

**\* \* \* Relazione di Consulenza Tecnica \* \* \***

**All'Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. ssa Emanuela Musi.**

**Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro \*\*\*\*\* promosso da \*\*\*\*\* rappresentato e difeso dall'Avv. \*\*\*\*\*.**

**R.G.E. n. °180/99.**

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con ordinanza del **16/05/2008** veniva nominata **C.T.U.** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - **Dott. Ssa Marina Mainenti**, fissando l'udienza del **10/10/08** per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti:

**A) – Verifichi il C.T.U.:**

- **1.) – Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;**
- **2.) – Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.**
- **3.) – Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.**

**B) – Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:**

- **4)– Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**
- **5)– Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**
- **6)–Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.**
- **7)–Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;**
- **8)–Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- **9)–Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U.,**

ovvero di cui all'art. 40, com. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, com. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 com. 6 della citata L. 47/85.

- 10) – Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque formando elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.
- 11) – Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat” o equivalente – di una planimetria e di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).
- 12) – Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

#### **OGGETTO ESECUZIONE**

Il procedimento di espropriazione immobiliare emarginato in epigrafe e la conseguente richiesta di vendita riguardano taluni beni siti sul territorio del Comune di Viggiano (Pz) di proprietà del sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ed \*\*\* residente in \*\*\*\*\*.

In particolare è stata sottoposta a procedura esecutiva iscritta al R.G. n.°180/99 un consistente compendio immobiliare, della estensione complessiva di circa ettari 9.00.00, composto da terreni agricoli e fabbricati, questi ultimi, allo stato, in parte non ancora ultimati. Il tutto è situato alla località “c.da Case Rosse” di Viggiano. Più precisamente, sono oggetto di pignoramento:

- a) – terreni agricoli individuati al foglio di mappa 31 part.IIe:
  - n.° 427 della superficie di ettari 02.16.22
  - n.° 516 della superficie di are 19.90
  - n.° 12 della superficie di are 76.02
  - n.° 14 della superficie di are 44.88
  - n.° 15 della superficie di are 76.07°6
  - n.° 9 della superficie di ettari 02.84.92
  - n.°111 della superficie di are 82.60fabbricati rurali individuati al foglio di mappa 31 part.IIe
  - n.° 11 della superficie di ca 01.16
  - n.° 13 della superficie di ca 00.42
- b) – terreni agricoli individuati al foglio di mappa 32 part.IIe:
  - n.° 164 della superficie di are 14.40
  - n.° 165 della superficie di are 06.82
  - n.° 40 della superficie di ca 01.00
  - n.° 42 della superficie di are 23.98fabbricati rurali individuati al foglio di mappa 32 part.IIe
  - n.° 37 della superficie di ca 02.00
  - n.° 38 della superficie di ca 00.59
  - n.° 39 sub 1 ) di ca 00.37
  - n.° 39 sub 2 )
  - n.° 49 della superficie di ca 00.44

Per effetto di talune variazioni catastali talune originarie particelle interessate dal procedimento, sono allo stato, in atti del catasto soppresse ed individuate con una più nuova e recente numerazione. Ed infatti, la particella n.°164 di originarie are 14.40, per effetto dell'accatastamento del fabbricato (in corso di costruzione) ha dato origine ad una part. n.°194 della superficie catastale di mq. 288 e ad una part. n.°193 della superficie di mq. 1.152.

Parimenti, le part.lla n.°37 – 38 - 39 (rappresentate dai vecchi e fatiscanti fabbricati rurali) sono state soppresse e sostituite da un'unica part. n.°184, rappresentata in situ dal nuovo fabbricato della superficie catastale di mq. 200.

Infine, le part.lla n.°40 e n.°42 per effetto dell'ampliamento dell'indicato fabbricato, ricadente per una piccola consistenza su detti mappali sono state soppresse e sostituite dalle part.lla n.°185 e n.°189, rispettivamente dell'estensione di mq. 90 la prima e mq. 2.384 la seconda, il tutto come risulta dalle nuove mappe censuarie.

E pertanto, per effetto di dette variazioni, il nuovo quadro degli immobili pignorati facenti capo al debitore risulta essere individuato dalla nuova numerazione:

• **a)– terreni agricoli individuati al foglio di mappa 31 part.lla:**

- a.1 n.° 427 della superficie di ettari 02.16.22
- a.2 n.° 516 della superficie di are 19.90
- a.3 n.° 12 della superficie di are 76.02
- a.4 n.° 14 della superficie di are 44.88
- a.5 n.° 15 della superficie di are 76.07
- a.6 n.° 9 della superficie di ettari 02.84.92
- a.7 n.°111 della superficie di are 82.60

**fabbricati rurali individuati al foglio di mappa 31 part.lla**

- a.8 n.° 11 della superficie di ca 01.16
- a.9 n.° 13 della superficie di ca 00.42

• **b)– terreni agricoli individuati al foglio di mappa 32 part.lla:**

- b.1 n.° 193 (ex 164) della superficie di are 11.52
- b.2 n.° 194 (ex 164) della superficie di ca 02.88 (fabbricato)
- b.3 n.° 165 della superficie di are 06.82
- b.4 n.° 185 (ex 40) della superficie di ca 00.90
- b.5 n.° 189(ex 42 della superficie di are 23.84

**fabbricati rurali individuati al foglio di mappa 32 part.lla**

- b.6 n.° 184 (ex 37-38-39-36) della superficie di ca 02.00
- b.7 n.° 49 della superficie di ca 00.44

### **PREMESSA**

In esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 05 giugno 2009 la data del primo sopralluogo al fine di effettuare con il debitore una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento del 4/12/1999 (Rep. n.°18425/14434) nonché la sommaria ispezione dei terreni agricoli.

Un secondo sopralluogo per la verifica dei fabbricati veniva, invece, fissato per il giorno 15 giugno 2009. In detta sede si procedeva alla ispezione interna del:

- fabbricato rurale individuato dalla part.lla n.°49,
- fabbricato in corso di ultimazione, individuato dalla part.lla n.°184, e,
- fabbricato, un tempo adibito a "ex scuola agricola", realizzato dal Comune di Viggiano sul fondo di proprietà del debitore, sulla part.lla n.°111, ancora non censito in atti dell'U.T.E.

Un terzo ed ultimo sopralluogo veniva, infine, fissato per il giorno 27 agosto 2009 al fine di una più puntuale ispezione interna dei fabbricati. A tutti i sopralluoghi interveniva il debitore di persona; nessuno invece è intervenuto per conto del creditore procedente.

E' stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente

relazione oltre alla rilevazione metrica degli immobili.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza e la documentazione tecnico – amministrativa presso il Comune di Viggiano sul cui territorio i beni ricadono.

### **PROVENIENZA**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è possibile constatare che gli immobili oggetto del presente procedimento (*pignoramento* trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 04/12/1999 al Rep. n.°18425/14434) sono pervenuti ai germani:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*

per i diritti di 1/3 ciascuno, per effetto di successione legittima di \*\*\*\*\*, apertasi a Viggiano il 23 marzo 1986, giusta denuncia di successione n.°30/164 registrata a Montemurro il 26/11/1986 e trascritta alla CC.RR.II. di Potenza il 7/4/1988 al n. 4351/3681.

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta al debitore per effetto di Atto di divisione per notar Omero Vomero del 3/12/88 rep.n.°16111, registrato a Potenza il 14/12/1988 al n.°2634 ed ivi trascritto il 19/12/88 ai nn.° 15868/13226.

\* \* \*

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta **C.T.U.** espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

### **• QUESITI**

**A) – Verifichi il C.T.U.:**

- 1.) – *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca immediatamente di tale assenza e restituisca gli atti senz'altra attività.*
- 2.) – *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.*
- 3.) – *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda il C.T.U. a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.*

In riferimento ai quesiti di cui ai punti A1. – 2. – 3. si fa presente che la documentazione depositata in atti di cui all'art. ex 567 C.p.c. è risultata carente delle sole visure catastali e delle mappe censuarie. Per quanto attiene i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni dei cespiti pignorati, questi ultimi sono stati sostituiti da una certificazione notarile per notar Antonio Di Lizia del 13/10/00 attestante le risultanze dei registri immobiliari.

Il C.D.U. è stato parimenti prodotto dal creditore precedente e risulta regolarmente in atti. Pertanto non è stato necessario redigere alcuna relazione al sig. Giudice inerente la documentazione di cui all'art. ex 567 c.p.c., quest'ultima indispensabile alla procedura.

Conseguentemente, si è regolarmente proceduto alla prosecuzione dell'incarico peritale ed alla:

“Predisposizione dell’elenco delle ipoteche iscritte, dei pignoramenti trascritti, delle domande giudiziali trascritte riportate al punto B.7.

\* \* \*

La procedura espropriativa in riferimento alla quale viene redatta la presente Consulenza Tecnica d’Ufficio è stata promossa dal \*\*\*\*\* s.p.a. (filiale di Potenza) rappresentata dall’Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ed iscritta al n.°180/99 del R.G.E. del Tribunale di Potenza.

Il tutto a seguito del pignoramento immobiliare reso dal Tribunale di Potenza il 22/11/1999 e trascritto presso la CC.RR.II. il 4/12/99 al Rep. n.°18425/14434 per un credito complessivo di £. 324.699.528 pari ad € 167.690,00 alla data del 22/11/99, oltre interessi e spese fino al soddisfo.

