

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

contro

R.G.E.: n.°180/99

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESECUZIONI: *Dott.ssa Angela ALBORINO*
CONSULENTE TECNICO: *Geom. Giovanna Laino*

Paterno di Lucania, li 30/11/2024

II C.T.U.
Geom. Giovanna Laino



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

All'Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott. ssa Angela Alborino.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED] promosso da [REDACTED] R.G.E. n.°180/99.

*Ill.mo sig. Giudice, con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità di disporre la rinnovazione della Stima del Compendio Immobiliare pignorato, di cui ai **Lotti n.°1,2,3,4,7,8,9** considerata la vetusta della perizia in atti, disponendo altresì che, il C.T.U. chiarisca con riguardo al **Lotto 8** la situazione di fatto determinata dall'inglobamento della **part. ex n.°187 (non pignorata)** nella **part. n.°266** la S.V. *Ill.ma* con Ordinanza del 10/1/2024 disponeva che il C.T.U. scrivente *geom. Giovanna Laino* provvedesse alla stima del compendio pignorato ed a rendere i chiarimenti come indicato in parte motiva.*

Conseguentemente al deposito della relazione del P.D. [REDACTED], in merito a talune variazioni catastali intervenute, successivamente al deposito dell'Elaborato peritale di "Stima dei beni staggiti" del 1/2/2010, con Ordinanza del 19/10/22 il sig. G.E. disponeva la ri-convocazione del già nominato professionista *geom. Giovanna Laino*, al fine di:

- *"procedere ad un'integrazione peritale alla luce delle problematiche emerse dalla relazione redatta dal delegato ed in particolare al rilievo di cui al punto 2) inerente alle modifiche catastali intervenute successivamente al pignoramento.*

In buona sostanza, nella indicata relazione depositata del P.D. del 17/12/2021 il professionista evidenziava la necessità, ad opera dell'esperto, di un inquadramento più chiaro con riferimento alle modifiche catastali sopravvenute nel contempo e la redazione "eventuale" di una più nuova perizia adeguata alle intervenute modifiche.

Il lavoro inerente a dette problematiche veniva regolarmente espletato con Elaborato peritale depositato in data 8/1/24 e nel citato elaborato venivano riportate tutte le variazioni catastali e modifiche che i cespiti pignorati avevano subito in atti del catasto nel contempo.

Occorre precisare che, la procedura che ci occupa risulta iscritta al R.G.E. n.°180/99 ed è scaturita dal:

1) - Pignoramento immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] ed anche dal più nuovo:

2) - Pignoramento immobiliare [REDACTED]

oooo

Con riferimento il:

➤ **1) Pignoramento immobiliare** [REDACTED]

riguardava gli immobili seguenti, per effetto di talune variazioni catastali già sussistenti all'atto della originaria perizia dep. il 1/2/2010 e redatta al tempo, secondo i dati catastali dei beni riportati, nel seguente quadro riportati e facenti capo [REDACTED].

Il tutto ubicato in c.da Case Rosse del **Comune di Viggiano (Pz)**:

- a)- terreni agricoli individuati al foglio di mappa 31 part.lle:
 - 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.lle
- 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.lle:
 - 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.lle
- 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

➤ 2) - Il pignoramento immobiliare [REDACTED]

riguarda il seguente compendio immobiliare ubicato alla c.da Case Rosse del Comune di Viggiano:

- a)- terreni agricoli individuati al foglio di mappa 31 part.lle:
 - a.1 n.° 427 della superficie di are 4.54
 - 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 02.81.92
 - a.7 n.° 911 della superficie di are 1.66
 - (ex n.° 111 della superficie di are 82.60 [REDACTED])
 - a.8 n.° 960 di are 13.52
 - (ex n.° 111 della superficie di are 82.60 [REDACTED])
- fabbricati rurali individuati al foglio di mappa 31 part.lle
- a.9 n.° 11 della superficie di ca 01.16
- a.10 n.° 13 della superficie di ca 00.42
- a.11 n.° 193 della superficie di are 11.52 ex 164 Foglio mappa 32
- a.12 n.° 194 della superficie di are 2.88 (ex 164 - ex 44) Foglio mappa 32
- (ex n.° 164 della superficie di are 82.60 [REDACTED])

- b.3 n.° 165 della superficie di are 06.82 Foglio mappa 32
b.4 n.° 184 (ex 37) della superficie di ca 20.00 Foglio mappa 32
(ex n.° 37 [REDACTED])

- b.4 n.° 185 (ex 40) della superficie di ca 90.00 Foglio mappa 32
(ex n.° 40 [REDACTED])

- b.5 n.° 189 (ex 42) della superficie di are 23.84 Foglio mappa 32
(ex n.° 42 [REDACTED])

- b.6 fabbricato civile individuati al foglio di mappa 32 part. IIe
n.° 255 di vani 3
(ex n.° 49 [REDACTED])

In conseguenza della rinnovazione del pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] sono state accertate ulteriori variazioni catastali con riferimento a taluni beni pignorati, come già relazionato nel lavoro depositato il 8/1/2024.

Ciò premesso, i lotti da vendere, saranno oggetto di ri-formulazione nel presente lavoro tenendo conto dei dati catastali più attuali. E' pertanto il compendio immobiliare sarà composto dai seguenti cespiti riportati con i dati catastali più recenti registrati in atti del catasto:

➤ ELENCO immobili definitivo:

a) Compendio di Terreni di natura agricola, siti nel Comune di Viggiano (Pz) alla c.da Case Rosse censiti al:

- a.1 - Foglio mappa 31 part. n.° 427 della superficie di ettari 2.16.22 (anzicchè are 4.54 [REDACTED])
a.2 - Foglio mappa 31 part. n.° 516 della superficie di are 19.90
a.3 - Foglio mappa 31 part. n.° 12 della superficie di are 76.02
a.4 - Foglio mappa 31 part. n.° 14 della superficie di are 44.88
a.5 - Foglio mappa 31 part. n.° 15 della superficie di are 76.07
a.6 - Foglio mappa 31 part. n.° 9 della superficie di ettari 02.81.92
a.7 - Foglio mappa 31 part. n.° 911 della superficie di are 1.66 (ex n.° 111)
a.8 - Foglio mappa 31 part. n.° 960 di are 13.52 (ex n.° 111)

Fabbricati rurali censiti al:

- a.9 - Foglio mappa 31 part. n.° 11 della superficie di ca 01.16
a.10 - Foglio mappa 31 part. n.° 13 della superficie di ca 00.42
a.11 - Foglio mappa 32 part. n.° 193 della superficie di are 11.52 (ex 164)

Fabbricato in corso di costruzione cat. F/3 censito al

- a.12 - Foglio mappa 32 part. n.° 271 della superficie di are 2.88 (ex 164 - ex 44)

