua area di sedime e parte di alcuni muri perimetrali. L'abitazione, al civico n. 27, è composta da tre stanze comunicanti tra di loro, ed all'interno è presente un piccolo bagno, e vi si accede mediante un ballatoio che si affaccia lungo via San Nicola. Il solaio nella zona dell'ingresso-cucina è realizzato in muratura e presenta una volta del tipo a crociera, mentre il vano adibito a camera da letto presenta un interpiano realizzato con un tavolato, che serviva ad abbassare l'altezza della volta. Il pavimento dell'abitazione è realizzato mediante piastrelle di tipo brecciato, presenta intonaco e tinteggiatura alle pareti, gli infissi sia interni che esterni sono in legno con vetro singolo, ed è dotato di impianto elettrico, per quanto insufficiente e impianto idrico. Non è presente impianto di riscaldamento. All'interno l'abitazione presenta notevoli infiltrazioni d'acqua e sia nella parte interna che esterna, nel complesso l'immobile verte in cattivo stato di manutenzione.



Figura 6 – Panoramica Abitazione Via San Nicola, Ripacandida (PZ).

**- Deposito ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 3, foglio 19, particella 948,
Sub 1, Piano**

Il deposito è ubicato nel Comune di Ripacandida (PZ), all'interno del centro storico, alla Via M. Placido, n. 3. Il locale è composto da un ambiente unico, posto a livello sotto strada rispetto alla Via Placido. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di pietrame con volta in muratura. Al suo interno è privo di intonaco, mentre esternamente è presente un vecchio intonaco che risulta vetusto e cadente. Presenta un unico ingresso al quale si accede mediante una porta in ferro, ed il locale risulta essere una pertinenza a servizio dell'abitazione al civico n. 27, descritta in precedenza, ed utilizzato come deposito e legnaia. Nel complesso l'immobile verte in cattivo stato di manutenzione.



Figura 7 – Panoramica Ingresso Deposito, Via Michele Placido, Ripacandida (PZ).

Abitazioni e Deposito ubicati a Ripacandida (PZ), in Via S. Nicola e Via M. Placido.				
Foglio	Particella	Qualità e classe	Intestazione Catastale	Rendita
19	946 947	A/4 classe 07 Sub 1 e Sub 2 3,5 vani		€ 122,92
19	948	C/2 classe 06 Sub 1 12 mq		€ 15,49

Il calcolo delle superfici dell'immobile è definita dai seguenti schemi:

Abitazioni e Deposito ubicati a Ripacandida (PZ), in Via S. Nicola e Via M. Placido.			
Descrizione	Mq lordi	Coef. Abbattimento	Mq netti
Superficie lorda Appartamento Piano Primo	60,00	1,00	60,00
Superficie lorda Area Sedime Fabbricato Demolito	17,00	1,00	17,00
Superficie lorda Deposito Piano Terra	12,00	1,00	12,00
Superficie totale			90,00

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; - 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; - 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; - 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, 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. 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 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.

PRIMO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Mansarda ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 402, Sub 3, Piano T-2, [REDACTED]

- Abitazione ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 402, Sub 2, Piano T-1, [REDACTED]

- Capannone – Stalla ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 403, Piano T, [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 401 [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 37, [REDACTED]

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Mansarda ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 402, Sub 3, Piano T-2, [REDACTED]

- Abitazione ubicata a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 402, Sub 2, Piano T-1, [REDACTED]

- Capannone – Stalla ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Fabbricati al Foglio 21, Particella 403, Piano T, [REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia, snc, in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 401, [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 37, [REDACTED]

I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

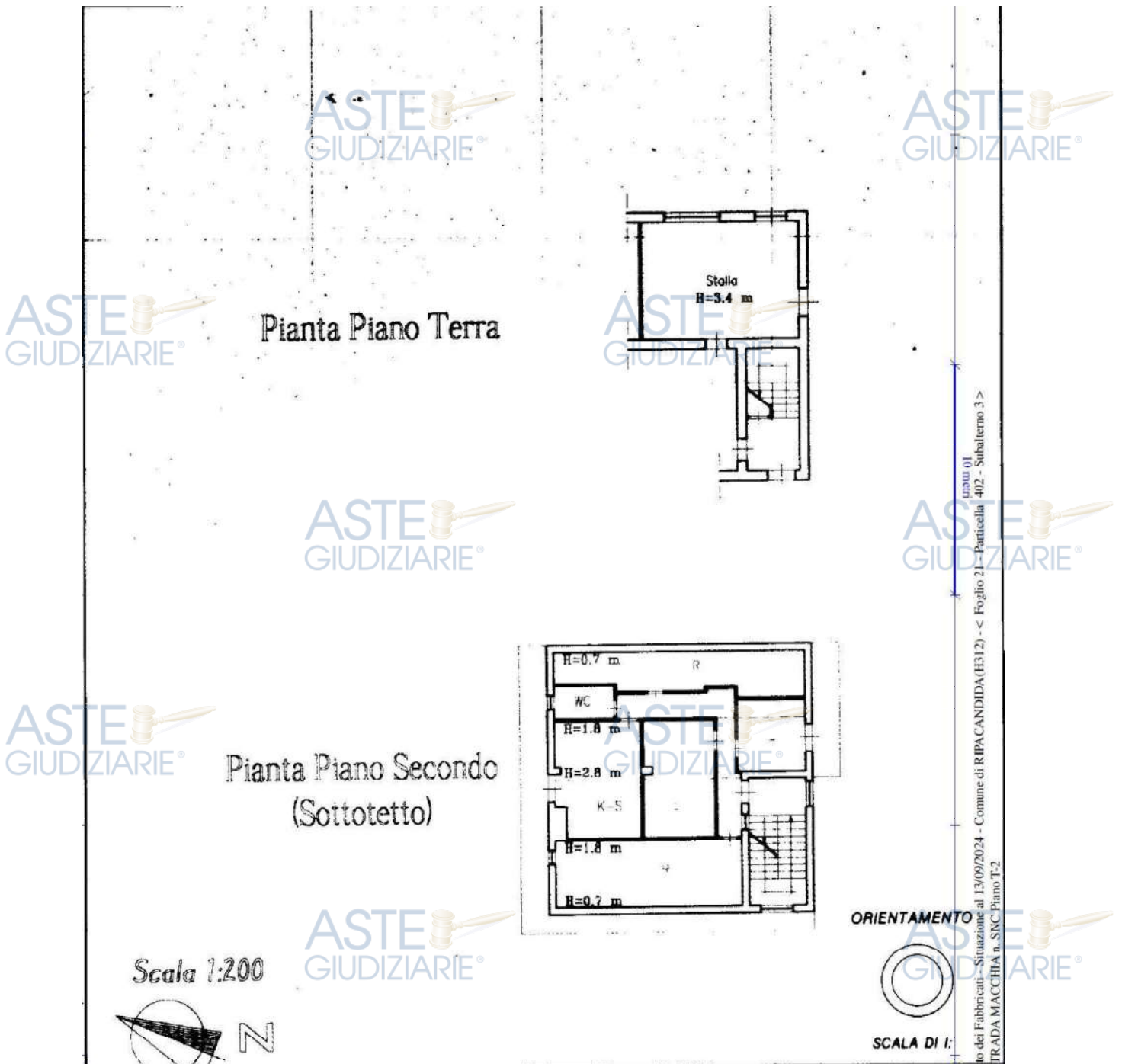


Figura 9 - Planimetria Catastale Deposito Piano Terra e Abitazione Piano Secondo, P.Illa 402, Sub 3.

