

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 40/2025 RGE promossa da
CARBONE Pasquale contro xxxxxxxxxxxx + 1

* * *

Con provvedimento del 19/02/2026, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 23/02/2026.

Con atto notificato il **04/04/2025**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 40/2025**, trascritta il **15/05/2025 ai nn.7762/6570** promossa dal creditore procedente CARBONE Pasquale nato a Spinazzola (BA) il 06/11/1963) c.f. CRBPQL63S06I907P, sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà dei seguenti:

- XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in Lavello (PZ),
- XXXXXXXXXX nata il 3.1.1947 in Lavello (PZ).

Precisamente **appartenenti agli esecutati per la quota complessiva di 14/24** (in ragione di 7/24 ciascuno) appezzamento di terreno in **Montemilone** alla contrada "SPINAMARA" denominato "Masseria Casone", della superficie catastale complessiva di ettari 128 (centoventotto), are 87 (ottantasette) e centiare 75

- ~~1) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 22, qualità fabbricato diruto;~~
- ~~2) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 23, qualità AA seminativo, AB pascolo Cespugliato;~~
- ~~3) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 24, qualità AA seminativo, AB bosco alto;~~
- ~~4) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 25, qualità seminativo;~~
- ~~5) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 29, qualità AA seminativo, AB bosco alto;~~
- ~~6) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 44, qualità AA seminativo, AB pascolo;~~
- ~~7) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 93 (ex 18), qualità AA seminativo, AB bosco alto;~~
- ~~8) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 94, qualità seminativo;~~
- ~~9) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 95 (ex 19), qualità AA seminativo, AB pascolo;~~
- ~~10) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 96 (ex 19), qualità seminativo;~~
- ~~11) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 97 (ex 20), qualità seminativo;~~

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ~~12) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 98 (ex 20), qualità seminativo;~~
~~13) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 99 (ex 46), qualità seminativo;~~
~~14) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 100 (ex 46), qualità seminativo;~~
~~15) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 101 (ex 21), qualità seminativo;~~
~~16) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 103 (ex 21), qualità seminativo;~~
~~17) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 104 (ex 45), qualità seminativo;~~
~~18) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 31, particella 108 (ex 30), qualità seminativo;~~
~~19) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 1, qualità AA seminativo, AB bosco alto;~~
~~20) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 2, qualità AA seminativo, AB pascolo;~~
~~21) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 3, qualità seminativo;~~
~~22) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 11, qualità bosco alto;~~
~~23) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 13, qualità seminativo;~~
~~24) Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) foglio 36, particella 17, qualità seminativo;~~

Nonché appartenenti agli esecutati per la quota complessiva dell'intero 1/1 (in ragione di 1/2 ciascuno) del complesso immobiliare sito nel Comune di Venosa:

- ~~25) Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) al foglio 14, particella 429 sub 4 (ex 342), cat. A/7;~~
~~26) Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) al foglio 14, particella 429 sub 5 (ex 342), cat. A/7;~~
~~27) Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) al foglio 14, particella 429 sub 6 (ex 342), cat. D/10;~~

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **13/03/2025** veniva fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Venosa (PZ).

All'incontro fissato congiuntamente con il custode giudiziario avv. CALICE Antonio, previo avviso PEC del 24/02/2026 e raccomandata A/R del 26/02/2026 rivolto a tutte le parti interessate, intervenivano gli esecutati **XXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXX**.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Venosa di cui ai punti 26, 26 e 27. (vedasi allegato n.9 verbale di sopralluogo)

Il giorno successivo, alla presenza degli esecutati **xxxxxxxxxxxxx** e del figlio **xxxxxxxxxxxxx**, il sopralluogo proseguiva anche per i cespiti in Montemilone di cui ai punti dal n.1 al n.24.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Venosa, Montemilone (PZ) e Foggia (FG), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà, nonché Ufficio Risorse Idriche.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	4	5
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	6	7
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8	20
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	21	21
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	22	26
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27	27
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	28	28
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	28	28
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	28	30
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	30	30
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	31	31
Quesito n. 11	Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	31	31
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	31	34
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	35	35

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	35	35
---------------	---	----	----

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 40/2025, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 03/06/2025 a firma del notaio **SALVATORE CONSOLO MARIA FRANCESCA MAZZONI** da SPINAZZOLA (BT).

Dalla predetta relazione notarile viene riportato che i cespiti pignorati risultano pervenuti ai debitori **xxxxxxx** (xxxxxx), nato il xxxxx in Lavello (PZ) e **xxxxxxxxxxx** (xxxxxxxxxxx), nata il 3.1.1947 in Lavello (PZ) come da seguente:

Per atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n.xxxxxxx, registrato il 27 dicembre 1976 al n.xxxxxxx e **trascritto a Potenza il 23 dicembre 1976 ai nn. RG xxxxxx RP xxxxxx**, con il quale la CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA, riservandone a sé la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo, vendette a xxxxxxxxx (nato a Lavello il xxxxxxxx), in comunione legale dei beni con xxxxxxxxx (nata a Barletta il xxxxxxxx), e xxxxxxxxx, in comunione legale dei beni con xxxxxxxxx, la proprietà delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36 del Comune di Montemilone (PZ).

Per atto ricevuto dall'Ufficiale Rogante Ferdinando Zito il 7 maggio 1980, repertorio n.xxxxxxx, registrato a Matera il 21 maggio 1980 al n.xxxxxxx e **trascritto a Potenza il 4 giugno 1980 ai nn.xxxxxxx**, con il quale l'ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA **vendette con patto di riservato dominio** a xxxxxxxx, in comunione legale dei beni con xxxxxxxxx, tra l'altro, la proprietà dell'originaria particella 185 (ora 429) del foglio 14. In merito si precisa che non risulta annotazione di assenso all'annotazione di inefficacia del patto di riservato;

Per atto di cessione di contratto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Potenza il 23 settembre 1982, repertorio n.xxxxxxx, registrato a Potenza il 23 settembre 1982 al n.xxxxxxx **trascritto a Potenza il 25 settembre 1982 ai nn.xxxxxxx**, con il quale xxxxxxxxx, xxxxxxxxx, xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, con il consenso della CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA, cedettero ai coniugi xxxxxxxxx (nato a Lavello il xxxxxxxxx) e xxxxxxxxx (nata a Lavello il xxxxxxxxx), la quota di 1/2 (un mezzo) delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36, di cui infra maggior consistenza all'atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre xxxxx, repertorio n.xxxxxxx di cui sopra;

Per atto di cessione di contratto ricevuto dal notaio Maria Carretta di Rionero in Vulture il 22 settembre 1999, repertorio n.xxxxxxx, registrato a Melfi il 6 ottobre 1999 al n.xxxxxxx e **trascritto a Potenza il 21 ottobre 1999 ai nn.xxxxxxx**, con il quale xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, cedettero in favore di xxxxxxxxx, in comunione legale dei beni con xxxxxxxxx, la quota di 1/6 (un sesto) ed in favore di xxxxxxxxx, in comunione legale dei beni con xxxxxxxxx la quota di 2/6 (due sesti) delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36, di cui infra maggior consistenza all'atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n.xxxxxxx di cui sopra;

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per atto ricevuto dal notaio Susanna Operamolla di Roma il 17 dicembre 2021, repertorio n.xxxxxxx, registrato a Roma il 27 dicembre 2021 al n.xxxxxxxx ed annotato a Potenza il 28 dicembre 2021 ai nn.xxxxxxxxxxxx, nn.xxxxxxxxxxxx e nn.xxxxxxxx, con il quale ISMEA (subentrato alla CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA), dando atto dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, ha prestato l'assenso all'annotazione di inefficacia del patto di riservato dominio a margine delle trascrizioni degli atti ricevuti dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n.xxxxxx, dal notaio Pierluigi Giuliani di Potenza il 23 settembre 1982, repertorio n.xxxxxxx e dal notaio Maria Carretta di Rionero in Vulture il 22 settembre 1999, sopra indicati.

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati in siti in agro del Comune di Montemilone (PZ) censiti al NCT al foglio 31 particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 108 foglio 36 particelle 1, 2, 3, 11, 13, 17, nonché in Venosa (PZ) censiti NCEU foglio 14 particelle 429 sub 4, 429 sub 5 e 429 sub 6, **risalgono ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza e relazione notarile).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici dei suddetti immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio SALVATORE CONSOLO MARIA FRANCESCA MAZZONI da SPINAZZOLA (BT).

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

A riguardo si riporta l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI dei cespiti sopra pignorati:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/2) terreni in Montemilone (PZ) censiti al NCT al foglio 31 part. 22, 23, 24, 25, 29, 44, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 108, nonché foglio 36 part.1, 2, 3, 11, 13, 17.**



- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del complesso immobiliare destinato all'agriturismo alla località BOREANO in Venosa (PZ) censiti NCEU foglio 14 particelle 429 sub 4, 429 sub 5 e 429 sub 6.**



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale dei cespiti ubicati nel Comune di Montemilone (PZ) censiti al NCT al foglio 31 particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 108 foglio 36 particelle 1, 2, 3, 11, 13, 17, nonché Venosa (PZ) censiti al NCEU foglio 14 particelle 429 sub 4, 429 sub 5 e 429 sub 6, indicati nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva N. 40/2025, trascritta il **21/02/2025** RG 2779 **RP 2362**, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati ~~xxxxxxxxxxx~~ e ~~xxxxxxxxxxx~~ in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore.