Terreno censito al

- a.13 - Foglio mappa 32 part. n.° 165 della superficie di are 06.82

Fabbricato della superficie di circa mq. 200 (ex n.° 184 - ex n. 37-40) particella ora unita alla nn.° 184- 185- 187) censito al

- a.14 - Foglio mappa 32 part. n.° 266 con annessa corte pertinenziale di are 10.29



Terreno censito al
a.15 - Foglio mappa 32 part. n.265 ex n.° 185 (ex 42) della superficie di are 18.68

Fabbricato della superficie di circa mq. 60 (ex n.°49) censito al
a.16 - Foglio mappa 32 part. n.° 255 di vani 3



In esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* ha effettuato nuovo sopralluogo più, recentemente, unitamente ■■■■■, presso i cespiti pignorati al fine di una ricognizione dei luoghi e dei beni indicati nell'atto del pignoramento del ■■■■■ ■■■■■ ed a tal riguardo occorre, primieramente, rilevare taluni fatti nuovi accertati dal CTU:

- 1- **Esproprio parziale fondo di cui al Foglio 31 part. 9**
- 2- **Accatastamento fabbricati e variazioni catastali- Lotto 8 - inglobamento della part. ex n.°187 (non pignorata) nella part. n.°266**

Innanzitutto, dobbiamo rilevare che,

- 1) il terreno censito al **foglio di mappa 31 part. n.°9 di ettari 2.84.93** è stato, recentemente, oggetto di **esproprio per pubblica utilità per una superficie di mq. 1.745,77** da parte del Comune di Viggiano (Pz) per la realizzazione di una rotatoria stradale sulla S.P. n.°11 bis.

I predetti lavori, ancora in corso, hanno riguardato un ampliamento di un incrocio stradale attiguo al fondo ed il realizzo di una rotatoria di smistamento, comportando l'opera una riduzione della superficie effettiva del fondo in capo al debitore che da ettari 2.84.93 passa ad **ettari 2.67.46,20** (mq. 28.493 – mq. 1.745,77).

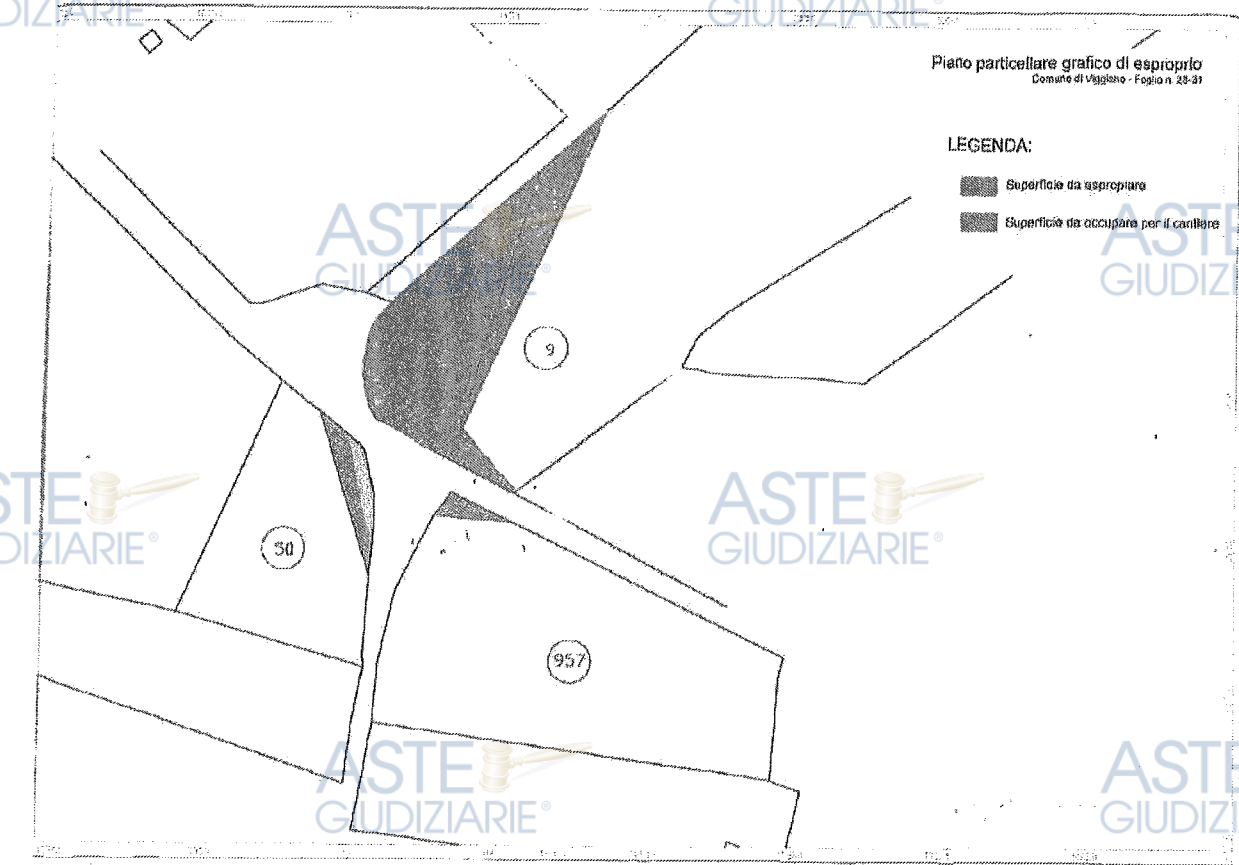
L'occupazione, come da "Piano particellare" redatto dal Comune prevedeva una originaria "Occupazione temporanea" del fondo del debitore pari a mq.1.113,12 poi passata con l'esecuzione effettiva dei lavori a mq. 1.745,77.

La procedura espropriativa risulta ancora in corso come attestato dal Dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune ed il tutto trae origine dalla:

- a) **Deliberazione della Giunta Comunale n.°110724 del 3/10/24 avente ad oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE TECNICA IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO ESECUTIVO LAVORI DI "REALIZZAZIONE DI N. 02 ROTATORIE"**
- b) **Piano Particellare di Esproprio relativo ai lavori**
- c) **Determinazione RCG n.° 1532/2023 del 20/11/2023 avente ad oggetto REALIZZAZIONE ROTATORIA SULLA STRADA PROVINCIALE EX SS N. 276 AL KM. 39+160 A CONFINE TRA I COMUNI DI MARSICOVETERE E VIGGIANO. LIQUIDAZIONE ACCONTO INDENNITA' DI ESPROPRIO PER CESSIONE VOLONTARIA.**
- d) **Determinazione RCG n.° 1469/2024 del 22/10/2024 avente ad oggetto REALIZZAZIONE ROTATORIA SULLA STRADA PROVINCIALE EX SS N. 276 AL KM. 39+160 A CONFINE TRA I COMUNI DI MARSICOVETERE E VIGGIANO LIQUIDAZIONE ACCONTO INDENNITA' DI ESPROPRIO PER CESSIONE VOLONTARIA**

In virtù di dette Determinazioni ■■■■■ ha aderito alla cessione volontaria parziale dell'area censita al **Foglio mappa 31 particella n°9**, come riportato nel Piano Particellare di Esproprio, da espropriare da parte del Comune di Viggiano (Pz) accettando per la superficie di **mq. 1.754,77** per cessione volontaria la somma complessiva di Euro 18.315,90.

