

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

Oggetto: Relazione del C.T.U. – Riformulazione Lotto n.°1
Procedimento di espropriazione immobiliare contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
R.G.E. n.°180/99.

Ill.mo sig. Giudice, con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità della "riformulazione del Lotto n.°1", alla luce delle risultanze già esposte negli elaborati peritali resi del 10.11.24 e del 11.12.24 dal C.T.U., con Ordinanza del 9/4/25 la S.V., in qualità di G.E., disponeva, che,

-l'esperto stimatore provveda a riformulare il Lotto n.°1, stralciando la particella espropriata ed indicando i nuovi identificativi catastali.

Con riferimento al **Lotto n.°1**, la scrivente professionista geom. Giovanna Laino, nel lavoro reso ha **evidenziato** che, dalle indagini effettuate:

- 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** da parte del Comune di **Viggiano (Pz)** per la realizzazione di una rotatoria stradale sulla S.P. n.°11 bis.

I predetti lavori, hanno riguardato un ampliamento di un incrocio stradale, attiguo al fondo pignorato 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 passava ad **ettari 2.67.46,20** (mq. 28.493 – mq. 1.745,77) in base agli atti del Comune reperiti.

La procedura espropriativa, come attestato dal Dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune 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** [REDACTED]

In virtù di dette Determinazioni [REDACTED] ha aderito alla **cessione volontaria** parziale dell'area censita al **Foglio mappa 31 particella n°9**.

Orbene, dalla ricostruzione dei dati catastali più recenti è dal raffronto con le mappe censuarie è emerso

che, la procedura di Esproprio ha comportato una riduzione definitiva della superficie del fondo pignorato, individuato al **Foglio mappa 31 part. n.°9 di Mq. 3.004**.

Per l'effetto, la ricostruzione catastale ha portato in evidenza che, la **part. n.°9 del Foglio mappa 31** è stata, in atti del catasto terreni, definitivamente **soppressa con Frazionamento del 11/03/2025 Pratica n.° pz 0022248 in pari data al n.° 22248.1/25**.

La **soppressione** della citata originaria **particella n.°9** ha generato le più nuove part.lle **n.° 1006 di are 30.04** (area per pubblica utilità) e **n.°1007 di ettari 2.54.88** così classate in catasto terreni al momento attuale:

-**part. n.°1006** di are 30.04, qualità seminativo irriguo di 5.classe R.D. Euro 8,53, R.A. Euro 9,31

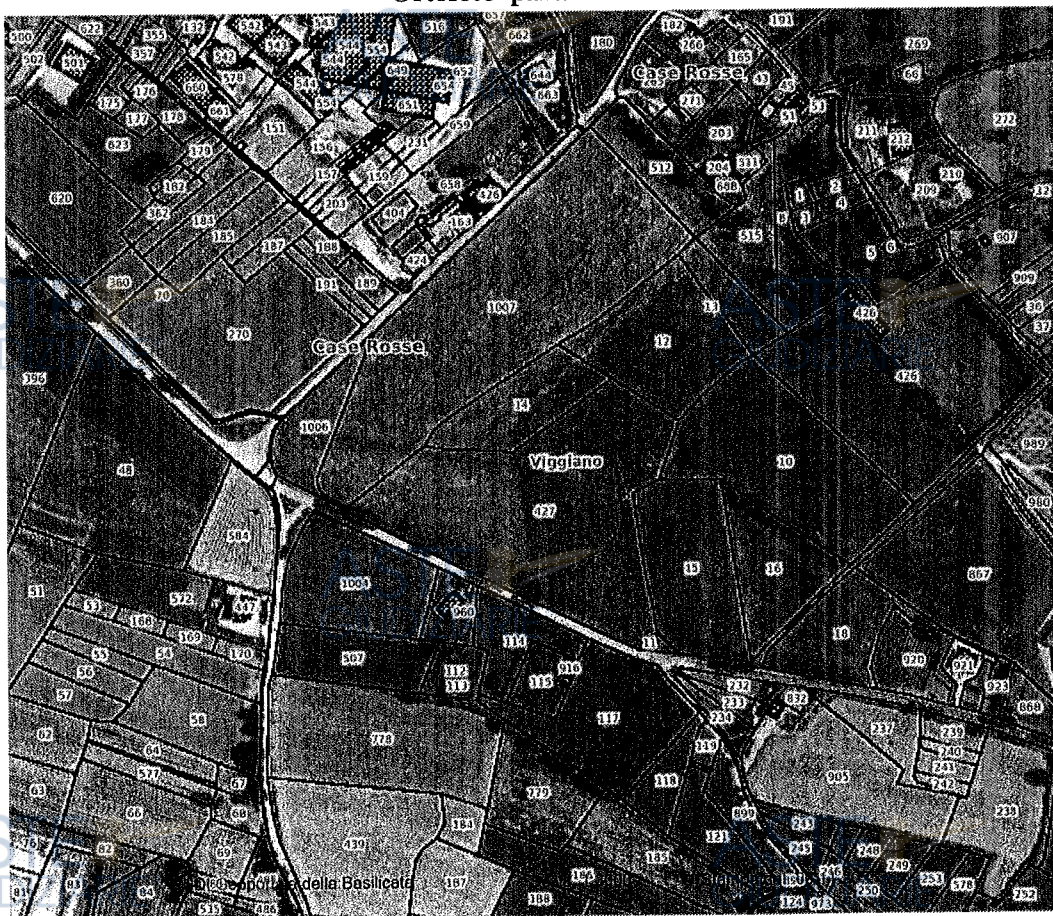
-**part. n.°1007** di ettari 2.54.88, qualità seminativo irriguo di 5.classe R.D. Euro 72,40, R.A. Euro 78,98.

