

**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

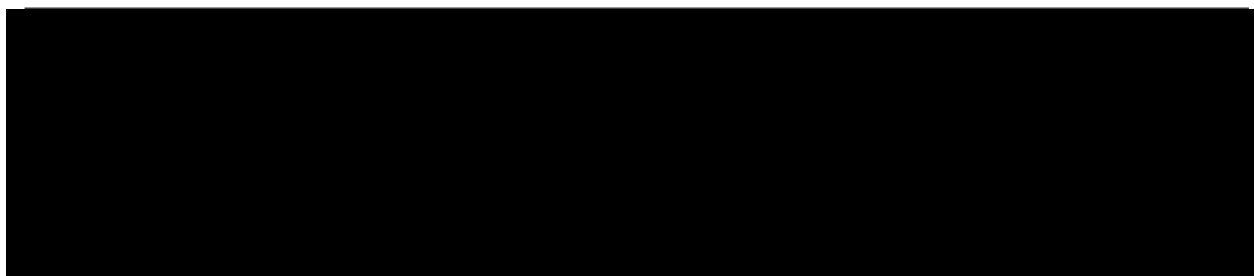
PROCEDIMENTO n. 25/2013 R.G.E. (ex Melfi)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa DANIELA DI GENNARO

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:



RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/05/2019

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):04/06/2019

UDIENZA FISSATA IN DATA:14/01/2020

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(180gg):Domenica 01/12/2019**

Primo giorno successivo non festivo Lunedì 02/12/2019

RELAZIONE DI STIMA (Lotti n. 4)

**Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)**



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, nonché libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 04/06/2019 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Lavello e di Venosa (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza, ANAS di Potenza e "Istituto Diocesano Sostentamento Clero Diocesi di Melfi-Rapolla-Venosa". Ha, inoltre, eseguito alcune delle attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffaella Calciano.

Il sopralluogo presso gli immobili si è svolto in data 03/07/2019, previa comunicazione alle parti (*Allegato n. 1*), durante il quale sono stati visionati: abitazioni, terreni e il capannone compresi nella procedura esecutiva, a conclusione è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 2*).

Le misurazioni e la documentazione fotografica degli immobili è stata completata con i sopralluoghi eseguiti in data 28 Agosto e 3 Ottobre 2019.

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

Documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **relazione notarile** della Dott.ssa Maria Carretta, Notaio in Rionero in Vulture.
- la certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico**.
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile**;
- SO [REDACTED]

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

- Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

a) Casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già n. 87, composta da due vani ed accessori a primo piano e da sovrastante [REDACTED] confinante con Via Dante, con l'abitazione di [REDACTED]



riportata nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al foglio **47**, particella **777 sub 3**, Via Dante Alighieri n. 87 categ. A/5 cl. 9, vani 2 R.C. € 108,46;

2-

b) Casa di abitazione sita in Lavello alla Via Angelo Barrile n. 83, composta da due vani ed accessori a primo piano, confinante con Via Angelo Barrile, con [redacted] e Via Micaeli, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al foglio **48**, particella **227 sub 6** graffata con la particella **467 sub 2**, Via Angelo Barrile n. 83, p. 1 categ. A/4 cl.8 vani 4,0 R.C. € 247,90;

c) Fondo rustico sito in agro di Lavello alla Contrada Valle Pri [redacted] e con [redacted] di Lavello al foglio **15**, particelle : **612** are 3.30 seminativo cl. 2 R.D. € 1,79 R.A. € 1,11; **695** Ha 2.41.05 seminativo cl. 2 R.D. € 130,72 R.A. € 80,92; **698** Ha 1.85.19 seminativo cl. 2 R.D. € 100,42 R.A. € 62,17; **700** Ha 1.19.88 seminativo cl. 2 R.D. € 65,01 R.A. € 40,24;

d) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla contrada Boreano, dell'estensione catastale complessiva di are 35 e centiare 59, confinante con [redacted] Giuseppe e con strada interpoderale, riportato in N.C.T. del comune di Venosa al foglio **17** particella **266** are 35.59 seminativo cl. 3 R.D. € 8,27 R.A. € 6,43;

e) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada [redacted] b cl. 3 R.D. € 62,57 R.A. € 48,67; **233** are 26.40 seminativo cl. 3 R.D. € 6,14 R.A. € 4,77; **236** are 15.84 incolt. Prod. Cl. U, R.D. € 0,16 R.A. € 0,08;

3- Sig.r [redacted] per la piena proprietà dei seguenti cespiti:

f) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Boreano, dell'estensione catastale complessiva di ettari 2, are 90 e centiare 20, confinante con [redacted] a al foglio **17** particelle: **268** Ha 1.55.00 seminativo cl. 3 R.D. € 36,02 R.A. € 28,02; **269** are 66.10 seminativo cl. 2 R.D. € 27,31 R.A. € 17,07; **270** are 20.65 incolt. Prod. Cl. U, R.D. € 0.21 R.A. € 0.11; **271** are 48.45 seminativo cl. 3 R.D. € 11.26 R.A. € 8.76;

e per la proprietà in quota $\frac{1}{2}$ dei seguenti cespiti:

g) Fondo rustico sito in agro di Lavello alla Contrada Monte Quercia Principe, dell'estensione catastale complessiva di ettari 4, are 66 e centiare 55, confinante con [redacted] con strada interpoderale, riportato in N.C.T. del Comune di Lavello al foglio **15** particelle: **115** are 97.52 seminativo cl. 1 R.D. € 62,96 R.A. € 40,29; **116** are 78.00 seminativo cl. 1 R.D. € 50.35 R.A. € 32,23; **181** are 92.34 seminativo cl. 1 R.D. € 59.61 R.A. € 38.15; **182** are 91.60 seminativo cl. 1 R.D. € 59.13 R.A. € 37.85; **187** are 97.41 seminativo cl. 1 R.D. € 62.89 R.A. € 40.25; **390** are 9.68 seminativo cl. 1 R.D. € 6.25 R.A. € 4.00;

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto in loro favore tranne per i beni descritti alle lettere:

- “c” : pignorati al sig. [redacted] per la piena proprietà. In realtà, sulle particelle 695(ex 34) e 698(ex 34) del foglio 15 di Lavello, esiste una enfiteusi perpetua a carico [redacted] con un canone annuo che ammonta ad euro 1238,00. Dalla nota



con Pec in data 27/11/2019

stato, quindi, *indicato un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato*. **Il pignoramento dovrebbe ritenersi NULLO**

Sempre dalla nota, inoltre, si evince che per le particelle 115 e 116 del foglio 15 di Lavello sono in corso ulteriori e più approfondite ricerche per verificare l'esistenza di livelli.

➤ “g” : pignorati alla sig.ra

La comunione dei coniugi costituisce una comunione senza quote, nella quale i coniugi sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto tutti i beni di essa. Pertanto è stato *indicato un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata*. **Il pignoramento dovrebbe ritenersi NULLO**

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

- Casa di abitazione sita in **Lavello** alla Via Dante n. 85 già n. 87 riportata nel N.C.E.U. al foglio **47**, particella **777 sub 3**, Via Dante Alighieri n. 87 categ. A/5 cl. 9, vani 2;
- Casa di abitazione sita in **Lavello** alla Via Angelo Barrile n. 83 riportata nel N.C.E.U. al foglio **48**, particella **227 sub 6** graffata con la particella **467 sub 2**, Via Angelo Barrile n. 83, categ. A/4 cl.8 vani 4;
- Fondo rustico sito in agro di **Lavello** alla Contrada Valle Principe riportato in N.C.T. al foglio **15** particelle : **612** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 330) – **695** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 24.105) – **698** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 18.519) – **700** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 11.988);
- Fondo rustico sito in agro di **Venosa** alla contrada Boreano riportato in N.C.T. al foglio **17** particelle: **266** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 3.559) – **219** (terreno seminativo, classe 2, superficie mq 6.100) – **220** (terreno seminativo , classe 3, superficie mq 24.480) – **225** (terreno seminativo , classe 3, superficie mq 26.924) – **233** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 2.640) – **236** (terreno incolt. prod., classe U, superficie mq 1.584) – **268** (terreno seminativo , classe 3, superficie mq 15.500) – **269** (terreno seminativo, classe 2, superficie mq 6.610) – **270** (terreno incolt. prod., classe U, superficie 2.065) – **271** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 4.845)
- Fondo rustico sito in agro di **Lavello** alla Contrada Monte Quercia Principe riportato in N.C.T. al foglio **15** particelle: **115** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.752) – **116** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 7.800) – **181** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.234) – **182** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.160) – **187** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.741) – **390** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 968);



Si riscontrano **“difformità formali”** dei dati indicati nell’atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo relativamente ai seguenti immobili:

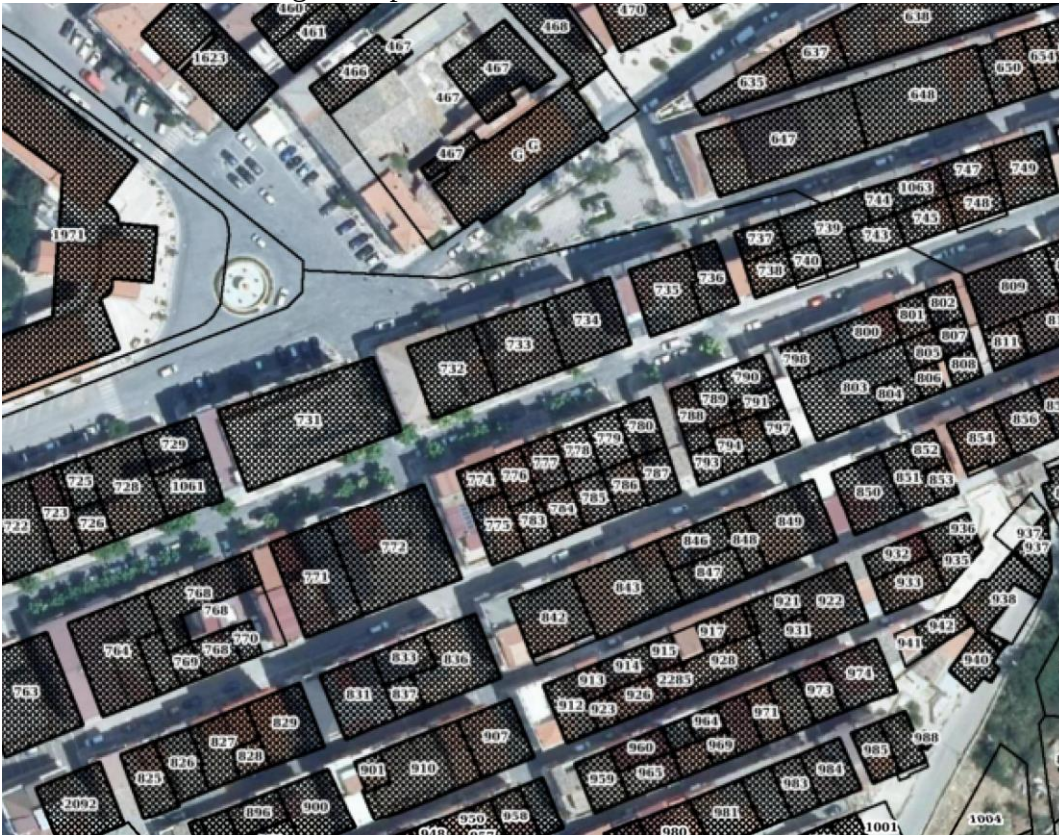
- particella **219** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **441** di mq 2.374; **442** di mq 2.766 e **443** di mq 960. L’originaria particella 219 da cui è successivamente scaturita la **442**, del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradonica”, è stata oggetto di occupazione permanentemente con verbale di bonario accordo sottoscritto in data 28/11/1994 dal Sig. [REDACTED] (Allegato n. 26); **Il pignoramento della part.lla ex 219 (attuali particelle nn. 441, 442 e 443) dovrebbe ritenersi NULLO.**
- particella **268** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **447** di mq 13.849; **448** di mq 1.651 . La particella **448** (ex 268/b), del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradonica”, è stata oggetto di liquidazione definitiva di indennità di espropriazione (art. 12-16-17 e 20 Legge 22.10.1971 n. 865) con verbale di bonario accordo sottoscritto in data 12/5/2000 dalla Sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 27);); **Il pignoramento della part.lla ex 268 (attuali particelle nn. 447 e 448) dovrebbe ritenersi NULLO.**
-
- particella **269** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **449** di mq 3.021; **450** di mq 3.551 e **451** di mq 38. La particella **450** (ex 269/b), del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradonica”, è stata oggetto di liquidazione definitiva di indennità di espropriazione (art. 12-16-17 e 20 Legge 22.10.1971 n. 865) con verbale di bonario accordo sottoscritto in data 12/5/2000 dalla Sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 27);); **Il pignoramento della part.lla ex 269 (attuali particelle nn. 449, 450 e 451) dovrebbe ritenersi NULLO.**