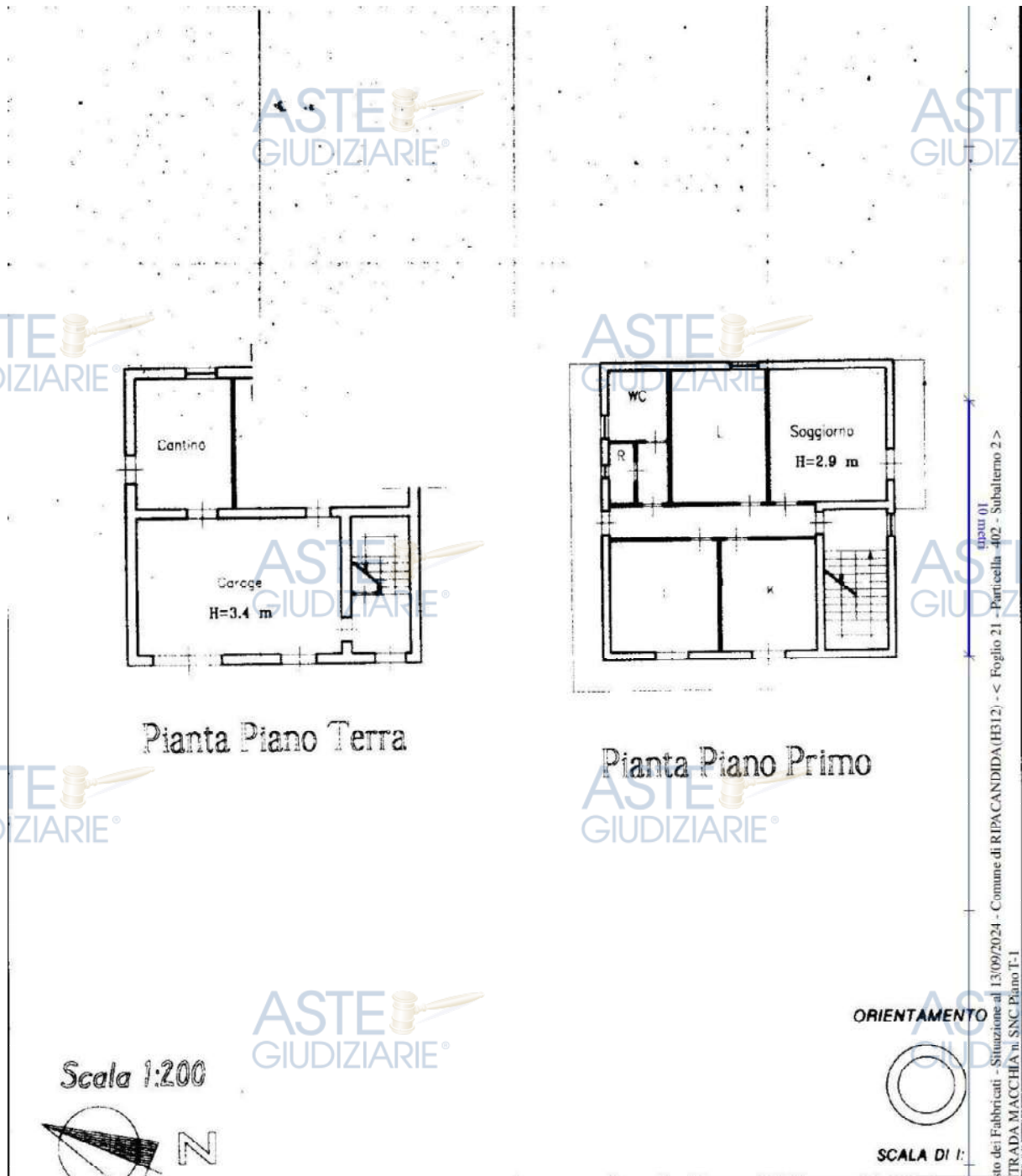


Figura 10 - Planimetria Catastale Deposito Pian Terra e Abitazione Piano Primo, P.lla 402, Sub 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

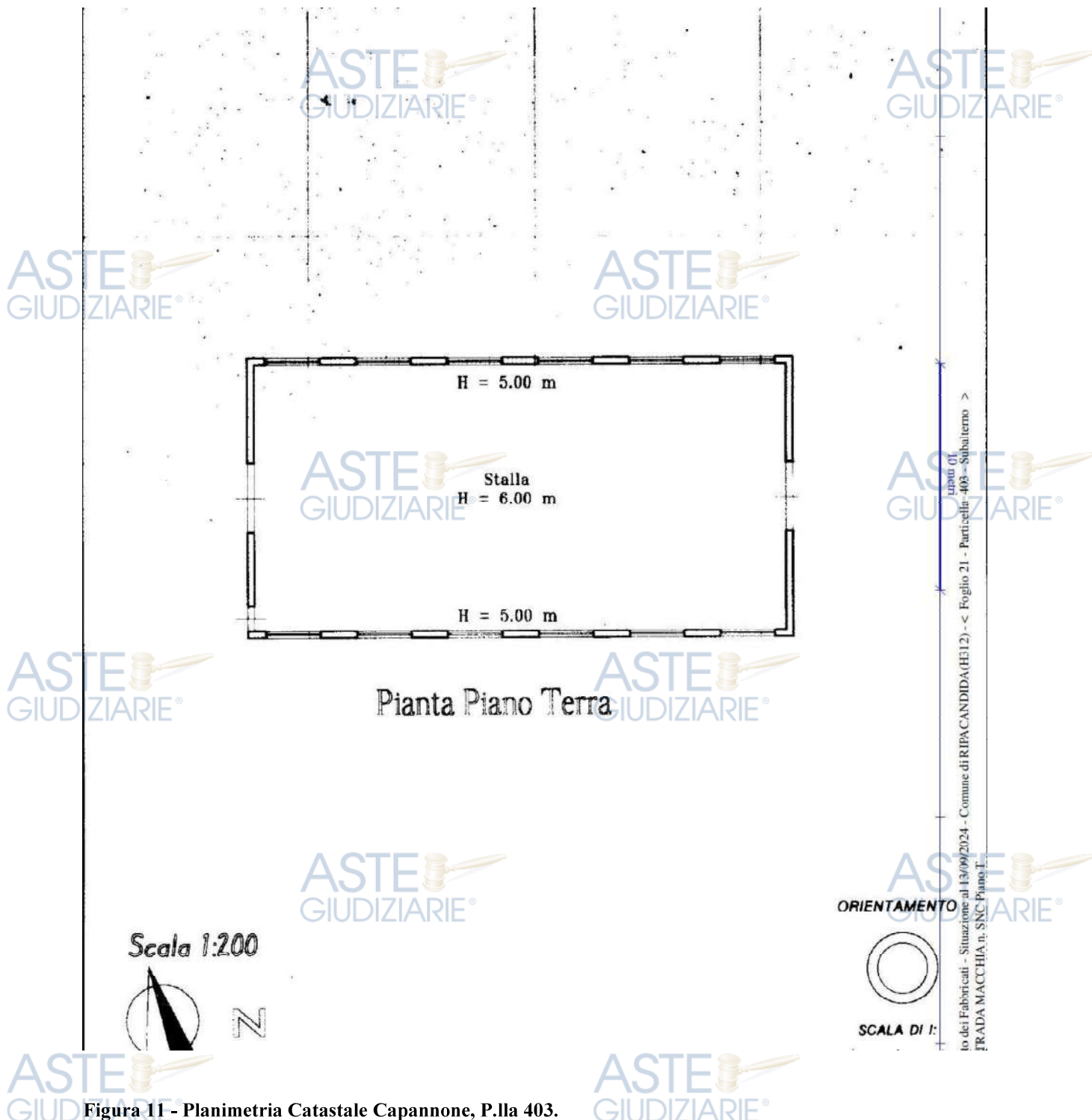


Figura 11 - Planimetria Catastale Capannone, P.Ila 403.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SECONDO_Foglio 21, p.IIa 402, Sub. 3