Di queste, la part. n.°1006 (ex n.°9) di are 30.04, risulta oggetto di **Esproprio** da parte del Comune di **Viggiano** ed utilizzata per le finalità pubbliche, indicate negli atti relativi, mentre la **part. n.° 1007 di ettari 2.54.88**, risulta, nella disponibilità del [REDACTED] è conseguentemente resta parte del compendio immobiliare pignorato.

Al riguardo si rileva, altresì che, ancorchè, l'Ente abbia provveduto al frazionamento del fondo, in catasto la ditta catastale, con riferimento ad entrambe le particelle è rimasta in campo al [REDACTED] per i diritti della proprietà (1/1).

In definitiva, la particella che la **part. n.°1006** di mq. 3.004 è stata oggetto di Esproprio e la **part. n.°1007** di ettari 2.54.88 è rimasta nella disponibilità del [REDACTED].

Ortofoto part. n.°1006- 1007



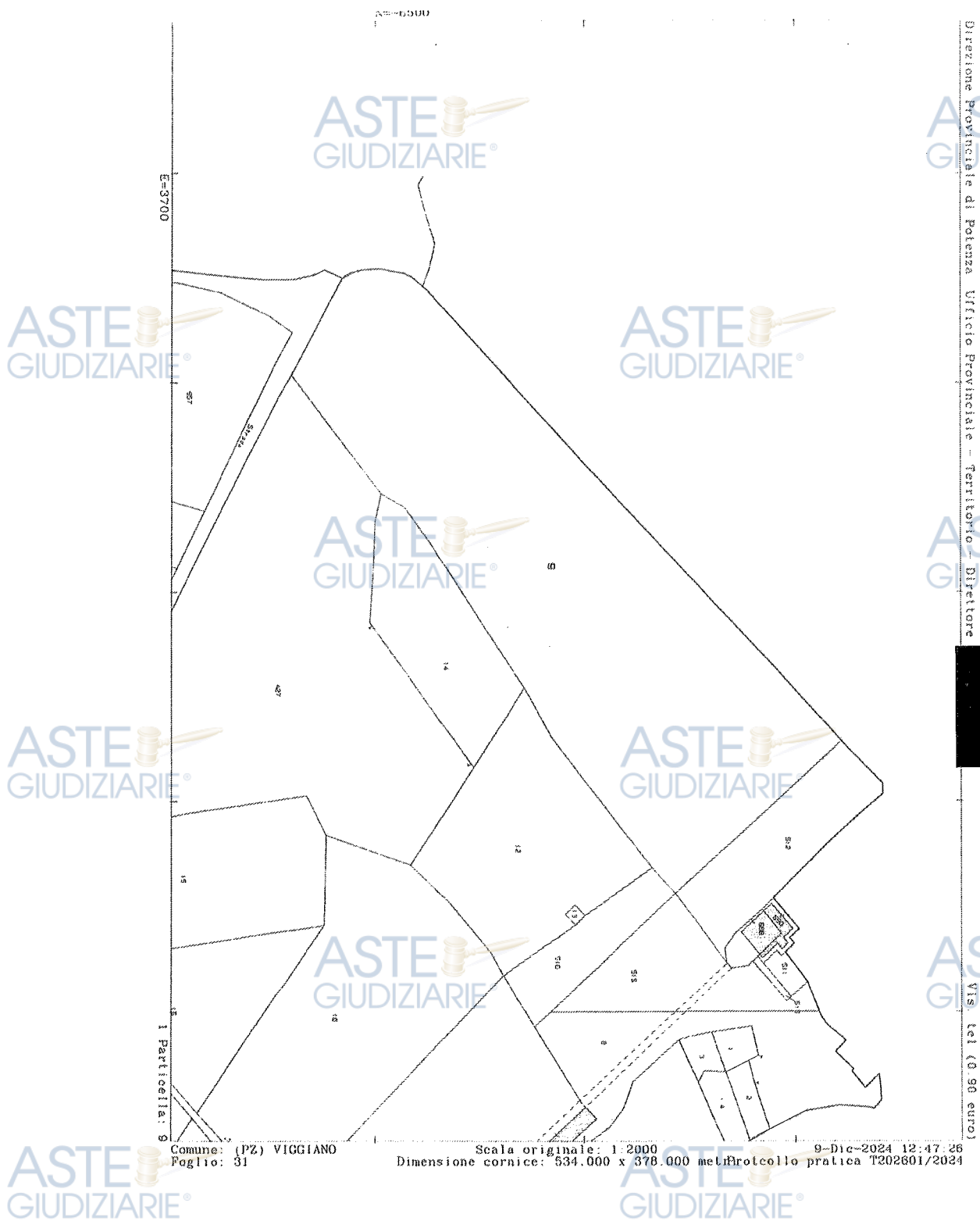
E-3860



Comune: (PZ) VIGGIANO
Foglio: 31

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T47705/2025

9 Nov 2025 12:36:13



Tanto premesso, è ferma la fissazione del valore unitario dei beni e la metodologia di stima già adottata nei lavori resi, in seguito si riporta la nuova stima e composizione del Lotto n.º 1, stralciando la particella espropriata (part. n.º 1007 ex n.º9) ed indicando i nuovi identificativi catastali.

VALORE DEGLI IMMOBILI Lotto n.º1

• **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: proprietà del [REDACTED] per tre lati, strada provinciale, proprietà [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.º516 con reddito dominicale di € 5,65 e reddito agrario di € 6,17.*

Confini: proprietà del [REDACTED] per due lati, proprietà [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.º12 con reddito dominicale di € 21,59 e reddito agrario di € 23,56*

Confini: proprietà del [REDACTED] per tre lati, proprietà [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.º14 con reddito dominicale di € 2,16 e reddito agrario di € 23,57.*

Confini: proprietà del [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: proprietà del [REDACTED] 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 irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di ettari 02.54.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.°1007 (ex n.°9) con reddito dominicale di € 72,40 e reddito agrario di € 78,98.

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

VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

Immobile	Superficie	Valore unitario	Valore superficie	Quota	Valore Totale