In seguito si riporta il Piano Particellare grafico della particella di cui al Foglio mappa 31 part. 9 ed il dettaglio degli superfici occupate.



Da ciò si desume che la superficie della particella n.º del mappale 31, che resta a disposizione della procedura da **ettari 2.84.93** passa ad **ettari 2.67.46,20** (mq. 28.493 – mq. 1.745,77).

Dalla verifica delle visure catastali non essendo ancora conclusa la procedura espropriativa, in quanto i lavori sono ancora in corso, non risulta registrata in atti del catasto né il frazionamento né la variazione della ditta catastale per la porzione occupata per pubblica utilità.

Il bene risulta ancora per l'intera superficie intestato in capo [REDACTED] per i diritti dell'intera consistenza.

2) Con riferimento alle variazioni catastali del **Lotto 8 - inglobamento della part. ex n.º187 (non pignorata) nella part. n.º266**, nel lavoro precedente abbiamo sviluppato un certosino lavoro di ricostruzione catastale che ci induce a rilevare che:

il fabbricato, in corso di costruzione, dislocato su due livelli, censito al catasto urbano, al **Foglio mappa 32 part. n.º266**, [REDACTED]

[REDACTED] deriva dalla part. n.º 266 di are 12.29 del catasto terreni originatasi con Tipo mappale [REDACTED]

La **part. n.º266** del catasto terreni deriva dalla originaria part. n.º189 di are 23.84 ed ancora dalla originaria part. n.º42 di are 23.98 trasferita [REDACTED]

La part. n.º266 del catasto terreni classata "ente urbano" comprende però anche le **part. nn.º184, 185,187**.

La **part. n.º 184** di are 2.00 è soppressa [REDACTED]
deriva dalla part. n.º 37 di are 02.00

La **part. n.º 185** di are 00.00 è soppressa [REDACTED]

La **part. n.º 187** di are 04.23 è soppressa [REDACTED]

La **part. n.º184 (ex n.º37)** rappresenta all'atto della stesura della originaria perizia un fabbricato di nuova edificazione, non ultimato nelle finiture ed oggetto di ricostruzione con contributi statali ai sensi della L. 219/81, sviluppato su due livelli, come indicato in perizia al punto b.6 pag. 12.

La **part. n.º184 (ex 37)** risulta **Pignorata** [REDACTED]
mentre la **part. ex n.º37** [REDACTED]

La **part. n.º185 (ex 37)** risulta [REDACTED]
mentre la [REDACTED]

Le più nuove **part. n.º184 e 185**, successivamente, alla redazione della perizia sono state **soppresse** in atti del catasto terreni è confluite nella più nuova **part. n.º266** del catasto terreni e poi urbano.

La **part. n.º 187** di are 04.23 soppressa [REDACTED]

deriva dalla **part. n.º 41** di are 02.00 ancorchè facente capo alla titolarità [REDACTED]

[REDACTED] **Non risulta pignorata.**

La ricostruzione dei dati catastali ed il raffronto della superficie e consistenza del citato fabbricato ci rilevano che il manufatto di cui ci occupa, individuato in catasto urbano al foglio mappa 32 **part. n.°266** ricade in quanto a sagoma nelle part. n.°183 (ex 38), 39, 184 (ex 37), 185 (ex 40) e per una **modesta porzione nella part. n.° 187 (ex 41), quest'ultima Non pignorata.**

La part. n.°266 comprende, altresì una porzione della part. n.°189 (ex 42) di are 18.68 ore identificata con part. n.°265 derivata dal frazionamento del 3/3/20220.

Da tanto si desume che il fabbricato in corso di costruzione, della superficie di circa 200 mq. (part. n.°266) dislocato su due livelli, ai fini catastali è anche comprensivo dell'area attigua della superficie di are 12.29.

Detta area parte deriva dal frazionamento della part. n.°189 pignorata (ora n.°265) è parte dalla part. n.°187 non pignorata.

In breve, il fabbricato individuato dalla part. n.°266 del catasto urbano si compone, al momento attuale di una consistenza che ricade sulla originaria part. n.°187 Non pignorata e parimenti all'area di pertinenza (ex n.°187) Non pignorata, ma essere di appartenenza sempre [REDACTED], come risulta nelle rappresentazioni grafiche.

Da tanto ne discende che, il fabbricato individuato dalla part. n.°266 Foglio mappa 32, ed anche l'area attigua di pertinenza, ai fini della procedura e vendibilità dovrà essere oggetto di frazionamento, per ripristinare la situazione catastale anteriore all'accatastamento dell'immobile perfezionato dal [REDACTED] con costituzione del 13/3/20202 pratica n.° pz 0016784 in atti dal 12/3/2020 (n.° 386.1/2020), deriva dalla part. n.° 266 di are 12.29 del catasto terreni originatasi con Tipo mappale del 3/3/20220 patica n.Pz.0014538 in atti dal 3/3/2020 (n.° 14538.2/2020).

Tale attività tecnica dovrebbe comportare, ai fini catastali la separazione delle consistenze pignorate rispetto a quelle non pignorate. Se in via puramente teorica tale attività è agevolmente fattibile, con la redazione del frazionamento dell'area ed anche delle unità immobiliari, nel concreto ne deriva che il citato fabbricato disposto su due livelli sarà interessato da un frazionamento interno dei rispettivi livelli (piano terra e primo) è quindi la vendita giudiziaria dovrà riguardare in futuro solo una porzione del piano terra e solo una porzione del piano primo.