Sup. Lorda Abitazione 133.40 mq

Sup. Utile Abitazione: 98.95 mq

Sup. Balconi: 20.30 mq

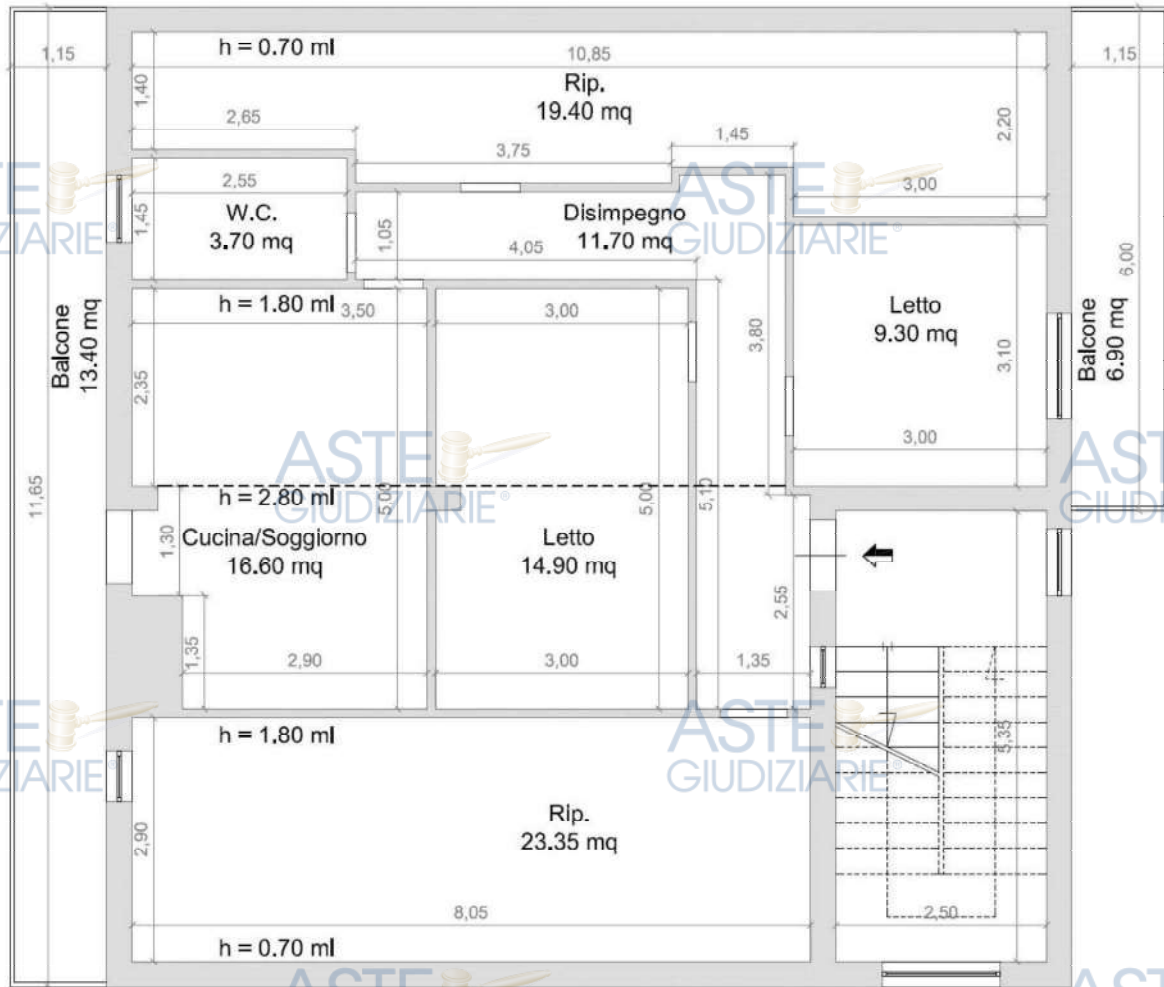


Figura 12 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Secondo, P.IIa 402, Sub 3.

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 21, p.Ila 402, Sub. 3

Sup. Lorda Abitazione 42.05 mq

Sup. Utile Abitazione: 35.35 mq

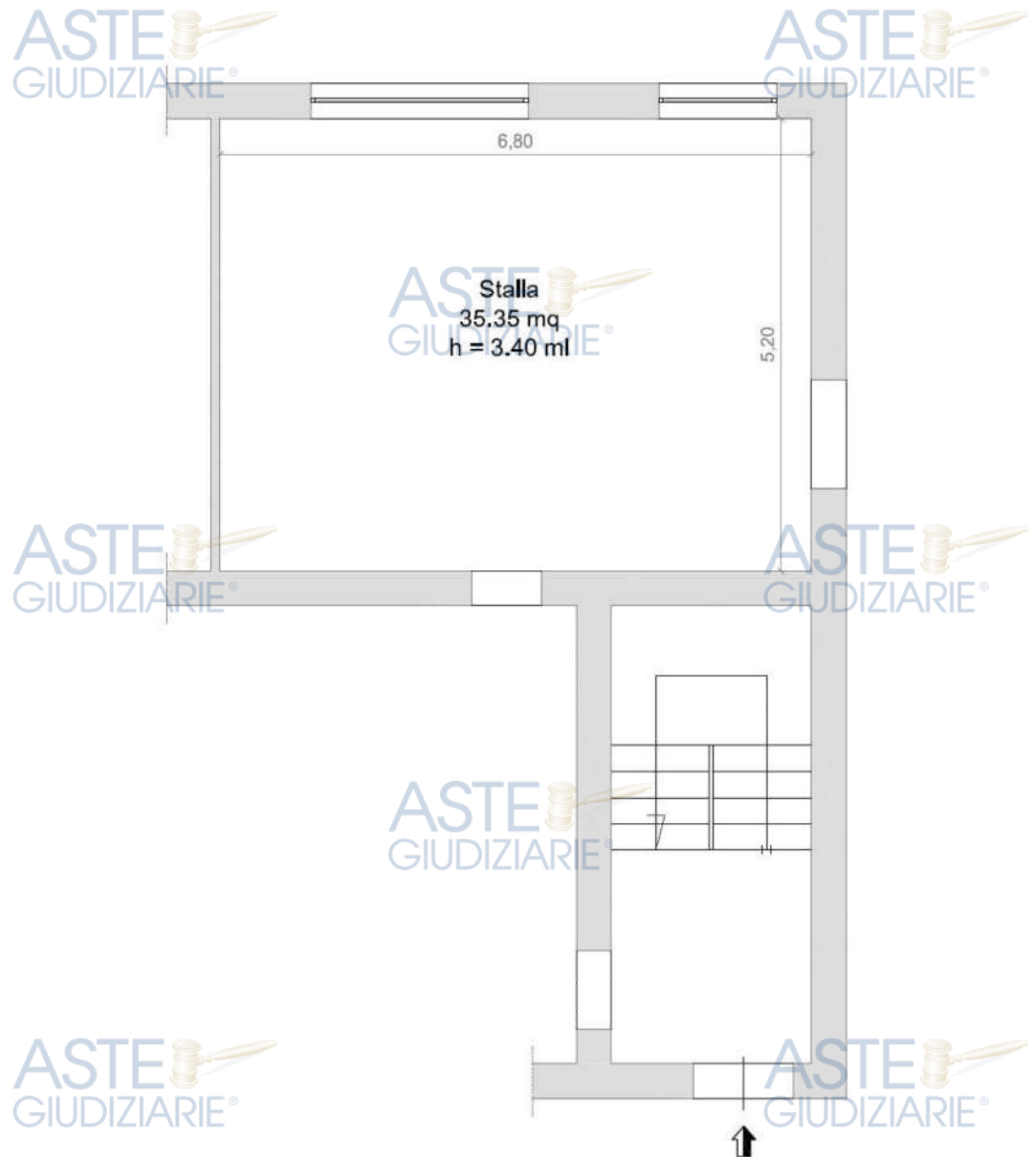


Figura 13 - Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano Terra, P.Ila 402, Sub 3.