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, l'ubicazione geografica dei cespiti sopra descritti, per gli stessi vengono individuati **TRE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

PRIMO LOTTO:

~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 22, qualità fabbricato diruto, particella 23, qualità AA seminativo, AB pascolo Cespugliato; particella 24, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 25, qualità seminativo, particella 29, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 44, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 101 (ex 21), qualità seminativo; particella 103 (ex 21), qualità seminativo; particella 104 (ex 45), qualità seminativo; particella 108 (ex 30), qualità seminativo; nonché la Piena Proprietà (quota complessiva 14/24) del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36 particella 11, qualità bosco alto, particella 17, qualità seminativo; confinante con strada Consortile di Bonifica SPINAMARA MONTEMILONE BOSCO LA TORRE, con proprietà xxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx, salvo altri.~~

SECONDO LOTTO:

~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 93 (ex 18), qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 94, qualità seminativo; particella 95 (ex 19), qualità AA seminativo, AB pascolo; particella 96 (ex 19), qualità seminativo; particella 97 (ex 20), qualità seminativo, particella 98 (ex 20), qualità seminativo; particella 99 (ex 46), qualità seminativo; particella 100 (ex 46), qualità seminativo, nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36, particella 1, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 2, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 3, qualità seminativo, particella 13, qualità seminativo, particella 17, qualità seminativo; confinante con strada Consortile di Bonifica SPINAMARA MONTEMILONE BOSCO LA TORRE, con proprietà xxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx, con proprietà Comune di Montemilone, con proprietà xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx, salvo altri.~~

TERZO LOTTO:

Piena Proprietà della quota complessiva 1/1 del complesso immobiliare agrituristico alla località BOREANO di Venosa (PZ) riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 5 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 6 (ex 342), cat. D/10; confinante con strada pubblica "VICINALE DELLA CACCIA E DEL COLUMBRO", con proprietà xxxxxxxxxx, con proprietà xxxxxxxxxx ed i germani xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxxx, salvo altri.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

PRIMO LOTTO:

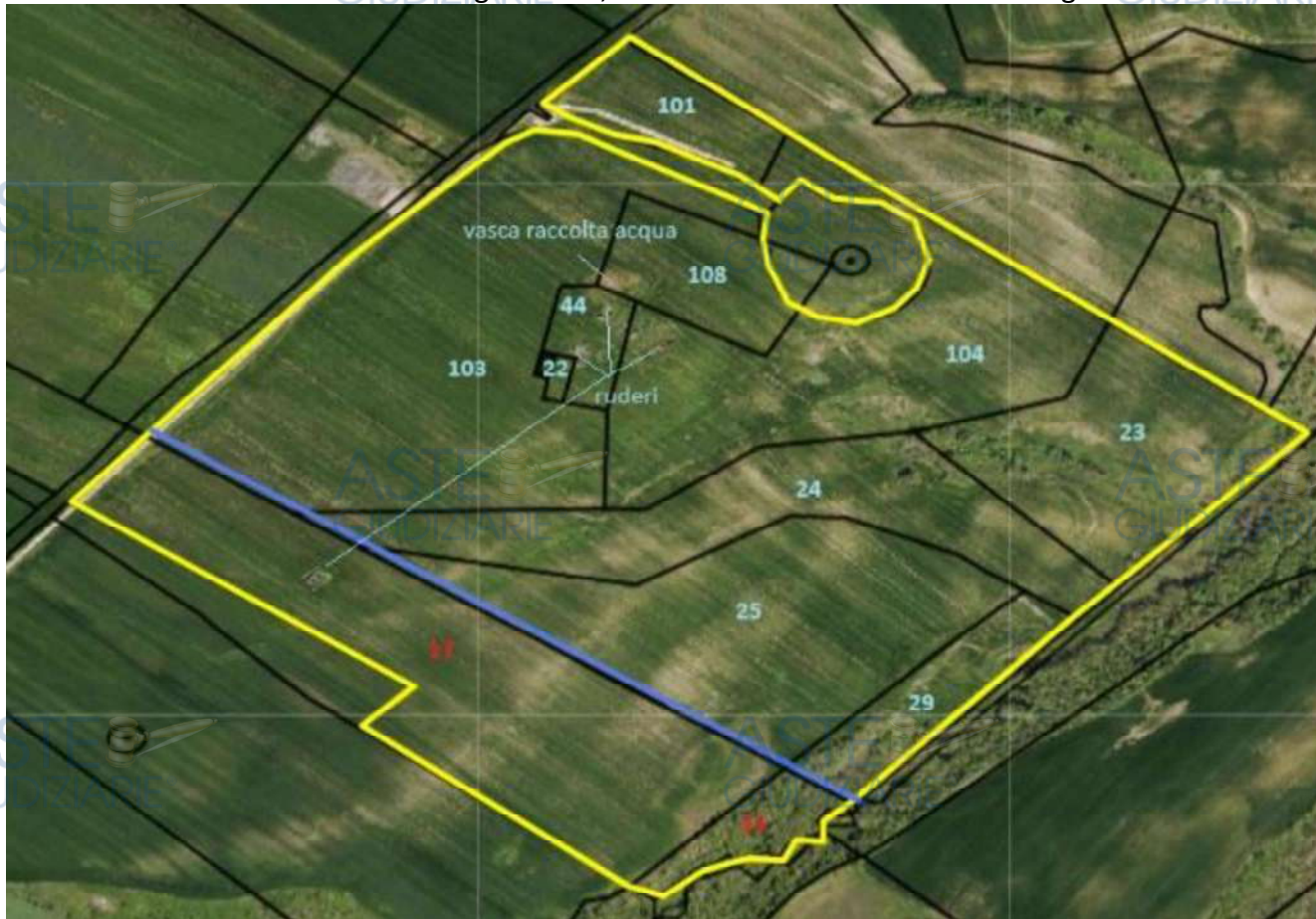
~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 22, qualità fabbricato diruto, particella 23, qualità AA seminativo, AB pascolo Cespugliato; particella 24, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 25, qualità seminativo, particella 29, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 44, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 101 (ex 21), qualità seminativo; particella 103 (ex 21), qualità seminativo; particella 104 (ex 45), qualità seminativo; particella 108 (ex 30), qualità seminativo; nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36 particella 11, qualità bosco alto, particella 17, qualità seminativo.~~

~~I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 510.988 mq (51ha09are88ca) sono posti ad un'a quota altimetrica collinare di circa 360/350 s.l.m.~~

~~Essi sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione, ricadono a sud-est del centro abitato di Montemilone, in una zona periferica ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e secondario.~~

~~Il fondo non è recintato, presenta una giacitura pressoché pianeggiante raggiungibile direttamente da un tratturo interpodereale in terra battuta che s'immerge a circa 5 km alla strada pubblica SP25, distante circa 15 km dal centro abitato di Montemilone e 23 km da Venosa.~~

~~La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di ottima fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro", la coltura principale che viene praticata è la cerealicola a rotazione con colture leguminose, al fine di favorire una coltura biologica e biodinamica.~~



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

È presente sul fondo un pozzo artesiano con attiguo una vasca di raccolta acqua non completa e non funzionante, dalla superficie di circa 600 mq e una profondità di di circa 4 ml che ricade sulle particelle 44 e 108.

Per dette opere veniva richiesto il titolo autorizzativo al competente ufficio tecnico del Comune di Montemilone a mezzo PEC del 24/02/2026, nonché all'ufficio Ciclo Acque della Regione Basilicata con PEC del 01/04/2026 prot. 69501

Con comunicazione prot. 2103 del 24/03/2026 e successiva integrazione del 02/04/2026 prot. 2302 del responsabile dell'area tecnica del Comune di Montemilone, nonché del 14/04/2026 prot. prot.0081083 del responsabile dell'ufficio Risorse Idriche della Regione Basilicata, veniva rappresentato la mancata reperibilità in archivio dei provvedimenti autorizzativi. (vedasi allegato 7 Documentazione Ufficio Tecnico e 8 Documentazione Regione Basilicata (Usi Civici + Risorse idriche)

I costi per la regolarizzazione autorizzativa presso i competenti uffici comunali e regionali sono stimabili per un importo di €10.000 già detratto dal prezzo basa d'asta.

Insistono sul fondo dei ruderi di una vecchia masseria denominata "Casone Spada", con stalle, vasche raccolte derrate, senza copertura, mentre nelle vicinanze del fondo è stato realizzato un impianto eolico, denominato "SPINAMARA SOTTANA", non pignorato.

Attualmete il fondo viene coltivato dall'esecutato xxxxxxxxxx affiancato dai figli.



Lotto 1 in Montemilone alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particelle 22, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108 foglio 36 particella 11, 17.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

~~Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Montemilone il 24/03/2026 Prot. 94341, viene specificato che urbanisticamente i terreni sopra indicati alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", ricadono in ambito in zona "agricola", dove vigono le seguenti principali prescrizioni: i.f.f. per le abitazioni: mc/mq 0,03; i.f.f. per le pertinenze agricole: mc/mq 0,07; h max dei fabbricati: m.7,00 per le abitazioni — m.6,00 per le pertinenze; distanza dai confini, dalle strade vicinali e di bonifica: m.10,00; per tutte le altre strade valgono le distanze minime a protezione del nastro stradale previste dal D.L. n.1404 del 01.04.1968, precisando negli ultimi quindici anni, non sono state percorse dal fuoco. Viene inoltre precisato che le particelle nn. 23-29-94 e 95 appartenenti al fg.31, e la particella n. 2 appartenente al fg.36, per una parte della loro estensione, e le particelle n. 93 appartenente al fg. 31 e le nn. 1 e 11 appartenenti al fg. 36, per tutta la loro superficie, sono soggette al vincolo paesaggistico ed in particolare alle tutele previste dall'art.142 lett. g del D.Lgs. 42/2004, in quanto poste in zona boschiva Cod.R BP142g_004 come denominata nella Carta Tecnica Regionale del piano paesaggistico, mentre sulle particelle nn. 44 e 104, appartenenti al fg. 31, e sulla particella n. 17, appartenente al fg. 36, insistono dei "fabbricati diruti" privi di copertura la cui epoca di costruzione sembrerebbe risalire ad epoca antecedente al 1967, ed infine sulla particella n. 23, appartenente al fg.31, è stata autorizzata la realizzazione di un impianto eolico di grande generazione così come indicato nella Carta Tecnica Regionale del piano paesaggistico.~~

~~Con successiva comunicazione del 02/04/2026 protocollo n. 2302 il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montemilone, il geom. Carmine Brienza, comunicava che non veniva rintracciato in archivio le relative pratiche edilizie dei manufatti e opere che ivi insistono.~~

~~(Vedasi Allegato 6 — documentazione ufficio tecnico)~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che detti terreni sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~

~~(vedasi Allegato 7 — Documentazione Regione Basilicata)~~

SECONDO LOTTO:

~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 93 (ex 18), qualità AA seminativo, AB bosco alto, **particella 94**, qualità seminativo; **particella 95** (ex 19), qualità AA seminativo, AB pascolo; **particella 96** (ex 19), qualità seminativo; **particella 97** (ex 20), qualità seminativo, **particella 98** (ex 20), qualità seminativo; **particella 99** (ex 46), qualità seminativo; **particella 100** (ex 46), qualità seminativo, nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36, **particella 1**, qualità AA seminativo, AB bosco alto, **particella 2**, qualità AA seminativo, AB pascolo, **particella 3**, qualità seminativo, **particella 13**, qualità seminativo.~~