In tale procedura non si è inserito nessun altro creditore:

• **QUESITO B.4)**

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

*“Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento”.*

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

*a.1) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.16.22 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°427 con reddito dominicale di € 69,62 e reddito agrario di € 43,18.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale, proprietà \*\*\*\*\*.*

*a.2) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°516 con reddito dominicale di € 4,62 e reddito agrario di € 3,08.  
Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

*a.3) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°12 con reddito dominicale di € 17,67 e reddito agrario di € 11,78.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

*a.4) –Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°14 con reddito dominicale di € 16,23 e reddito agrario di € 16,23.  
Confini: proprietà del debitore per quattro lati.*

*a.5) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°15 con reddito dominicale di € 17,68 e reddito agrario di € 11,79.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale.*

*a.6) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.84.92 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°9 con reddito dominicale di € 66,22 e reddito agrario di € 44,14.*

**Confini: proprietà del debitore, strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*.**

Esatta la classificazione catastale di questi appezzamenti attigui e che in situ rappresentano un unico consistente lotto, della estensione complessiva di circa sette ettari.

Con due lati, quelli orientati verso ovest e verso sud, il lotto confina, rispettivamente con la strada comunale (\*\*\*\*\*\*) a sinistra e la strada provinciale "Villa d'Agri-Viggiano" a valle. Gli altri due lati confinano, invece, con i fondi di proprietà della germana \*\*\*\*\*\*, sorella del debitore.

In pianta la forma del lotto è irregolare; i due lati di massima estensione sono quelli che si sviluppano parallelamente alle due indicate arterie, a ovest ed a sud.

La giacitura del terreno risulta essere in leggero pendio con massima pendenza nelle zone poste verso nord (a monte).

Buona è pure la conformazione e la natura del suolo che ben si presta per fini colturali. Ed infatti la destinazione attuale del soprassuolo è quella di un seminativo. Solamente una piccola consistenza del lotto, quella costituita dalla part. n.°15, presenta allo stato un vigneto di vecchio impianto.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

Nel complesso, tutti i fondi godono di buona posizione, esposizione ed accesso diretto sulle strade.

**Conformità urbanistica:** I fondi ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del comune in zona agricola E1 Agricola Meccanizzata.

**Possesso attuale:** I fondi sono nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.**

**a.7) –Seminativo di prima classe sito alla c.da "case Rosse" in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 82.60 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111 con reddito dominicale di € 19,20 e reddito agrario di € 12,80.**

**Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*.**

Per quanto attiene il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a.7) è doveroso precisare che - ancorchè l'atto di pignoramento del 22/11/1999 Rep. n.°18425/14434 a favore del \*\*\*\*\* non faccia alcuna menzione al riguardo - sul fondo di cui si descrive insiste anche un fabbricato realizzato dal Comune di Viggiano anni orsono ed all'epoca adibito a "Scuola Rurale". Il fabbricato a tutt'oggi risulta non censito negli atti dell'U.T.E. e né riportato nella mappa catastale. Ed infatti, come si evince sia dal C.D.U. rilasciato dal Comune in data 4/9/09 e sia dalla lettura della Sentenza n.° 732/05 del 11/11/05 (che si allegano in copia) resa dal Giudice del Tribunale di Potenza Dott. Aldo Gubitosi, nella causa civile promossa dal Comune di Viggiano contro il sig. \*\*\*\*\*\*, occupante dell'indicato immobile senza alcun titolo, il citato fabbricato e l'annessa area limitrofa per una superficie complessiva di mq. 1.517,8 risultano di proprietà del Comune di Viggiano, il tutto come si evince dagli atti tecnici del Piano Particellare catastale a firma dell'Ing. Francesco Paolo Nigro approvato dal Provveditorato alle opere pubbliche di Potenza nel Comitato Tecnico Amministrativo seduta del 17/02/1960.

Per tale occupazione, a tutt'oggi - come dichiarato sia dal debitore e sia dal Responsabile Area Tecnica del Comune -, non è stata pagata alcuna indennità di occupazione.

Per quanto riscontrato in sede di sopralluogo è stato necessario redigere un'apposita relazione al riguardo, depositata in data 12/11/09, allo scopo di ricevere dal sig. Giudice apposite indicazioni sulla prosecuzione dell'incarico peritale. Avendo ricevuto la necessaria autorizzazione dal sig. Giudice nell'udienza del 13/11/09 alla stima anche del fabbricato entrostante il terreno oggetto di pignoramento, si è proceduto regolarmente alla descrizione dell'immobile ed alla stima della stesso in uno all'area di pertinenza, riservando al sig. Giudice ogni provvedimento ulteriore.

Esatta la classificazione catastale del fondo di cui si descrive.

Trattasi di un appezzamento di terreno della estensione di circa 8.000 mq. dislocato in prossimità dei fondi già descritti in precedenza e separato da quest'ultimi, verso nord, dalla strada provinciale "Villa d'Agri - Marsicovetere". Più precisamente, il fondo è ubicato in prossimità dell'incrocio tra la strada Comunale "Porcile" e la provinciale "Villa d'Agri- Marsicovetere".

Su detto fondo, come già riferito, insiste un fabbricato realizzato dal Comune di Viggiano negli anni '60. Con due lati, quelli orientati verso nord e verso ovest il fondo risulta adiacente a due strada.

In pianta presenta una forma pressochè trapezoidale con i lati di massima estensione che si estendono da ovest verso est ed in particolare in senso parallelo alla strada provinciale.

La giacitura del terreno risulta essere completamente in piano, buona è la conformazione e la natura del terreno che ben si presta per fini colturali.

Gode di buona ubicazione, esposizione ed accessibilità direttamente sulle strade.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

**Conformità urbanistica:** Il fondo ricade, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del comune in zona agricola E1 Agricola Meccanizzata.

**Possesso attuale:** Il fondo è nel possesso materiale e legale del debitore, eccetto per una piccola consistenza sul quale ricade l'immobile.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.**

**a.7.1 – Fabbricato situato in c.da Case Rosse adibito a "ex Scuola rurale", della superficie calpestabile di mq. 131,00 ricadente sulla particella n.°111 del foglio di mappa 31.**

**Il fabbricato non è censito in atti dell'U.T.E. al N.C.E.U.**

**Confini: proprietà del debitore.**

Trattasi di un modesto fabbricato di vecchia esecuzione, risalente come epoca di realizzo agli inizi degli anni '60 e situato nei pressi del complesso immobiliare già descritto di proprietà del debitore.

Il fabbricato della superficie calpestabile netta di circa 130 mq. (compreso il portico) fù costruito anni orsono dal Comune di Viggiano con fondi del Ministero dei LL.PP. su suolo di proprietà della famiglia del debitore allo scopo di favorire l'istruzione anche ai figli dei contadini residenti nella località periferica del comune, distante circa 5 Km dal centro urbano. L'immobile fù realizzato nell'ambito di un più vasto progetto di opere di interesse pubblico comprendente altre tre scuole rurali, oltre a quella citata site in differenti località del Comune.

La costruzione dalla forma in pianta pressochè rettangolare con le dimensioni di mt 16,70 di lunghezza mt. 10,40 di larghezza, localizzata in una zona marginale del fondo occupa una superficie in pianta di mq. 166. Presenta tipologia costruttiva tipica delle scuole rurali costruite negli anni '60. Si compone di due unità immobiliari attigue, ma con ingressi indipendenti: una destinata alle attività didattiche ed una all'alloggio dell'istruttore.

Sviluppata su unico livello, il corpo destinato alle attività didattiche si compone di un atrio-corridoio della superficie di mq. 23,00, un'aula di mq. 34,80 e di un locale della superficie di mq. 24,96 ospitante i servizi igienici ed un ripostiglio.

L'alloggio dell'istruttore si compone invece di soggiorno, cucinino, servizi igienici e camera da letto; il tutto per una superficie netta di mq. 34,80.

Vi è da riferire che l'alloggio, pur conservando la sua iniziale consistenza di superficie, per effetto di alcune modifiche divisionali non rispecchia in toto lo stato di progetto originario.

L'altezza interna dei locali è pari a mt. 3,30.

La copertura è dotata di un sovrastante manto di tegole tipo Marsiglia e tre falde spingenti.

Tutti i locali presentano un calpestio rialzato rispetto al piano di campagna di cm. 45.

Le murature in elevazione portanti sono realizzate in pietrame con ricorsi di mattoni; le pareti sono rivestite di intonaco. I prospetti esterni sono tinteggiati in colore rosato.

L'aula, l'atrio e l'alloggio sono pavimentati con marmette di cemento e graniglia, i servizi igienici invece, con piastrelle di gres e le pareti rivestite con piastrelle di maiolica.

Gli infissi esterni sono del tipo lamellare metallico dotati di tapparelle avvolgibili ad eccezione dei vani dei servizi igienici che sono accessoriati di scuretti in legno e grate in ferro.

Il fabbricato è dotato solamente di impianto idrico ed elettrico.

Le finiture interne sono del tipo economico.

Le porte sia interne e sia esterne sono realizzate con pannelli di legno.

L'immobile nel complesso presenta un accentuato stato di degrado sia per la vetustà e sia per l'assenza di manutenzione. Infatti, necessità di sostanziali interventi di ristrutturazione edilizia interni ed esterni oltre al consolidamento strutturale per portarlo in uno stato di decoro.