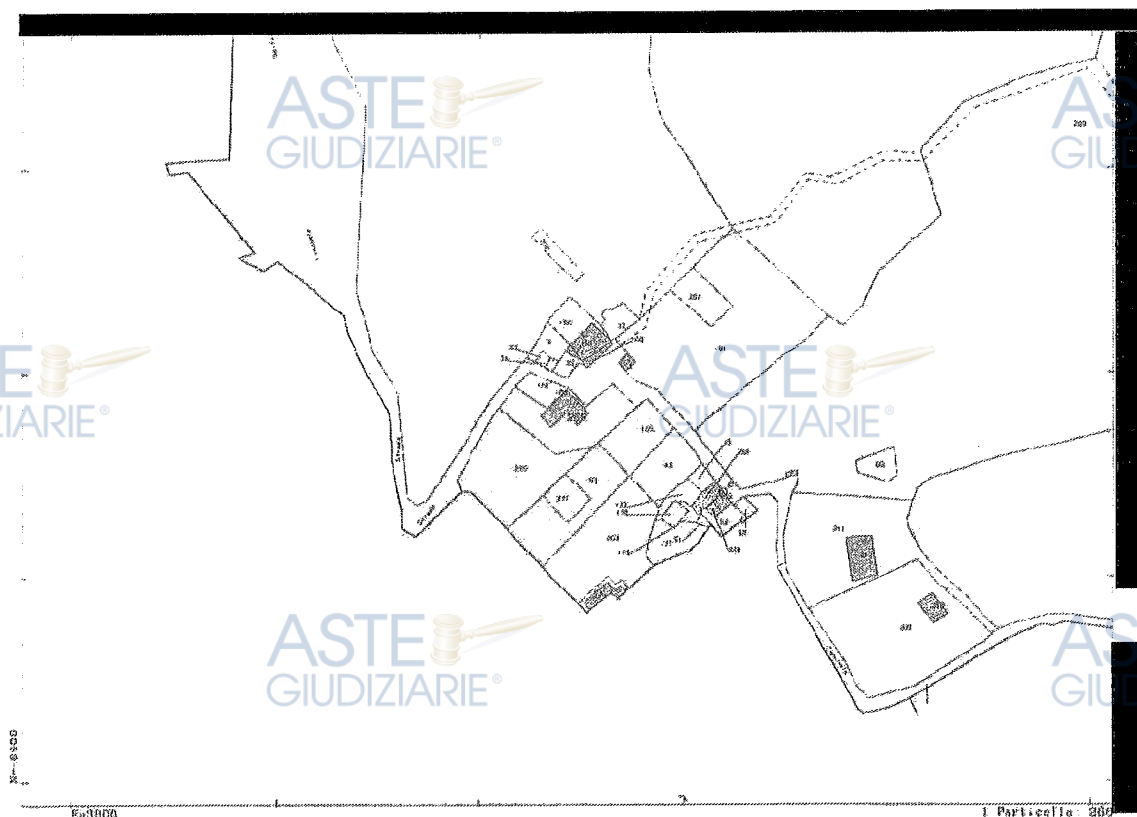
Non sussistono invece problematiche per il frazionamento dell'area attigua.

In alternativa si potrebbe optare per la vendita anche della consistenza relativa al fabbricato Non pignoratao ricadente sulla part. n.°87 ed anche dell'area attigua, trattando questi ultimi di consistenze pure di appartenenza [REDACTED], ed in seguito procedere al versamento delle somme ricavate dalla vendita al debitore.

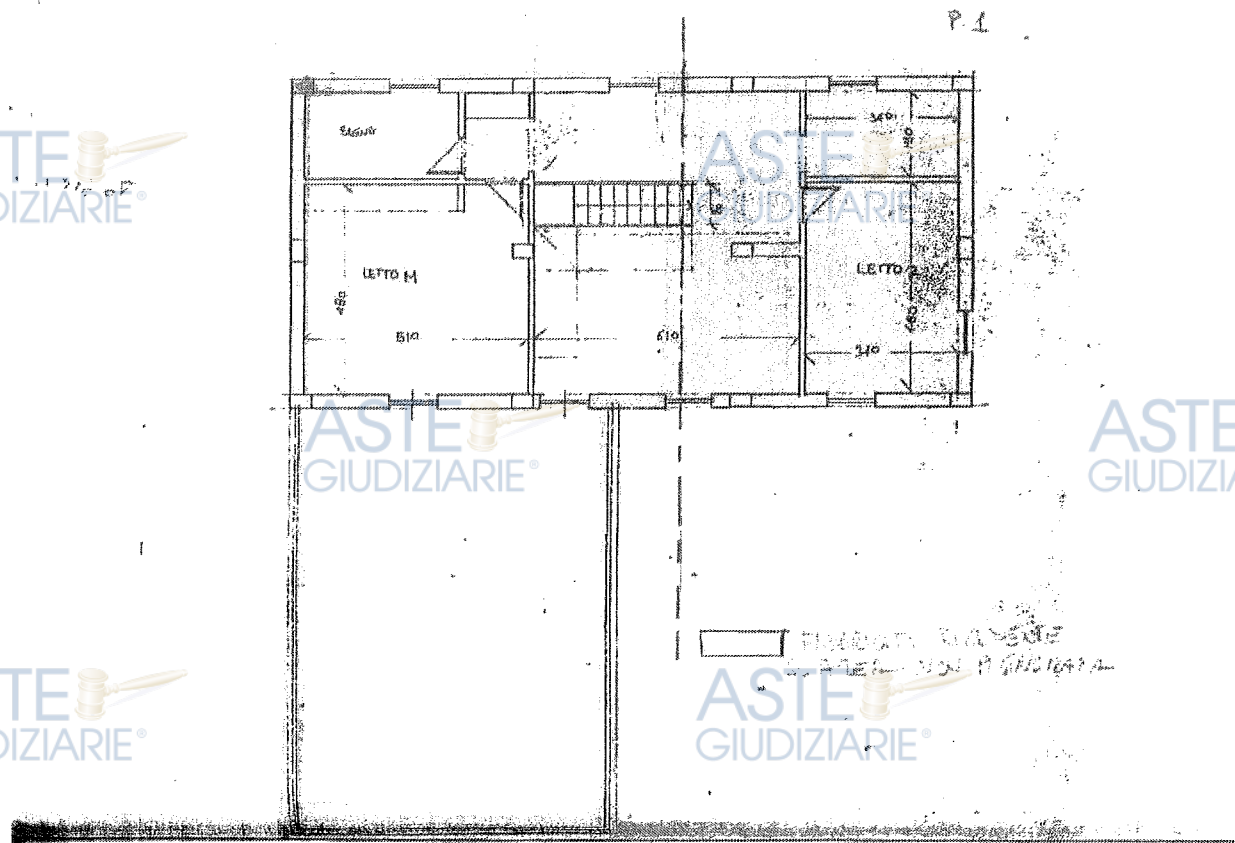
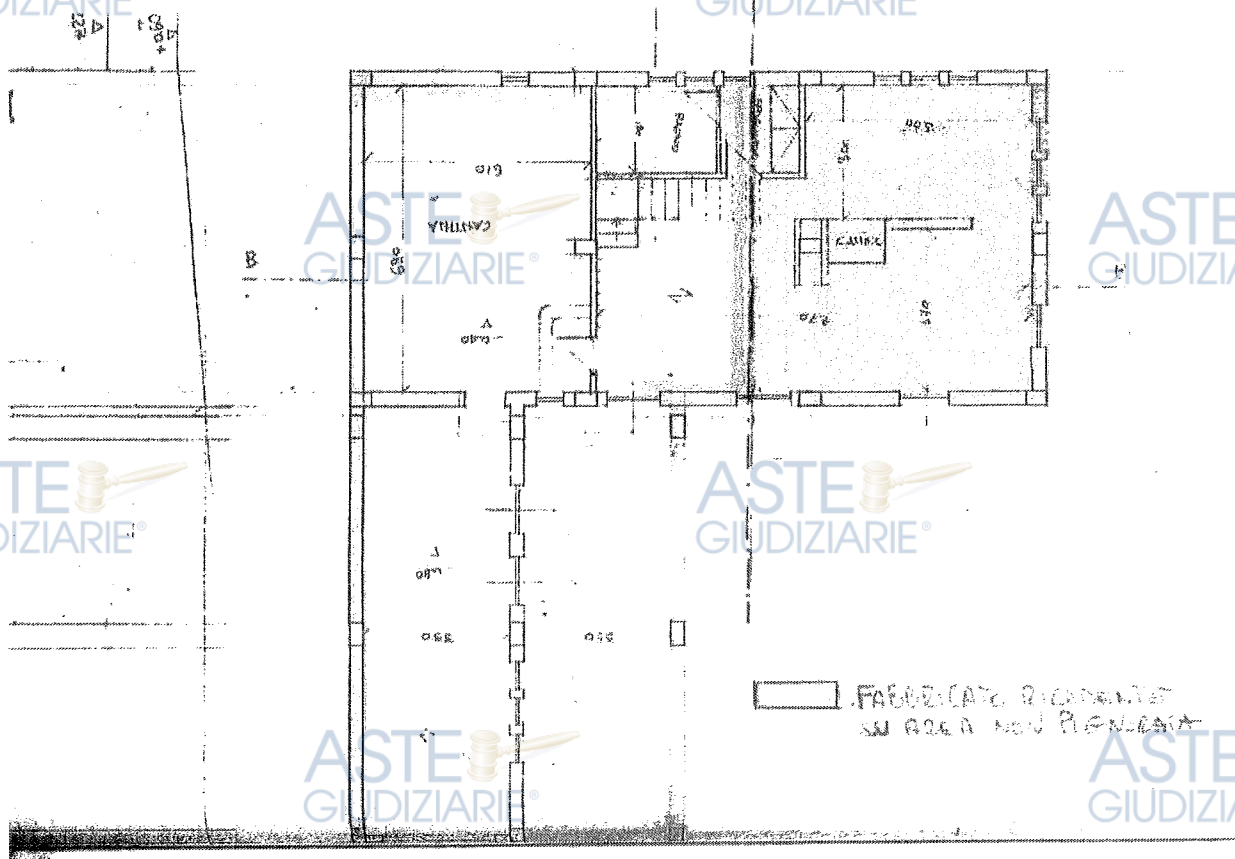
Rimandiamo, pertanto, al sig. Giudice E. la valutazione nel merito, inerente, alla procedibilità o meno della vendita in ordine alle predette particelle.