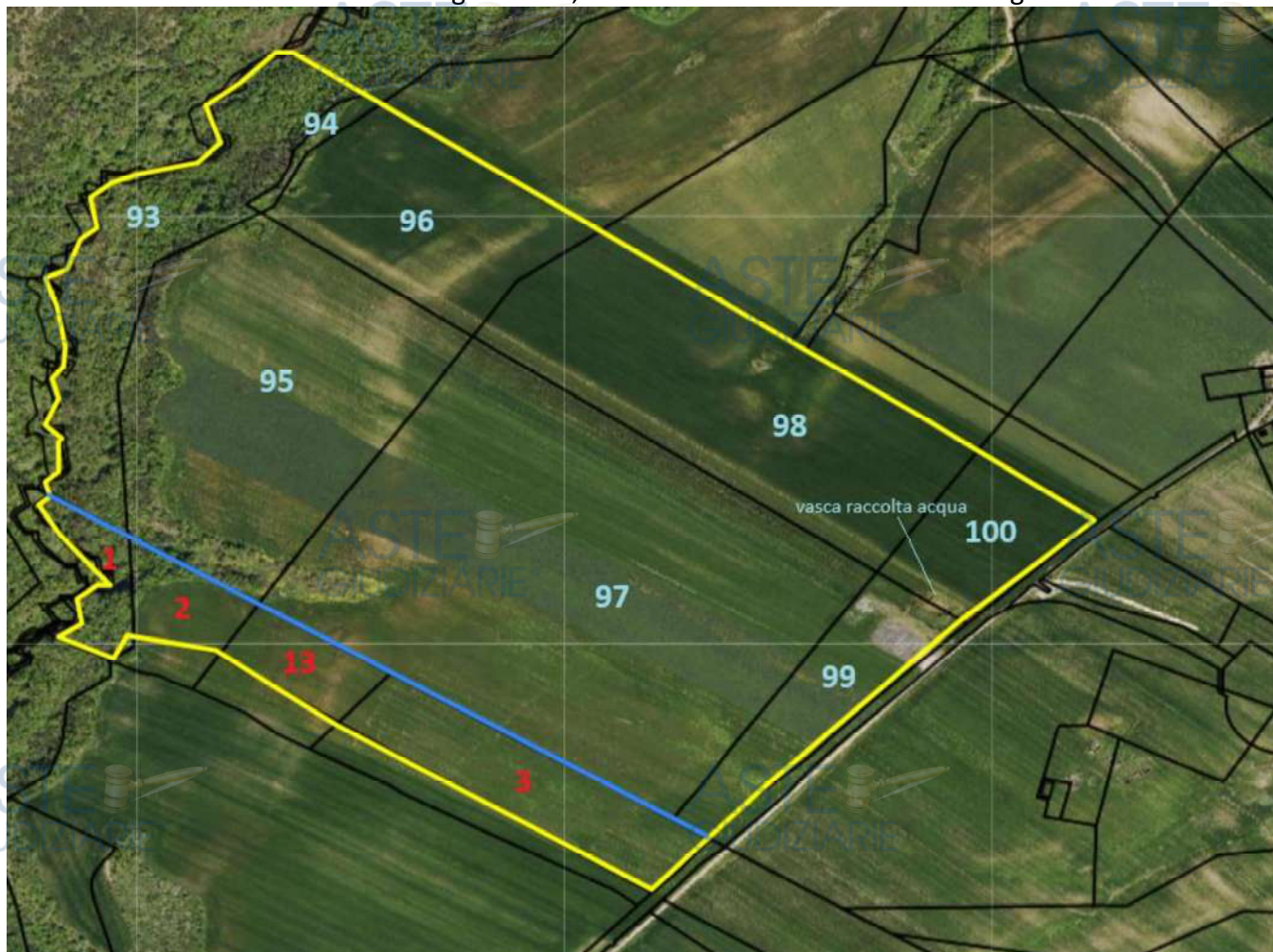
I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 777.787 mq (77 ha 77 are 87 ca) posti ad un'a quota altimetrica collinare di circa:

Essi sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione.

Essi ricadono a sud-est del centro abitato di Montemilone, in una zona periferica ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e secondario.

Il fondo non recintato, presenta una giacitura pressoché pianeggiante raggiungibile direttamente da un tratturo interpodereale in terra battuta che s'immette a circa 5 km alla strada pubblica SP25, distante circa 15 km dal centro abitato di Montemilone e a circa 23 km da Venosa.

La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di ottima fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro", la coltura principale che viene praticata è la cerealicola arotazione con colture leguminose, al fine di favorire una coltura biologica e biodinamica.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

È presente sul fondo un pozzo artesiano con attiguo una vasca di raccolta acqua non completa e non funzionante, dalla superficie di circa 600 mq e una profondità di di circa 4 ml che ricade sulle particelle 99 e 100.

~~Per dette opere veniva richiesto il titolo autorizzativo al competente ufficio tecnico del Comune di Montemilone a mezzo PEC del 24/02/2026, nonché all'ufficio Ciclo Acque della Regione Basilicata con PEC del 01/04/2026 prot. 69501~~

~~Con comunicazione prot. 2103 del 24/03/2026 e successiva integrazione del 02/04/2026 prot. 2302 del responsabile dell'area tecnica del Comune di Montemilone, nonché del 14/04/2026 prot. prot.0081083 del responsabile dell'ufficio Risorse Idriche della Regione Basilicata, veniva rappresentato la mancata reperibilità in archivio dei provvedimenti autorizzativi. (vedasi allegato 7 Documentazione Ufficio Tecnico e 8 Documentazione Regione Basilicata (Usi Civici + Risorse idriche)~~

~~I costi per la regolarizzazione autorizzativa presso i competenti uffici comunali e regionali sono stimabili per un importo di €10.000 già detratto dal prezzo basa d'asta.~~

~~Attualmente il fondo viene coltivato dall'esecutato xxxxxxxxxxxx affiancato dai figli.~~



Lotto 2 in Montemilone alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particelle 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100, foglio 36, particella 1, 2, 3 e 13.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

~~Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Montemilone il 24/03/2026 Prot.94341, viene specificato che urbanisticamente i terreni sopra indicati alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", ricadono in ambito in zona "agricola", dove vigono le seguenti principali prescrizioni:~~

~~- i.f.f. per le abitazioni: mc/mq 0,03;~~

~~- i.f.f. per le pertinenze agricole: mc/mq 0,07;~~

~~- h max dei fabbricati: m.7,00 per le abitazioni - m.6,00 per le pertinenze;~~

~~- distanza dai confini, dalle strade vicinali e di bonifica: m.10,00;~~

~~- per tutte le altre strade valgono le distanze minime a protezione del nastro stradale previste dal D.L. n.1404 del 01.04.1968,~~

~~precisando negli ultimi quindici anni, non sono state percorse dal fuoco.~~

~~(Vedasi Allegato 6 - documentazione ufficio tecnico)~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che detti terreni sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~

~~(vedasi Allegato 7 - Documentazione Regione Basilicata)~~

TERZO LOTTO:

Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) del complesso agriturismo in **Venosa** alla località **BOREANO** riportato al NCEU al **foglio 14, particella 429 sub 4** (ex 342), cat. A/7, **particella 429 sub 5** (ex 342), cat. A/7, **particella 429 sub 6** (ex 342), cat. D/10.

Il complesso agriturismo pignorato, denominato "xxxxxxx", immerso nella campagna, in zona Vulture, ricade in zona non urbanizzata a breve distanza dal sito preistorico di NOTARCHIRICO risalente al Paleolitico Inferiore, a circa 11 km dai centri abitati di Lavello, Montemilone e Venosa, a circa 70 km dal capoluogo Potenza, con una buona esposizione a circa 340 mt s.l.m.



Si accede al complesso immobiliare con destinazione agriturismo e ricettiva con n.2 miniappartamenti, a mezzo due ampi ingressi carrabili che s'immettono sulla strada pubblica.

L'ingresso principale permette l'accesso al complesso che si dirama in due direzioni; procedendo sulla destra si giunge agli alloggi di pertinenza, nonché al locale lavanderia; procedendo invece frontalmente si raggiunge l'alloggio padronale e un ampio parcheggio che immette agli ambienti per all'attività di ristorazione agriturismo e ricettiva.

L'ingresso secondario permette di accedere frontalmente all'alloggio custode e alle cucine dell'attività di ristorazione, mentre sulla sinistra al locale lavanderia e all'alloggio padronale.

L'intero complesso ha una struttura portante in muratura, la copertura del tipo mista; una parte è terrazzata, sovrastante la sala ristorazione, la rimanente parte è a falde inclinate con copertura con manto di tegole.

La parte di copertura a falde inclinate sovrastante l'alloggio custode (part. 429 sub 4) veniva impiantato un impianto fotovoltaico da 15 kW di cui n. 12 kW installati da una società terzi, di cui ne detiene l'uso e la manutenzione, mentre i restanti 3 kW venivano installati a spese degli esecutari. (Vedasi allegato 9- Verbale di sopralluogo)

Il complesso non è servito da rete fognaria pubblica, lo smaltimento dei reflui viene assicurato da una fossa IMOF posto a valle ricadente su terreni non pignorati, mentre dei bomboloni di GPL assicurano la fornitura per le **cucine** (cottura), l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre il riscaldamento viene assicurato da condizionatore elettrici con pompa di calore ad aria caldo/freddo.

L'approvvigionamento idrico viene assicurato dall'acquedotto rurale del consorzio di bonifica la cui condotta è ubicata sulla strada comunale che costeggia l'insediamento di che trattasi. (vedasi allegato 6)

Il complesso immobiliare è circoscritto da n.4 unità immobiliari.