In ultimo si rileva che:

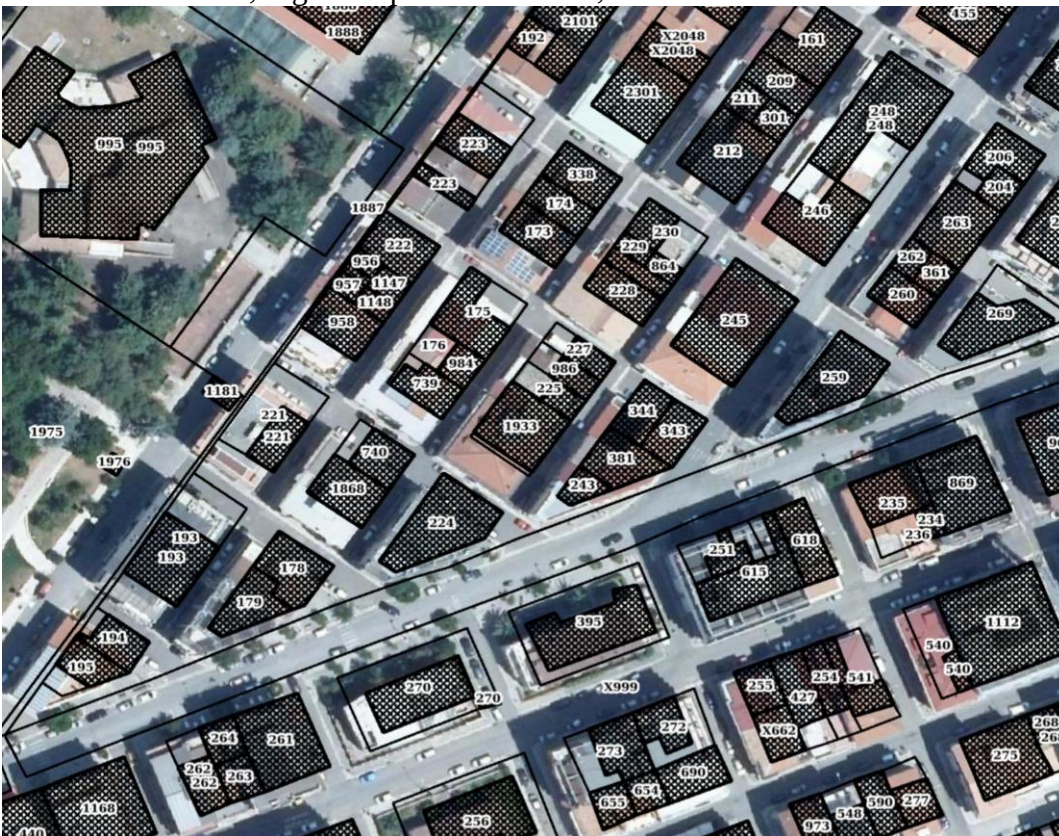
- L’abitazione sita in **Lavello** alla Via Angelo Barrile n. 83 indicata nell’atto di pignoramento con il foglio **48**, particella **227 sub 6** graffata con la particella **467 sub 2**, è stata oggetto di bonifica di identificativo catastale con variazione del 4/11/2013 n. prot. PZ0165337 in atti dal 4/11/2013 con la variazione della particella in foglio 48 particella **227 sub 6** e **sub 20** (soppressione della particella C.E.U. foglio 48 particella 467 sub 2 per allineamento mappe), variazione successiva alla data del pignoramento di carattere meramente nominale;
- Nella particella **225** del foglio 17 di Venosa è stato realizzato un capanno [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Il capannone è riportato in catasto fabbricati del comune di Venosa al foglio 17 particella 491 sub 1, categoria C/2, classe 5 di mq 330 in ditta al [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà 1000/1000. La costituzione è del 25/04/2012 protocollo n. PZ0090203 in atti dal 25/04/2012.



Ortofoto e mappe catastali con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento
Comune di Lavello, foglio 47 particella n. 777;



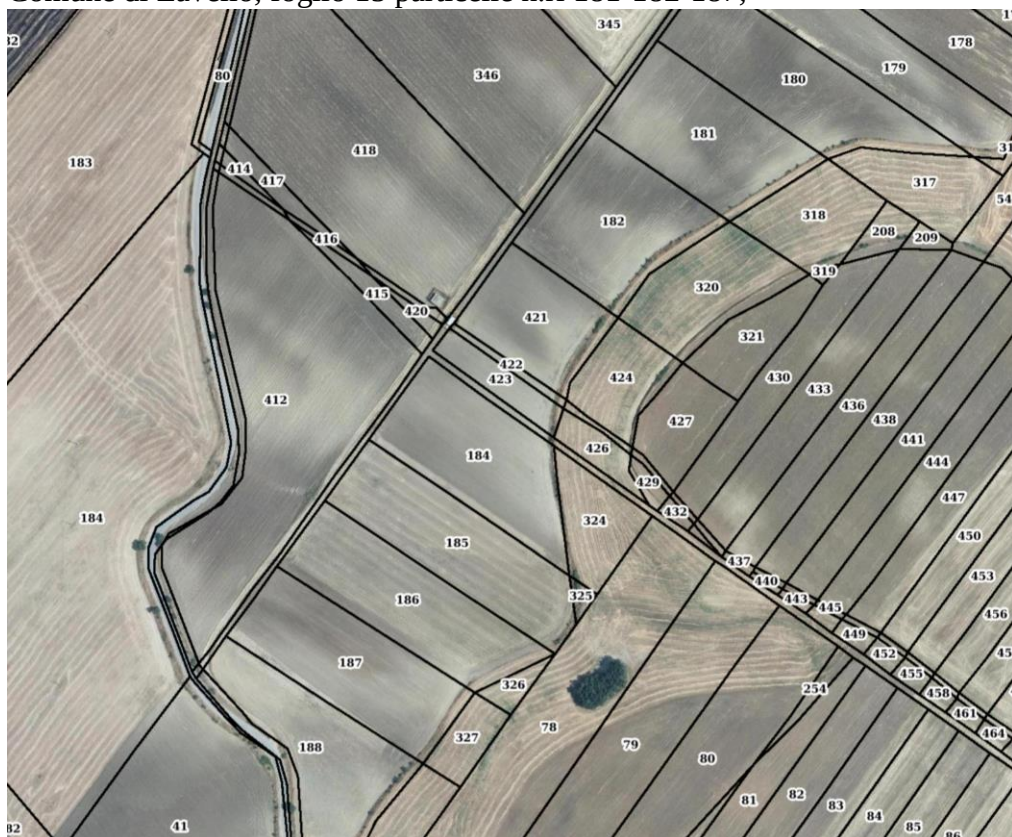
Comune di Lavello, foglio 48 particella n. 227;



Comune di Lavello, foglio 15 particelle n.ri 612-695-698-700;



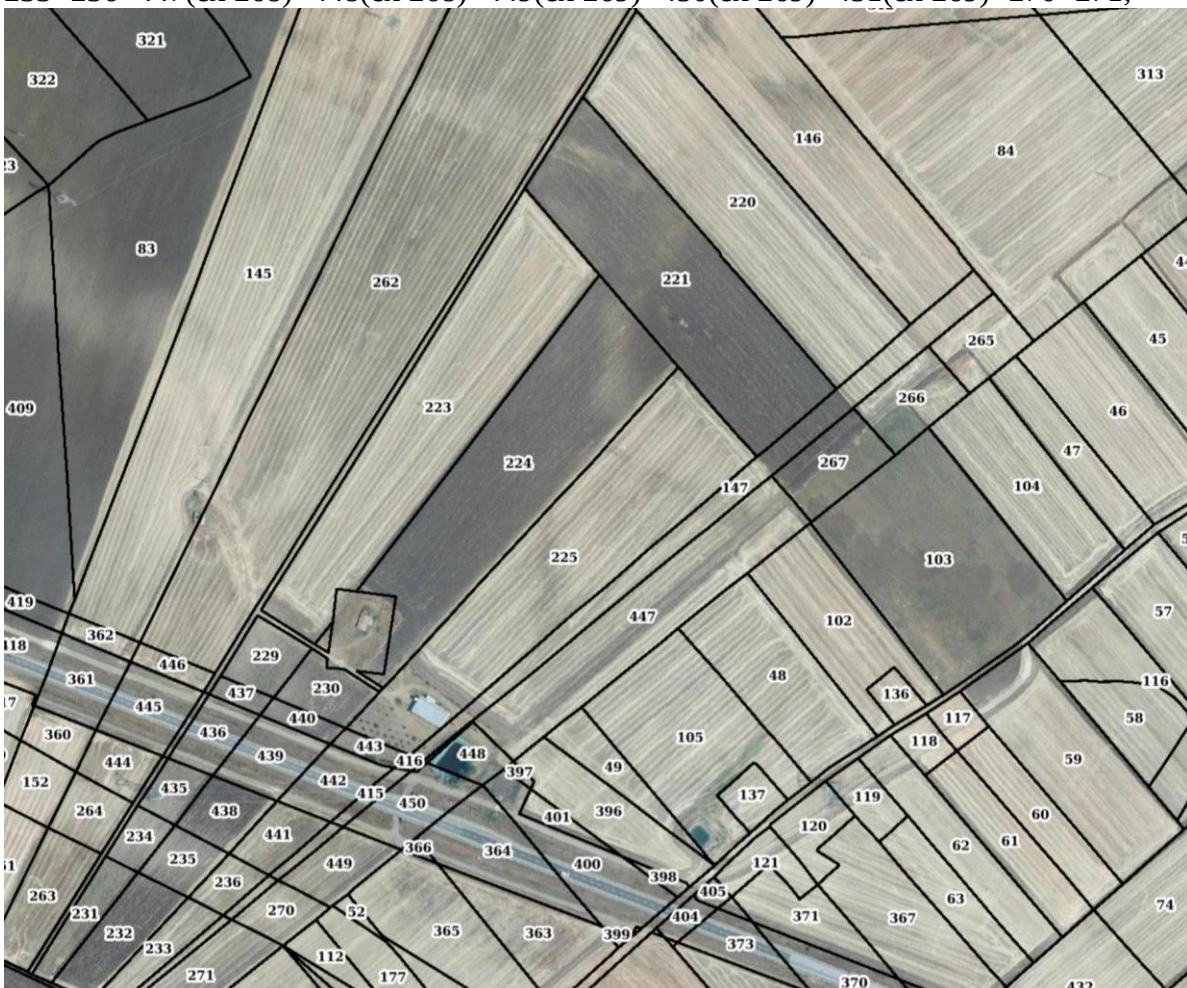
Comune di Lavello, foglio 15 particelle n.ri 181-182-187;



Comune di Lavello, foglio 15 particelle n.ri 115-116-390;