Nel presente lavoro la composizione del lotto sarà comprensiva anche delle porzioni Non pignorate in attesa della decisione in merito.

➤ In allegato rappresentazioni grafiche







Fabbricato



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 [REDACTED] sono pervenuti ai germani:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta al [REDACTED] per effetto di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Risulta altresì trascritta:

- [REDACTED]
[REDACTED]

* * *

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.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- a.1) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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 € 69,60 e reddito agrario di € 43,20.
Confini: [REDACTED] per tre lati, strada provinciale, proprietà [REDACTED]
- a.2) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°516 con reddito dominicale di € 5,65 e reddito agrario di € 6,17.
Confini: [REDACTED] per due lati, [REDACTED]
- a.3) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°12 con reddito dominicale di €21,59 e reddito agrario di € 23,56.
Confini: [REDACTED] per tre lati, [REDACTED]
- a.4) –Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°14 con reddito dominicale di € 16,23 e reddito agrario di € 16,23.
Confini: [REDACTED] per quattro lati.
- a.5) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°15 con reddito dominicale di € 21,61 e reddito agrario di € 23,57.
Confini: [REDACTED] per tre lati, strada provinciale.
- a.6) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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 € 80,93 e reddito agrario di € 88,29.
Confini: [REDACTED] strada provinciale, strada comunale, [REDACTED]
- a.7) –Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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, [REDACTED]
- a.8) – 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: [REDACTED] [REDACTED]
- a.9) – Seminativo irriguo censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°11 della superficie di ca 01.16 con Reddito dominicale di Euro 0,33 e Reddito agrario di Euro 0,36
Confini: [REDACTED]



a.10) –Seminativo Irriguo, censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°13 della superficie di ca 00.42 con Reddito dominicale di Euro 0,12 e Reddito agrario di Euro 0,13

Confini: [REDACTED]

a.11) –Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] 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: [REDACTED]

a.12) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°271 (ex n.°194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88 Confini: [REDACTED]

a.13) – 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 [REDACTED] 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: [REDACTED] per due lati, [REDACTED] strada comunale

a.14) –Fabbricato in corso di costruzione della superficie in pianta di circa mq. 200, dislocato su due livelli (piano terra e primo) categoria F/3 con annessa area pertinenziale di circa mq. 1.029. Il tutto sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero censito in C.F al foglio di mappa 32 part.lla n.°266 ex n.°185 (ex n.°184 - ex n. 37-40)

Confini: [REDACTED]

a.15) – Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 18.68 alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°265 (ex 189 (ex 42) con reddito dominicale di € 6,75 e reddito agrario di € 6,75.

Confini: [REDACTED] strada comunale.

a.16) –Fabbricato civile situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°255 (ex 49) della superficie di catastale di mq. 61, categoria A/4, classe 3 vani 3,0 rendita Euro 94,51

Confini: [REDACTED] strada comunale, corte comune.

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita, sono risultate le seguenti formalità.

• **IPOTECHE I SCRITTE:**

1) - Ipoteca volontaria

Iscritta [redacted] presso la CC.RR.II. [redacted], a favore di [redacted] a fronte di un mutuo fondiario concesso con atto per Notar [redacted], registrato a [redacted] al [redacted] per l'importo complessivo di [redacted]

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.

2) - Ipoteca giudiziale

Iscritta [redacted] presso la CC.RR.II. [redacted] a favore [redacted] sugli immobili individuati al foglio di mappa 31 part.ile n.°11 - 516.