- Piazzale, parcheggi e giardini, **part 429 (area urbana);**
- Alloggio custode, **part. 429 sub 4;**
- Alloggio padronale, **part. 429 sub 5;**
- Sala ristorazione e ricettiva con n.2 miniappartamenti, **part. 429 sub 6.**

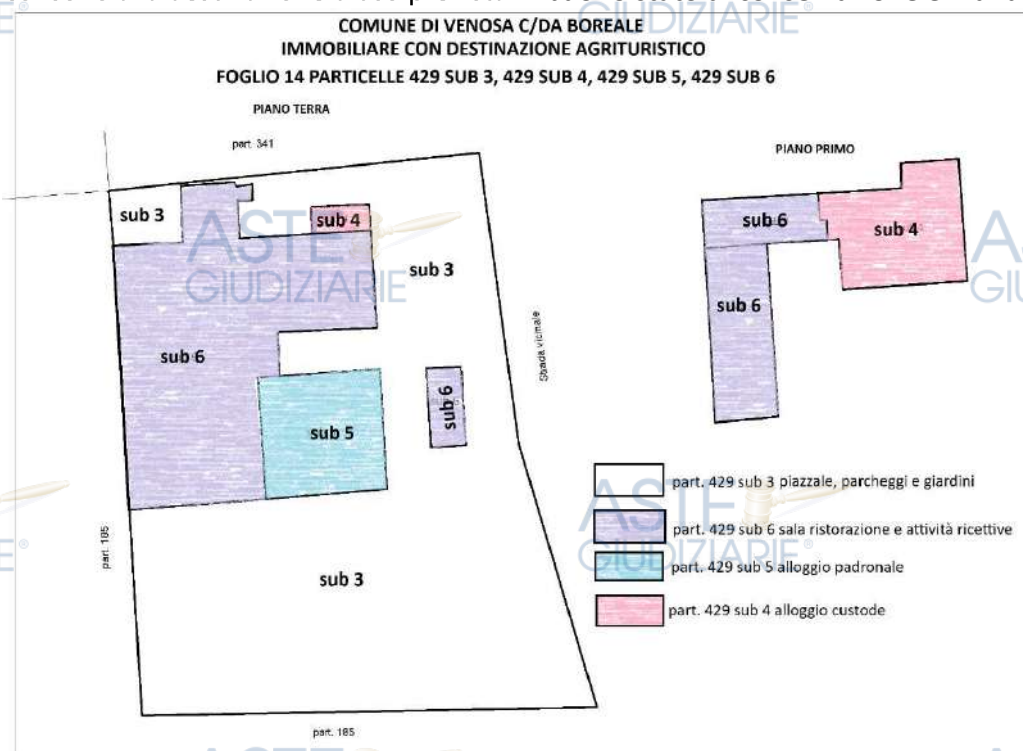
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato delle rifiniture e degli impianti del complesso con destinazione d'uso agriturismo e ricettiva è in, completo e consono alla destinazione d'uso prevista in **buono stato di conservazione e manutenzione**.



Piazzale, parcheggi e giardini, part 429 (area urbana) è raggiungibile da due ampi cancelli metallici non motorizzati che immettono alla strada pubblica e consentono l'accesso alle strutture ivi insistenti ovvero all'alloggio padronale (part 429 sub 5), alloggio custode (429 sub 4) e alla sala di ristorazione e ricettive con n.2 miniappartamenti (429 sub 6).

La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che insistono di 1.967 mq, mentre la superficie dell'area di sedime delle strutture è di 1.071 mq, per un totale di 3.038 mq.

Esso è recintato con un muretto in muratura a faccia vista sormontato da un'inferriata metallica lungo il fronte della strada, nonché lungo l'unità immobiliare part. 341, la restante parte non è recintata.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I marciapiedi perimetrali ai corpi di fabbrica sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, completo dell'impianto d'illuminazione, mentre i parcheggi e i piazzali circostanti sono in parte asfaltati in parte cls, la restante parte dell'area non pavimentata, presenta una vegetazione spontanea e delle piante ornamentali. Il sottosuolo dell'area è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi idrici, elettrici e fognari. Si specifica che in corrispondenza del cancello secondario insiste una torre a croce mulinata con struttura metallica.



Piazzale, parcheggi e giardini, part 429 (area urbana)



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alloggio custode in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 4 è accessibile da una scala interna esclusiva priva di ascensore che dal piano terra conduce al piano primo mansardato, con porta a sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con munito di corrimano.

Esso è composto da un soggiorno che immette alla cucina, al bagno e un disimpegno che accede a due camere, dalla cucina si accede al bagno, un ripostiglio e un disimpegno che immette a due camere.

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati al complesso aziendale.

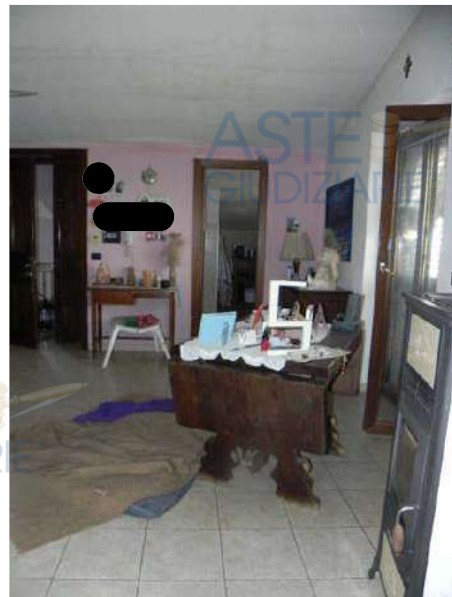
L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo, l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre un bombolone di GPL assicura la fornitura per la cucina.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in monocottura ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle ceramicate, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico di colore marrone con vetrocamera e persiane alla romana.



Alloggio custode in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 4



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alloggio padronale in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 5 posto al piano terra mansardato è accessibile da un porticato in legno delimitato da muretti e pilastri in mattoncini con tre porte ingresso.

Esso è composto da una cucina che accede al soggiorno, alla camera, e un disimpegno che immette a due camere, un ripostiglio un bagno e da una camera che accede al bagno e un'altra camera

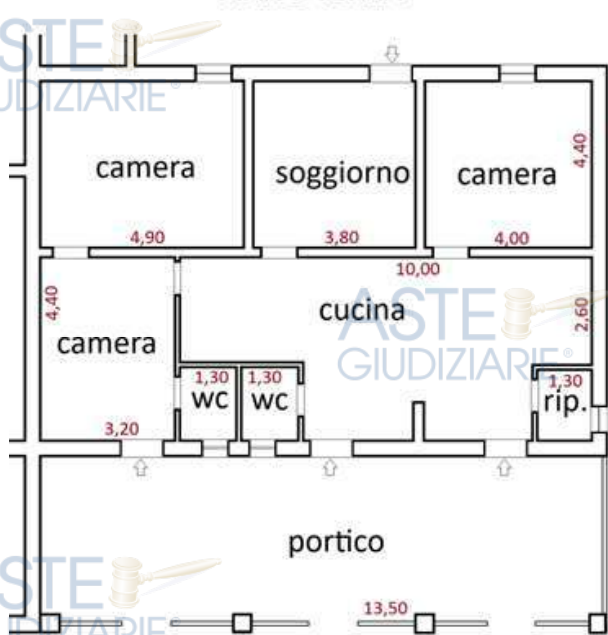
L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati al complesso aziendale.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo, nonché da una stufa alimentata a legna, l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre un bombolone di GPL assicura la fornitura per la cucina.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in monocottura ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle ceramicate, le pareti sono tutte intonacate e tinte.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico di colore marrone con vetrocamera e persiane alla romana

PIANO TERRA



Alloggio padronale in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 5



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

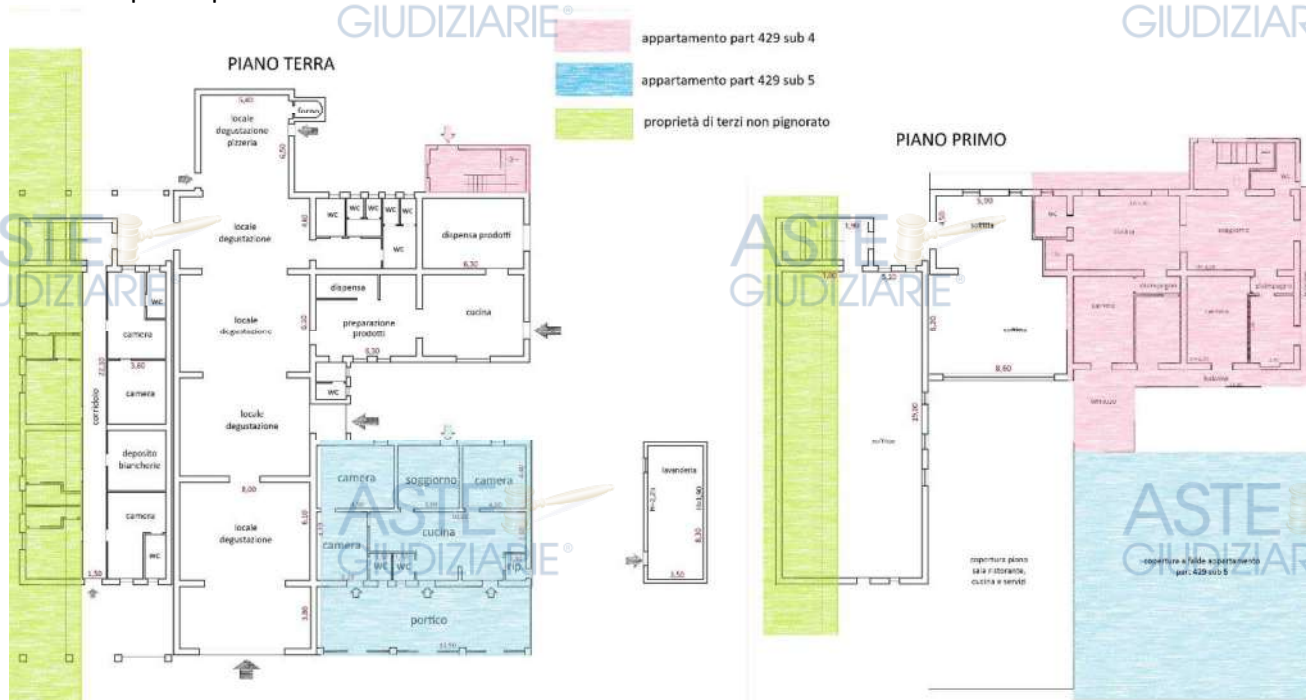
Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il complesso agriturismo in Venosa al foglio 14 NCEU Foglio 14, part. 429 sub 6 destinato alla ristorazione e all'accoglienza (con due miniappartamenti e servizi igienici), è accessibile tramite un ingresso principale posto sotto un portico in legno, che immette direttamente al piazzale antistante al complesso.

Esso ha una forma regolare completa di tutte le rifiniture interne, si presenta in **buono stato di manutenzione** ed è composto da un ampio ingresso che accede alla sala di degustazione e sala degustazione pizzeria, a sinistra si accede ai locali cucina nonché ai bagni a destra della sala si accede al corridoio che immette a due miniappartamenti e un locale deposito biancheria.

Una scala interna, che ricade sul suolo non pignorato, permette di accedere alla soffitta allo stato grezzo situata al primo piano.



I locali adibiti alla cucina suddivisi come segue: area cottura, lavaggio, preparazione piatti, dispense, celle frigorifere, deposito alimenti e bevande e un bagno di servizio esclusivo.

La sala degustazione pizzeria è dotata di forno a legna.

I servizi igienici vengono suddivisi in uomini, donne e persone con disabilità.

Distaccato dal corpo principale, in corrispondenza del viale che accede alla cucina insiste il locale lavanderia che si sviluppa con unico ambiente con struttura in muratura completo delle rifiniture interne.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



cucina



sala degustazione



bagni



lavanderia



corridoio ai miniappartamenti



miniappartamento

Tutto il piano terra della struttura è completo di tutte le rifiniture interne.