Comune di Venosa, foglio 17 particelle n.ri 266 -441(ex 219)- 442(ex 219)- 443(ex 219)- 220- 225- 233- 236- 447(ex 268)- 448(ex 268)- 449(ex 269)- 450(ex 269)- 451(ex 269)- 270- 271;



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione di **4 LOTTI** per la vendita:

Lotto N. 1 : Casa di abitazione sita in **Lavello** alla Via Dante n. 85 già n. 87 riportata nel N.C.E.U. al foglio **47**, particella **777 sub 3**, Via Dante Alighieri n. 87 categ. A/5 cl. 9, vani 2;

Lotto N. 2 : Casa di abitazione sita in **Lavello** alla Via Angelo Barrile n. 83 riportata nel N.C.E.U. al foglio **48**, particella **227 sub 6** e **sub 20** (ex particella 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2), Via Angelo Barrile n. 83, categ. A/4 cl.8 vani 4;

Lotto N. 3: *Il lotto è ipotizzato con e senza le particelle derivate dalle sopprese 219, 268 e 269 (attuali 441,443,447,449 e 451 escludendo le particelle 442, 448 e 450 non più in titolarità degli esecutati) per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.*

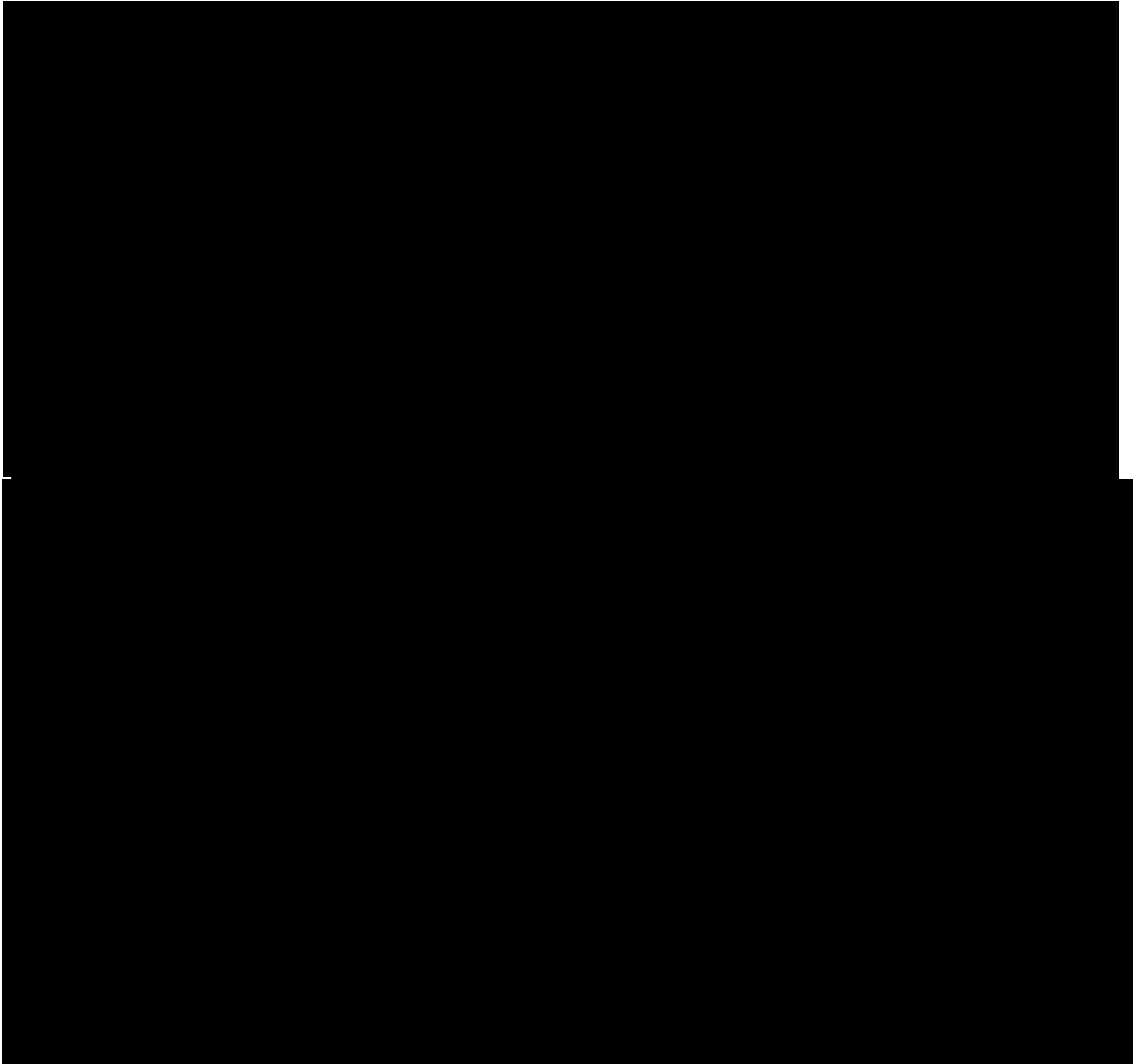
Fondo rustico sito in agro di **Venosa** alla contrada Boreano riportato in N.C.T. al foglio **17** particelle: **266** (terreno per mq 2700 orto irriguo e per mq 859 seminativo, superficie complessiva mq 3.559) – **441**(ex 219) (orto irriguo superficie mq 2.374) — **443** (ex 219) (terreno per mq 160 seminativo e per mq 800 uliveto, superficie complessiva mq 960) – **220** (terreno seminativo , classe 3, superficie mq 24.480) – **225** (terreno per mq 24.000 orto irriguo e per mq 2.924 seminativo , superficie complessiva mq 26.924) – **233** (orto irriguo, superficie mq 2.640) – **236** (orto irriguo, superficie mq 1.584) – **447** (ex 268) (terreno per mq 13.000 orto irriguo e per mq 849 seminativo , superficie complessiva mq 13.849) – **449** (ex 269) (orto irriguo superficie mq 3.021) – **451** (ex 269) (terreno seminativo classe 2, superficie mq 38) – **270** (terreno per mq 1.489 seminativo e per mq 576 vigneto, superficie complessiva mq 2.065) – **271** (terreno per mq 3.851 seminativo e per mq 994 vigneto, superficie complessiva mq 4.845) – capannone agricolo in agro di **Venosa** in catasto urbano al foglio 17 particella **491 sub 1**, categoria C/2, classe 5 di mq 330(superficie reale lorda mq 322) ; **Le particelle 442 (ex 219) di mq. 2.766, 448 (ex 268) di mq 1.651 e 450 (ex 269) di mq 3.551 del foglio 17 di Venosa vengono escluse dalla stima in quanto cedute dai**
**er la costruzione della S.S. 655**

Lotto N. 4 : *Il lotto è ipotizzato con e senza le particelle 695, 698, 115, 116, 181, 182, e 390 (diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati) per le quali il pignoramento dovrebbero ritenersi nullo.*

Fondo rustico sito in agro di **Lavello** alla Contrada Valle Principe riportato in N.C.T. al foglio **15** particelle : **612** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 330) – **695** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 24.105) – **698** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 18.519) – **700** (terreno qualità seminativo, classe 2, superficie mq 11.988) e fondo rustico sempre in agro di **Lavello** alla Contrada Monte Quercia Principe riportato in N.C.T. al foglio **15** particelle: **115** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.752) – **116** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 7.800) – **181** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.234) – **182** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.160) – **187** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 9.741) – **390** (terreno seminativo, classe 1, superficie mq 968);



Descrizione materiale dei lotti:



Documentazione fotografica

LAVELLO: Immobile in catasto al Fg 47 particella n.ro 773 sub 3

Foto esterna accesso da Via Dante Alighieri



Foto interna: soggiorno piano primo

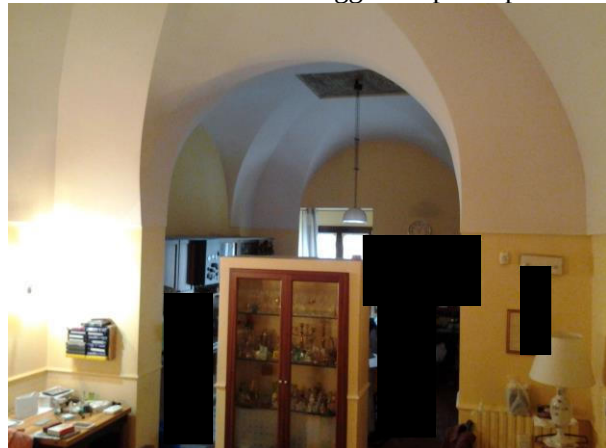
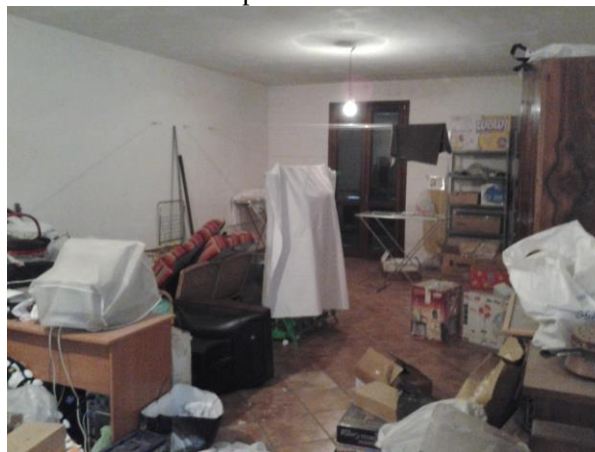


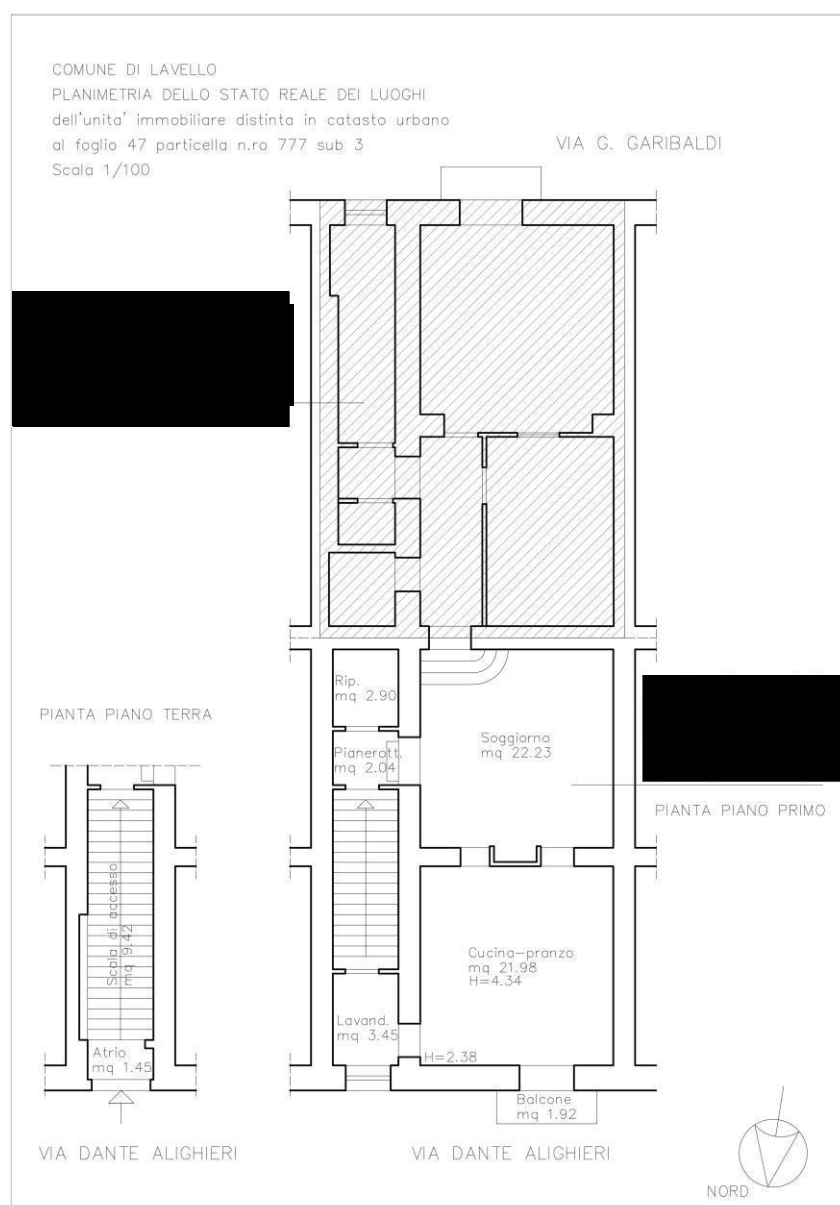
Foto interna: porta che collega i due immobili