L'ipoteca veniva altresì iscritta sugli immobili individuati al foglio di mappa 31 part.ile 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 [redacted].

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. [redacted] a favore del [redacted]

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.

2) - Pignoramento immobiliare in RINNOVAZIONE

Trascritto presso la CC.RR.II. [redacted]

Il pignoramento grava sugli immobili siti in agro di Viggiano, di cui al presente lavoro.

• **ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE**

1)-

[REDACTED]

2)-

[REDACTED]

3)-

[REDACTED]

oooooo

➤ ***Conformità urbanistica degli immobili***

Tutti i terreni facenti capo [REDACTED] ed oggetto di espropriazione immobiliare, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Viggiano ricadono in "zona EI 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 [REDACTED], 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 [REDACTED], 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 [REDACTED] 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.

Si riporta in seguito l'attestato del Comune di Viggiano





COMUNE DI
VIGGIANO

Area "D" Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio

Gent.ma Geom. LAINO Giovanna



Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 180/1999 -
riscontro nota 04/12/2024

In riscontro alla Vs. nota datata 04/12/2024, acquisita agli atti dell'Ente in data 05/12/2024 al Prot. N. 19823/2024, si comunica quanto segue:

- i cespiti immobiliari intestati al [REDACTED] censiti al Catasto terreni del Comune di Viggiano al Foglio 31, particelle 427, 516, 12, 14, 15, 9, 111 e al Foglio 32 particelle 193, 194 (ex 164), 165, 184 (ex 37), 185, 186 (ex 40), 189 (ex 42), non hanno subito variazioni in ordine alla loro destinazione e/o sottoposizione a vincoli rispetto a quanto già attestato da parte dello scrivente Ufficio con certificato del 29/01/2010, il cui contenuto si conferma;
- per quanto riguarda la porzione immobiliare identificata al Catasto Terreni del Comune di Viggiano al Foglio 31 particella 9, si comunica, altresì, che la procedura espropriativa che ha interessato, tra gli altri, anche il richiamato terreno è ancora in corso.
In riferimento a detta procedura, che trae origine dai lavori di realizzazione di n. 2 roatorie, si allegano alla presente:
 - a. deliberazione della giunta comunale N. 110/2024 del 03/10/2024 avente ad oggetto: Approvazione variante tecnica in corso d'opera al progetto esecutivo lavori di "realizzazione di n. 02 roatorie";
 - b. piano particolare di esproprio relativo ai lavori sopra indicati;
 - c. determinazione RCG n° 1532/2023 del 20/11/2023, avente ad oggetto: Realizzazione roatoria sulla strada provinciale ex ss n. 276 al km. 39+160 a confine tra i comuni di Marsicovetere e Viggiano. liquidazione acconto indennità di esproprio per cessione volontaria;



Comune di Viggiano
Via Dante 10
84021 Viggiano (NA)
Tel. 081/840211
www.comuneviggiano.it

Pagina: 1 - viggiano_0019877/2024



d. determinazione RCQ N° 1469/2024 del 22/10/2024 avente ad oggetto: Realizzazione rotatoria sulla strada provinciale ex ss n. 276 al km. 39+160 a confine tra i comuni di Marsicovetere e Viggiano liquidazione acconto indennità di esproprio per cessione volontaria [REDACTED]

Nel restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si inviano Distinti Saluti.

Viggiano, 05 dicembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA RESPONSABILE

AREA TECNICA "D" URBANISTICA,
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Stima dei beni all'attualità e 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:

$Vo = Bf/r$ 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.

In riferimento ai terreni, questi ultimi risultano tutti di natura agricola e ricadono ai fini urbanistici in "zona E agricola". Le sfavorevoli condizioni economico-finanziarie attuali non consentono vendite agevoli e la domanda al momento risulta fortemente contratta -, pertanto, il valore commerciale dei beni è sicuramente deprezzato rispetto agli anni passati e, soprattutto nei piccoli comuni, ed aree interne della regione, ove è forte lo spopolamento e soprattutto lo spostamento delle giovani generazioni in altre località densamente popolate, risulta pertanto evidente la scarsa domanda di terreni ad uso agricolo anche legato alla estinzione delle piccole attività agricole.

Nel caso di cui si discute, i fondi sono, prevalentemente, costituiti da una qualità colturale prevalente vigente di "seminativo irriguo".

Dalle indagini è emerso che in generale in tutto il territorio comunale non sussiste un vero mercato di immobili simili ed i valori unitari sono più contenuti rispetto al passato.

Pertanto per la stima si potrebbe tener conto dei V.A.M. della Regione Basilicata utilizzati per la determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

In seguito alla Sentenza della Corte Costituzionale n.°181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili.

La quantificazione dell'indennità era agganciata al V.A.M. consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche.

La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto, secondo il quale, ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ogni caso le tabelle dei valori agricoli medi determinate dalle Commissioni Provinciali entro il 31 gennaio di ogni anno, rimangono applicabili solo ed esclusivamente per il calcolo dell'indennità aggiuntiva prevista dal comma co. 4 dell'art. 40 del DPR n. 327 dell'8 giugno 2001 e rappresentano esclusivamente un valore medio delle colture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le singole regioni.

Ai fini della stima, per l'assegnazione del valore unitario dei beni e, fermo il contenuto della Sentenza citata, si è ritenuto congruo far ricorso ai "Valori medi" desunti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli per il Comuni in esame (Osservatorio IMMOBILIARE EXEO EDIZIONI).

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare Agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

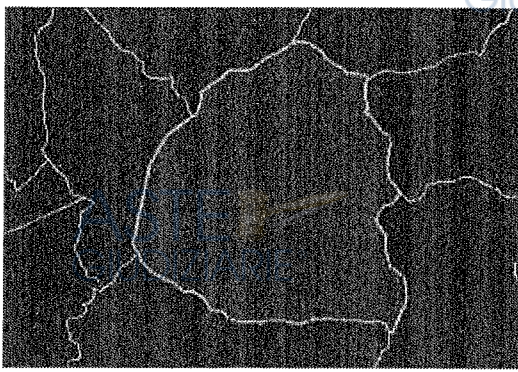
Nel Comune di Viggiano (Pz) i valori accertati sono per le qualità culturali di:

- seminativo variabili da 4.700 a 10.000 all'ettaro
- seminativo irriguo variabili da 13.000 a 28.000 all'ettaro
- vigneto variabili da 17.00 a 33.000 all'ettaro

Il tutto, come, si evidenzia in seguito.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - COMUNE DI VIGGIANO - RILEVAZIONE 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®
VIGGIANO

Abitanti (n°)	3353	
Superficie (kmq)	89.7	
Ripartizione geografica	Sud	
Unità territoriale sovracomunale	Potenza	
Capoluogo/città metropolitana	No	
Altitudine media (mlm)	935.46	
Ecoregione	1C3b	
Classificazione climatica	Zona E-2683 GG	
Grado di urbanizzazione	3	

Comune di montagna ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Nel suo territorio sorge un centro petrolifero dell'ENI per il trattamento del petrolio. Dista circa 35 km dal Capoluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valorizzazione**Valorizzazioni Zona 1 - Viggiano**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	4.700	10.000
Seminativo irriguo	13.000	28.000
Orto irriguo	15.000	32.000
Vigneto	17.000	33.000
Uliveto	6.000	14.000
Pascolo	1.300	2.600
Bosco alto fusto	3.000	7.000
Bosco ceduo	1.200	5.000
Incolto sterile	500	1.000

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 e conformazione. I fondi risultano confinanti ed accorpati.