Anche per tale circostanza l'attuale valore commerciale risulta essere deprezzato.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

#### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Alloggio istruttore		Coeff.	Scuola		Coeff.
Cucina, soggiorno, letto, wc	mq. 34,80	1,00	Aula	mq. 34,80	1,00
Portico	mq. 13,40	0,10	atrio	mq. 23,25	1,00
			Servizi igienici	mq. 24,96	1,00

Superficie calpestabile: **mq. 131,21 in c.t. 131,00**

Superficie commerciale netta: **mq. 119,15 in c.t. 119,00**

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = **Mq. 119,00 x 17,85 % = Mq. 136,85**

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune (P.R.G.), il fabbricato ricade in zona agricola El Agricola Meccanizzata.

Presso il Comune di Viggiano per l'indicato immobile è stato reperito il progetto esecutivo dell'opera, nonché il piano particellare catastale per le aree occorrenti alla realizzazione delle scuole rurali redatti dall'Ing. Francesco Paolo Nigro ed approvato dal Provveditorato alle opere Pubbliche in data 17/2/60. Non sussiste a tutt'oggi per l'indicato immobile alcun atto di occupazione formale e tanto meno di cessione bonaria del suolo da parte della famiglia del debitore. Ed infatti, non è stato pagato da parte dell'ente alcun indennizzo per l'occupazione.

L'immobile non ha subito interventi di ristrutturazione edilizia e/o di consolidamento strutturale recenti, né lo stesso ha beneficiato di contributi statali ai sensi della Legge n.219 del 14/05/81.

**Possesso attuale:** Il fabbricato non risulta essere nella disponibilità materiale dell'ente poiché occupato dagli eredi del sig. \*\*\*\*\*. Da costoro è posseduto e rappresenta la stabile dimora pur versando il medesimo in uno stato di degrado e pessime condizioni igienico - sanitarie.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile non risulta censito in atti del N.C.E.U..

**L'immobile non essendo ancora censito in atti del N.C.E.U. non è riportato nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento.**

**a.8) – Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°11 della superficie di ca 01.16**

**Confini: proprietà del debitore.**

**a.9) – Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa**

***n.°13 della superficie di ca 00.42***

***Confini: proprietà del debitore.***

Errata la classificazione catastale. Infatti in situ non vi è alcuna traccia degli indicati immobili ancorchè in atti dell'U.T.E. le due particelle risultino classate come fabbricati rurali.

In sostanza, il classamento catastale non rispecchia all'attualità la realtà dei luoghi. I mappali n.°11 e 13 sono rappresentate da due piccolissime consistenze di terreno ubicate all'interno del lotto già descritto ai punti precedenti, come si evince dalla mappa catastale.

L'accesso alle indicate consistenze avviene dai fondi limitrofi di proprietà del debitore.

La giacitura risulta essere in leggero pendio per quanto attiene la particella n.°13, in piano per quanto attiene la particella n.°11, quest'ultima è posta in prossimità della strada provinciale.

***Conformità urbanistica:*** I fondi ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del comune in zona agricola E1 Agricola Meccanizzata.

***Possesso attuale:*** I fondi sono nel possesso materiale e legale del debitore.

***I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.***

***b.1) –Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 11.52 censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°193 (ex 164) con reddito dominicale di € 10,41 e reddito agrario di € 13,09.***

***Confini: proprietà \*\*\*\*\* e proprietà debitore.***

Errata la classificazione catastale del fondo per l'assenza di arbusti sul suolo.

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno attiguo al fabbricato rurale in corso di realizzazione edificato sulla originaria particella n.°164, oggetto di pignoramento. Ed infatti, per effetto dell'accatastamento di detto fabbricato, la originaria particella n.°164 ha dato origine a due nuove particelle e cioè alla n.°193, rappresentata dal fondo di cui si descrive ed alla n.°164 rappresentata dall'immobile che si descriverà al punto seguente.

Il fondo, confina verso ovest e verso nord con altri immobili di proprietà del debitore. Verso valle confina, invece con una stradina interpoderale. Rispetto a quest'ultima, il fondo risulta essere posto ad un livello superiore di oltre 1,00 mt.

Allo stato, il fondo non risulta utilizzato per fini colturali; la porzione sita verso valle ed antistante il fabbricato risulta essere a servizio di quest'ultimo ed è rappresentata da un piazzale e da una strada di accesso realizzati con materiale arido.

In pianta, la forma del fondo è rettangolare con i lati di massima estensione che si estendono da nord verso sud.

La giacitura del suolo risulta essere in leggero pendio con estensione da nord verso sud.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

***Conformità urbanistica:*** Il fondo ricade, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del comune in zona agricola E1 Agricola Meccanizzata.

***Possesso attuale:*** Il fondo è nel possesso materiale e legale del debitore.

***I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché quest'ultimo si riferisce alla particella originaria.***

***b.2) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88***

***Confini: proprietà del debitore.***

Trattasi di un fabbricato rurale di nuova esecuzione ma non ancora ultimato nelle opere di tompanatura (esterne ed interne) e di finitura. Risalente come epoca di esecuzione agli inizi degli anni '90, presenta allo stato le sole opere strutturali portanti, quali: fondazioni, travi, pilastri, solai e copertura in c.a.

Della superficie calpestabile di circa mq. 472,00 ripartiti su due livelli, si compone di un piano terra e di un piano primo, rispettivamente della superficie di mq. 236,00 ciascuno.

In pianta presenta una forma perfettamente rettangolare con le dimensioni di mt. 17,00 di larghezza e mt. 15,00 di lunghezza. Al piano terra, come previsto in fase progettuale, dovrebbero essere realizzati due locali ad uso "stalle" della superficie di mq. 116,00 ciascuno ed al primo piano un unico locale ad uso "fienile" della superficie di mq. 236,00.

L'altezza interna del piano terra è pari a mt. 3,10; quella del piano primo è invece, di mt. 2,00 misurata sulle pareti laterali (più basse) e di mt. 4,60 misurata in mezzeria (più alte), il locale non è dotato di solaio di interpiano.

La copertura realizzata in c.a. con due falde spingenti è sprovvista di manto di tegole.

L'accesso al piano superiore è consentito attraversando una passerella in c.a. realizzata sul prospetto posteriore del fabbricato e collegata al terreno retrostante l'immobile.

Il fabbricato è stato ricostruito in prossimità di quello danneggiato dal sisma dell'80 ma non ancora demolito e pertanto ha beneficiato per la sua ricostruzione di contributi statali erogati ai sensi della legge n.°219/81.

L'esatta consistenza dei vani e la destinazione d'uso viene riportata nel quadro seguente:

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	S. Com.	Destinazione	Superficie	Coeffic.	S. Com.
<b>Piano Terra</b>				<b>Piano Primo</b>			
Stalla mq. 231,00		1,00	231,00	Deposito/fienile mq. 231,00		0,50	115,50

Superficie commerciale stalla: mq. 231,00

Superficie commerciale deposito: mq. 115,50

Superficie commerciale totale ...Mq. **347,50**

**Conformità urbanistica:** Il fabbricato, come detto, risulta costruito agli inizi degli anni '90 in virtù di concessione edilizia e buono contributo n.°101/90 del 29/01/88, per un importo di £. 97.383.370.

Il progetto originario volto alla riparazione dell'immobile pre-esistente gravemente danneggiato dal sisma fù approvato e finanziato nella seduta n.°230 del 18/10/91.

I lavori di riparazione furono affidati all'omonima impresa artigiana di \*\*\*\*\* ed ebbero inizio in data 14/11/88. Iniziate le opere di smantellamento della copertura costui abbandonò quasi subito il cantiere.

In data 15/3/90 i lavori furono ripresi ed affidati all'omonima impresa artigiana di \*\*\*\*\*.

Dato inizio ai lavori di scrostatura dell'intonaco delle pareti si appurò che sia il quadro fessurativo delle murature portanti denudate e sia i saggi effettuati sulle fondazioni presentavano una situazione strutturale molto più danneggiata rispetto a quella ipotizzata in fase progettuale. Poiché gli interventi di consolidamento generali da adottare avrebbero superato il limite massimo di convenienza economica fù d'obbligo sospendere i lavori e predisporre un progetto ex - novo che tenesse conto della totale demolizione dell'immobile e della sua ricostruzione.

Presentato il nuovo progetto in variante a firma dell'ing. Francesco Paolo Nigro, questo fù approvato dal Comune di Viggiano nella seduta n.° 248 del 7/8/92.

Il fabbricato fù ricostruito poco distante a quello preesistente che a tutt'oggi non è ancora stato demolito. Per quanto attiene il nuovo fabbricato esso risulta realizzato in conformità ai progetti prospettati, tutto ai sensi della Legge 219/81.

Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona E1 Agricola Meccanizzata.

**Conformità catastale:** In atti del N.C.E.U. è classificato come fabbricato rurale.

La sagoma dello stesso è riportata correttamente in planimetria catastale attuale.

Tuttavia è necessario predisporre prima della vendita, se ritenuto indispensabile dal sig. Giudice, gli atti di aggiornamento catastale al N.C.E.U. pur se l'immobile risulta essere in corso di costruzione.

**Possesso attuale:** L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché l'indicato atto si riferisce alla particella originaria. n.° 164 sul quale insiste il fabbricato.**

**b.3) – Vigneto di seconda classe della estensione di are 06.00 e seminativo di prima classe della estensione di ca 00.82 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°165 con reddito dominicale di € 3,10 e reddito agrario di € 1,83.**

**Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\* , strada comunale**

Errata la classificazione catastale del fondo. La qualità colturale attuale non rispecchia quella catastale poiché trattasi di un seminativo; presenta una forma rettangolare ed è situato ad un livello inferiore rispetto alla strada comunale posta a monte del fondo e del fabbricato da demolire.