La pavimentazione della sala ristorante è in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi e dei locali adibiti per la cucina sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiaccate.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico prive di cassonetto, ma dotate di tendaggi oscuranti, mentre le porte interne sono in legno verniciato.

Il tutto è dotato dell'impianto idrico-sanitario, elettrico di illuminazione e di sicurezza, impianto termico e di condizionamento, nonché impianto di areazione meccanica relative alle aree cucina e ristorante.

Le apparecchiature del locale cucina vengono alimentati a gas GPL collegato ad un serbatoio, posto nella parte retrostante del giardino ad un'adeguata distanza dal fabbricato.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo.

Si evidenzia che dal Certificato Usi Civili rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che l'area su cui sorge il complesso è da ritenersi estraneo dal Demanio Civico Comunale.

(vedasi Allegato 7 - Documentazione Regione Basilicata)

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

PRIMO LOTTO: ~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA, riportati al NCT foglio 31, particella 22, qualità fabbricato diruto, particella 23, qualità AA seminativo, AB pascolo Cespugliato, particella 24, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 25, qualità seminativo, particella 29, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 44, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 101 (ex 21), qualità seminativo; particella 103 (ex 21), qualità seminativo; particella 104 (ex 45), qualità seminativo; particella 108 (ex 30), qualità seminativo; nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36 particella 11, qualità bosco alto, particella 17, qualità seminativo.~~

~~Le unità immobiliari in Montemilone (PZ) al foglio 31 particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44, 96, nonché al foglio 36 particelle 11 e 17 così censita fin dall'Impianto meccanografico del 16/01/1979.~~

~~Le unità immobiliari in Montemilone (PZ) al foglio 31 particelle 101, 103, 104 e 108 venivano così censite con FRAZIONAMENTO del 25/06/2024 Pratica n. PZ0047953 in atti dal 25/06/2024 presentato il 25/06/2024 (n. 47953.1/2024) che hanno soppresso le originarie particelle 21, 30 e 45, così censita fin dall'Impianto meccanografico del 16/01/1979.~~

SECONDO LOTTO: ~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 93 (ex 18), qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 94 (ex 18), qualità seminativo; particella 95 (ex 19), qualità AA seminativo, AB pascolo; particella 96 (ex 19), qualità seminativo; particella 97 (ex 20), qualità seminativo, particella 98 (ex 20), qualità seminativo; particella 99 (ex 46), qualità seminativo; particella 100 (ex 46), qualità seminativo, nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36, particella 1, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 2, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 3, qualità seminativo, particella 13, qualità seminativo.~~

~~Le unità immobiliari in Montemilone (PZ) foglio 36 particelle 1, 2, 3 e 13 così censita fin dall'Impianto meccanografico del 16/01/1979.~~

~~Le unità immobiliari in Montemilone (PZ) al foglio 31 particelle 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100, venivano così censite con FRAZIONAMENTO del 22/03/2022 Pratica n. PZ0021776 in atti dal 22/03/2022 presentato il 22/03/2022 (n. 21776.1/2022) che hanno soppresso le originarie particelle 18, 19, 20 e 46, così censita fin dall'Impianto meccanografico del 16/01/1979.~~

TERZO LOTTO: Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) del complesso agrituristico in Venosa alla località BOREANO riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 5 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 6 (ex 342), cat. D/10.

Dette unità immobiliari venivano così censite a seguito VARIAZIONE del 31/12/2012 Pratica n. PZ0309555 in atti dal 31/12/2012 con DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n.28401.1/2012) e Tipo Mappale del 14/12/2012 Pratica n. PZ0301553 in atti dal 14/12/2012 presentato il 13/12/2012 (n. 301553.1/2012) che ha soppresso l'originaria unità immobiliare censita al CT di Venosa al foglio 14 part. 342, qualità fabbricato rurale dalla consistenza di 30 are 38 ca.

In precedenza, unità immobiliare censita al CT di Venosa al foglio 14 part. 342 veniva generata con FRAZIONAMENTO del 30/03/1994 in atti dal 12/06/1995 VRO/88 (n.12.32/1994) che ha soppresso la proveniente unità immobiliare censita al CT di Venosa al foglio 14 part. 185, qualità seminativo dalla consistenza di 3 ha 34 are 08 ca, quest'ultima così censita fin dall'Impianto meccanografico del 16/01/1979.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari in Venosa alla località BOREANO riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4, cat. A/7, particella 429 sub 5, cat. A/7, sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale dell'unità immobiliare particella 429 sub 6, cat. D/10 presenta delle difformità rispetto alla mappa castale, ovvero, la planimetria occupa un'area di sedime maggiore rispetto all'area individuata della mappa catastale. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di €1.000.00 già detratto dal pr4ezo base d'asta.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

PRIMO LOTTO: ~~Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 22, qualità fabbricato diruto, particella 23, qualità AA seminativo, AB pascolo Cespugliato; particella 24, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 25, qualità seminativo, particella 29, qualità AA seminativo, AB bosco alto, particella 44, qualità AA seminativo, AB pascolo, particella 101 (ex 21), qualità seminativo; particella 103 (ex 21), qualità seminativo; particella 104 (ex 45), qualità seminativo; particella 108 (ex 30), qualità seminativo; nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36 particella 11, qualità bosco alto, particella 17, qualità seminativo.~~

~~I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 510.988 mq (51 ha 09 are 88 ca) a circa 360/350 s.l.m. sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione. Essi ricadono a sud-est del centro abitato di Montemilone, in una zona periferica ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e secondario. Il fondo non recintato, presenta una giacitura pressoché pianeggiante raggiungibile direttamente da un tratturo interpodere in terra battuta che s'immerge a circa 5 km alla strada pubblica SP25, distante circa 15 km dal centro abitato di Montemilone e 23 km da Venosa. La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di ottima fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro", la coltura principale che viene praticata è la cerealicola arrotazione con colture leguminose, al fine di favorire una coltura biologica e biodinamica. È presente sul fondo un pozzo artesiano con attiguo una vasca di raccolta acqua non completa e non funzionante, dalla superficie di circa 600 mq e una profondità di di circa 4 ml che ricade sulle particelle 44 e 108.~~

~~Per dette opere veniva richiesto il titolo autorizzativo al competente ufficio tecnico del Comune di Montemilone a mezzo PEC del 24/02/2026, nonché all'ufficio Ciclo Acque della Regione Basilicata con PEC del 01/04/2026 prot. 69501~~

~~Con comunicazione prot. 2103 del 24/03/2026 e successiva integrazione del 02/04/2026 prot. 2302 del responsabile dell'area tecnica del Comune di Montemilone, nonché del 14/04/2026 prot. prot.0081083 del responsabile dell'ufficio Risorse Idriche della Regione Basilicata, veniva rappresentato la mancata reperibilità in archivio dei provvedimenti autorizzativi. (vedasi allegato 7 e 8)~~

~~I costi per la regolarizzazione autorizzativa presso i competenti uffici comunali e regionali sono stimabili per un importo di €10.000 già detratto dal prezzo base d'asta.~~

~~Insistono sul fondo dei ruderi di una vecchia masseria denominata "Casone Spada", con stalle, vasche raccolte derrate, senza copertura, mentre nelle vicinanze del fondo è stato realizzato un impianto eolico, denominato "SPINAMARA SOTTANA", non pignorato.~~

~~Attualmente il fondo viene coltivato dall'esecutato xxxxxxxxxxxx affiancato dai figli.~~

~~Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Montemilone il 24/03/2026 Prot.94341, viene specificato che urbanisticamente i terreni sopra indicati alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", ricadono in ambito in zona "agricola" con le prescrizioni ivi indicate.~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che detti terreni sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~

Piena Proprietà (quota 14/24)

PREZZO BASE PROPRIETÀ QUOTA 14/24 PIGNORATA € 574.862.

PREZZO BASE PROPRIETÀ € 1.149.723.

~~**SECONDO LOTTO:** Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 31, particella 93 (ex 18), qualità AA seminativo, AB bosco alto, **particella 94 (ex 18)**, qualità seminativo; **particella 95 (ex 19)**, qualità AA seminativo, AB pascolo; **particella 96 (ex 19)**, qualità seminativo; **particella 97 (ex 20)**, qualità seminativo; **particella 98 (ex 20)**, qualità seminativo; **particella 99 (ex 46)**, qualità seminativo; **particella 100 (ex 46)**, qualità seminativo, nonché la Piena Proprietà della quota complessiva di 1/2 del terreno in Montemilone (PZ) alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", riportati al NCT foglio 36, **particella 1**, qualità AA seminativo, AB bosco alto, **particella 2**, qualità AA seminativo, AB pascolo, **particella 3**, qualità seminativo, **particella 13**, qualità seminativo.~~

~~I terreni oggetto di stima dalla superficie complessiva di 777.787 mq (77 ha 77 are 87 ca) a circa 370/360 s.l.m. sono contigui e confinanti tra loro, formando un unico fondo con una buona esposizione.~~

~~Essi ricadono a sud-est del centro abitato di Montemilone, in una zona periferica ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e secondario.~~

~~Il fondo non recintato, presenta una giacitura pressoché pianeggiante raggiungibile direttamente da un tratturo interpodere in terra battuta che s'immette a circa 5 km alla strada pubblica SP25, distante circa 15 km dal centro abitato di Montemilone e a circa 23 km da Venosa.~~

~~La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di ottima fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro", la coltura principale che viene praticata è la cerealicola a rotazione con colture leguminose, al fine di favorire una coltura biologica e biodinamica.~~

~~È presente sul fondo un pozzo artesiano con attiguo una vasca di raccolta acqua non completa e non funzionante, dalla superficie di circa 600 mq e una profondità di di circa 4 ml che ricade sulle particelle 99 e 100.~~

~~Per dette opere veniva richiesto il titolo autorizzativo al competente ufficio tecnico del Comune di Montemilone a mezzo PEC del 24/02/2026, nonché all'ufficio Ciclo Acque della Regione Basilicata con PEC del 01/04/2026 prot. 69501~~

~~Con comunicazione prot. 2103 del 24/03/2026 e successiva integrazione del 02/04/2026 prot. 2302 del responsabile dell'area tecnica del Comune di Montemilone, nonché del 14/04/2026 prot. prot.0081083 del responsabile dell'ufficio Risorse Idriche della Regione Basilicata, veniva rappresentato la mancata reperibilità in archivio dei provvedimenti autorizzativi.~~