PIANTA PIANO PRIMO_Foglio 21, p.Ila 402, Sub. 2

Sup. Lorda Abitazione 133.40 mq

Sup. Utile Abitazione: 100.45 mq

Sup. Balconi: 34.80 mq



Figura 14 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione Piano Primo, P.Ila 402, Sub 2.

PIANTA PIANO TERRA_Foglio 21, p.lla 402, Sub 2°

Sup. Lorda Abitazione 75.55 mq

Sup. Utile Abitazione: 61.25 mq



Figura 15 - Planimetria Stato di Fatto Deposito Piano Terra, P.lla 402, Sub 2.

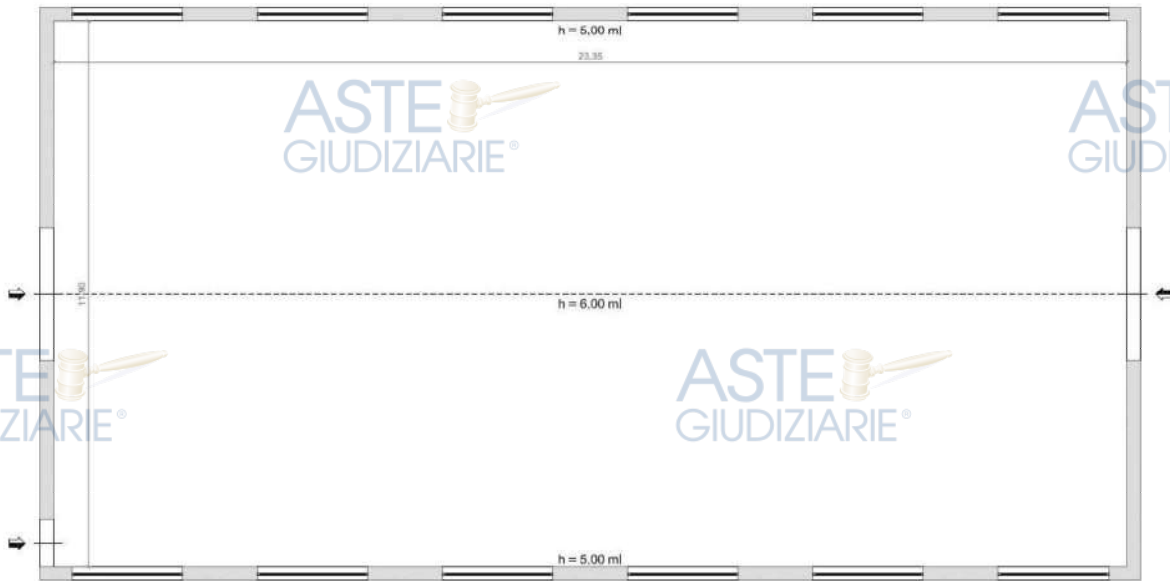


Figura 16 - Planimetria Stato di Fatto Capannone, P.lla 403.

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali ed hanno individuato gli immobili, rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

SECONDO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 290 (ex particella 31), [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 291 (ex particella 31) [REDACTED]

[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 38, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 40, A [REDACTED]
[REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 41, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 296 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 297 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] r i diritti d

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 298 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 48, [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] quale

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 44, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 302 (ex particella 49), [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 303 (ex particella 49), [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 304 (ex particella 49), A [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 305 (ex particella 50), [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 306 (ex particella 50), A [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 307 (ex particella 50), [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 51, [REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 299 (ex particella 46), A [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 300 (ex particella 46), A [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 301 (ex particella 46), [REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 47, [REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 39, [REDACTED]

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 290 (ex particella 31), A [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 291 (ex particella 31), [REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 38, A [REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 40, [REDACTED]

[REDACTED] quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 41, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 296 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 297 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 298 (ex particella 45), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 48, [REDACTED]
[REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 44, [REDACTED]
[REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 302 (ex particella 49), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 303 (ex particella 49), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 304 (ex particella 49), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 305 (ex particella 50), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 306 (ex particella 50), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 307 (ex particella 50), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 51, [REDACTED]
[REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 299 (ex particella 46), A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 300 (ex particella 46), [REDACTED]
[REDACTED]

(PZ) quale concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 301 (ex particella 46), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 47, [REDACTED]

concedente;

- Terreno ubicato a Ripacandida (PZ), in C.da Difesa di Fuori, snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 29, Particella 39, [REDACTED]

concedente;

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella e subalterno eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui l'immobile è stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ed hanno identificato l'immobile rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

TERZO LOTTO:

Descrizione attuale dei beni (fabbricati).

- Abitazione ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 25-27, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 946, Sub 1, e Particella 947, Sub 2 (graffate tra loro) Piano T-1, A [REDACTED]

Descrizione del bene contenuta nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

- Abitazione ubicato a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola, n. 25-27, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 946, Sub 1, e Particella 947, Sub 2 (graffate tra loro) Piano T-1, A [REDACTED]

PLANIMETRIA CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 11521100
Comune Piacenza Ditta Martino Pasquale
Via S. Nicola N. 47
Si Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

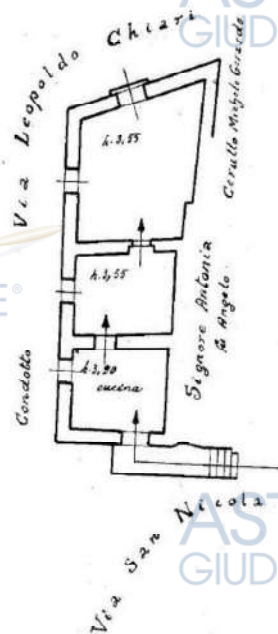
Martino Pasquale

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Piacenza

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
11521100

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riducendone la scala im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'ufficio 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata dal
Denunciante

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

Data 30 gennaio 1940 Firma _____

Figura 17 - Planimetria Catastale Abitazione, P.Illa 947 Sub 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959-XVII, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Trapani*
Ditta *Martino Pasquale fu Michele (Papa)*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Esistente o del Comune

Via *Michele Placido* A3.