Confina a nord con l'indicata via, a ovest con quest'ultimo fabbricato, a sud con proprietà del debitore ed a est con fondo della germana \*\*\*\*\*.

La giacitura risulta essere in lieve pendio, buona la natura del suolo ed anche l'ubicazione.

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona E1 Agricola Meccanizzata.

**Possesso attuale:** L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.**

**b.4) – Incolto produttivo della estensione di ca 00.90 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°185 (ex 40) con reddito dominicale di € 0,02 e reddito agrario di € 0,01.**

**Confini: proprietà del debitore.**

Trattasi di una piccola consistenza di terreno attigua all'immobile che si descriverà al punto b.6. In sostanza l'area rappresenta una pertinenza dell'indicato immobile per mezzo del quale è possibile accedere all'interno del fabbricato.

In pianta questa piccola area presenta una forma rettangolare.

Per effetto della sua posizione e conformazione morfologica non si presta per fini colturali.

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona E1 Agricola Meccanizzata.

**Possesso attuale:** L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, poiché quest'ultimo si riferisce alla particella originaria (ex 40).

**b.5) – Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 15.00 e seminativo di seconda classe della estensione di ca 08.84 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°189 (ex 42) con reddito**

**diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56.**

**Confini: proprietà del debitore, strada comunale.**

Trattasi di un appezzamento di terreno frapposto tra l'immobile che si descriverà al punto b.6. e le due strade situate una a ovest ed una a sud rispetto al fondo.

Della estensione complessiva di 2.384 mq. il fondo presenta una destinazione agricola.

In pianta la sua forma è pressochè trapezoidale, i lati maggiori sono quelli che si estendono da nord verso sud.

La giacitura del suolo risulta essere in leggero pendio con declivio che si sviluppa da monte verso valle. Nel complesso gode di una buona ubicazione, esposizione ed accesso.

Allo stato, il fondo non risulta sfruttato per fini colturali poiché costituisce, come detto, un'area di pertinenza del fabbricato che si descriverà.

Al suo interno insiste una strada in terra battuta che funge da collegamento tra l'immobile e la via comunale.

La destinazione urbanistica attuale è quella agricola, come pure lo era all'atto del pignoramento.

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona El Agricola Meccanizzata.

**Possesso attuale:** L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, poiché quest'ultimo si riferisce alla particella originaria (ex 42).**

**b.6) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°184 (ex n.°36-37-38-39) della superficie di ca 02.00.**

**Confini: proprietà del debitore.**

Trattasi di un fabbricato di recente esecuzione risalente, come epoca di realizzo, agli inizi degli anni '90 ma non ancora ultimato nelle opere di finitura interna. Ed infatti è sprovvisto di serramenti, interni ed esterni, porte, pavimenti, rivestimenti, impianti idrici, elettrici, tutte le opere di finitura.

Il fabbricato ha beneficiato per la sua ricostruzione di contributi statali erogati ai sensi della legge n.°219/81.

Sviluppato su due livelli, un piano terra ed un primo piano della superficie complessiva di circa mq. 350 calpestabili, oltre al sottotetto non praticabile è situato poco distante dagli immobili sin qui descritti. La costruzione presenta tipologia edilizia di tipo civile; ai fini urbanistici ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune, in area classificata "zona agricola".

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, i solai in struttura mista latero - cemento armata ivi compreso la copertura; quest'ultima è ricoperta di un manto di coppi terminanti su un cornicione architettonico realizzato in cemento armato. Le tompagnature interne, come pure quelle esterne, sono realizzate in blocchetti di laterizio di differente spessore e sono rivestite di intonaco. Le pareti sono prive di tinteggiatura.

La sagoma del fabbricato in pianta è rettangolare composta di due corpi attigui con le misure di mt. 15,50 di lunghezza e mt. 7,70 di larghezza il più grande e mt. 7,60 di lunghezza e mt. 9,90 di larghezza il più piccolo.

Il piano terra si compone di quattro vani destinati a depositi agricoli, una cantina ed una grande tettoia per il ricovero dei mezzi agricoli. L'altezza interna dei locali è di 3,00 mt.

Il primo piano ad uso residenziale si compone di una zona giorno con attiguo terrazzo di mq. 75,00, cucina, due camere da letto e due servizi igienici. Dall'interno dei locali del piano terra si accende

a quelli del piano superiore per mezzo di una scala in legno e/o ferro ancora da realizzare.  
L'altezza interna dei locali è di 2,90 mt.

Organica e funzionale risulta essere la disposizione dei vani; buono lo stato di conservazione e manutenzione essendo l'immobile di nuova edificazione.

In getto di cemento sono i piani di posa dei pavimenti.

L'accesso all'immobile è consentito dalla strada comunale, poco distante. Vi è da riferire che pur non avendo accertato variazioni di sagome, aumenti di volumi o di superfici la disposizione interna e la consistenza delle superfici dei locali realizzati rispetto al progetto approvato risulta essere lievemente variata per effetto di talune modifiche divisionali apportate dal debitore in corso di costruzione per esigenze funzionali..

Ai fini della stima, il calcolo delle superficie dei locali e la destinazione d'uso riportata nel quadro seguente fanno riferimento a quelle risultanti dal progetto approvato tenuto altresì conto che non essendo ancora ultimati i lavori potrebbero essere apportate ulteriori modifiche interne.

#### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Piano Terra	Coeff.	Sup. Com.	Piano Primo	Coeff.	Sup. Com.
Deposito mq. 36,44	0,70	mq. 25,50	Letto 1 mq. 25,75	1,00	mq. 25,75
Deposito mq. 35,73	0,70	mq. 25,01	Letto 2 mq. 17,59	1,00	mq. 17,59
Deposito mq. 22,47	0,70	mq. 15,72	Cucina mq. 6,55	1,00	mq. 6,55
Cantina mq. 8,67	0,70	mq. 6,06	Sala-pranzo mq. 43,31	1,00	mq. 43,31
Tettoia mq. 69,28	0,50	mq. 34,64	Disimpegno mq. 2,82	1,00	mq. 2,82
			Bagno mq. 6,92	1,00	mq. 6,92
			Terrazzo mq. 75,24	0,10	mq. 7,52

Superficie calpestabile totale: mq. 350,71

Superficie commerciale netta totale ..... **Mq. 217,41** in c.t. **Mq. 217,00**

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = **Mq. 217,00 x 15 % = Mq. 249,00**

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona E1 Agricola Meccanizzata.

Il fabbricato risulta costruito agli inizi degli anni '90 in virtù di concessione edilizia e buono contributo n.°93 del 29/01/88 per un importo di £. 91.580.250.

Il progetto originario volto alla ricostruzione dell'immobile pre-esistente redatto dall'Ing. Francesco Paolo Nigro fù approvato e finanziato nella seduta n.°98 del 29/12/87.

I lavori di ricostruzione furono affidati alle imprese di \*\*\*\* e \*\*\*\*.

Al progetto principale, durante il corso dei lavori, fece seguito il progetto di variante approvato dall'ente nella seduta n.°151 del 12/06/89. Le opere in variante riguardavano rispetto al progetto originario: l'eliminazione della scala esterna; una diversa disposizione interna dei locali senza però incidere nei rapporti delle superfici utili; un ampliamento della tettoia per la realizzazione di un terzo telaio in c.a.; la realizzazione di diverse finiture esterne come la perimetrazione con muretto della copertura della tettoia; lo spostamento degli ingressi ai depositi dal lato sud per il notevole dislivello creatosi dalla strada comunale.

Lo stato attuale dell'immobile presenta rispetto al progetto di variante ulteriori modifiche divisionali apportate nel corso della costruzione, soprattutto al piano superiore. Le modifiche divisionali interne, comunque, non hanno apportato modifiche di sagoma, aumenti di volumi e superfici.

**Conformità catastale:** In atti del N.C.E.U. è classificato come fabbricato rurale.

La sagoma dello stesso è riportata correttamente in planimetria catastale attuale.

**Possesso attuale:** L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento poiché questi ultimi si riferiscono al vecchio fabbricato rurale individuato con part. lle ex n.° 36 - 37 - 38 - 39**

**b.7) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°49 della superficie di ca 00.44  
Confini: proprietà eredi \*\*\*\*\*, strada comunale, corte comune.**

Trattasi di un piccolo fabbricato rurale di remota esecuzione risalente agli anni '20 - 30, situato nei pressi degli immobili già descritti, a circa 70 - 80 metri.

Sviluppato su due livelli, si compone di un piano seminterrato e di un piano terra della superficie di 80,00 mq. ripartiti tra i due livelli, oltre al sottotetto non praticabile.

Il piano seminterrato si compone di unico locale utilizzato a deposito, il piano superiore, invece si compone di tre locali ad uso residenziale: cucina, camera da letto ed un bagno.

L'immobile, pur essendo di remota edificazione, una decina di anni fa è stato interessato da interventi di ristrutturazione edilizia interna realizzati in economia dal debitore al fine di rendere la piccola abitazione usufruibile dal personale extra - comunitario utilizzato dal debitore nelle mansioni agricole legate alla conduzione della sua azienda. Ed infatti, internamente presenta appena sufficienti condizioni conservative ed igienico - sanitarie. Evidenti sono i fenomeni legati alle umidità ed alle infiltrazioni di acqua sulle pareti.