~~I costi per la regolarizzazione autorizzativa presso i competenti uffici comunali e regionali sono stimabili per un importo di €10.000 già detratto dal prezzo base d'asta.~~

~~Attualmente il fondo viene coltivato dall'esecutato xxxxxxxxxx affiancato dai figli.~~

~~Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Montemilone il 24/03/2026 Prot.94341, viene specificato che urbanisticamente i terreni sopra indicati alla contrada SPINAMARA denominato "Casone Spada", ricadono in ambito in zona "agricola", con le prescrizioni ivi indicate.~~

~~Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che detti terreni sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale.~~

~~**Piena Proprietà (quota 14/24)**~~

~~**PREZZO BASE PROPRIETÀ QUOTA 14/24 PIGNORATA € 875.010.**~~

~~**PREZZO BASE PROPRIETÀ € 1.750.021.**~~

TERZO LOTTO: Piena Proprietà (quota complessiva 1/1) del complesso agriturismo in **Venosa** alla località **BOREANO** riportato al NCEU al **foglio 14, particella 429 sub 4 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 5 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 6 (ex 342), cat. D/10.**

Il complesso agriturismo pignorato, denominato "Carpe diem", immerso nella campagna, in zona Vulture, ricade in zona non urbanizzata a breve distanza dal sito preistorico di NOTARCHIRICO risalente al Paleolitico Inferiore, a circa 11 km dai centri abitati di Lavello, Montemilone e Venosa, a circa 70 km dal capoluogo Potenza, con una buona esposizione a circa 340 mt s.l.m. Si accede al complesso immobiliare con destinazione agriturismo e ricettiva con n.2 miniappartamenti, a mezzo due ampi ingressi carrabile che s'immettono sulla strada pubblica. L'ingresso principale permette l'accesso al complesso che si dirama in due direzioni; procedendo sulla destra si giunge agli alloggi di pertinenza, nonché al locale lavanderia; procedendo invece frontalmente si raggiunge l'alloggio padronale e un ampio parcheggio che immette agli ambienti per all'attività di ristorazione agriturismo e ricettiva. L'ingresso secondario permette di accedere frontalmente all'alloggio custode e alle cucine dell'attività di ristorazione, mentre sulla sinistra al locale lavanderia e all'alloggio padronale. L'intero complesso ha una struttura portante in muratura, la copertura del tipo mista; una parte è terrazzata, sovrastante la sala ristorazione, la rimanente parte è a falde inclinate con copertura con manto di tegole. La parte di copertura a falde inclinate sovrastante l'alloggio custode (part. 429 sub 4) veniva impiantato un impianto fotovoltaico da 15 kW di cui n. 12 kW installati da una società terzi, di cui ne detiene l'uso e la manutenzione, mentre i restanti 3 kW venivano installati a spese degli esecutari. Il complesso non è servito da rete fognaria pubblica, lo smaltimento dei reflui viene assicurato da una fossa IMOF posta a valle ricadente su terreni non pignorati, mentre dei bomboloni di GPL assicurano la fornitura per le **cucine** (cottura), l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre il riscaldamento viene assicurato da condizionatore elettrici con pompa di calore ad aria caldo/freddo. L'approvvigionamento idrico viene assicurato dall'acquedotto rurale del consorzio di bonifica la cui condotta è ubicata sulla strada comunale che costeggia l'insediamento di che trattasi. Il complesso immobiliare è circoscritto da n.4 unità immobiliari.

- Piazzale, parcheggi e giardini, **part 429** (area urbana);
- Alloggio custode, **part. 429 sub 4;**
- Alloggio padronale, **part. 429 sub 5;**
- Sala ristorazione e ricettiva con n.2 miniappartamenti, **part. 429 sub 6.**

Lo stato delle rifiniture e degli impianti del complesso con destinazione d'uso agriturismo e ricettiva è in, completo e consono alla destinazione d'uso prevista in **buono stato di conservazione e manutenzione.**

Piazzale, parcheggi e giardini, part 429 (area urbana) è raggiungibile da due ampi cancelli metallici non motorizzati che immettono alla strada pubblica e consentono l'accesso alle strutture ivi insistenti ovvero all'alloggio padronale (part 429 sub 5), alloggio custode (429 sub 4) e alla sala di ristorazione e ricettive con n.2 miniappartamenti (429 sub 6).

La superficie complessiva del piazzale al netto dell'area di sedime delle strutture che insistono di 1.967 mq, mentre la superficie dell'area di sedime delle strutture è di 1.071 mq, per un totale di 3.038 mq.

Esso è recintato con un muretto in muratura a faccia vista sormontato da un'inferriata metallica lungo il fronte della strada, nonché lungo l'unità immobiliare part. 341, la restante parte non è recintata.

I marciapiedi perimetrali ai corpi di fabbrica sono stati realizzati in CLS e in parte rivestiti con piastrelle, completo dell'impianto d'illuminazione, mentre i parcheggi e i piazzali circostanti sono in parte asfaltati in parte cls, la restante parte dell'area non pavimentata, presenta una vegetazione spontanea e delle piante ornamentali.

Il sottosuolo dell'area è interessato dall'attraversamento dei sottoservizi idrici, elettrici e fognari.

Si specifica che in corrispondenza del cancello secondario insiste una torre a croce mulinata con struttura metallica.

Alloggio custode in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 4 è accessibile da una scala interna esclusiva priva di ascensore che dal piano terra conduce al piano primo mansardato, con porta a sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le

rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con munito di corrimano. Esso è composto da un soggiorno che immette alla cucina, al bagno e un disimpegno che accede a due camere, dalla cucina si accede al bagno, un ripostiglio e un disimpegno che immette a due camere. L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati al complesso aziendale. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo, l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre un bombolone di GPL assicura la fornitura per la cucina. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in monocottura ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle ceramicate, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico di colore marrone con vetrocamera e persiane alla romana.

Alloggio padronale in Venosa al foglio 14 part. 429 sub 5 posto al piano terra mansardato è accessibile da un porticato in legno delimitato da muretti e pilastri in mattoncini con tre porte ingresso. Esso è composto da una cucina che accede al soggiorno, alla camera, e un disimpegno che immette a due camere, un ripostiglio un bagno e da una camera che accede al bagno e un'altra camera. L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati al complesso aziendale. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo, nonché da una stufa alimentata a legna, l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrici, mentre un bombolone di GPL assicura la fornitura per la cucina. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in monocottura ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti in piastrelle ceramicate, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane alla romana

Il complesso agriturismo in Venosa al foglio 14 NCEU Foglio 14, part. 429 sub 6 destinato alla ristorazione e all'accoglienza (con due miniappartamenti e servizi igienici), è accessibile tramite un ingresso principale posto sotto un portico in legno, che immette direttamente al piazzale antistante al complesso. Esso ha una forma regolare completa di tutte le rifiniture interne, si presenta in **buono stato di manutenzione** ed è composto da un ampio ingresso che accede alla sala di degustazione e sala degustazione pizzeria, a sinistra si accede ai locali cucina nonché ai bagni a destra della sala si accede al corridoio che immette a due miniappartamenti e un locale deposito biancheria. Una scala interna, che ricade sul suolo non pignorato, permette di accedere alla soffitta allo stato grezzo situata al primo piano. I locali adibiti alla cucina suddivisi come segue: area cottura, lavaggio, preparazione piatti, dispense, celle frigorifere, deposito alimenti e bevande e un bagno di servizio esclusivo. La sala degustazione pizzeria è dotata di forno a legna. I servizi igienici vengono suddivisi in uomini, donne e persone con disabilità. Distaccato dal corpo principale, in corrispondenza del viale che accede alla cucina insiste il locale lavanderia che si sviluppa con unico ambiente con struttura in muratura completo delle rifiniture interne. Tutto il piano terra della struttura è completo di tutte le rifiniture interne. La pavimentazione della sala ristorante è in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi e dei locali adibiti per la cucina sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiaccate. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico prive di cassonetto, ma dotate di tendaggi oscuranti, mentre le porte interne sono in legno verniciato. Il tutto è dotato dell'impianto idrico-sanitario, elettrico di illuminazione e di sicurezza, impianto termico e di condizionamento, nonché impianto di areazione meccanica relative alle aree cucina e ristorante. Le apparecchiature del locale cucina vengono alimentati a gas GPL collegato ad un serbatoio, posto nella parte retrostante del fabbricato ad un'adeguata distanza. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento viene assicurato da condizionatori con pompe di calore elettriche ad aria caldo/freddo.

Catastalmente le planimetrie catastali delle unità immobiliari in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4, cat. A/7, particella 429 sub 5, cat. A/7, sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria dell'unità immobiliare particella 429 sub 6, cat. D/10 presenta delle difformità rispetto alla mappa castale, ovvero, la planimetria occupa un'area di sedime maggiore rispetto all'area individuata della

mappe catastale. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo pari a €1.000.00, mentre i costi per la separazione fisica, compreso idrici elettrici e fognari, vengono stimati per un importo pari a € 20.000 già detratti dal prezzo base d'asta.

Urbanisticamente in origine il complesso veniva realizzato, in parte, con Nulla Osta n.1156 del 1977 del 08/01/1977, in adiacenza ad una casa colonica esistente, seguita poi dal Nulla Osta n.1883/1979 per la realizzazione del muro di cinta.

Con concessione n.2220/1993 del 23/09/1993, venivano eseguiti i lavori per la costruzione di un fabbricato agricolo, in ampliamento ai precedenti, da adibire alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli.

Con concessione n.2264/1995 e successiva variante n.2265/1995, venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione, ampliamento anche con sopraelevazione, nonché cambio di destinazione. Per i lavori eseguiti vennero depositati gli elaborati progettuali al Genio Civile di Melfi in data 08/10/1995 prot. n. 2069 e in data 21/10/1995 prot. n.1813, seguito dal rilasciato del certificato di abitabilità o agibilità in data 03/04/1997 prot. 2264.

Con SCIA del 22/06/2015 pratica 124/2015 veniva depositato il progetto per lo smaltimento delle acque reflue.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto ai titoli abilitativi per una diversa disposizione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 20.000,00, già detratti dal prezzo base d'asta.

Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata del 01/04/2026 prot. 007124, emerge che l'area su cui sorge il complesso è da ritenersi estraneo dal Demanio Civico Comunale.