di

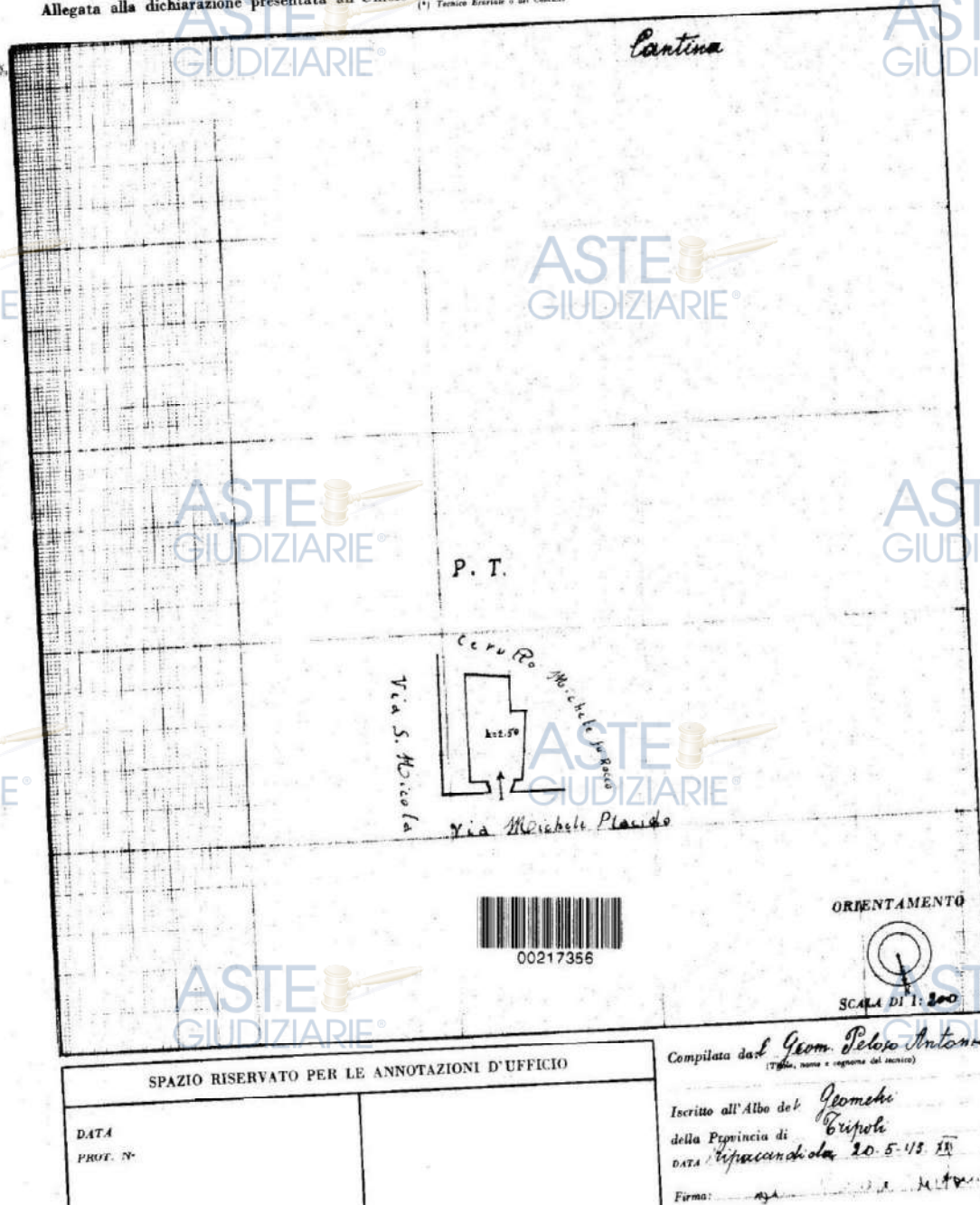


Figura 18 - Planimetria Catastale Abitazione, P.Ila 948 Sub 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali il Comune Censuario, Foglio, Particella eventualmente richieste dall'esecutato dal momento in cui gli immobili sono stato trascritto nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nell'atto del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno identificato gli immobili rappresentandone la storia catastale del compendio pignorato.

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:

PRIMO LOTTO: – **Mansarda e Deposito**, ubicati a Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia, Piano T-2, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 21, p.lla 402, Sub 3; **Abitazione e Deposito** ubicati a Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia, Piano T-1, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 21, p.lla 402, Sub 2; **Capannone**, ubicato a Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia, Piano T, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 21, p.lla 403; **Terreni** in agro di Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia, identificati in Catasto Terreni al foglio 21, p.lle 37-401. Le p.lle 402 e 403 sono poste all'interno della p.lla 401, che confina a nord ed est con la p.lla 322, a sud con le p.lle 15-16-17 ed ad ovest con la strada comunale c.da Macchia; la p.lla 37 confina a nord con le p.lle 45-344, ad est con la p.lle 36-38, a sud con le p.lle 58-59-325-326, ad ovest con le p.lle 50-51-56-57-353-354.

L'abitazione in Catasto al foglio 21, p.lla 402, sub 2-3, è stata realizzato mediante Concessione Edilizia n. 16, rilasciata dal Comune di Ripacandida (PZ) in data 24/05/1983; Il Capannone in Catasto al foglio 21, p.lle 403, è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 2798, rilasciata in data 15/09/1987. Entrambi i fabbricati sono stati realizzati mediante fondi concessi dalla Comunità Montana del Vulture.

Il Foglio n. **21**, particelle nn. **37-401-402-403** ricadono in zona Perimetro Ambito Extraurbano **del Comune di Ripacandida (PZ) – Zona Agricola E – Destinata ad uso agricolo, produttivo ed abitativo.**

PREZZO BASE D'ASTA:

EURO 222.492,50 (Euro duecentoventidue mila quattrocentonovantadue/50)

SECONDO LOTTO: – **Terreni**, in agro di Ripacandida (PZ), alla C.da Difesa da Fuori, identificati in Catasto Terreni al foglio 29, p.lle 290-291-38-40-41-44-297-298-48-302-303-304-305-306-307-51-299-300-301-47-39. Le p.lle 290 e 291 contigue tra loro confinano a nord con le p.lle 275-276, ed est con una stradina interpoderale, a sud con le p.lle 288-289 ed ad ovest con la p.la 277. Le p.lle 44-47-48-51-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307 contigue tra loro confinano a nord-ovest con le p.lle 23-24-277, a nord-est con le p.lle 26-278-279, a sud-est con le p.lle 42-43-52-235, e a sud-ovest con le p.lle 53-308-309-310, le p.lle 38-39-40-41 contigue tra loro confinano a nord con la p.la 36, a est con la S.P. 8, a sud con la p.la 42, e ad ovest con la p.la 280.

Il Foglio n. 29, particelle nn. **290-291-38-40-41-44-297-298-48-302-303-304-305-306-307-51-299-300-301-47-39** ricade in zona Perimetro Ambito Extraurbano **del Comune di Ripacandida (PZ) – Zona Agricola E – Destinata ad uso agricolo, produttivo ed abitativo.**

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 39.948,75 (Euro trentanovemilannovecentoquarantotto/75)

TERZO LOTTO: – **Abitazione (comprensiva di area di sedime di fabbricato demolito)**, ubicata a Ripacandida (PZ), alla Via San Nicola, n. 25-27, Piano T-1, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 19, p.la 946, Sub 1 e p.la 947, Sub 2 (graffate tra loro); **Deposito** ubicato a Ripacandida (PZ), alla Via Michele Placido, Piano T, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 19, p.la 948, Sub 1;

I fabbricati componenti il terzo lotto sono stati realizzati antecedentemente il 1967, e ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano **del Comune di Ripacandida (PZ) – Zona TA – Tessuti Edilizi di antica formazione di valore storico e ambientale Piani di Recupero art. 17 L.R. 23/99.**

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 15.075,00 (Euro quindicimilasettantacinque/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, 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, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

PRIMO LOTTO - STORICO VENTENNALE:

- Mansarda sita nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censita al NCEU **Foglio 21 part.lla 402 sub 3**, Cat. A/3, Cl. 1, vani 5, sup. 130 mq., R.129,11;
- Abitazione sita nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censita al NCEU **Foglio 21 part.lla 402 sub 2**, Cat. A/3, Cl. 1, vani 7, sup. 162 mq., R.180,76;
- Capannone – Stalla, sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censito al NCEU **Foglio 21 part.lla 403**, Cat. C/6, Cl. 1, cons. 271 mq., Sup. Cat. 299 mq. R. 237,93;
- Terreno circostante, censito al C.T. **Foglio 21 part.lla 401**, qualità vigneto classe 2, Sup. are 63.53;

I suindicati beni fanno capo [redacted] a [redacted] (½ ciascuno), ed al Comune di Ripacandida quale concedente.

Il suolo su cui sono stati realizzati gli immobili, originariamente censito in catasto al Foglio 21 part.lla 14, risulta pervenuto a [redacted]

Si osserva che nell'Atto di compravendita del 1968 risulta trasferito il terreno di are 67.78, gravato da livello in favore del Comune di Ripacandida.

- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 21 part.lla 37**, qualità seminativo, di ha 1.13.22,

[redacted] piena proprietà dell'intero, ed a quest'ultimo pervenuto in virtù di Compravendita per Atto Notar Dorsa del 5.02.1964, rep. 8812-6603, trascritto il 3.03.1964 ai nn. 5492296477 [redacted]

SECONDO LOTTO - STORICO VENTENNALE:

- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 29 part.lla 290 (ex part. 31)**, qualità seminativo, di ha 21.61
- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 29 part.lla 291 (ex part.lla 31)**, qualità seminativo, di ha 02.65

Il terreno originariamente censito in catasto al Foglio 29 part.lla 31, risulta pervenuto ai coniugi [redacted] in comune, in virtù di Compravendita per Atto Notar Giuratrabocchetti del 10.12.1976, trascritto il 3.01.1977 ai nn. 17/15, [redacted]

Si osserva che nell'Atto di Donazione del 1938 e nell'Atto di compravendita del 1977, la part.lla 31 del Foglio 29 risulta trasferita gravata da livello in favore del Comune di Ripacandida.

Terreni siti nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censiti al C.T.

- Foglio 29 part.lla 38, qualità Vigneto, di ha 0.38.60
- Foglio 29 part.lla 40, qualità Seminativo, di ha 0.10.80
- Foglio 29 part.lla 41, porz. AA qualità Canneto, porz. AB qualità semin., mq. 9.66
- Foglio 29 part.lla 296 (ex part. lla 45), qualità seminativo, di ha 0.01.87
- Foglio 29 part.lla 297 (ex part. lla 45), qualità seminativo, di ha 0.03.08
- Foglio 29 part.lla 298 (ex part. lla 45), qualità seminativo, di ha 0.02.45
- Foglio 29 part.lla 48, qualità seminativo, di ha 0.25.05
- Foglio 29 part.lla 44, qualità seminativo, di ha 0.67.33
- Foglio 29 part.lla 302 (ex part. lla 49), qualità seminativo, di ha 0.05.99
- Foglio 29 part.lla 303 (ex part. lla 49), qualità seminativo, di ha 0.02.45
- Foglio 29 part.lla 304 (ex part. lla 49), qualità seminativo, di ha 0.03.18
- Foglio 29 part.lla 305 (ex part. lla 50), qualità seminativo, di ha 0.03.34
- Foglio 29 part.lla 306 (ex part. lla 50), qualità seminativo, di ha 0.02.16
- Foglio 29 part.lla 307 (ex part. lla 50), qualità seminativo, di ha 0.04.46
- Foglio 29 part.lla 51, qualità seminativo, di ha 0.42.68
- Foglio 29 part.lla 299 (ex part. lla 46), qualità seminativo, di ha 0.03.88
- Foglio 29 part.lla 300 (ex part. lla 46), qualità seminativo, di ha 0.03.52
- Foglio 29 part.lla 301 (ex part. lla 46), qualità seminativo, di ha 0.03.28
- Foglio 29 part.lla 47, qualità seminativo, di ha 0.38.68
- Foglio 29 part.lla 39, qualità seminativo, di ha 0.22.87

I suindicati terreni fanno capo a

a. - Atto di compravendita del 13.09.1948 per Notar D'Alfonso, registrato in Rionero il 20.09.1948 al n. 124, [REDACTED]

b. - Atto di compravendita del 23.11.1960 per Notar Dorsa registrato in Rionero il 13.12.1960 al n. 673 d [REDACTED]

c. - Atto di Donazione del 18.11.1904 per Notar Dorsa, registrato in Melfi il 24.11.1904 al n. 599 [REDACTED]

Si osserva che, nell'Atto di compravendita del 10.12.1976, i terreni in oggetto risultano trasferiti, gravati da livello in favore del Comune di Ripacandida. Anche nei precedenti titoli di provenienza

i [REDACTED]
[REDACTED]

TERZO LOTTO - STORICO VENTENNALE:

- Fabbricato censito al NCEU Foglio 19 part.lla n. 946 sub 1 e 947 sub 2 graffate
- Vano terraneo censito al NCEU Foglio 19 part.lla n. 948 sub 1,

[REDACTED] Martino Michele per i diritti di proprietà dell'intero, ed a questi pervenuti in virtù di Atto di Divisione per Notar Angelo Dorsa del 9.10.1963 trascritto ai nn. 20825/286748.

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., 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.

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. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

- PRIMO LOTTO: Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 21, p.lla 402, sub 2-3, e Capannone al foglio 21, p.lla 403;

L'abitazione è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. 16, rilasciata dal Comune di Ripacandida (PZ) in data 24/05/1983; Il Capannone è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 2798, rilasciata dal Comune di Ripacandida (PZ) in data 15/09/1987.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Ripacandida (PZ), nel seguente Ambito di riferimento:

- Foglio n. **21**, particelle nn. **401-37** ricade in zona Perimetro Ambito Extraurbano del **Comune di Ripacandida (PZ) – Zona Agricola E – Destinata ad uso agricolo, produttivo ed abitativo.**

- **SECONDO LOTTO: Terreni in Catasto al foglio 29, particelle 290-291 (ex particella 31), e Comprensorio di fondi rustici in Catasto al foglio 29, particelle 38-40-41-44, particelle 297-298 (ex particella 45), particella 48, particelle 302-303-304 (ex particella 49), particelle 305-306-307 (ex particella 50), particella 51, particelle 299-300-301 (ex particella 46), particelle 47 e 39.**

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI SEDIME DEGLI IMMOBILI:

L'area di seguito descritta ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Potenza, nel seguente Ambito di riferimento:

- Foglio n. **29**, particelle nn. **290-291-38-40-41-44-297-298-48-302-303-304-305-306-307-51-299-300-301-47-39** ricadono in zona Perimetro Ambito Extraurbano del **Comune di Ripacandida (PZ) – Zona Agricola E – Destinata ad uso agricolo, produttivo ed abitativo.**

- **TERZO LOTTO: Abitazione in Catasto fabbricati al foglio 19, p.lla 946, sub 1 e p.lla 947 Sub 2 (Graffate), p.lla 948 sub 1.**

- I fabbricati componenti il terzo lotto sono stati realizzati antecedentemente il 1967, ricadono in zona Perimetro Ambito Urbano del **Comune di Ripacandida (PZ) – Zona TA – Tessuti Edilizi di antica formazione di valore storico e ambientale Piani di Recupero art. 17 L.R. 23/99.**

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.).

Per quanto concerne gli immobili oggetto del pignoramento, questi risultano essere occupati come di seguito descritto:

PRIMO LOTTO:

- Mansarda sita nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censita al NCEU Foglio 21 part.lla 402 sub 3, Cat. A/3, Cl. 1, vani 5, sup. 130 mq., R.129,11;
- Abitazione sita nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censita al NCEU Foglio 21 part.lla 402 sub 2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 7, sup. 162 mq., R.180,76;
- Capannone – Stalla, sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Macchia snc, censito al NCEU Foglio 21 part.lla 403, Cat. C/6, Cl. 1, cons. 271 mq., Sup. Cat. 299 mq. R. 237,93;
- Terreno circostante, censito al C.T. Foglio 21 part.lla 401, qualità vigneto classe 2, Sup. are 63.53;

- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 21 part.lla 37**, qualità seminativo, di ha 1.13.22.