I lavori realizzati hanno riguardato la sostituzione dei pavimenti ora in monocottura, la realizzazione del bagno dotato di piatto doccia, lavabo, vaso e bidet in porcellana, il rivestimento in piastrelle di quest'ultimo locale e della cucina, la sostituzione degli infissi realizzati in legno dotati di scuretti, infine la sostituzione del vecchio manto di copertura.

Le pareti interne sono sprovviste di tinteggiatura.

La costruzione è realizzata in pietra dal consistente spessore e presenta tipologia edilizia rurale; i solai sono in laterizi appoggiati su travi in ferro mentre la copertura è realizzata con un sovrastante manto di coppi.

La sagoma del fabbricato in pianta è pressochè rettangolare, quest'ultimo è adiacente per due lati con altre costruzioni che versano in pessime condizioni strutturali e conservative.

I locali del piano terra sono accessibili da un unico ingresso posto sulla traversa comune.

Al locale sito al piano seminterrato, sottoposto rispetto alla strada di circa due metri, si accede per mezzo di un vano sprovvisto di serramento.

Il locale è dotato di archi in pietra e presenta pavimentazione in getto di cemento e pareti intonacate. L'abitazione è fornita di un camino e risulta dotata di impianto di riscaldamento a legna.

I prospetti liberi del fabbricato sono provvisti di un rivestimento di intonaco rustico degradato.

Le finiture interne sono del tipo economico. L'abitazione allo stato risulta libera.

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Piano Seminterrato	Coeff.	Sup. Com.	Piano Terra	Coeff.	Coeff.
Deposito mq. 41,57	0,50	Mq. 20,78	Cucina mq. 25,25	1,00	1,00
			Bagno mq. 4,71	1,00	1,00
			Letto mq. 13,31	1,00	1,00

Superficie calpestabile: **mq. 84,84 in c.t. 84,00**

Superficie commerciale netta: **mq. 64,05 in c.t. 64,00**

Superficie commerciale lorda = Scn +15% incidenza murature = **Mq. 64,00 x 15% = Mq. 73,00**

**Conformità urbanistica:** Ai fini urbanistici l'immobile ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in zona E1 Agricola Meccanizzata. Realizzato negli anni '20 - 30, non è stato possibile reperire presso il Comune alcuna concessione e/o licenza edilizia. Le opere di ristrutturazione interna non hanno comportato aumenti di superfici e tanto meno di volumi.

L'immobile non ha beneficiato di contributi statali ai sensi della Legge n.°219 del 14/05/81.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile risulta regolarmente censita in atti del catasto come fabbricato rurale.

**Possesso attuale:**L'immobile è nel possesso materiale e legale del debitore.

**I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.**

• **QUESITO B.5)**

**“ Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.**

Tutti gli immobili oggetto del presente procedimento, allo stato, risultano liberi e nella disponibilità legale e materiale del debitore, con la sola eccezione di una porzione del fondo individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°111, quantificata in complessivi mq. 1.517,83. Ed infatti, come già rilevato nella descrizione al punto a.7), su detto fondo insiste un fabbricato realizzato dal Comune di Viggiano. L'indicato immobile non è stato interessato dal pignoramento del 4/12/1999 Rep. n.°18425/14434 essendo quest'ultimo non ancora censito in atti dell'U.T.E. e non essendosi conclusa la fase amministrativa occupativa e/o espropriativa, il relativo frazionamento dell'area attigua e la voltura catastale in favore dell'ente.

In sostanza, la consistenza iniziale di mq. 8.260 si ridurrebbe per le vicende accennate ad una superficie residua di mq. 6.742,17.

Con riferimento all'occupazione del suolo da parte del Comune vi è da rilevare che non sussiste a tutt'oggi alcun atto formale relativamente all'occupazione e/o all'espropriazione e tanto meno alcun atto di cessione bonaria del suolo da parte della famiglia del debitore all'ente, né è stato pagato da parte dell'ente alcun indennizzo per detta occupazione.

Il fabbricato (adibito a ex scuola rurale) risulta essere nel possesso materiale degli eredi del sig. \*\*\*\*\*, deceduto a \*\*\* (\*\*\*) in data \*\*\*\*.

L'immobile da costoro è occupato e rappresenta tutt'oggi la stabile dimora pur versando il medesimo in uno stato di degrado generale e pessime condizioni igienico - sanitarie.

In riferimento all'occupazione illegittima del fabbricato da parte della famiglia \*\*\*\*\*, vi è da riferire che il Comune di Viggiano per detta circostanza ha dato inizio pochi anni orsono ad un procedimento civile terminato con la pronuncia da parte del Tribunale della Sentenza n.°732/05 del 11/11/05. Ed infatti, con atto di citazione notificata il 19/11/01 il Comune di Viggiano conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Potenza il sig. \*\*\*\*\*, esponendo di essere proprietario del fabbricato e dell'annessa area (identificata al foglio di mappa 31 part. n.°111) e di aver costui occupato detto bene senza alcun titolo e perciò in dispregio del diritto di proprietà di cui l'attore è titolare.

Dato inizio al procedimento, il convenuto però non si costituiva nel giudizio.

Assunte le prove orali chieste dalla difesa dell'ente, la causa all'udienza del 27/9/05 veniva riservata per la decisione.

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico - dott. Aldo Gubitosi con decisione n.° 732 del 11/11/05 così provvede:

- a) – dichiara che il fabbricato con circostante terreno di pertinenza, sito in c.da Case Rosse di Viggiano, in catasto riportato al foglio di mappa 31 part.lla 111 è di proprietà del Comune di Viggiano e per l'effetto condanna il convenuto a rilasciarlo in favore del predetto proprietario;
- b)- lo condanna, altresì al risarcimento del danno da liquidarsi in separata sede;
- c)- condanna il \*\*\*\*\* al pagamento, in favore di controparte, delle spese del giudizio che liquida in complessivi € 1.500,00, di cui: € 100,00 per spese, € 400,00 per diritti ed € 1.000,00 per onorario, in assenza di specifica.

\* \* \*

Il nucleo familiare dell'occupante sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* (\*) il \*\*\*\* ed deceduto a \*\*\* (\*\*) in data \*\*\*\*\* così si compone:

- 1) – \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- 2) – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- 3) – \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*)
- 4) – \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*)



• **QUESITO B.6)**

***“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”***

Dalla documentazione ricevuta dal Comune il debitore nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\* è celibe, come si evince dall'atto dello stato civile.

• **QUESITO B.7)**

***“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili”.***

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita, fino alla data del 12/06/2009, sono risultate le seguenti formalità.

• **IPOTECHE I SCRITTE:**

**1) - Ipoteca volontaria**

Iscritta in data 16/03/1991 al n.°3925/238 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\* a fronte di un mutuo fondiario concesso con atto per Notar Omero Vomero del 08/03/1991, registrato a Potenza il 13/03/91 al n.°295 per l'importo complessivo di 150.000.000 delle vecchie lire.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto di pignoramento, siti in agro di Viggiano ed individuati in C.T. al:

- foglio di mappa 31 part. n.°427 – 516 – 12 – 14 – 15 – 9 – 111
- foglio di mappa 32 part. n.°164 – 165 – 37 – 40 – 42 – 38 – 39sub1 –38 sub 2- 49.

L'ipoteca veniva iscritta per la complessiva somma di £. 375.500.000.

**2) - Ipoteca giudiziale**

Iscritta in data 22/07/03 al n.°15642/3860 presso la CC.RR.II. di Potenza derivante da ipoteca giudiziale a garanzia di \*\*\*\* a favore della \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* per la somma complessiva di €. 61.364,00 sugli immobili individuati al foglio di mappa 31 part.lla n.°11 - 516.

L'ipoteca veniva altresì iscritta sugli immobili individuati al foglio di mappa 31 part.lla n.° 37-38-40-41-42-39 sub 1- 39 sub 2 –49. Questi ultimi cespiti, però, sono stati erroneamente indicati al mappale n.°31 anzicchè n.°32 e pertanto questi ultimi non di proprietà del debitore.

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

**1) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 4/12/99 al Rep. n.°18425/14434 a favore del \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*, per un credito originario di 324.699.528 delle vecchie lire alla data del 22/09/99, oltre interessi e spese.

Il pignoramento grava sugli immobili siti in agro di Viggiano, di cui al presente lavoro ed individuati in C.T. al:

- foglio di mappa 31 part. n.°427 – 516 – 12 – 14 – 15 – 9 – 111
- foglio di mappa 32 part. n.°164 – 165 – 37 – 40 – 42 – 38 – 39sub1 –38 sub 2- 49.

Si precisa al riguardo che taluni immobili, per effetto di variazioni catastali sono individuati in U.T.E. con una più nuova e recente numerazione, di questa si è tenuto conto nella individuazione dei cespiti e nella relativa descrizione..



- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITE**

**1)– Denuncia di successione**

Trascritta in data 07/04/88 al n.°3681/4351 presso la CC.RR.II. di Potenza e registrata a Montemurro il 26/11/1986 per morte di \*\*\*\*\*, apertasi a Viggiano il 23 marzo 1986, giusta denuncia di successione n.°30/164. Con l'indicata successione legittima venivano devoluti in favore dei tre figli:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*

in misura di 1/3 ciascuno tutti i beni appartenuti al defunto padre \*\*\*\*\*.

**2)– Atto di divisione ed assegnazione proprietà**

Trascritto in data 19/12/88 al n.°13226/15868 presso la CC.RR.II. di Potenza e registrato a Potenza il 14/12/1988 al n.°2634.