Seminativo	ha 02.54.88	4,00/mq	€ 101.952,00	1000/1000	€ 101.952,00

VALORE IMMOBILE a.6..... € 101.952,00

• **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: proprietà del [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: proprietà del [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

• Riepilogo generale:a) Valore complessivo dei beni Lotto n.°1:

- 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).....	€	101.952,00
- Valore del bene a.7.....	€	
- Valore del bene a.8.....	€	
- Valore del bene a.9).....	€	464,00
- Valore del bene a.10).....	€	<u>168,00</u>
Valore complessivo.....	€	<u>275.780,00</u>

oooooo

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 275.780,00** ridotto del **5%** pari ad **€uro 13.789,00** ammonta ad **€uro 261.991,00**

-Lotto n.1 VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: € 261.991,00

Il valore del Lotto n.° 1 è in definitiva pari ad €uro 261.991,00

oooooooo

- Costituzione dei lotti da vendere:

- LOTTO n.º1 del valore di Euro 261.991,00 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: proprietà del [REDACTED] per tre lati, strada provinciale, proprietà [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: proprietà del [REDACTED] per due lati, proprietà [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: proprietà del [REDACTED] per tre lati, proprietà [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: proprietà del [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: proprietà del [REDACTED] per tre lati, strada provinciale.*

- BENE a.6)

- a.7) – *Seminativo irriguo di prima classe sito alla c.da “case Rosse” in ditta [REDACTED] per i diritti dell'intero della estensione effettiva di ettari 02.54.88 censito in C.T. al foglio di mappa 31 part.lla n.º1007 (ex n.º9) con reddito dominicale di € 72,40 e reddito agrario di € 78,98.
Confini: proprietà del [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.º11*

della superficie di ca 01.16 Reddito Dominicale €uro 9,33 Reddito Agrario €uro 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.III n.°13
della superficie di ca 00.42 Reddito Dominicale €uro 0,12 Reddito Agrario €uro 0,13
Confini: [REDACTED]

** ** *

La presente relazione scritta viene depositata in un originale per l'Ufficio e trasmessa alle parti.
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 12/11/2025

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

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