SECONDO LOTTO:

- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 29 part.lla 290 (ex part.lla 31)**, qualità seminativo, di ha 21.61;
- Terreno sito nel Comune di Ripacandida (PZ) C.da Difesa Di Fuori, censito al C.T. **Foglio 29 part.lla 291 (ex part.lla 31)**, qualità seminativo, di ha 02.65;
- **Foglio 29 part.lla 38**, qualità Vigneto, di ha 0.38.60;
- **Foglio 29 part.lla 40**, qualità Seminativo, di ha 0.10.80;
- **Foglio 29 part.lla 41**, porz. AA qualità Canneto, porz. AB qualità semin., mq. 9.66;
- **Foglio 29 part.lla 296 (ex part. lla 45)**, qualità seminativo, di ha 0.01.87;
- **Foglio 29 part.lla 297 (ex part. lla 45)**, qualità seminativo, di ha 0.03.08;
- **Foglio 29 part.lla 298 (ex part. lla 45)**, qualità seminativo, di ha 0.02.45;
- **Foglio 29 part.lla 48**, qualità seminativo, di ha 0.25.05;
- **Foglio 29 part.lla 44**, qualità seminativo, di ha 0.67.33;
- **Foglio 29 part.lla 302 (ex part. lla 49)**, qualità seminativo, di ha 0.05.99;
- **Foglio 29 part.lla 303 (ex part. lla 49)**, qualità seminativo, di ha 0.02.45;
- **Foglio 29 part.lla 304 (ex part. lla 49)**, qualità seminativo, di ha 0.03.18;
- **Foglio 29 part.lla 305 (ex part. lla 50)**, qualità seminativo, di ha 0.03.34;
- **Foglio 29 part.lla 306 (ex part. lla 50)**, qualità seminativo, di ha 0.02.16;
- **Foglio 29 part.lla 307 (ex part. lla 50)**, qualità seminativo, di ha 0.04.46;
- **Foglio 29 part.lla 51**, qualità seminativo, di ha 0.42.68;
- **Foglio 29 part.lla 299 (ex part. lla 46)**, qualità seminativo, di ha 0.03.88;
- **Foglio 29 part.lla 300 (ex part. lla 46)**, qualità seminativo, di ha 0.03.52;
- **Foglio 29 part.lla 301 (ex part. lla 46)**, qualità seminativo, di ha 0.03.28;
- **Foglio 29 part.lla 47**, qualità seminativo, di ha 0.38.68;
- **Foglio 29 part.lla 39**, qualità seminativo, di ha 0.22.87.

TERZO LOTTO:

- Fabbricato censito al NCEU **Foglio 19 part.lla n. 946 sub 1 e 947 sub 2** (graffate);
- Vano terraneo censito al NCEU **Foglio 19 part.lla n. 948 sub 1**;

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 la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

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 la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento, 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, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro, informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale; Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; Difformità urbanistico-edilizie; Difformità Catastali.

Sui beni pignorati sussistono nel ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento per cui si procede eseguito dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Oppido Lucano e Ripacandida soc. coop. a.r.l.**, oggi, in giudizio Zeus Finance S.r.l., nei confronti di [REDACTED] a 24.10.1992, trascritto il 21.11.1992 ai nn. 12472/14128. -Trascrizione del pignoramento rinnovata il 13.11.2012 ai nn. 18675/14346;
- **Pignoramento eseguito dalla Finanziaria Generale S.p.A.**, [REDACTED] [REDACTED] ta 17.12.1998, trascritto il 31.12.1998 ai nn. 17849/15032. Trascrizione del pignoramento non rinnovata;
- **Ipoteca volontaria in favore della Cassa di Risparmio e di Lucania**, iscritta il 14.12.1984 ai nn. 16591/837, per Lire 60.000.000, contro [REDACTED] ipotecaria non rinnovata;
- **Ipoteca volontaria in favore della Cassa di Risparmio e di Lucania**, iscritta il 14.12.1984 ai nn. 16591/837, per Lire 60.000.000, contro [REDACTED] ipotecaria non rinnovata;
- **Ipoteca volontaria in favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Oppido Lucano e Ripacandida Soc. Coop. a.r.l.**, iscritta il 9.08.1988 ai nn. 847/9828, per Lire 140.000.000, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale in favore della F.G. S.p.A. mandataria della Banca Mediterranea S.p.A.**, iscritta il 05.09.1997 ai nn. 997/12612, per Lire 13.915.535, [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale in favore della F.G. S.p.A. mandataria della Banca Mediterranea S.p.A.**, iscritta il 05.09.1997 ai nn. 998/12613, per Lire 10.671.239, [REDACTED] Iscrizione ipotecaria non rinnovata;
- **Ipoteca giudiziale in favore della F.G. S.p.A. mandataria della Banca Mediterranea S.p.A.**, iscritta il 05.09.1997 ai nn. 999/12614, per Lire 12.706.005 [REDACTED]
[REDACTED]
- Non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da vincoli storico-artistici;
- non sono presenti provvedimenti impositivi derivanti da Piano Regolatore e di qualsiasi natura;

A tal fine si allega alla presente, copia delle trascrizioni gravanti sull'immobile.

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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento e dalle ricerche effettuate presso i Registri dell'Agenzia del Demanio, non risulta che i beni pignorati, ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ), alla Via San Nicola e M. Placido, in Catasto Fabbricati al foglio 19, Particelle 946-947-948; alla C.da Macchia, in Catasto Terreni al foglio 21, Particelle 37-401; alla C.da Difesa da Fuori, in Catasto Terreni al foglio 29, Particelle 38-39-40-41-44-47-48-51-290-291-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307; ricadano su un suolo demaniale.

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 il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto. All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato l'esperto verificherà se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. 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 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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dai dati di trascrizione del pignoramento di cui è procedimento, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, e nello specifico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a seguito di Ispezione Ipotecaria e dall'Attestazione della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali risulta che i beni pignorati sono gravati da Usi Civici e pertanto il suddetto Ente Regionale certifica che gli immobili sono da ritenersi tutti di **"natura allodiale"**, in quanto appartenenti ad Antiche Colonie del 1882.

Si allega alla presente, copia dell'attestazione rilasciata dalla Regione Basilicata in data 17/09/2024.

Gli immobili pignorati risultano gravati da livello e pertanto si è chiesto al Comune di Ripacandida (PZ) di calcolare il relativo Costo di Affrancazione, stimato in Euro **3.677,19** (Euro tremilaseicentoseventasette,19), suddiviso come di seguito descritto:

- € **1.605,45** (Euro milleseicentocinque,45) calcolato sul reddito dominicale riferito al Pascolo;
- € **2.033,57** (Euro duemilatrecentotré,57) importo delle annualità pregresse dal 2005 ad oggi;
- € **38,17** (Euro trentotto,17) diritti di segreteria per le spese di Rogito da parte del Segretario Comunale;

Si allega alla presente, copia dell'attestazione rilasciata dal Comune di Ripacandida (PZ) in data 11/10/2024.

Si specifica che i costi complessivi necessari per l'affrancazione degli immobili, da corrispondere al Comune di Ripacandida (PZ), non verranno computati all'interno del valore complessivo da assegnare ai rispettivi Lotti, gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario.

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:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate e presso gli occupanti degli immobili di cui gli stessi fabbricati oggetto della procedura 76/1992 R.G.E. sono parte integrante, risulta che:

- Non sono presenti spese di tipo condominiale in quanto non sussiste Condominio;
- non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato oltre quelli citati nel quesito 8.

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. L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima. 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.

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali 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.), ma 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, 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 ALLA 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.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che 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 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 acquisiti 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.

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ), lo scrivente C.T.U., ha tenuto conto e raffrontato i prezzi con i quali mediamente nella zona sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi.