Con l'indicato atto di divisione per notar Omero Vomero del 3/12/1988 rep. 16111 i cespiti oggetto di pignoramento ed altri immobili venivano assegnati in via esclusiva al debitore.

Vi è da precisare che dalla verifica delle risultanze dei registri immobiliari contro il debitore sussistono altre formalità ma riconducibile ad altri cespiti non interessati dal presente procedimento.

- **QUESITO B.8)**

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*

Quelli di cui sopra.

- **QUESITO B.9)**

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n.°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, com. 2 della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, com. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 com. 6 della citata L. 47/85”.*

Tutti i terreni facenti capo al debitore ed oggetto di espropriazione immobiliare, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Viggiano ricadono in “zona E1 Agricola Meccanizzata”.

Parimenti, tutti i fabbricati rurali. Con riferimento a questi ultimi:

1)– Il progetto esecutivo dell'immobile realizzato dal Comune di Viggiano sulla part. n.°111 del foglio di mappa 32, nonché il piano particellare catastale per le aree occorrenti alla realizzazione delle

scuole rurali redatti dall'Ing. Francesco Paolo Nigro, sono stati approvati dal Provveditorato alle opere Pubbliche nel Comitato Tecnico Amministrativo seduta del 17/2/60.

2) – Il fabbricato in corso di costruzione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.°194 è stato costruito agli inizi degli anni '90 in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Viggiano e buono contributo n.°101/90 del 29/01/88 per un importo di £. 97.383.370.

Il progetto originario per la riparazione dell'immobile pre-esistente fù approvato e finanziato nella seduta n.°230 del 18/10/91. Il progetto in variante, a firma dell'ing. Francesco Paolo Nigro, fù approvato dal Comune di Viggiano nella seduta n.° 248 del 7/8/92.

3) – Il fabbricato in corso di costruzione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.° 184 è stato costruito in virtù di concessione edilizia e buono contributo n.°93 del 29/01/88 per un importo di £. 91.580.250.

Il progetto originario volto alla ricostruzione dell'immobile pre-esistente redatto dall'Ing. Francesco Paolo Nigro fù approvato e finanziato nella seduta n.°98 del 29/12/87.

Il progetto di variante fù approvato dall'ente nella seduta n.°151 del 12/06/89.

Lo stato attuale dell'immobile realizzato non corrisponde a quello progettato in variante, per effetto di ulteriori modifiche divisionali apportate in corso di costruzione, soprattutto al piano superiore successivamente all'approvazione della variante.

Le modifiche interne non hanno apportato variazioni di sagoma, aumenti di volumi o superfici.

4) – Il fabbricato identificato al foglio di mappa 32 part. n.°49 è stato realizzato negli anni '20 – 30. Per questo immobile non è stato possibile reperire presso il Comune alcuna concessione e/o licenza edilizia essendo l'immobile di vecchia esecuzione.

In atti del Comune, per i fabbricati in esame, non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed abitabilità (in parte non sono completati).

Si esclude pertanto la necessità di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 T.U. e di cui all'art. 40 com. 6 della L. 47/85.

#### • **QUESITO B.10)**

***“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque formando elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di vendita con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”.***

#### **- Aspetti metodologici e criteri di stima -**

I criteri di stima degli immobili sono quelli dettati dall'estimo che fa' riferimento al più verosimile valore di mercato. Quindi, il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico. Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Nel caso di stima di aree agricole, invece, il valore dei fondi si dovrebbe desumere dalla formula:

$V_0 = Bf/r$  dove:  $r$  è il saggio di interesse e  $Bf$  il beneficio fondiario, pari al più probabile reddito annuale, posticipato che ordinariamente si può trarre da un certo bene.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa applicarsi il cosiddetto metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il

reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in esame, adottare il procedimento **“sintetico - comparativo”**, che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. E' necessario quindi, poter conoscere i valori realmente pagati per le aree agricole e per i fabbricati simili a quelli oggetto di stima e poi da questi valori risalire al prezzo medio per metro quadrato in rapporto alla superficie.

Il valore medio per mq. ricavato dovrà essere opportunamente corretto in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative delle aree e dei fabbricati oggetto di stima e cioè, in altri termini, bisognerà tener conto di tutti gli elementi che possono influenzare l'apprezzamento definitivo del bene (ubicazione, natura del terreno, esposizione, accessibilità, configurazione planimetrica, numero dei vani, stato di manutenzione e conservazione per i fabbricati, vincoli urbanistici, ecc...)

La vendibilità dell'immobile non può quindi non tener conto di questi elementi.

Fatta questa doverosa premessa, l'indagine svolta in loco (nei comuni ove gli immobili ricadono) ha fatto rilevare che le valutazioni dei beni simili a quelli oggetto di stima non sono particolarmente elevate poiché dipendenti dalla attuale esigua richiesta all'interno del mercato immobiliare locale per effetto della crisi finanziaria ed economica che ormai da qualche tempo ha investito il settore delle compravendite immobiliari locali e nazionali. Così pure, per quanto attiene il mercato dei fabbricati, il momento attuale non può considerarsi favorevole poiché esigua è la richiesta contro un'offerta molto maggiore.

Per quanto concerne la stima degli immobili in esame, per le ragioni sopra evidenziate, il valore unitario dei terreni, adottato per la stima, sarà determinato tenendo anche conto dei V.A.M. (Valore agricolo medio) fissati per l'anno in corso dalla Commissione Provinciale della Regione Basilicata per la determinazione dell'indennità di esproprio esprimendo il V.A.M. un valore medio e condizioni normali mentre il valore dei fabbricati sarà desunto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare del mercato dell'Agenzia del Territorio, rappresentando i valori contenuti nella banca dati l'ordinarietà e quotazioni non riferite ad immobili di particolare pregio.

*Con riferimento ai terreni, ovviamente, il V.A.M. dovrà essere aumentato laddove le condizioni oggettive sono buone e sicuramente sopra la media, questi ultimi ancorchè sempre inferiori rispetto alle situazioni locali.*

Nel caso in essere i fondi sono prevalentemente costituiti da seminativi siti in pianura, irrigui, con giacitura in piano o lieve pendio, buona natura del terreno. Così pure è buona l'accessibilità, la posizione e l'ubicazione.

Tenuto conto delle condizioni dei fondi (quelle sopra indicate) e tenuto altresì conto che i V.A.M. pur costituendo delle basi di partenza per addivenire ai valori delle stime dei suoli agricoli sono pur sempre valori inferiori rispetto alle situazioni di mercato locali è possibile ritenere congruo un valore unitario di **€ 4,00 al mq.** per la generalità ed invece **€ 5,00 al mq.** per le porzioni di terreno attigue ai fabbricati.

I valori dei fabbricati, secondo la Banca dati dell'Agenzia del Territorio nella zona **“rurale/ agricola”** del Comune di Viggiano sono fissati:

- per le abitazioni di tipo civile e stato conservativo normale
  - **I> - da un minimo di Euro 500,00 ad un massimo di Euro 650,00 al mq.**
- per le abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale
  - **I> - da un minimo di Euro 355,00 ad un massimo di Euro 500,00 al mq.**

I valori contenuti nella Banca dati sono ritenuti congrui poiché riferiti ad immobili di tipo normale, ed ultimati.

Nel caso che ci occupa non è possibile assegnare a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento l'identico valore unitario poiché trattasi di quattro tipologie di immobili differenti tra loro per destinazione d'uso, età di costruzione, consistenza strutturale, superfici, grado di finitura, stato di finitura. ecc..... Ed infatti, assegnando a questi ultimi il valore di partenza di € 550,00 al mq. il valore dovrà deprezzato e rielaborato caso per caso e con riferimento alle reali ed effettive condizioni degli stessi. E pertanto sarà assegnato un valore unitario di:

- € 380,00 al mq. al fabbricato realizzato dal Comune di Viggiano sulla part.lla n.°111 del foglio di mappa 31, valore che sarà commisurato all'età della costruzione vetusta ed alla necessità di apporto di interventi di consolidamento strutturale, antisismico e di ristrutturazione edilizia interna;
- € 190,00 al mq. al fabbricato in corso di realizzazione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.°194, valore che sarà commisurato allo stato attuale della costruzioni che non può non tener conto dello stato delle opere realizzate nella misura del 30-35%; sono realizzate ad oggi solo le opere strutturali: fondazioni, travi, pilastri, solai, copertura in c.a;
- € 385,00 al mq. al fabbricato in corso di realizzazione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.° 184, valore che sarà commisurato allo stato attuale della costruzione realizzata nella misura del 70% delle opere totali; mancano per il completamento definitivo le opere di finitura, i serramenti, le porte, i bagni, i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti;
- € 355,00 al mq. al fabbricato di vecchia realizzazione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.° 49, valore commisurato all'età della costruzione, consistenza, finiture, ecc.....