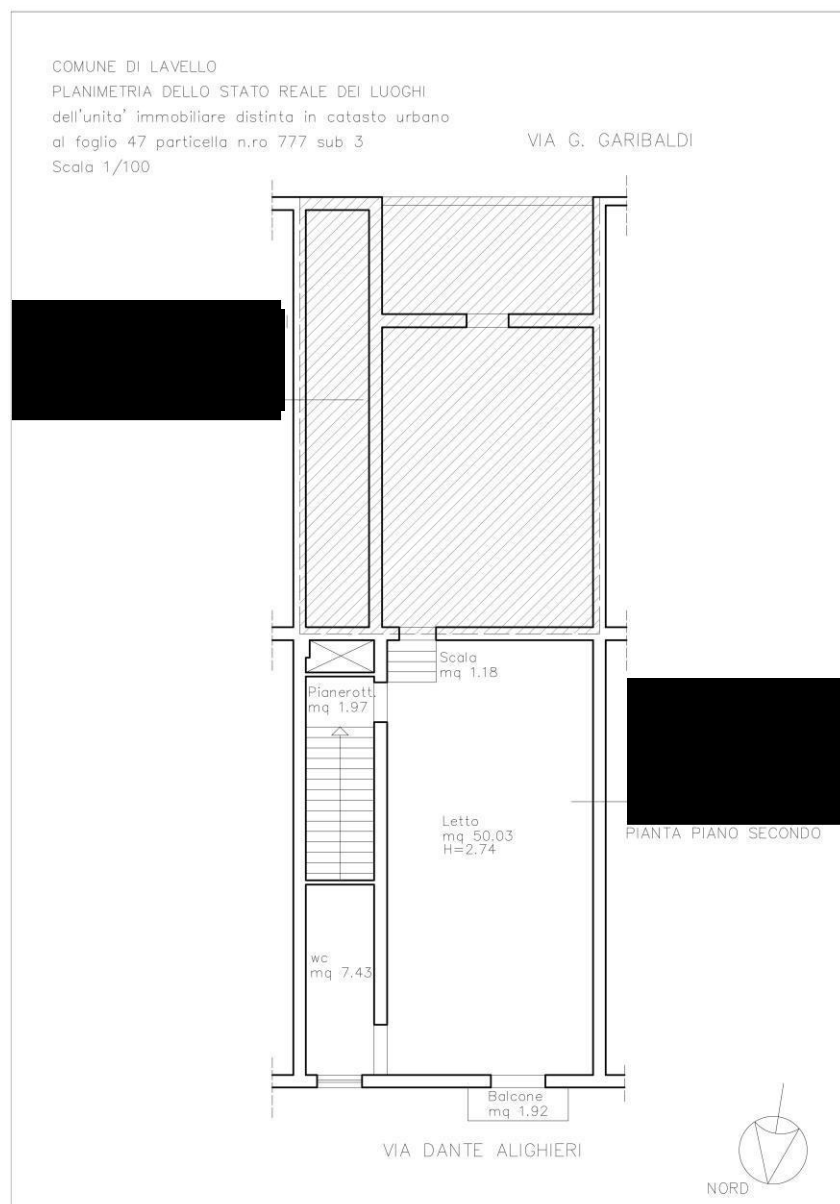
Foto interna: letto piano secondo



Planimetria dello stato reale dei luoghi immobile in Lavello al Fg 47 particella 777 sub 3
Piano Primo (*Allegato n. 3*)



Planimetria dello stato reale dei luoghi immobile in Lavello al Fg 47 particella 777 sub 3
Piano Secondo (Allegato n. 4)



LOTTO N. 2	
LAVELLO - Immobile in catasto al Fg 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2)	
Tipologia	Abitazione + soffitta
Ubicazione	Lavello, Via Angelo Barrile n. 83
Accessi	da strada pubblica
Pertinenze	Soffitta non abitabile
Altezza interna utile	Piano primo mt. 3.74
Superficie netta	Piano primo: Metri quadrati 63.31 (abitazione) + soppalco mq 1.56 + mq 5.66 (balconi) Piano secondo: Metri quadrati 24.89 (Soffitta) + mq 12.29 (terrazza)



Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 66.07(abitazione e muri interni) + 10% di 66.07 (muri perimetrali) + balconi mq 5.66 x 25% + soffitta non abitabile 27.37 x 35%+ terrazza 12.29 x 25% + soppalco non abitabile 1.56 x 15% = 86.95
Esposizione	Zona giorno a sud e zona notte a nord
Condizioni di manutenzione	Immobile realizzato prima del 1967. La Licenza edilizia n. 113(e non 133) del 01/09/1973 riguarda modifiche prospettiche dell'immobile in Via Palese n. 10 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva). Ha l'accesso da una scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, un piccolo soppalco e due balconi al piano [REDACTED]
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in muratura e solai in latero cemento
Impianti presenti	Gli impianti presenti sono: elettrico, riscaldamento, idrico e fognario .

Documentazione fotografica

LAVELLO: Immobile in catasto al Fg 48 part.IIa n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2)

Foto esterna Via A. Barrile



Foto esterna Via Micaeli



Foto interna (soggiorno)

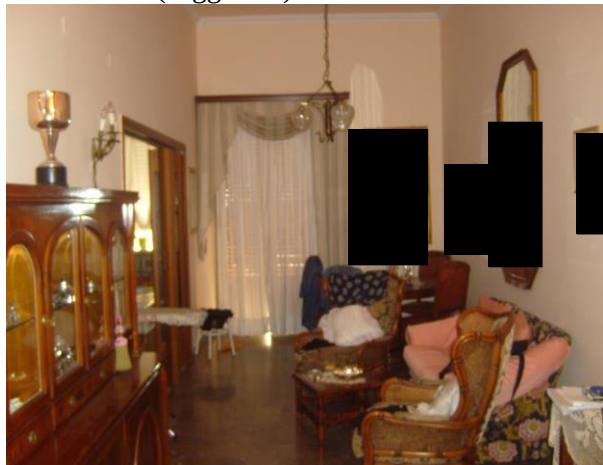


Foto interna (bagno)



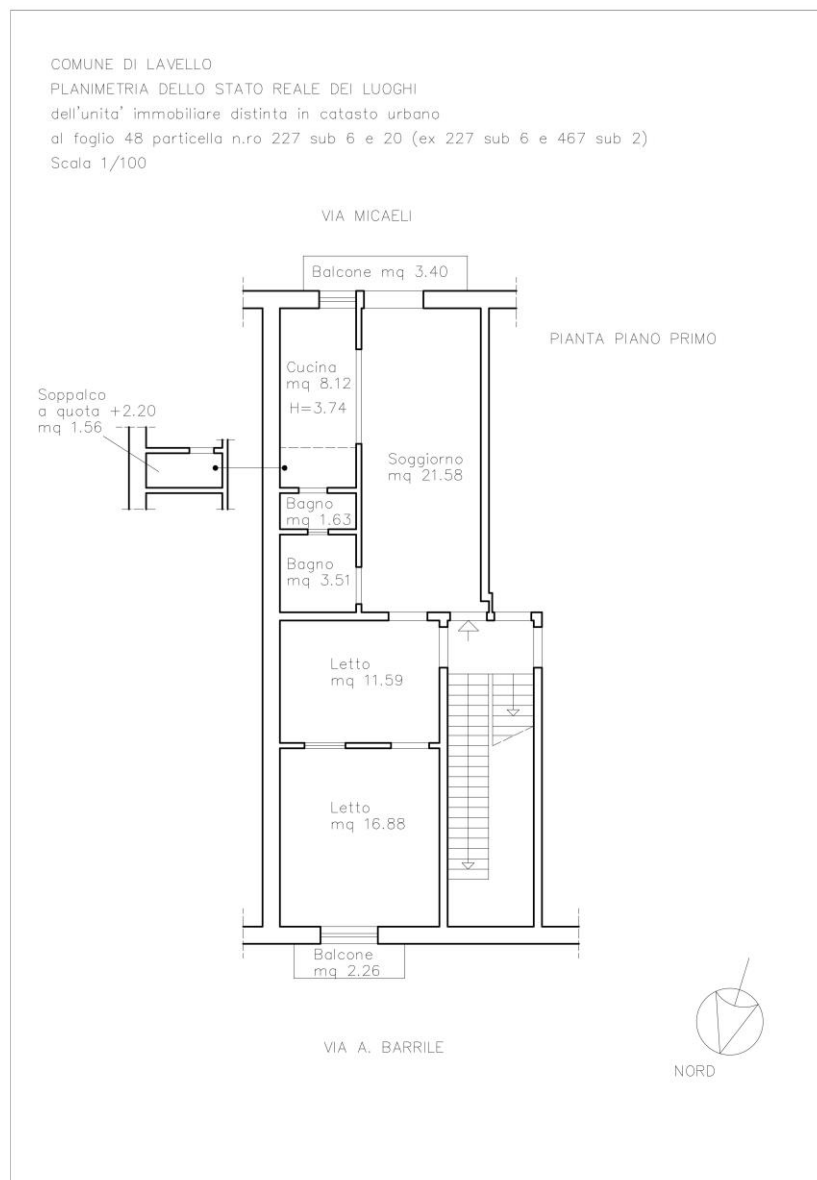
Foto interna (soffitta non abitabile)



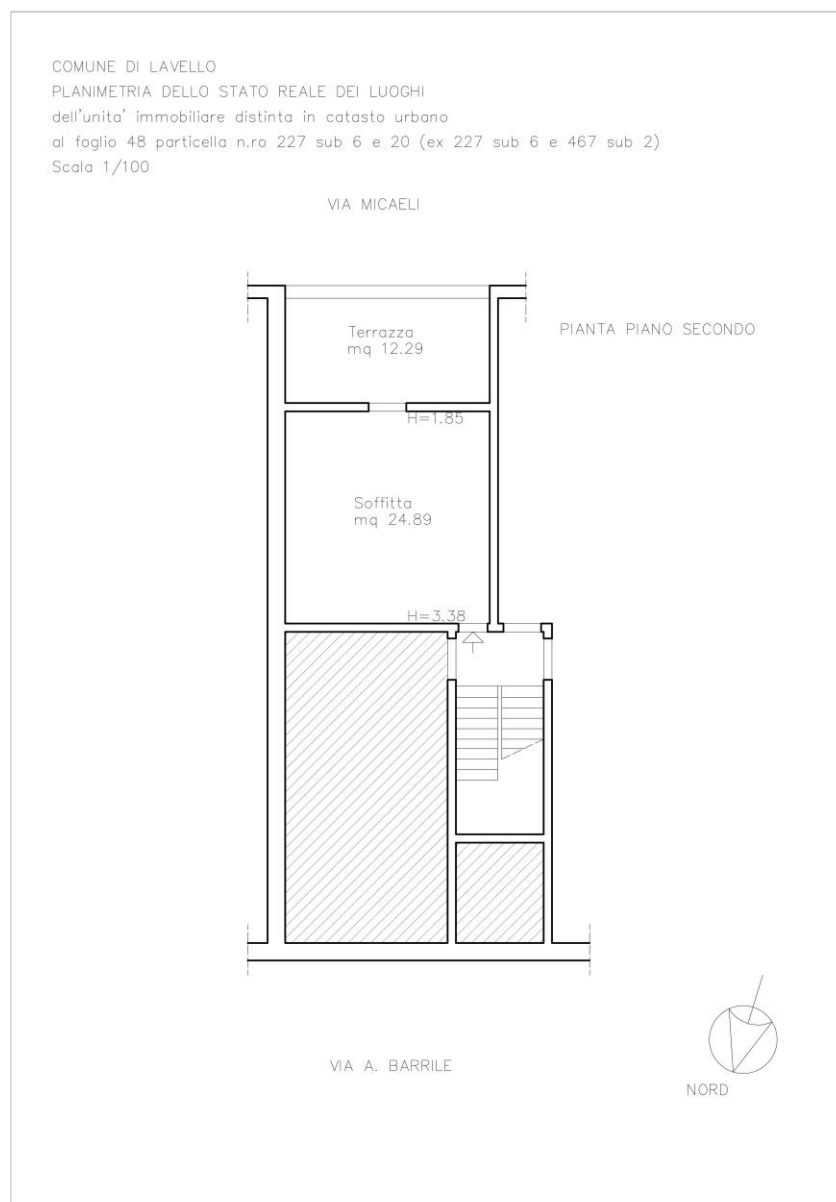
Foto terrazza



Planimetria dello stato reale dei luoghi, Lavello Fg 48 particella 227 sub 6 e sub 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2) (piano primo) (*Allegato n. 5*)