Come valore di partenza per effettuare la stima dei beni, si è preso come riferimento, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre ad acquisire le dovute informazioni dai borsini immobiliari e le pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari, riferite al Comune di Ripacandida (PZ) e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata. A tal fine si allega alla presente, copia della quotazione immobiliari.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare:

VALORE PRIMO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione in c.da Macchia al Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 450,00**, per i Balconi al Piano Primo il valore di **€/mq 150,00**, per l'Abitazione al Piano Secondo il valore di mercato nella misura di **€/mq 300,00**, per i Balconi al Piano Secondo il valore di **€/mq 150,00**, per i Depositi al Piano Terra il valore di **€/mq 300,00**, per il Capannone il valore di **€/mq 175,00**, per i terreni destinati a vigneto il valore di **€/mq 1,50** sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata, il tutto come da tabella che segue:

Valore dell'Abitazione e del Capannone ubicati a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
21	402	2	Abitazione Piano Primo	133,40	€ 450,00	€ 60.030,00
21	402	2	Balconi Piano Primo	34,80	€ 150,00	€ 5.220,00
21	402	2	Deposito Piano Terra	75,55	€ 300,00	€ 22.665,00
21	402	3	Abitazione Piano Secondo	133,40	€ 300,00	€ 40.020,00
21	402	3	Balconi Piano Secondo	20,30	€ 150,00	€ 3.045,00
21	402	3	Deposito Piano Terra	42,05	€ 300,00	€ 12.605,00

21	403	//	Capannone	299,40	€ 175,00	€ 52.395,00
Totale Valore Immobile						€ 195.980,00
Valore dei Terreni ubicati a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia.						
21	401	//	Vigneto Classe 2	6.353,00	€ 1,50	€ 9.529,50
21	37	//	Vigneto Classe 2	11.322,00	€ 1,50	€ 16.983,00
Totale Valore Immobile						€ 26.512,50

Per un totale complessivo del PRIMO LOTTO di:

EURO 222.492,50 (Euro duecentoventidueemilaquattrocentonovantadue/50)

Da una attenta analisi e ricerca delle quotazioni immobiliari, precedentemente citate, degli immobili aventi le stesse caratteristiche dell'**Abitazione, Depositi e il Capannone siti a Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia**, si ritiene equo e giusto stimare come canone locativo mensile, per l'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi un valore pari a: **€/mq x mese € 1,1244** per l'Abitazione al Piano Primo, **€/mq x mese € 0,5622** per l'Abitazione al Piano Secondo, **€/mq x mese € 0,6377** per i Depositi al Piano Terra, **€/mq x mese € 0,3340** per il Capannone, il tutto come da tabella che segue:

Valore di Locazione dell'Abitazione e del Capannone ubicati a Ripacandida (PZ), in C.da Macchia.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €/mq x mese	Canone mensile
21	402	2	Abitazione Piano Primo	133,40	€ 1,1244	€ 150,00
21	402	3	Mansarda Piano Secondo	133,40	€ 0,5622	€ 75,00
21	402	2-3	Depositi	117,60	€ 0,6377	€ 75,00
21	403	//	Capannone	299,40	€ 0,3340	€ 100,00
Totale canone mensile di Locazione						€ 400,00

VALORE SECONDO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per il terreni alla C.da Macchia del Comune di Ripacandida (PZ) è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 1,25**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili

simili a quello oggetto della presente e dal VAM (Valore Agricolo Medio) rilasciato dalla Regione Basilicata, il tutto come da tabella che segue:

Valore Terreni in agro di Ripacandida (PZ), alla C.da Macchia.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
29	290	//	Seminativo Classe 2	2.161,00	€ 1,25	€ 2.701,25
29	291	//	Seminativo Classe 2	265,00	€ 1,25	€ 331,25
29	38	//	Seminativo Classe 2	3.860,00	€ 1,25	€ 4.825,00
29	40	//	Seminativo Classe 2	1.080,00	€ 1,25	€ 1.350,00
29	41	//	Seminativo Classe 2	966,00	€ 1,25	€ 1.207,50
29	296	//	Seminativo Classe 2	187,00	€ 1,25	€ 233,75
29	297	//	Seminativo Classe 2	308,00	€ 1,25	€ 385,00
29	298	//	Seminativo Classe 2	245,00	€ 1,25	€ 306,25
29	48	//	Seminativo Classe 2	2.505,00	€ 1,25	€ 3.131,25
29	44	//	Seminativo Classe 2	6.733,00	€ 1,25	€ 8.416,25
29	302	//	Seminativo Classe 2	599,00	€ 1,25	€ 748,75
29	303	//	Seminativo Classe 2	245,00	€ 1,25	€ 306,25
29	304	//	Seminativo Classe 2	318,00	€ 1,25	€ 397,50
29	305	//	Seminativo Classe 2	334,00	€ 1,25	€ 417,50
29	306	//	Seminativo Classe 2	216,00	€ 1,25	€ 270,00
29	307	//	Seminativo Classe 2	446,00	€ 1,25	€ 557,50
29	51	//	Seminativo Classe 2	4.268,00	€ 1,25	€ 5.335,00
29	299	//	Seminativo Classe 2	388,00	€ 1,25	€ 485,00
29	300	//	Seminativo Classe 2	352,00	€ 1,25	€ 440,00
29	301	//	Seminativo Classe 2	328,00	€ 1,25	€ 410,00
29	47	//	Seminativo Classe 2	3.868,00	€ 1,25	€ 4.835,00
29	39	//	Seminativo Classe 2	2.287,00	€ 1,25	€ 2.858,75
Totale Valore Immobile						€ 39.948,75

Per un totale complessivo del SECONDO LOTTO di:

EURO 39.948,75 (Euro trentanovemilanovecentoquarantotto/75)

VALORE TERZO LOTTO:

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, per l'Abitazione in Via San Nicola al Piano Primo è stato attribuito il più probabile valore di mercato nella misura di **€/mq 200,00**, per l'area di Sedime del fabbricato demolito il valore di **€/mq 75,00**, per il Deposito in Via M. Placido al Piano Terra il valore di mercato nella misura di **€/mq 150,00**, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'agenzia delle entrate per immobili simili a quello oggetto della presente, il tutto come da tabella che segue:

Valore dei Fabbricati ubicati a Ripacandida (PZ), in Via San Nicola e Via M. Placido.						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Sup. Commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
19	946-947	1-2	Abitazione Piano Primo	60,00	€ 200,00	€ 12.000,00
19	946-947	1-2	Area di Sedime	17,00	€ 75,00	€ 1.275,00
19	948	1	Deposito Piano Terra	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Totale Valore Immobile						Euro 15.075,00

Per un totale complessivo del TERZO LOTTO di:

EURO 15.075,00 (Euro quindicimilasettantacinque/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.

I beni pignorati ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ) e di seguito suddivisi:

PRIMO LOTTO:

- foglio 21, particelle 402, sub 3

- foglio 21, particelle 402, sub 2

- foglio 21, particelle 403, [REDACTED]
[REDACTED]

- foglio 21, particelle 401, [REDACTED]

(Livellario 1/2);

- foglio 21, particelle 37, [REDACTED]

SECONDO LOTTO:

- foglio 29, particelle 290-291-38-40-41-296-297-298-48-44-302-303-304-305-306-307-51-
299-300-301-47-39, [REDACTED]

(Livellario 1/2);

TERZO LOTTO:

- foglio 19, particelle 946, sub 1 e 947, sub 2 (graffate tra loro), [REDACTED]

(Proprietario 1/1);

- foglio 19, particelle 948, sub 1, [REDACTED]

Gli immobili pignorati così come strutturati nei vari lotti non sono divisibili.

le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della
[REDACTED]

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalle ricerche effettuate e dall'acquisizione dei Certificati rilasciati dall'Ufficio A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (PZ), risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (PZ), risulta che l'esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ L'esecutata [REDACTED]

■ L'esecutata [REDACTED]

■ L'esecutata [REDACTED] (PZ);

[REDACTED] (PZ), risulta che l'esecutata Sig. [REDACTED]

iscritto all'anagrafe della [REDACTED]

[REDACTED] all'anagrafe della [REDACTED]

Tanto si relaziona alla S.V.I., ai fini dell'adozione dei provvedimenti che si riterranno opportuni.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), Febbraio 2025

Il C.T.U.

(Arch. Canio ROMANIELLO)