In sintesi, si è proceduto in modo unico alla stima del compendio immobiliare con il "metodo di confronto", che si esplica attraverso due fasi:

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

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

$$V = S \times V.mq$$

dove  $S =$  superficie ;  
 $V.mq =$  valore al metro quadrato

\* \* \*

### VALORE DEGLI IMMOBILI:

- BENE a.1

a.1) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da "case Rosse" in ditta \*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di ettari 02.16.22 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°427 con reddito dominicale di € 69,62 e reddito agrario di € 43,18.*  
*Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale, proprietà \*\*\*\*\**

### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobilabile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	ha 02.16.22	4,00/mq	€ 86.488,00	1000/1000	€ 86.488,00

**VALORE IMMOBILE a.2..... € 86.488,00**

• **BENE a.2)**

- a.2) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°516 con reddito dominicale di € 4,62 e reddito agrario di € 3,08.  
Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 19.90	4,00/mq	€ 7.960,00	1000/1000	€ 7.960,00

**VALORE IMMOBILE a.2..... € 7.960,00**

• **BENE a.3)**

- a.3) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°12 con reddito dominicale di € 17,67 e reddito agrario di € 11,78.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 76.02	4,00/mq	€ 30.408,00	1000/1000	€ 30.408,00

**VALORE IMMOBILE a.3..... € 30.408,00**

• **BENE a.4)**

- a.4) – *Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°14 con reddito dominicale di € 16,23 e reddito agrario di € 16,23.  
Confini: proprietà del debitore per quattro lati.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo irr.	are 44.88	4,00/mq	€ 17.952,00	1000/1000	€ 17.952,00

**VALORE IMMOBILE a.4..... € 17.952,00**

• **BENE a.5)**

- a.5) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°15 con reddito dominicale di € 17,68 e reddito agrario di € 11,79  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 76.07	4,00/mq	€ 30.428,00	1000/1000	€ 30.428,00

**VALORE IMMOBILE a.5..... € 30.428,00**

• **BENE a.6)**

- a.6) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.84.92 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°9 con reddito dominicale di € 66,22 e reddito agrario di € 44,14.  
Confini: proprietà del debitore, strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
----------	------------	-----------------	-------------------	-------	---------------

Seminativo ha 02.84.92 4,00/mq € 113.968,00 1000/1000 € 113.968,00

**VALORE IMMOBILE a.6..... € 113.968,00**

- **BENE a.7) – Valutazione della superficie complessiva del fondo (pari a mq. 8.260) su cui insiste l'immobile realizzato dal Comune di Viggiano.**

a.7) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 82.60 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111 con reddito dominicale di € 19,20 e reddito agrario di € 12,80.

Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 82.60	5,00/mq	€ 41.300,00	1000/1000	€ 41.300,00

**VALORE IMMOBILE a.7..... € 41.300,00**

#### Oppure:

- a) Valutazione della porzione del fondo detenuta del Comune di Viggiano pari a mq. 1.517,83. Su detta porzione insiste l'immobile realizzato dal Comune.

a.7.a) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 1.517,83 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111.

Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 1.517,83	5,00/mq	€ 7.589,15	1000/1000	€ 7.589,15

**VALORE IMMOBILE a.7.a..... € 7.589,15**

- b) Valutazione della porzione del fondo residua, pari a mq. 6.742,17 nella disponibilità del debitore (superficie decurtata di quella detenuta dal Comune pari a mq. 1.517,83)

a.7.b) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 6.742,17 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111.

Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 6.742,17	5,00/mq	€ 33.710,85	1000/1000	€ 33.710,85

**VALORE IMMOBILE a.7.b..... € 33.710,85**

- **BENE a.7.1 (Valore fabbricato realizzato dal Comune)**

a.7.1 – Fabbricato situato in c.da Case Rosse adibito a “ex Scuola rurale”, della superficie calpestabile di mq. 119,00 ricadente sulla particella n.°111 del foglio di mappa 31.

Il fabbricato non è censito in atti dell'U.T.E. al N.C.E.U.

Confini: proprietà del debitore.

#### VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabb. ex scuola	mq. 119.00	380,00/mq	€ 45.220,00	1000/1000	€ 45.220,00

**VALORE IMMOBILE a.7.1..... € 45.220,00**

- **BENE a.8**

a.8) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°11 della superficie di ca 01.16*  
*Confini: proprietà del debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	ca 01.16	4,00/mq	€ 464,00	1000/1000	€ 464,00

**VALORE IMMOBILE a.8..... € 464,00**

• **BENE a.9**

a.9) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°13 della superficie di ca 00.42*  
*Confini: proprietà del debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	ca 00.42	4,00/mq	€ 168,00	1000/1000	€ 168,00

**VALORE IMMOBILE a.9..... € 168,00**

• **BENE b.1**

b.1) – *Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 11.52 censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.IIIa n.°193 (ex 164) con reddito dominicale di € 10,41 e reddito agrario di € 13,09.*

*Confini: proprietà \*\*\*\*\* e proprietà debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo ar.	are 11.52	5,00/mq	€ 5.760,00	1000/1000	€ 5.760,00

**VALORE IMMOBILE b.1..... € 5.760,00**

• **BENE b.2**

b.2) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.IIIa n.°194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88*  
*Confini: proprietà del debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabbricato	mq. 347.50	190,00/mq	€ 66.025,00	1000/1000	€ 66.025,00

**VALORE IMMOBILE b. 2..... € 66.025,00**

• **BENE b.3**

b.3) – *Vigneto di seconda classe della estensione di are 06.00 e seminativo di prima classe della estensione di ca 00.82 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.IIIa n.°165 con reddito dominicale di € 3,10 e reddito agrario di € 1,83.*

*Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\* , strada comunale*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	are 06.82	5,00/mq	€ 3.410,00	1000/1000	€ 3.410,00

**VALORE IMMOBILE b.3..... € 3.410,00**

• **BENE b.4**

b.4) – *Incolto produttivo della estensione di ca 00.90 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°185 (ex 40) con reddito dominicale di € 0,02 e reddito agrario di € 0,01.*

*Confini: proprietà del debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	ca 00.90	5,00/mq	€ 450,00	1000/1000	€ 450,00

**VALORE IMMOBILE b.4.....€ 450,00**

• **BENE b.5**

b.5) – *Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 15.00 e seminativo di seconda classe della estensione di ca 08.84 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56.*

*Confini: proprietà del debitore, strada comunale.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo ir.	are 23.84	5,00/mq	€ 11.920,00	1000/1000	€ 11.920,00

**VALORE IMMOBILE b.5.....€ 11.920,00**

• **BENE b.6**

b.6) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°184 (ex n.°36-37-38-39) della superficie di ca 02.00.*

*Confini: proprietà del debitore.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabbricato	mq. 217.00	385,00/mq	€ 83.545,00	1000/1000	€ 83.545,00

**VALORE IMMOBILE b.6.....€ 83.545,00**

• **BENE b.7**

b.7) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°49 della superficie di ca 00.44*

*Confini: proprietà eredi \*\*\*\*, strada comunale, corte comune.*

**VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabbricato	mq. 64.00	355,00/mq	€ 22.720,00	1000/1000	€ 22.720,00

**VALORE IMMOBILE b.7.....€ 22.720,00**

• **Riepilogo generale:**

**a) Valore complessivo dei beni:**

- Valore del bene a.1) .....	€ 86.448,00
- Valore del bene a.2) .....	€ 7.960,00
- Valore del bene a.3) .....	€ 30.408,00
- Valore del bene a.4) .....	€ 17.952,00
- Valore del bene a.5) .....	€ 30.428,00
- Valore del bene a.6) .....	€ 113.968,00

- Valore del bene a.7.a) .....	€	7.589,15
- Valore del bene a.7.b) .....	€	33.710,85
- Valore del bene a.7.1) .....	€	45.220,00
- Valore del bene a.8) .....	€	464,00
- Valore del bene a.9) .....	€	168,00
- Valore del bene b.1) .....	€	5.760,00
- Valore del bene b.2) .....	€	66.025,00
- Valore del bene b.3) .....	€	3.410,00
- Valore del bene b.4) .....	€	450,00
- Valore del bene b.5) .....	€	11.920,00
- Valore del bene b.6) .....	€	83.545,00
- Valore del bene b.7) .....	€	<u>22.720,00</u>
<b>Valore complessivo.....</b>	<b>€</b>	<b><u>568.146,00</u></b>

o o o

L'entità del valore dei beni sopra determinato costituisce un elemento di significativo convincimento per la costituzione di molteplici lotti. Detta soluzione, ovviamente è la più consigliata per una più agevole vendibilità dei beni.

Occorre però, nel contempo, considerare anche il rapporto esistente tra detti cespiti e cioè il legame che senza dubbio sussiste tra i terreni ed i fabbricati rurali. In altri termini, la scrivente si è trovata nella necessità di dover valutare due distinte esigenze e scegliere quella più rispondente alle necessità della procedura di espropriazione senza denegare le caratteristiche dell'azienda agricola costituita da tutti i beni che sono tra loro strettamente collegati ai fini di un identico sfruttamento economico - aziendale.

Le considerazioni appena sopra evidenziate non finiscono, però, per prevalere sulle esigenze accennate all'inizio e cioè sulla necessità sentita da questo consulente circa la determinazione di molteplici lotti al fine di consentirne la migliore collocazione sul mercato e la vendita degli immobili. Senza alcun dubbio tale soluzione non contrasta con gli interessi della procedura.

Nella pratica, lo smembramento dei beni si concilia soprattutto con l'esigenza di rendere agevole la vendita dei grossi appezzamenti dal consistente valore commerciale.

In sostanza si ritiene necessario, per le finalità da perseguire, suddividere la proprietà in almeno in "n.º 9 lotti" distinti e costituire nello specifico:

- 1) - quattro indipendenti lotti per quanto attiene la parte più consistente dei terreni-seminativo;
- 2) - tre indipendenti lotti per quanto attiene i tre fabbricati rurali e le attigue aree di pertinenza;
- 3) - due indipendenti lotti per quanto attiene l'area interessata dall'occupazione da parte del Comune di Viggiano, il tutto così come dettagliatamente indicato dalla scrivente nel prospetto seguente.