Planimetria dello stato reale dei luoghi Lavello Fg 48 particella 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2) (piano secondo)(Allegato n. 6)



LOTTO N. 3

VENOSA – Fondo rustico in N.C.T. al foglio 17 particelle: **266, 441(ex 219), 443(ex219), 220, 225, 233, 236, 447 (ex 268), 449 (ex 269), 451 (ex 269), 270, 271** e capannone agricolo in catasto urbano al foglio 17 particella **491 sub 1**.

Tipologia	Terreni agricoli con capannone e pozzo artesiano;
Ubicazione	Venosa, contrada Boreano
Accessi	da strada sterrata in catasto al fg 17 particella 420
Capannone agricolo in agro di Venosa in catasto urbano al foglio 17 particella 491 sub 1	
Altezza interna utile capannone	mt 5.00/5.50

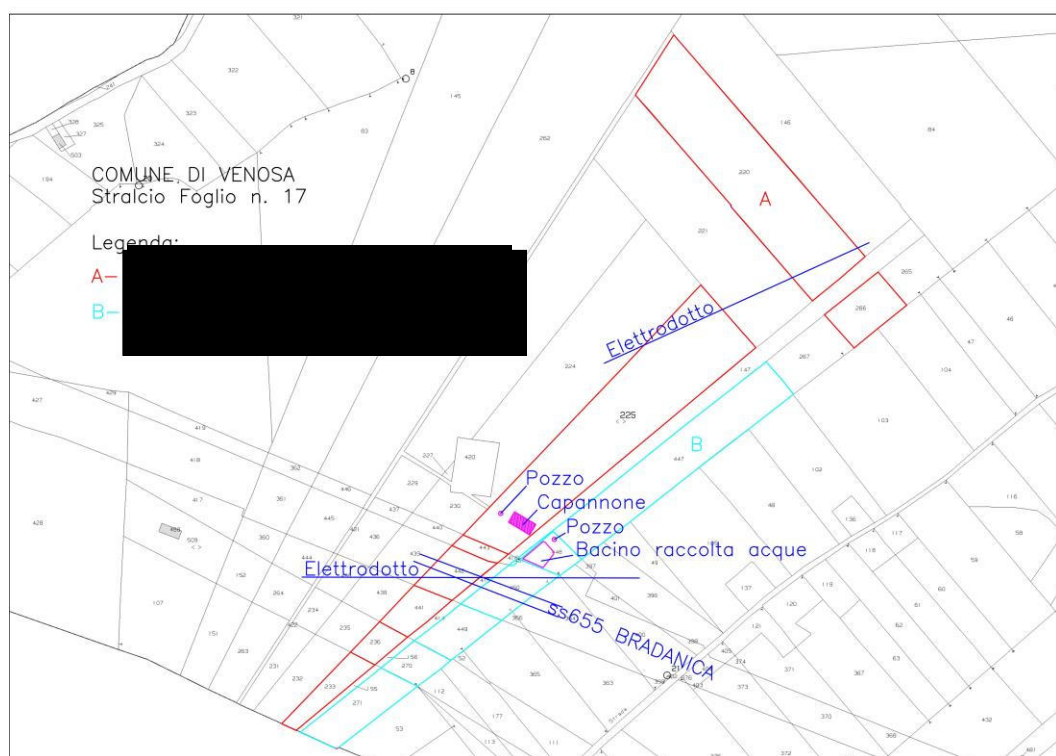


Superficie netta	Piano terra: Metri quadrati 304.14
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 322,00
Esposizione	buona
Condizioni di manutenzione capannone	Immobile realizzato con Permesso di Costruire n. 58/01 del [REDACTED]
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti prefabbricate in cemento armato
Impianti presenti	Gli impianti presenti: elettrico.
Caratteristiche dei terreni	Venosa, contrada Boreano, N.C.T. foglio 17 particelle: - 266(terreno per mq 2.700 orto irriguo e per mq 859 seminativo, superficie compl. mq 3.559) - 441(ex 219) (orto irriguo, superficie mq 2.374) nella particella e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 452 mq. - 443(ex 219) (terreno per mq 160 seminativo e per mq 800 uliveto, superficie complessiva mq 960) nella particella e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 177 mq. - 220(terreno seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 24.480) la particella e' soggetta a servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel per una superficie di mq 1.520. - 225(terreno per mq 24.000 orto irriguo e per mq 2.924 seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 26.924) Nella particella insiste il capannone agricolo con un pozzo artesiano oltre alla linea elettrica per una superficie di circa mq 3.500. - 233(orto irriguo superficie mq 2.640) - 236(orto irriguo superficie mq 1.584) nessuna linea elettrica. - 447(ex 268) (terreno per mq 13.000 orto irriguo e per mq 849 seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 13.849) pur essendo gravata da servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel al momento del sopralluogo non e' stata rilevata nessuna linea elettrica o pali all'interno della particella. - 449 (ex 269) (terreno orto irriguo superficie mq 3.021) - 451 (ex 269) (terreno seminativo classe 2, superficie mq 38) - 270(terreno per mq 1.489 seminativo e per mq 576 vigneto, superficie complessiva mq 2.065) - 271 (terreno per mq 3.851 seminativo e per mq 994 vigneto, superficie complessiva mq 4.845) La vasca di raccolta acque di circa mq 565 è stata realizzata nella particella 448 (ex 268) ceduta per la costruzione della S.S. 655 "Bradantica" [REDACTED]

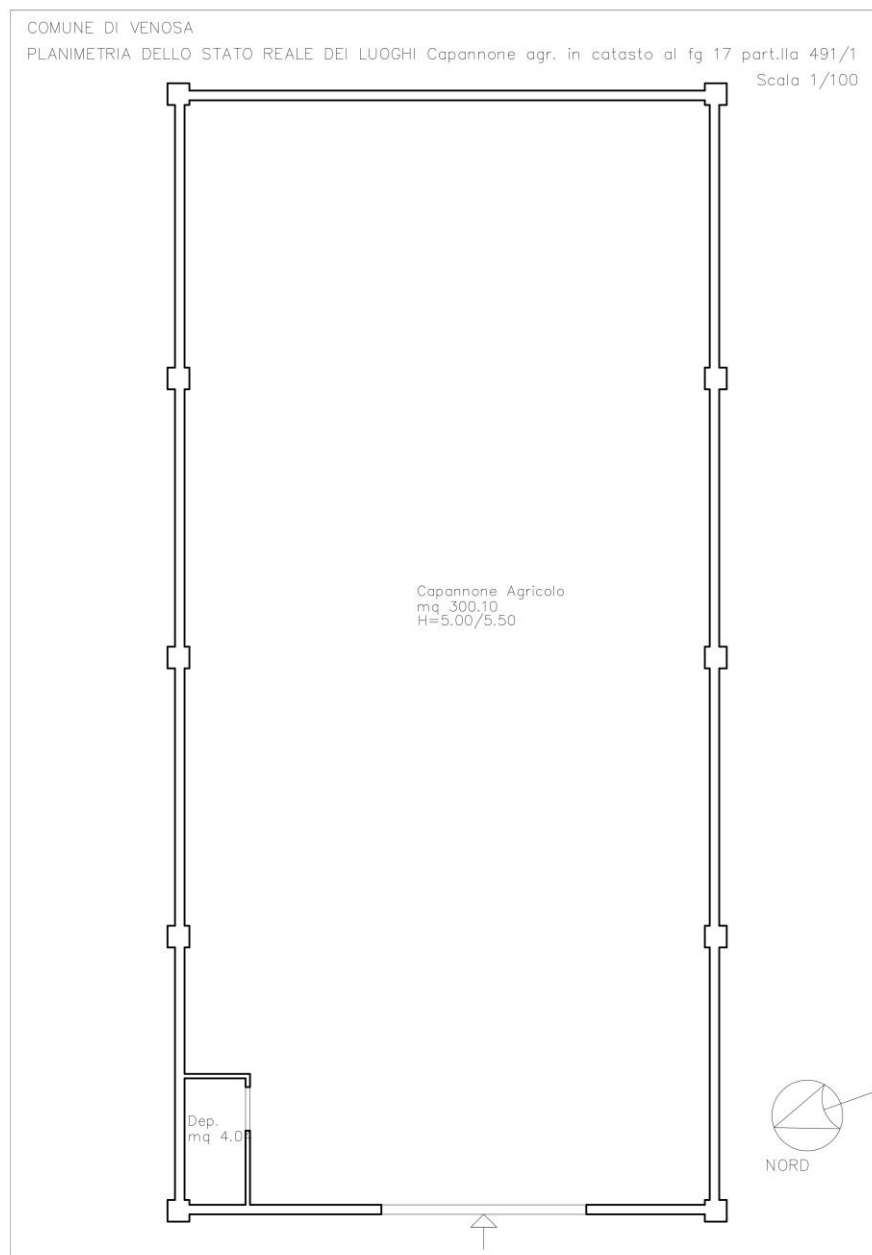


	“Bradanica”
--	-------------

Planimetria generale terreni e capannone in Venosa alla c.da Boreano (foglio 17) (Allegato n. 7)



Planimetria dello stato reale dei luoghi Venosa Fg 17 particella 491 sub 1 capannone agricolo
(Allegato n. 8)



Documentazione fotografica

Foto esterna capannone agricolo



Foto interna capannone agricolo



Foto terreni



Foto vasca raccolta acque



Foto pozzo artesiano



Foto strada di accesso al fondo agricolo





Documentazione fotografica

Foto terreni foglio 15



Foto terreni foglio 15



Per gli immobili in Lavello, ad uso abitativo, non è stato possibile recuperare l'**attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 500,00 per ciascuna unità immobiliare. Il capannone agricolo in Venosa non necessita del certificato APE.