Così pure è buona l'accessibilità, la posizione e l'ubicazione. Tra l'altro ubicati a pochissima distanza rispetta una importante e datata struttura alberghiera.

Tenuto conto delle caratteristiche dei fondi (quelle sopra indicate) e tenuto altresì conto che i Valori indicati 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 attuale di **€uro 4,00-5,00 al mq.** per la generalità dei fondi ed, invece, **€uro 10,00 al mq.** per le porzioni di terreno attigue ai fabbricati e costituenti pertinenze degli stessi. I valori unitari citati trovano riscontro anche nei valori applicati nella determinazione dell'indennità di esproprio da parte del Comune di Viggiano, al momento attuale come risulta dal Piano Particellare.

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 **€uro 420,00** ad un massimo di **€uro 550,00 al mq.**
- per le abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale
 - I> - da un minimo di **€uro 275,00** ad un massimo di **€uro 380,00 al mq.**

Il tutto come riportato nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate

10/12/04, 12:08

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Agenzia
Entrate

Modulo: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2004 - Semestre 1

Procedura: FORNITA

Codice: 1001400

Funzione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Codice di ricerca: 1

Meccanismo di selezione: 1

Tipologia di ricerca: Interrogazione

Destinazione: Risultato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	550	L	1,4	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	380	L	0,9	1,3	L
Autotimesse	NORMALE	205	240	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	205	250	L	0,7	0,9	L

- Le stime sono calcolate in base ai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari (B.D.Q.I.)
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro al mq. della superficie (L/M) di cui è composta l'immobile.
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro al mq. della superficie (L/M) di cui è composta l'immobile.
- La presenza di caratteristiche particolari (es. vista, giardino, piscina, ecc.) può far variare i valori di mercato e di locazione.
- Per la tipologia di immobile (es. abitazione, ufficio, ecc.) e per lo stato conservativo (es. normale, economico, ecc.) sono indicati i valori di mercato e di locazione.
- Per la tipologia di immobile (es. abitazione, ufficio, ecc.) e per lo stato conservativo (es. normale, economico, ecc.) sono indicati i valori di mercato e di locazione.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro al mq. della superficie (L/M) di cui è composta l'immobile.
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro al mq. della superficie (L/M) di cui è composta l'immobile.

Per la tipologia di immobile (es. abitazione, ufficio, ecc.) e per lo stato conservativo (es. normale, economico, ecc.) sono indicati i valori di mercato e di locazione.

• 03/09

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:

- **€ 190,00 al mq.** al fabbricato in corso di realizzazione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.°194 ora part. n.° 271, valore che sarà commisurato allo stato attuale della costruzione 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;

- **€ 412,00 al mq.** al fabbricato in corso di realizzazione, identificato al foglio di mappa 32 part. n.° 184 ora part. n.°266, valore che sarà commisurato allo stato attuale della costruzione realizzata nella misura del 75% 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 ora part. n.° 255, valore commisurato all'età della costruzione, consistenza, finiture, ecc.....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:

oooooooo

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

$$V = S \times V. mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

VALORE DEGLI IMMOBILI:• **BENE a.1**

a.1) – *Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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 € 69,60 e reddito agrario di € 43,20.*

Confini: [REDACTED] per tre lati, strada provinciale, [REDACTED]

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	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.1..... € 86.488,00

• **BENE a.2)**

a.2) – *Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°516 con reddito dominicale di € 5,65 e reddito agrario di € 6,17.*

Confini: [REDACTED] per due lati, [REDACTED]

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 irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°12 con reddito dominicale di € 21,59 e reddito agrario di € 23,56*

Confini: [REDACTED] per tre lati, [REDACTED]

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 [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°14 con reddito dominicale di € 2,16 e reddito agrario di € 23,57.*

Confini: [REDACTED] 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 irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°15 con reddito dominicale di € 21,61 e reddito agrario di €23,57
Confini: [REDACTED] 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 irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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 € 80,93 e reddito agrario di € 88,21.

Confini: [REDACTED] strada provinciale, strada comunale, [REDACTED]

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

-A detrarre superficie esproprio mq. 1.754,77:

Valore = mq. 1.754,77 x €/mq 4,00 = € 7.019,00.....€ 7.019,00

VALORE IMMOBILE a.6.....€ 106.948,90

• **BENE a.7)**

• **BENE a.8)** non oggetto di stima

• **BENE a.9**

a.9) – Seminativo irriguo censito in atti del catasto, situato alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°11 della superficie di ca 01.16 Reddito Dominicale Euro 9,33 Reddito Agrario Euro 0,36
Confini: [REDACTED]

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.10**

a.10) –Seminativo irriguo censito in atti del catasto, situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°13 della superficie di ca 00.42 Reddito Dominicale Euro 0,12 Reddito Agrario Euro 0,13

Confini: [REDACTED]

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 a.11**

a.11) –Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da "Case Rosse" in ditta [REDACTED] 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: [REDACTED]

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 a.12**

a.12) – Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.° 271 (ex 194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88

Confini: [REDACTED]

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 a.13**

a.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 [REDACTED] 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: [REDACTED] per due lati, [REDACTED] 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 a.14**

a.14) – *Fabbricato in corso di costruzione della superficie in pianta di circa mq. 200, dislocato su due livelli (piano terra e primo) categoria F/3 con annessa area pertinenziale di circa mq. 1.029. Il tutto sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero censito in C.F al foglio di mappa 32 part.lla n.°266 ex n.°185 (ex n.°184 - ex n. 37-40)*

Confini: [REDACTED]

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabbricato	ca 02.00	412,00/mq	€ 450,00	1000/1000	€ 89.404,00
Corte di	are 10.29	10,00/mq	€ 10,00	1000/1000	€ 10.290,00

VALORE IMMOBILE a.14.....€ 99.694,00

• **BENE a.15**

a.15) – *Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 18.68 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°265 (ex 189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56.*

Confini: [REDACTED] strada comunale.