Piena Proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE PROPRIETÀ € 896.805.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** che hanno interessato i cespiti pignorati con trascrizione del 21/02/2025 RG 2779 RP 2362 che fanno patre i TRE LOTTI sopra rappresentati e descritti, risalendo, a ritroso, al primo passaggio a favore degli esecutati **XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXX), e **XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXX), si precisa che pervenivano come da seguente schema:

Per atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n. XXXXXXXXXX, registrato il 27 dicembre 1976 al n.5506 e **trascritto a Potenza il 23 dicembre 1976 ai nn. RG XXXXXXXXXX**, con il quale la CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA, riservandone a sé la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo, vendette a XXXXXXXX (nato a Lavello il XXXXXXXXX), in comunione legale dei beni con XXXXXXXXX (nata a Barletta il XXXXXXXXXX), e XXXXXXXXXX, in comunione legale dei beni con XXXXXXXXXX, la proprietà delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36 del Comune di Montemilone (PZ).

Per atto ricevuto dall'Ufficiale Rogante Ferdinando Zito il 7 maggio 1980, repertorio n. XXXXXXXXXX, registrato a Matera il 21 maggio 1980 al n. XXXXXXXX e **trascritto a Potenza il 4 giugno 1980 ai nn. XXXXXXXXXX**, con il quale l'ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA vendette con patto di riservato dominio a XXXXXXXXXX, in comunione legale dei beni con XXXXXXXXX, tra l'altro, la proprietà dell'originaria particella 185 (ora 429) del foglio 14. In merito si precisa che non risulta annotazione di assenso all'annotazione di inefficacia del patto di riservato;

Per atto di cessione di contratto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Potenza il 23 settembre 1982, repertorio n. XXXXXXXXXX, registrato a Potenza il 23 settembre 1982 al n. XXXXXXXXXX **trascritto a Potenza il 25 settembre 1982 ai nn. XXXXXXXXXX**, con il quale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, con il consenso della CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA, cedettero ai coniugi XXXXXXXXXX (nato a Lavello XXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (nata a Lavello il XXXXXXXXX), la quota di 1/2 (un mezzo) delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36, di cui infra maggior consistenza all'atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n.42745/11137 di cui sopra;

Per atto di cessione di contratto ricevuto dal notaio Maria Carretta di Rionero in Vulture il 22 settembre 1999, repertorio n. XXXXXXXXX, registrato a Melfi il 6 ottobre 1999 al n. XXXXXXXXXX e **trascritto a Potenza il 21 ottobre 1999 ai nn. XXXXXXXXXX**, con il quale XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, cedettero in favore di XXXXXXXXX, in comunione legale dei beni con XXXXXXXXX, la quota di 1/6 (un sesto) ed in favore di XXXXXXXXXX, in comunione legale dei beni con XXXXXXXXXX la quota di 2/6 (due sesti) delle particelle 18 (ora 93 e 94), 22, 19 (ora 95 e 96), 23, 20 (97 e 98), 21 (101 e 103), 24, 25, 29, 30 (ora 108), 44, 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) del foglio 31 e delle particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36, di cui infra maggior consistenza all'atto ricevuto dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n. XXXXXXXXX di cui sopra;

Per atto ricevuto dal notaio Susanna Operamolla di Roma il 17 dicembre 2021, repertorio n. XXXXXX, registrato a Roma il 27 dicembre 2021 al n. XXXXXX ed annotato a Potenza il 28 dicembre 2021 ai nn. XXXXXXXXX, nn. XXXXXXXXX e nn. XXXXXXXXX, con il quale ISMEA (subentrato alla CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETÀ CONTADINA), dando atto dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, ha prestato l'assenso all'annotazione di inefficacia del patto di riservato dominio a margine delle trascrizioni degli atti ricevuti dal notaio Pierluigi Giuliani di Genzano di Lucania il 17 dicembre 1976, repertorio n. XXXXXXXXX, dal notaio Pierluigi Giuliani di Potenza il 23 settembre 1982, repertorio n. XXXXXX e dal notaio Maria Carretta di Rionero in Vulture il 22 settembre XXXXXXXXX, sopra indicati.

(Allegato 5 - Documentazione Atti di Provenienza)

QUESITO n. 6:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Urbanisticamente il complesso immobiliare LOTTO 3, in Venosa alla località BOREANO riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 5 (ex 342), cat. A/7, particella 429 sub 6 (ex 342), cat. D/10, in origine veniva realizzato, in parte, con Nulla Osta n.1156 del 1977 del 08/01/1977, in adiacenza ad una casa colonica esistente, seguita poi dal Nulla Osta n.1883/1979 per la realizzazione del muro di cinta.

Con concessione n.2220/1993 del 23/09/1993, venivano eseguiti i lavori per la costruzione di un fabbricato agricolo, in ampliamento ai precedenti, da adibire alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli.

Con concessione n.2264/1995 e successiva variante n.2265/1995, venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione, ampliamento anche con sopraelevazione, nonché cambio di destinazione. Per i lavori eseguiti vennero depositati gli elaborati progettuali al Genio Civile di Melfi in data 08/10/1995 prot. n. 2069 e in data 21/10/1995 prot. n.1813, seguito dal rilasciato del certificato di abitabilità o agibilità in data 03/04/1997 prot. 2264.

Con SCIA del 22/06/2015 pratica 124/2015 veniva depositato il progetto per lo smaltimento delle acque reflue.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto ai titoli abilitativi per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 20.000,00, già detratti dal prezzo base d'asta.

(Allegato 6 - Documentazione Ufficio Tecnico)

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che i terreni e i fabbricati LOTTI 1, 2, 3 sono detenuti dagli esecutati con la collaborazione dei figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato che sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.40/2025 R.G.E. scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 21/02/2025 RG 2779 RP 2362 promossa dal creditore procedente CARBONE Pasquale nato a Spinazzola (BA) il 06/11/1963) c.f. CRBPQL63S061907P, contro **XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXX), nato a Lavello (PZ) in data XXXXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXX), nata a Lavello (PZ) in data XXXXXXXXXXXX.

- 1) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 2) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:

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

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- trascrizione effettuata a Potenza il 4 maggio 1993 ai nn.5046/4457, contenente **costituzione di servitù coattiva** in favore di "ENEL SOCIETÀ PER AZIONI" - Compartimento di Napoli - Distretto della Basilicata contro xxxxxxxx, in regime di comunione legale dei beni, gravante, tra l'altro, sull'originaria particella 185 (ex 342 ora 429) del foglio 14; (LOTTO 3);
- trascrizione effettuata a Potenza il 12 maggio 1993 ai nn.5489/4872, contenente **costituzione di servitù coattiva** in favore di "ENEL SOCIETÀ PER AZIONI" - Compartimento di Napoli - Distretto della Basilicata contro xxxxxxxxxx gravante sulla particella 23 e sull'originaria particella 45 (ora 104) del foglio 31, (LOTTO 1);
- trascrizione effettuata a Potenza il 17 gennaio 2002 ai nn.1810/1728, contenente **costituzione di vincolo di destinazione** in favore della REGIONE BASILICATA e contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxx gravante sull'originaria particella 342 (ora 429) del foglio 14. **In merito si precisa che nel quadro D della relativa nota si legge che il vincolo aveva ha durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data di erogazione del contributo finale;**
- trascrizione effettuata a Potenza il 15 luglio 2004 ai nn.14219/8262, contenente **ordinanza di sequestro conservativo** in favore di Carbone Pasquale (nato a Spinazzola il 6 novembre 1963), contro xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, gravante sulle originarie particelle 19 (ora 95 e 96), 20 (ora 97 e 98) e 46 (ora 99 e 100) del foglio 31;
- iscrizione effettuata a Potenza il 16 gennaio 2009 ai nn.895/71, contenente **ipoteca giudiziale** in favore di CARBONE Pasquale (nato a Spinazzola (BA) il 06/11/1963) per Euro 400.000,00 – capitale, Euro 331.500,00, contro xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, attualmente gravante sulle originarie particelle 18 (ora 93 e 94), 19 (ora 95 e 96), 20 (ora 97 e 98), 21 (ora 101 e 103), 30 (ora 108), 45 (ora 104), 46 (ora 99 e 100) e sulle particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44 del foglio 31 nonché le particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36 e l'originaria particella 342 (ora 429) del foglio 14. Si precisa che gli immobili gravati sono così residuati a seguito della restrizione di cui all'atto notarile del 31/07/2024 rep. n.11783/8602, registrato a Barletta il 02/08/2024 al n.7789/1T ed annotato a Potenza il 02/08/2024 ai nn.12429/8602;
- iscrizione effettuata a Potenza il 27/09/2016 ai nn.16317/1394, contenente **ipoteca amministrativa/riscossione** in favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA", con sede in Roma, per attuali Euro 396.595,80 - capitale Euro 198.297,90, contro xxxxxxxxxx attualmente gravante, tra l'altro e per quanto qui rileva, sul foglio 14, particella 429, subalterni 5 e 6. Si precisa che gli immobili gravati sono così residuati a seguito della restrizione di cui a provvedimento di Agenzia Entrate Riscossione in data 04/11/2021, rep. n.2876/9221, annotato a Potenza il 08/11/2021 ai nn.17353/1693 e che la somma iscritta è così residuata a seguito della riduzione di somma di cui a provvedimento di Agenzia Entrate - Riscossione in data 09/11/2021, rep. n.2878/9221, annotato a Potenza il 10/11/2021 ai nn.17548/1720;
- trascrizione effettuata a Potenza il 22 giugno 2022 ai nn.9622/8201, contenente **preliminare di costituzione di diritti di superficie e servitù** in favore di "xxxxxxx S.R.L.", con sede in Roma, e contro xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx (nato a Lavello il xxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxx (nata Barletta il xxxxxxxxxx) gravante sulla particella 3 del foglio 36;
- trascrizione effettuata a Potenza il 28 luglio 2022 ai nn.xxxxxxxx, contenente **preliminare di costituzione di diritti di superficie e servitù** in favore di "xxxxxxx S.R.L.S.", con sede in Matera, e contro xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx (nato a Lavello il xxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxx (nata Barletta il 29/08/1950) gravante sulle particelle 2 e 13 del foglio 36 e sulle particelle 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 del foglio 31;
- trascrizione effettuata a Potenza il 16 agosto 2022 ai nn.12888/10910, contenente **preliminare di compravendita** in favore di "xxxxxxxxxxxxx S.R.L.", con sede in Roma, e contro xxxxxxxxxx,

xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx (nato a Lavello il xxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxx (nata Barletta il xxxxxxxx) gravante sulle particelle 11 e 17 del foglio 36 e sulle particelle 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 44 e 45 del foglio 31 e successiva trascrizione effettuata a Potenza il 7 agosto 2024 ai nn.12771/10964 contenente **modifica di preliminare di costituzione di diritti di superficie e servitù**, gravante sulle particelle 11 e 17 del foglio 36 e sulle particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101 (ex 21), 103 (ex 21), 104 (ex 45), 108 (ex 30), del foglio 31;

- trascrizione effettuata a Potenza il 15/05/2025 ai nn.7762/6570, contenente **verbale di pignoramento immobili** in favore di CARBONE Pasquale nato a Spinazzola (BA) il 06/11/1963) e contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulle particelle 22, 23, 24, 25, 29, 44, 93 (ex 18), 94 (ex 18), 95 (ex 19), 96(ex 19), 97 (ex 20), 98 (ex 20), 99 (ex 46), 100 (ex 46), 101 (ex 21), 103 (ex 21), 104 (ex 45), 108 (ex 30) del foglio 31, particelle 1, 2, 3, 11, 13 e 17 del foglio 36 e sulla particella 429, subalterni 4, 5 e 6 del foglio 14. (Vedasi allegato 3 – Ispezioni Ipotecarie)

- **Difformità urbanistico-edilizie:**

I cespiti pignorati di cui al LOTTO TERZO, (in Venosa alla località BOREANO riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6), urbanisticamente in origine venivano realizzati, in parte, con Nulla Osta n.1156 del 1977 del 08/01/1977, in adiacenza ad una casa colonica esistente, seguita poi dal Nulla Osta n.1883/1979 per la realizzazione del muro di cinta.