Il sottoscritto ha acquisito in data 21, 23 e 24 Giugno, 30 Ottobre 2019 e 26 Novembre presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

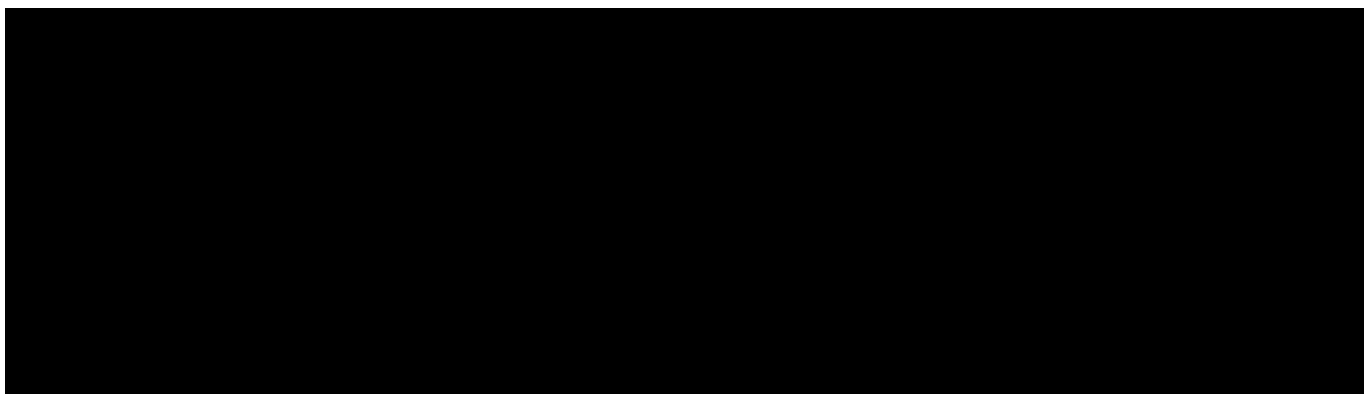
- 1) visura storica immobile in Lavello, Fg 47 part.lla 771/2 (*Allegato n. 10*);
- 2) visura storica immobile in Lavello, Fg 47 part.lla 771/16 (*Allegato n. 11*);
- 3) foglio di mappa n. 17 di Venosa (*Allegato n. 12*);
- 4) foglio di mappa n. 15 di Lavello (*Allegato n. 13*);
- 5) planimetria catastale immobile in Lavello Fg 48 part.lla 467/2 immobile graffato e soppresso (*Allegato n. 14*);
- 6) planimetria catastale immobile in Lavello Fg 48 part.lla 227/6 immobile graffato (*Allegato n. 15*);
- 7) planimetria catastale immobile in Lavello Fg 47 part.lla 773/3 (*Allegato n. 16*);



Le corrispondenti **planimetrie catastali degli immobili di cui ai punti 6 e 7** sono presenti negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di aggiornamento con una spesa che si stima in euro 500,00 per ciascun immobile . Il capannone agricolo in c.da Boreano di Venosa censito in catasto urbano al foglio 17 particella **491 sub 1 necessita di regolarizzazione** mediante la presentazione di pratica PREGEO e *DOCFA* con una spesa complessiva che si stima in euro 2.000,00.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

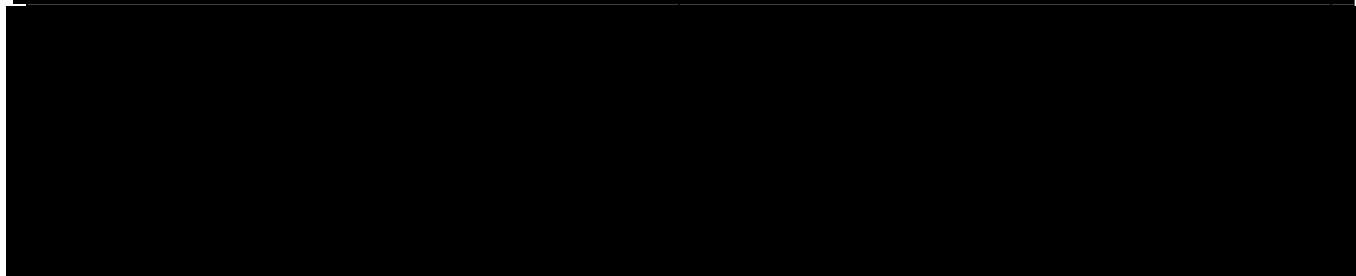
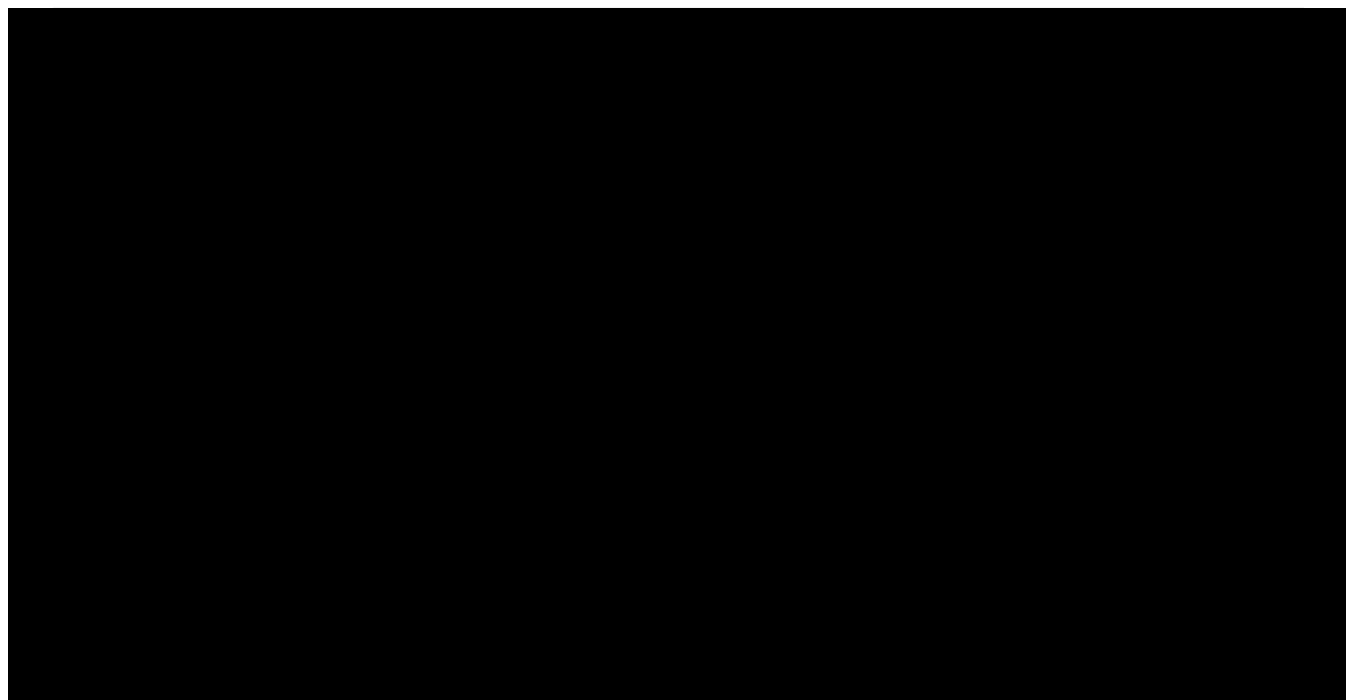
Si predispongono per i lotti individuati i seguenti **prospetti sintetici**:



LOTTO N. 2 :

Casa di abitazione sita in **Lavello** alla Via Angelo Barrile n. 83 riportata nel N.C.E.U. al foglio **48**, particella **227 sub 6 e sub 20** (ex particella 227 sub 6 graffiata con la particella 467 sub 2), Via Angelo Barrile n. 83, categ. A/4 cl.8 vani 4. L'immobile è stato realizzato prima del 1967. Necessita di aggiornamento delle planimetrie catastali.

PREZZO BASE LOTTO N. 2 euro € 49.357,00;



[REDACTED]

[REDACTED]

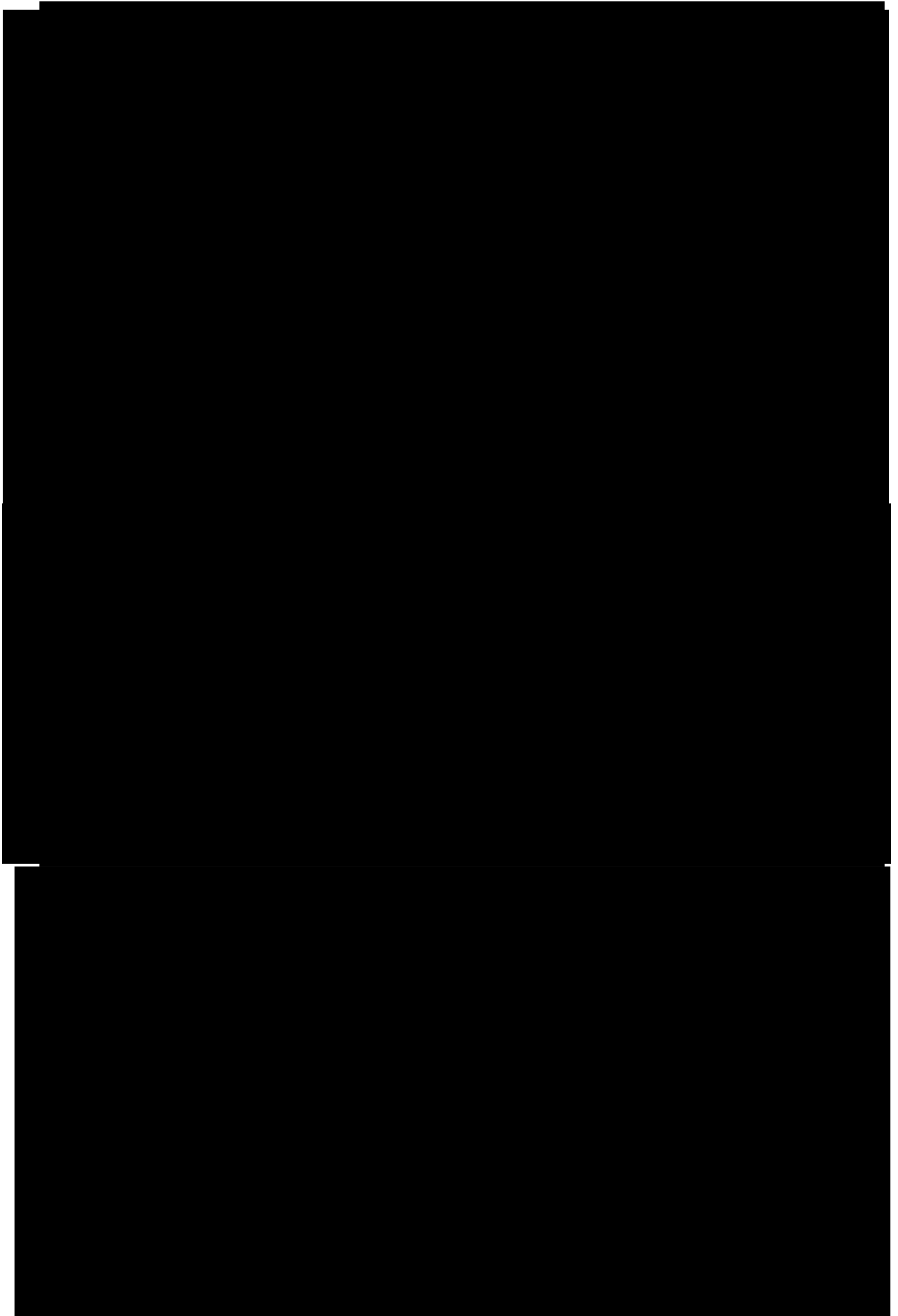
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

[REDACTED]









Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e riferisce quanto segue:

- L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 47 particella numero 777 sub 3 di Lavello, di cui al costituito lotto n. 1, è stato realizzato prima del 1967. Successivamente ristrutturato e sopraelevato con Concessioni Edilizie n.ri 184/1999 (*Allegato n. 17-17a-b*) e variante in corso d'opera n. 46/2000 (*Allegato n. 18-18a-b*). Lo stato reale dei luoghi è difforme dagli elaborati grafici allegati ai predetti titoli autorizzativi per : realizzazione di un tramezzo al piano primo a separazione del locale soggiorno e cucina pranzo; mancata realizzazione dei tramezzi interni al piano secondo. Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 1.500,00.
- L'immobile distinto in catasto urbano al foglio di mappa Fg 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2) di Lavello, di cui al costituito Lotto n. 2 è stato realizzato prima del 1967. La Licenza edilizia n. 113(e non 133) del 01/09/1973 (*Allegato n. 19*) rilasciata al sig. [REDACTED] riguarda modifiche prospettiche dell'immobile in Via Palese n. 10 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva).
- L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 17 particella numero 491 sub 1 di Venosa, di cui al costituito lotto n. 3, è stato realizzato nel 2002 con Concessione Edilizia n.ro 58 del 27/12/2001 (*Allegato n. 28*) Lo stato reale dei luoghi è difforme dagli elaborati grafici allegati al predetto titolo autorizzativo per : l'area di sedime del capannone agricolo è ruotata rispetto ai grafici di progetto oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di un piccolo locale deposito. Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 1.500,00.
- non risulta presente per gli immobili in oggetto nessun certificato di agibilità;
- Le particelle nn. 612, 695, 698, 700, 115, 116, 181, 182 187 e 390 del foglio 15 di Lavello ricadono in zona agricola E;
- Le particelle 266, 441, 442, 443, 220, 225, 233, 236, 447, 448, 449, 450, 451, 270, 271 del foglio 17 di Venosa ricadono fuori dell'ambito territoriale urbano e produttivo (area agricola con presenza di spazi naturali).