Ovviamente è da tener in conto che la separazione dei due lotti costituenti il fondo (part. 111) interessato dall'occupazione da parte del Comune dovrà avvenire previo frazionamento dell'area interessata e dell'accatastamento del fabbricato realizzato dall'ente riservando al sig. Giudice, comunque, ogni ulteriore provvedimento al riguardo.

Parimenti, dovrà essere garantito in sede giudiziale la raggiungibilità della strada pubblica al lotto n.º4, completamente intercluso, nell'eventualità della vendita dello stesso lotto.

Tale soluzione potrà essere facilmente perseguita garantendo al lotto in parola il passaggio attraverso il confine sussistente tra i fondi attigui, pur'essi da vendere, n.º9 e n.º427 (verso sud), oppure attraverso il confine sussistente tra i fondi n.º9 e n.º512 (pure da vendere).

• **Costituzione dei lotti da vendere:**

• **LOTTO n.°1 del valore di Euro 86.488,00 composto dal bene a.1:**

a.1) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.16.22 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°427 con reddito dominicale di € 69,62 e reddito agrario di € 43,18.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale, proprietà \*\*\*\*\*.*

• **LOTTO n.°2 del valore di Euro 56.488,00 composto dal bene a.1, a.2, a.3, a.4, a.9**

a.2) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°516 con reddito dominicale di € 4,62 e reddito agrario di € 3,08.  
Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

a.3) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°12 con reddito dominicale di € 17,67 e reddito agrario di € 11,78.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

a.4) – *Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°14 con reddito dominicale di € 16,23 e reddito agrario di € 16,23.  
Confini: proprietà del debitore per quattro lati.*

a.9) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°13 della superficie di ca 00.42. Confini: proprietà del debitore.*

• **LOTTO n.°3 del valore di Euro 30.892,00 composto dal bene a.5, a.8**

a.5) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°15 con reddito dominicale di € 17,68 e reddito agrario di € 11,79  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale.*

a.8) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°11 della superficie di ca 01.16 Confini: proprietà del debitore.*

• **LOTTO n.°4 del valore di Euro 113.968,00 composto dal bene a.6**

a.6) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.84.92 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIIa n.°9 con reddito dominicale di € 66,22 e reddito agrario di € 44,14.  
Confini: proprietà del debitore, strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*.*

• **LOTTO n.°5 del valore di Euro 52.809,15 composto dal bene a.7.a, a.71**

- a.7.a) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 1.517,83 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111. Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*, \*\*\*\*\*.*
- a.7.1 – *Fabbricato situato in c.da Case Rosse adibito a “ex Scuola rurale”, della superficie calpestabile di mq. 119,00 ricadente sulla particella n.°111 del foglio di mappa 31. Il fabbricato non è censito in atti dell’U.T.E. al N.C.E.U. Confini: proprietà del debitore.*
- *LOTTO n.°6 del valore di Euro 33.710,85 composto dal bene a.7.b*
- a.7.b) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\* \*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 6.742,17 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111. Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*, \*\*\*\*\*.*
- *LOTTO n.°7 del valore di Euro 75.195,00 composto dal bene b.1,b.2,b.3*
- b.1) – *Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 11.52 censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°193 (ex 164) con reddito dominicale di € 10,41 e reddito agrario di € 13,09. Confini: proprietà \*\*\*\*\* e proprietà debitore.*
- b.2) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88 Confini: proprietà del debitore.*
- b.3) – *Vigneto di seconda classe della estensione di are 06.00 e seminativo di prima classe della estensione di ca 00.82 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°165 con reddito dominicale di € 3,10 e reddito agrario di € 1,83. Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\* , strada comunale*
- *LOTTO n.°8 del valore di Euro 95.915,00 composto dal bene b.4,b.5,b.6*
- b.4) – *Incolto produttivo della estensione di ca 00.90 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°185 (ex 40) con reddito dominicale di € 0,02 e reddito agrario di € 0,01. Confini: proprietà del debitore.*
- b.5) – *Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 15.00 e seminativo di seconda classe della estensione di ca 08.84 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56. Confini: proprietà del debitore, strada comunale.*
- b.6) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°184 (ex n.°36-37-38-39) della superficie di ca 02.00. Confini: proprietà del debitore.*
- *LOTTO n.°9 del valore di Euro 22.720,00 composto dal bene b.7*
- b.7) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°49 della superficie di ca 00.44 Confini: proprietà eredi \*\*\*\*, strada comunale, corte comune.*

• **QUESITO B.11)**

*“ Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat” o equivalente – di una planimetria e di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno)”.*

• **Riepilogo lotti da vendere:**

• **LOTTO n.°1 del valore di Euro 86.488,00 composto dal bene a.1:**

a.1) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di ettari 02.16.22 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIa n.°427 con reddito dominicale di € 69,62 e reddito agrario di € 43,18.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale, proprietà \*\*\*\*\*.*

• **LOTTO n.°2 del valore di Euro 56.488,00 composto dal bene a.1, a.2, a.3, a.4, a.9**

a.2) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIa n.°516 con reddito dominicale di € 4,62 e reddito agrario di € 3,08.  
Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

a.3) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIa n.°12 con reddito dominicale di € 17,67 e reddito agrario di € 11,78.  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, proprietà \*\*\*\*\*.*

a.4) – *Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIa n.°14 con reddito dominicale di € 16,23 e reddito agrario di € 16,23.  
Confini: proprietà del debitore per quattro lati.*

a.9) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIa n.°13 della superficie di ca 00.42. Confini: proprietà del debitore.*

• **LOTTO n.°3 del valore di Euro 30.892,00 composto dal bene a.5, a.8**

a.5) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.IIa n.°15 con reddito dominicale di € 17,68 e reddito agrario di € 11,79  
Confini: proprietà del debitore per tre lati, strada provinciale.*

a.8) – *Fabbricato rurale, erroneamente censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 31 part.IIa n.°11 della superficie di ca 01.16. Confini: proprietà del debitore.*

- **LOTTO n.°4 del valore di Euro 113.968,00 composto dal bene a.6**
- a.6) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di ettari 02.84.92 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°9 con reddito dominicale di € 66,22 e reddito agrario di € 44,14. Confini: proprietà del debitore, strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*\*.
- **LOTTO n.°5 del valore di Euro 52.809,15 composto dal bene a.7.a, a.71**
- a.7.a) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 1.517,83 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111.  
Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*, \*\*\*\*.
- a.7.1 – Fabbricato situato in c.da Case Rosse adibito a “ex Scuola rurale”, della superficie calpestabile di mq. 119,00 ricadente sulla particella n.°111 del foglio di mappa 31. Il fabbricato non è censito in atti dell'U.T.E. al N.C.E.U.  
Confini: proprietà del debitore.
- **LOTTO n.°6 del valore di Euro 33.710,85 composto dal bene a.7.b**
- a.7.b) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 6.742,17 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part. n.°111.  
Confini: strada provinciale, strada comunale, \*\*\*\*, \*\*\*\*.
- **LOTTO n.°7 del valore di Euro 75.195,00 composto dal bene b.1,b.2,b.3**
- b.1) –Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 11.52 censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°193 (ex 164) con reddito dominicale di € 10,41 e reddito agrario di € 13,09. Confini: proprietà \*\*\*\*\* e proprietà debitore.
- b.2) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88  
Confini: proprietà del debitore.
- b.3) – Vigneto di seconda classe della estensione di are 06.00 e seminativo di prima classe della estensione di ca 00.82 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°165 con reddito dominicale di € 3,10 e reddito agrario di € 1,83.  
Confini: proprietà del debitore per due lati, proprietà \*\*\*\*\* , strada comunale
- **LOTTO n.°8 del valore di Euro 95.915,00 composto dal bene b.4,b.5,b.6**
- b.4) – Incolto produttivo della estensione di ca 00.90 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°185 (ex 40) con reddito dominicale di € 0,02 e reddito agrario di € 0,01.  
Confini: proprietà del debitore.

b.5) – *Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 15.00 e seminativo di seconda classe della estensione di ca 08.84 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.III n.°189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56.*

*Confini: proprietà del debitore, strada comunale.*

b.6) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.III n.°184 (ex n.°36-37-38-39) della superficie di ca 02.00. Confini: proprietà del debitore.*

• LOTTO n.°9 del valore di Euro 22.720,00 composto dal bene b.7

b.7) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta \*\*\*\*\* per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.III n.°49 della superficie di ca 00.44*

*Confini: proprietà eredi \*\*\*, strada comunale, corte comune.*

o o o

• **QUESITO B)**

7) *“Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni”.*

Per quanto attiene l’individuazione planimetrica degli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda alla documentazione tecnica a corredo della presente relazione.

Parimenti, al fine di un’esatta individuazione, si rimanda alla documentazione fotografica:

- n.° 1 -2 -3 -4 -5 -6 - 7 -8 -9 -10 -11 -12 -13 -14 - 15 -16 -17 -18 -19 -20 -  
21 -22 -23 -23 -24 -25 -26 -27 -28 -29 -30 -31 -32 -33 -34 -35 -36 -37 -38 -39 -40  
41 -42 -43 -44 -45 -46 -47-48 -49 -50 -51 -52 -53 -54 -55 -56 -57 -58 -59 -60 -61 -  
62 -63- 64

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
\*\* \*\* \*

La presente relazione scritta viene depositata in un originale per l’Ufficio. Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

*Paterno, li 01/02/2010*

*Il C.T.U.  
(geom. Giovanna Laino)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it