Con concessione n.2220/1993 del 23/09/1993, venivano eseguiti i lavori di costruzione di un fabbricato agricolo, in ampliamento ai precedenti, da adibire alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli.

Con concessione n.2264/1995 e successiva variante n.2265/1995, venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione, ampliamento anche con sopraelevazione, nonché cambio di destinazione. Per i lavori eseguiti vennero depositati gli elaborati progettuali al Genio Civile di Melfi in data 08/10/1995 prot. n. 2069 e in data 21/10/1995 prot. n.1813, seguito dal rilasciato del certificato di abitabilità o agibilità in data 03/04/1997 prot. 2264.

Con SCIA del 22/06/2015 n. 124/2015 veniva depositato il progetto per lo smaltimento delle acque reflue. Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto ai titoli abilitativi per una diversa disposizione degli spazi interni, i costi per la regolarizzazione urbanistica vengono stimati per un importo di € 20.000,00, già detratti dal prezzo base d'asta.

- **Difformità Catastali:**

Catastalmente le planimetrie catastali delle unità immobiliari in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particella 429 sub 4, cat. A/7, particella 429 sub 5, cat. A/7, (LOTTO TERZO), sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria dell'unità immobiliare particella 429 sub 6, cat. D/10 presenta delle difformità rispetto alla mappa castale, ovvero, la planimetria occupa un'area di sedime maggiore rispetto all'area individuata della mappa catastale. I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo pari a €1.000.00, mentre i costi per la separazione fisica, compreso idrici elettrici e fognari, vengono stimati per un importo pari a € 20.000 già detratti dal prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata 01/04/2026 prot. 007124, emerge che i terreni sopra descritti e rappresentati, (LOTTI 1-2-3) sono da ritenersi estranei dal Demanio Civico Comunale. (vedasi Allegato 7 - Documentazione Usi Civici)

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono da ritenersi estraneo al Demanio Civico Comunale.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

1) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del terreno desumibile dalla superficie castale complessiva del lotto.

~~In conclusione, la superficie commerciale dei terreni **LOTTO PRIMO** in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17, viene calcolato per un complessivo pari a **510.988 mq** (51 ha 09 are 88 ca).~~

~~La superficie commerciale dei terreni **LOTTO SECONDO** in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13, viene calcolato per un complessivo pari a **777.787 mq** (77 ha 77 are 87 ca).~~

La superficie commerciale dei fabbricati e pertinenze **LOTTO TERZO** viene calcolato per un complessivo pari a **1.661 mq**, determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto del lotto 3° di 1.661 mq, corrisponde alla superficie commerciale adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Tabella superficie commerciale complesso agrituristico:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: Complesso agrituristico in Venosa alla località BOREANO riportato al NCEU al foglio 14 part 429			Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq	Superficie Commerciale per unità immobiliare mq
Lotto terzo	Parcheggi, giardino, aree pedonali		1.967	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	41	41
	Alloggio custode, part. 429 sub 4	piano terra	23	35%	8	177
		piano primo	161	100%	161	
		balconi	41	25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	8	
	Alloggio padronale, part. 429 sub 5	piano terra	130	100%	130	142
		porticato	57	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	12	
	Sala ristorazione e ricettiva, part. 429 sub 6	piano terra	598	100%	850	1.301
		lavanderia	35	25%	252	
		porticato	27	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9	
		piano primo	190	20%	190	
Totale				1.661	1.661	

Per la determinazione del valore di mercato unitario, si evidenzia che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le dimensioni, forma, giacitura (pianeggiante o in pendenza), natura del terreno (compattezza, portanza, composizione), ecc..

Per i terreni le caratteristiche estrinseche riguardano la salubrità dell'aria, la topografia, il clima, natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione, nonché dei vicoli.

Le caratteristiche intrinseche dei terreni riguardano la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno, la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza o meno di un fabbricato rurale, presenza di vincoli ecc.

Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare, tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

La stima viene effettuata considerato che il più probabile valore di mercato che permette di individuare il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra i soggetti (compratore e venditore) disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Si precisa che la metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato si fonda sulla moltiplicazione della superficie commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari del bene, comparabili per dimensione, tipologia, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Ai fini della ricerca del valore di mercato degli immobili in oggetto, è stato inoltre analizzato l'andamento del mercato immobiliare valutando inoltre tutte le potenzialità economiche e commerciali.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (Rapporti immobiliari annuali e Note trimestrali) e ai dati raccolti per l'OMI della provincia di Potenza, che analizzano esclusivamente il mercato immobiliare residenziale e non residenziale, applicando per il caso specifico dei coefficienti di merito e di correzione, nonché dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio, mentre per i terreni ai valori unitari sono stati desunti da fonti che offrono strumenti informativi nella gestione dei dati dell'OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli).
(vedasi Allegato 8 - Elementi di Riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite esaminato.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicati in Venosa (PZ) il più probabile valore unitario di mercato viene individuato per un importo di **€600,00/mq**, mentre per i cespiti in Montemilone (PZ) il più probabile valore unitario di mercato viene individuato per un importo di **€2,50/mq (€25.000/ha)**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come da seguente tabella:

Tabella valore di mercato:

Descrizione:		Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
PRIMO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17	510.988	€ 2,5	€ 1.277.470
SECONDO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13	777.787	€ 2,5	€ 1.944.468
TERZO LOTTO	del complesso agrituristico in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6	1.661	€ 600	€ 996.450
Totale				€ 4.218.387

In conclusione, il Valore di Mercato dei cespiti pignorati (Lotti 1°, 2°, 3°) è pari a **€ 4.218.387**, ottenuto dalla sommatoria

~~— del Valore di Mercato 1° lotto di vendita del fondo in Montemilone (PZ) riportato al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17 pari a € 1.277.470,~~

- del Valore di Mercato del **2° lotto** di vendita del fondo in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13 pari a **€ 1.277.470**,
- del Valore di Mercato del **3° lotto** di vendita del complesso agrituristico in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6 pari a **€ 996.450**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene - (valore di mercato del bene x 10%) =

Il tutto come da seguente tabella riepilogativa:

Tabella valore prezzo base d'asta:

Descrizione:		Valore di Mercato €	Valore Base d'Asta €
PRIMO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17	€ 1.277.470	€ 1.149.723
SECONDO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13	€ 1.944.468	€ 1.750.021
TERZO LOTTO	del complesso agrituristico in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6	€ 996.450	€ 896.805
Totale		€ 4.218.387	€ 3.796.548

In definitiva, il Valore di Mercato del Prezzo Base d'Asta dei cespiti pignorati (Lotti 1°, 2°, 3°) è pari a **€ 3.796.548**, ottenuto dalla sommatoria

- del Prezzo Base d'Asta del **1° lotto** di vendita del fondo in Montemilone (PZ) riportato al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17 pari a **€ 1.149.723**,
- del Prezzo Base d'Asta del **2° lotto** di vendita del fondo in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13 pari a **€ 1.750.021**,
- del Prezzo Base d'Asta del **3° lotto** di vendita del complesso agrituristico in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6 pari a **€ 896.805**.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il **TERZO LOTTO** è stato pignorato per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

I lotti 1° e 2°, sono stati pignorati per la quota di 1/2 (14/24); pertanto, si può procedere alla valutazione di quota indivisa per la sola quota spettante come da seguente tabella:

Descrizione:		Valore Base d'Asta €	quota pignorata	Valore quota pignorata Base d'Asta €
PRIMO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17	€ 1.149.723	1/2	€ 574.862
SECONDO LOTTO	terreno in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13	€ 1.750.021	1/2	€ 875.010
TERZO LOTTO	del complesso agriturismo in Venosa riportato al NCEU al foglio 14, particelle 429 sub 4, 429 sub 5, 429 sub 6	€ 896.805	1	€ 896.805
Totale		€ 3.796.548	Totale	€ 2.346.676

~~In conclusione, il prezzo base d'asta del 1° lotto pignorato per la quota di 1/2 (14/24) in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31, particella 22, 23, 24, 25, 29, 44, 101, 103, 104, 108, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36 particella 11, 17 è pari a € 574.862.~~

~~Il prezzo base d'asta del 2° lotto pignorato per la quota di 1/2 (14/24) in Montemilone (PZ) riportati al NCT foglio 31 particella 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, nonché del terreno in Montemilone (PZ) al NCT foglio 36, particella 1, 2, 3, e 13 è pari a € 875.010.~~

~~Viene attribuito il valore della quota pignorata ai terreni di cui ai lotti 1° e 2°, poiché gli stessi sono comodamente divisibili in natura; pertanto, è possibile separare una porzione concreta del bene indiviso, corrispondente al valore alla quota spettante ai debitori eseguiti.~~

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall'estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia (FG) in data 24/03/2026 prot. 5127 emerge che xxxxxxxxxx nato a Lavello il xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata a Lavello il xxxxxxxxxx hanno contratto matrimonio in data xxxxxxxx.

Con atto in data 07/02/2000 a rogito del notaio Carretta Francesco del distretto notarile di Potenza Lagonegro e Melfi gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dall'estratto di residenza storico rilasciato da Comune di Venosa (PZ) in data 27/02/2026 Prot.4262 emerge che xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx risiedono alla C/da BOREANO dal 30/08/1995.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.
Pietragalla (PZ), 17/04/2026

Il C.T.U.

– Liliana Muro –

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009