Stato di possesso attuale degli immobili e stima canone di fitto.

Lo stato di possesso attuale degli immobili è il seguente:

- l'abitazione al piano primo e secondo distinta in catasto urbano di Lavello al **Fg 47 particella n.ro 773 sub 3** , Lotto n. 1, è occupata [REDACTED] Per tale immobile si stima un canone di locazione di mercato di euro 200 mensili.
- l'abitazione al piano primo con annessa soffitta distinta in catasto urbano di Lavello al **Fg 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2)** . Lotto n. 2, è occupata dall' [REDACTED] Per tale immobile si stima un canone di locazione di mercato di euro 200 mensili.
- I terreni in N.C.T. di Venosa al foglio 17 particelle: **266, 441(ex 219), 443(ex219), 220, 225, 233, 236, 447 (ex 268), 449 (ex 269), 451 (ex 269), 270 e 271** (Lotto n. 3) sono coltivati dal sig. [REDACTED] con un canone esiguo per cui si calcola il canone di fitto nel seguente modo: canone annuo di euro 25,80/ettaro-



superficie coltivata ettari 8.68 x 25.80 €/ha = canone annuale pari a € 224; Se il pignoramento delle particelle nn. 441,443,447,449 e 451 è ritenuto nullo il canone sulle restanti è calcolato in: superf. Coltivata ettari 6.66 x 25.8 €/ha= canone annuale pari a 171,00. Il capannone agricolo in catasto urbano di Venosa al foglio 17 particella **491 sub 1**, Lotto n. 3, è occupato a titolo di comodato gratuito dal sig. [REDACTED] per tale immobile si stima un canone di locazione di mercato di euro 250 mensili.

- Il fondo rustico sito alla Contrada Valle Principe riportato in N.C.T. al foglio 15 particelle : **612 – 695 – 698 – 700** e alla Contrada Monte Quercia Principe ,foglio 15 particelle: **115 – 116 – 181 – 182 – 187 – 390** (Lotto n. 4) sono coltivati dal sig. [REDACTED] con un canone di fitto esiguo per cui si calcola il canone di fitto nel seguente modo: canone annuo di euro 25,80/ettaro- superficie coltivata ettari 9.50 x 25.80 €/ha = canone annuale pari a € 245; Se il pignoramento delle particelle nn. 695,698,115,116,181,182,187 e 390 è ritenuto nullo il canone sulle restanti è calcolato in: superf. coltivata ettari 1.23 x 25.8 €/ha= canone annuale pari a 32,00.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**.

- vi sono pendenze di **altre procedure esecutive**;
- non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- i beni pignorati non sono soggetti a **vincoli storico-artistici**;
- i beni pignorati non fanno parte di un condominio tranne per l'immobile in catasto urbano di Lavello al foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2).
- nella particella **441**(ex 219), fg 17 di Venosa, e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 452 mq.
- nella particella **443**(ex 219), fg 17 di Venosa, e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 177 mq.
- la particella **220**, fg 17 di Venosa, e' soggetta a servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel per una superficie di mq 1.520.
- nella particella **225**, fg 17 di Venosa, insiste un capannone agricolo di mq 322,un pozzo artesiano e la linea elettrica per una superficie di circa 3500 mq.
- nella particella **236**, Fg 17 di Venosa, nessuna linea elettrica.
- nella particella **447**(ex 268), fg 17 di Venosa, pur essendo gravata da servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel dal sopralluogo non e' stata rilevata nessuna linea elettrica;
- Le particelle 695 e 698 , fg 15 di Lavello, sono gravate da "diritto di passaggio a piedi o con mezzi su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari quattro che partendo dalla particella 696 del foglio 15, attraversando la particella 695 lungo il suo confine a sud con il canale di scolo, sino al ponte di attraversamento del detto canale, e dopo aver attraversato detto ponte, percorrendo la particella 698, prima lungo il suo confine a nord di fronte al canale di scolo e poi lungo il confine ovest della stessa particella, consente di accedere alla particella 699 del medesimo foglio 15.

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.



- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 4) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

Oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Difformità urbanistico - edilizie: L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 47 particella numero 777 sub 3 di Lavello, di cui al costituito lotto n. 1, è difforme dagli elaborati grafici dei titoli autorizzativi per : realizzazione di un tramezzo al piano primo a separazione del locale soggiorno e cucina pranzo; diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo per mancata realizzazione dei tramezzi interni. Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 1.500,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta. Inoltre per separare l'unità immobiliare dalla particella 784, fg 47 di Lavello, catastalmente separate e munite di proprio identificativo, occorre eseguire i seguenti lavori: chiusura delle porte al piano primo e secondo, opere di completamento del bagno al piano secondo, pratica edilizia e direzione lavori per un importo complessivo che si stima in euro 10.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Difformità urbanistico - edilizie: L'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 17 particella numero 491 sub 1 di Venosa, di cui al costituito lotto n. 3, è difforme dalla Concessione Edilizia n. 58/01 per : l'area di sedime del capannone agricolo è ruotata rispetto ai grafici di progetto oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di un piccolo locale deposito. Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 1.500,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Difformità Catastali: Le corrispondenti **planimetrie catastali** degli immobili di cui al lotto n. 1 e 2 sono presenti negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di aggiornamento; pertanto la loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica **DOCFA** . Il capannone agricolo di cui al costituito lotto n. 3 necessita di pratica **PREGEO** e **DOCFA**. Gli importi delle rispettive pratiche catastali sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.

Verifica dei beni pignorati se ricadenti su suolo demaniale.

I beni eseguiti non ricadono su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il foglio 15 di Lavello, beni pignorati al sig. [redacted] per la piena proprietà, **esiste una enfiteusi perpetua** a carico del [redacted] ad euro 1238,00. L'enfiteusi perpetua sui predetti terreni non consentirebbe la loro **affrancazione** se non in sede di eventuali accordi tra ISDC ed enfiteuta. Inoltre per le particelle 115 e 116 del foglio 15 di Lavello sono in corso ulteriori e piu' approfondite ricerche per verificare l'esistenza di livelli così come da nota fatta pervenire al sottoscritto con Pec in data 27/11/2019 (*Allegato n. 29*) dal [redacted]



Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Non vi sono spese di gestione in quanto il compendio di terreni e fabbricati non ha parti condominiali tranne per l'immobile in Lavello al foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2) che ha l'accesso da scala condominiale . E' privo di amministratore di condominio e di tabelle millesimali.

Valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie , specificando quella commerciale nel seguente modo;

Calcolo superficie commerciale

Superfici principali	100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni
	Pareti perimetrali, si considera max 10% delle superfici principali
Superfici di ornamento	Balconi al 25 % fino a mq 25 l'eccedenza calcolata al 10%
	Terrazza al 25 % fino a mq 25 l'eccedenza calcolata al 10%
	Scala interna e pianerottolo al 35 %
	Soffitta non abitabile al 35%
	Soppalco non abitabile al 15%

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegati n.20-21 e 22*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegati n. 23 e 24*);
- per i terreni i valori agricoli medi della Regione Basilicata (*Allegato n. 25*);
- la riduzione del valore praticata per la servitu' di elettrodotto;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Lavello: Abitazioni civili Zona B1	normale	Euro 750,00	Euro 1000,00	Euro 875,00
Lavello: Abitazioni civili Zona C1	normale	Euro 800,00	Euro 1000,00	Euro 900,00
Venosa: Capannoni tipici	normale	Euro 310,00	Euro 370,00	Euro 340,00

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.

Per cui avremo:

LOTTO N. 1						
Stima del bene immobile in Lavello al Foglio 47 particella n.ro 777 sub 3						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprieta' 1/1	777 sub 3	Abitazione (P.1 e 2)	137.74	875,00	1-25.5%	89.789,26
LOTTO N. 1						
-Valore stima immobile in Lavello al Foglio 47 particella n.ro 777 sub 3 per i diritti di proprietà 1/1 della sig.ra						89.789,26

LOTTO N. 2						
Stima del bene immobile in Lavello al Foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 graffata con la particella 467 sub 2)						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprieta' 1/1 [REDACTED]	227 sub 6 e 20	Abitazione (P.1) + soffitta non abitabile (P. 2)	86.95	900,00	1-28.5%	55.952,32
LOTTO N. 2						
-Valore stima immobile in Lavello al Foglio [REDACTED]						55.952,32

LOTTO N. 3 : ipotesi con e senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo

				LOTTO N. 3 Stima del Fondo rustico in Venosa , N.C.T. al foglio 17 part.lle: 266 , 441, 443, 220 , 225, 233, 236 , 447, 449, 451 , 270, 271 e capannone agric. in NCEU al fg 17 part.lla 491 sub 1	LOTTO N. 3 Stima del Fondo rustico in Venosa , N.C.T. al foglio 17 part.lle: 266 , 220, 225, 233 , 236, 270, 271 e capannone agricolo in catasto urbano al fg 17 part.lla 491 sub 1
Diritto reale del bene	Part.	Descrizione	Superficie x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro	Valore di mercato euro
1. Proprieta' 1/1 [REDACTED]	266	Terreno di mq 3.559 di cui	Mq 2.700 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.478,00 Mq 859 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.030,80	Valore di mercato per intero = 9.508,80	Valore di mercato per intero = 9.508,80
	441 (ex 219)	Terreno di mq 2.374	Mq 2.374 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 7.454,36 Riduzione per servitu' elettrodotto di 7.454,36 x (1- 3%)= 7.230,72	Valore di mercato per intero = 7.230,72	nullo
	443 (ex 219)	Terreno di mq 960 di cui	Mq 800 (uliveto) x €/mq 9.54= 7.632,00 Mq 160 (seminativo) x €/mq 1.20= 192,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 7.824,00 x (1- 3%)= 7.589,28	Valore di mercato per intero = 7.589,28	nullo
	220	Terreno di mq 24.480 di cui	Mq 24.480 (seminativo) x €/mq 1.20= 29.376,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 29.376,00 x (1- 3%)= 28.494,72	Valore di mercato per intero = 28.494,72	Valore di mercato per intero = 28.494,72
	225	Terreno di mq 26.924 di cui	Mq 24.000 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 75.360,00 Mq 2.924 (seminativo) – mq 322 (capannone)	Valore di mercato per intero = 79.127,92	Valore di mercato per intero = 79.127,92