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo ir. are	18.68	5,00/mq	€ 9.340,00	1000/1000	€ 9.340,00

VALORE IMMOBILE a.15.....€ 9.340,00

• **BENE a.16**

a.16) – *Fabbricato civile situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°255 (ex 49) della superficie di catastale di mq. 61, categoria A/4, classe 3 vani 3,0 rendita Euro 94,51*

Confini: [REDACTED] strada comunale, corte comune.

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie c.n.	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Fabbricato	mq. 61.00	355,00/mq	€ 21.655,00	1000/1000	€ 21.655,00

VALORE IMMOBILE b.6.....€ 21.655,00

- **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)	€ 106.948,90
- Valore del bene a.7)	€
- Valore del bene a.8)	€
- Valore del bene a.9)	€ 464,00
- Valore del bene a.10)	€ 168,00
- Valore del bene a.11)	€ 5.760,00
- Valore del bene a.12)	€ 66.025,00
- Valore del bene a.13)	€ 3.410,00
- Valore del bene a.14)	€ 99.694,00
- Valore del bene a.15)	€ 9.340,00
- Valore del bene a.16)	€ 21.655,00
Valore complessivo.....	€ <u>486.660,90</u>

° ° °

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 però 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.

E' pertanto, si ritiene necessario, per le finalità da perseguire, suddividere la proprietà in almeno in "n.°4 lotti".

In particolare, formare un unico lotto comprensivo di tutti i terreni, che risultano in situ già essere confinanti e per natura e caratteristiche utilizzative ai fini agricoli, se ne consiglia l'accorpamento

e altri distinti lotti che includano i n.°tre fabbricati che per caratteristiche strutturali ed ubicazionali possono essere agevolmente separati.

Ovviamente come già precisato occorrerà la valutazione del sig. Giudice in ordine alla vendibilità ed operazioni tecniche a farsi in riferimento al fabbricato in corso di costruzione individuato dalla part. n.°266 ed annessa area ricadenti in parte sulla part. ex n.°187 non pignorata.

Si riporta la costituzione dei lotti



• **Costituzione dei lotti da vendere:**

- LOTTO n.º1 del valore di Euro 280.776,90 composto da:

• **BENE a.1**

a.1) – Seminativo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] 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.º427 con reddito dominicale di € 69,60 e reddito agrario di € 43,20.

Confini: [REDACTED] per tre lati, strada provinciale, [REDACTED]

• **BENE a.2)**

a.2) – Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 19.90 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º516 con reddito dominicale di € 5,65 e reddito agrario di € 6,17.

Confini: [REDACTED] per due lati, [REDACTED]

• **BENE a.3)**

a.3) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.02 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º12 con reddito dominicale di € 21,59 e reddito agrario di € 23,56

Confini: [REDACTED] per tre lati, [REDACTED]

• **BENE a.4)**

a.4) –Seminativo irriguo di quarta classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 44.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º14 con reddito dominicale di € 2,16 e reddito agrario di € 23,57.

Confini: [REDACTED] per quattro lati.

• **BENE a.5**

a.5) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di are 76.07 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º15 con reddito dominicale di € 21,61 e reddito agrario di € 23,57

Confini: [REDACTED] per tre lati, strada provinciale.

• **BENE a.6)**

a.6) –Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di ettari 2.67.37,20 (ridotta per esproprio) censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º9 con reddito dominicale di € 80,93 e reddito agrario di € 88,21.

Confini: [REDACTED] strada provinciale, strada comunale, [REDACTED]

• **BENE a.9**

a.9) – *Seminativo irriguo censito in atti del catasto, situato alla c.da "Case Rosse" in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°11 della superficie di ca 01.16 Reddito Dominicale Euro 9,33 Reddito Agrario Euro 0,36*
Confini: [REDACTED]

• **BENE a.10**

a.10) – *Seminativo irriguo censito in atti del catasto, situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 31 part.lla n.°13 della superficie di ca 00.42 Reddito Dominicale Euro 0,12 Reddito Agrario Euro 0,13*
Confini: [REDACTED]

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **Euro 280.776,90** ridotto del **5%** pari ad Euro 14.038,80 ammonta ad Euro 266.738,10

-Lotto n.1 VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 266.738,10

oooooo

• **LOTTO n.°2 del valore di Euro 75.195,00 composto da:**• **BENE a.11**

a.11) – *Seminativo arborato di seconda classe sito alla c.da "Case Rosse" in ditta [REDACTED] 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: [REDACTED] ■ [REDACTED]

• **BENE a.12**

a.12) – *Fabbricato rurale situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.° 271 (ex 194 (ex n.°164) della superficie di ca 02.88*
Confini: [REDACTED]



• **BENE a.13**

a.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 [REDACTED] 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: [REDACTED] per due lati, [REDACTED] strada comunale

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 75.195,00** ridotto del **5%** pari ad **€uro 3.759,80** ammonta ad **€uro 71.435,30**

-Lotto n.°2 VALORE DEI BENI BASE D’ASTA-----PREZZO BASE: € 71.435,30

ooooooo

• **LOTTO n.°3 del valore di €uro 109.034,00 composto da:**• **BENE a.14**

a.14) – Fabbricato in corso di costruzione della superficie in pianta di circa mq. 200, dislocato su due livelli (piano terra e primo) categoria F/3 con annessa area pertinenziale di circa mq. 1.029. Il tutto sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero censito in C.F al foglio di mappa 32 part.lla n.°266 ex n.°185 (ex n.°184 - ex n. 37-40)
Confini: [REDACTED]

• **BENE a.15**

a.15) – Seminativo irriguo di quarta classe della estensione di are 18.68 sito alla c.da “Case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell’intero censito in C.T. al foglio di mappa 32 part.lla n.°265 (ex 189 (ex 42) con reddito dominicale di € 7,02 e reddito agrario di € 6,56.

Confini: [REDACTED] strada comunale.

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell’esecuzione un prezzo base d’asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 109.034,99** ridotto del **5%** pari ad **€uro 5.451,70** ammonta ad **€uro 103.583,20**

-Lotto n.°3 VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 103.583,20

- **LOTTO n.°4 del valore di €uro 21.665,00 composto da:**

- **BENE a.16**

a.16) – Fabbricato civile situato alla c.da Case Rosse in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero individuato al foglio di mappa 32 part.lla n.°255 (ex 49) della superficie di catastale di mq. 61, categoria A/4, classe 3 vani 3,0 rendita €uro 94,51

Confini: [REDACTED] strada comunale, corte comune.

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **5%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Con riferimento al Lotto unico il valore di **€uro 21.665,00** ridotto del **5%** pari ad **€uro 1.083,30** ammonta ad **€uro 20.581,80**

-Lotto n.°4 VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 20.581,80

**** ** ***

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 30/11/2024

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