			agricolo) x €/mq 1.20= 3.122,40 Riduzione per servitu' elettrodotto di 78.482,40 x (1- 3%)= 76.127,92 + valore pozzo artesiano= 3.000,00		
	NCEU fg 17 part.lla 491/1	Capannone agricolo di mq lordi 322	Mq 322 x €/mq 340 x (1-10% (coefficiente deprezzamento per obsolescenza)= 98.532,00	Valore di mercato per intero= 98.532,00	Valore di mercato per intero= 98.532,00
	233	Terreno di mq 2.640	Mq 2.640 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.289,60	Valore di mercato per intero = 8.289,60	Valore di mercato per intero = 8.289,60
	236	Terreno di mq 1.584	Mq 1.584 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 4.973,76	Valore di mercato per intero = 4.973,76	Valore di mercato per intero = 4.973,76
Sommano beni di proprietà dei beni			in regime di comunione legale	€ 243.746,80	€ 228.926,80
2. Proprieta' 1/1	447 (ex 268)	Terreno di mq 13.849 di cui	Mq 13.000 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 40.820,00 Mq 849 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.018,80	Valore di mercato per intero = 41.838,80	nullo
	449 (ex 269)	Terreno di mq 3.021	Mq 3.021 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 9.485,94	Valore di mercato per intero = 9.485,94	nullo
	451 (ex 269)	Terreno di mq 38	Mq 38 (seminativo) x €/mq 1.20= 45,60	Valore di mercato per intero = 45,60	nullo
	270	Terreno di mq 2.065 di cui	Mq 1.489 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.786,80 Mq 576 (vigneto) x €/mq 1.30= 748,80	Valore di mercato per intero = 2.535,60	Valore di mercato per intero = 2.535,60
	271	Terreno di mq 4.845 di cui	Mq 3.851 (seminativo) x €/mq 1.20= 4.621,20 Mq 994 (vigneto) x €/mq 1.30= 1.292,20	Valore di mercato per intero = 5.913,40	Valore di mercato per intero = 5.913,40
Sommano beni di proprietà dei beni			regime di comunione legale	€ 59.819,34	€ 8.449,00
-Valore stima immobili				€ 303.566,14	€ 237.375,80
1. per i diritti di proprietà' 1/1 dei sigg.r					
2. per i diritti di proprietà' 1/1 della sig.r					
Coniugi in regime di comunione dei be					



LOTTO N. 4 : ipotesi con e senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo

				LOTTO N. 4 Stima del fondo rustico in Lavello Contrada Valle Principe in N.C.T. al fg 15 part: 612 – 695 – 698 – 700 e alla Contrada Monte Quercia Principe ,fg 15 part. 115 – 116 – 181 – 182 – 187 – 390 ;	LOTTO N. 4 Stima del fondo rustico in Lavello Contrada Valle Principe riportato in N.C.T. al foglio 15 particelle : 612 – 700
Diritto reale del bene	Part .	Descrizione	Superficie x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro	Valore di mercato euro
1. Proprietà 1/1 [REDACTED]	612	Terreno di mq 330	Mq 330 (seminativo) x €/mq 1.20= 396,00	Valore di mercato per intero =396,00	Valore di mercato per intero =396,00
	695	Terreno di mq 24.105	Mq 24.105 (seminativo) x €/mq 1.20= 28.926,00 (valore di mercato per intero) A detrarre importo per eventuale affrancazione in accordo tra "ISDC ed enfiteuta" Mq 24105 x 1.20 x 25%= 7.231,50 recupero canone ultime 5 annualità= 1.238,00 x 24.105 / 42.624 x 5= 3.500,60 +spese notarili e imposte 1.500,00	Valore di mercato per intero = 28.926,00 - Onere per eventuale affrancazione (7.231,50+3.500,60+1.500,00)= € 16.693,90	nullo
	698	Terreno di mq 18.519	Mq 18.519 (seminativo) x €/mq 1.20 = 22.222,80 (valore di mercato per intero) A detrarre importo per eventuale affrancazione in accordo tra "ISDC ed enfiteuta" Mq 18.519 x 1.20 x 25%= 5.555,70 recupero canone ultime 5 annualità= 1.238,00 x 18.519 / 42.624 x 5= 2.689,35 +spese notarili e imposte 1.500,00	Valore di mercato per intero = 22.222,80 - Onere per eventuale affrancazione (5.555,70+2.689,35+1.500,00)= 12.477,75	nullo
	700	Terreno di mq 11.988	Mq 11.988 (seminativo) x €/mq 1.20 = 14.385,60	Valore di mercato per intero = 14.385,60	Valore di mercato per intero = 14.385,60
Sommano beni di proprietà intero)	[REDACTED]			di mercato per € 43.953,25	€ 14.781,60
2. Beni pignorati alla sig.ra [REDACTED]	115	Terreno di mq 9.752	Mq 9.752 (seminativo) x €/mq 1.20 = 11.702,40	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 11.702,40/2= 5.851,20	nullo



precisa che i predetti [redacted]	116	Terreno di mq 7.800	Mq 7.800 (seminativo) x €/mq 1.20 = 9.360,00	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 9.360,00/2= 4.680,00	nullo	
atto del notaio Zito del 19/11/1990.	181	Terreno di mq 9.234	Mq 9.234 (seminativo) x €/mq 1.20 = 11.080,80	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 11.080,80/2 = 5.540,40	nullo	
	182	Terreno di mq 9.160	Mq 9.160 (seminativo) x €/mq 1.20 = 10.992,00	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 10.992,00/2 = 5.496,00	nullo	
	187	Terreno di mq 9.741	Mq 9.741 (seminativo) x €/mq 1.20= 11.689,20	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 11.689,20= 5.844,60	nullo	
	390	Terreno di mq 968	Mq 968 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.161,60	Valore di mercato per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà = 1.161,60/2 = 580,80	nullo	
Sommano beni pignorati alla sig.ra [redacted]		[redacted]		uota astratta	€ 27.993,00	nullo
-Valore stima immobili		[redacted]			€ 71.946,25	€ 14.781,60
1. per i diritti di proprietà' 1/1 de [redacted]		[redacted]		in regime di [redacted]		
2. per la quota astratta pari ad ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni		[redacted]				

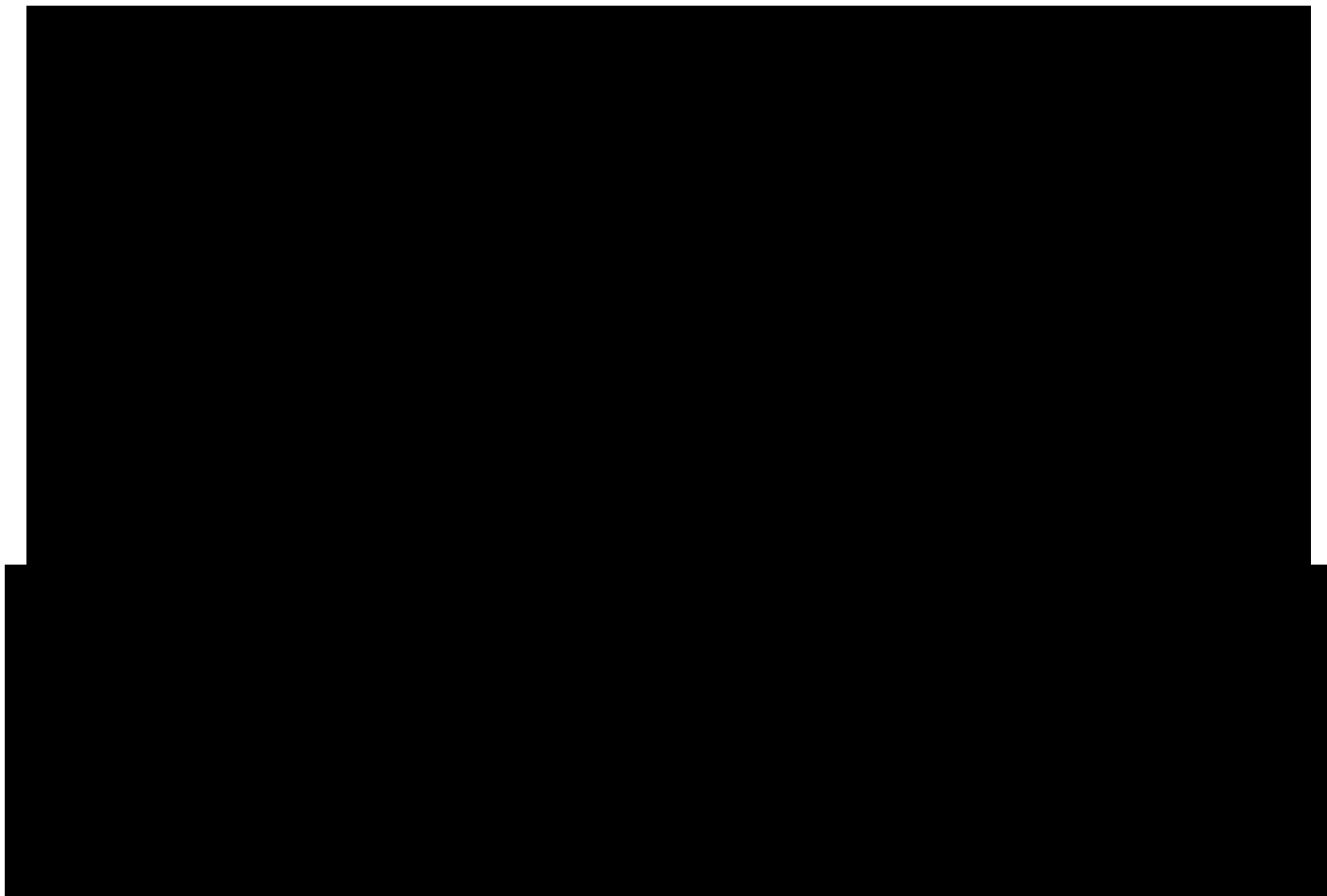
Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e della mancata immediata disponibilità dell'immobile applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale, attestato di prestazione energetica e lavori di ripristino;



Per cui avremo:



LOTTO N. 2		-Valore stima immobile in Lavello al Foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2) per i diritti di 1/1 de	
Valore di mercato dell'immobile		55.952,32	
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;		-5.595,23	
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)		-500,00	
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica		-500,00	
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 2 (in cifra tonda)		49.357,00	49.357,00



I Lotti nn. 3 e 4 sono stimati con e senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.

LOTTO N. 3	-Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 441(ex 219), 443(ex219), 220, 225, 233, 236, 447 (ex 268), 449 (ex 269), 451 (ex 269), 270, 271 e capannone agricolo in catasto urbano al foglio 17 particella 491 sub 1 1. per i diritti di proprietà 1/1 dei sig. [REDACTED]	-Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 220, 225, 233, 236, 270, 271 e capannone agricolo in catasto urbano al foglio 17 particella 491 sub 1 1.per i diritti di proprietà 1/1 dei [REDACTED] Coniugi in regime di comunione dei beni
Valore di mercato degli immobili	303.566,14	237.375,80
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-30.356,61	-23.737,58
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA capannone agricolo fg 17 part.lla 491/1 di Venosa)	-2.000,00	-2.000,00
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al Comune di Venosa (pratica in sanatoria ai sensi DPR 380/2001)	-1.500,00	-1.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 3 (in cifra tonda)	269.709,00	210.138,00



	Stima con le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.	Stima senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.
Per cui il valore dei beni stimati ammonta complessivamente a	€ 455.724,00	341.847,00

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni pignorati alla sig.ra [REDACTED] per la quota astratta pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle part.lle 115, 116, 181, 182, 187 e 390 sono stati acquistati da [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con atto del notaio Zito del 19/11/1990 ed hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto l'esperto ha proceduto alla valutazione della sola quota astratta di $\frac{1}{2}$.

L'esperto precisa che:

- la quota astratta di $\frac{1}{2}$ dell'esecutata [REDACTED] non e' suscettibile di separazione in natura ovvero di materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota in quanto la comunione dei coniugi costituisce una comunione senza quote, nella quale i coniugi sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto tutti i beni di essa pertanto si esprime **giudizio di indivisibilità**.

Certificazioni di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I certificati di estratto dell'atto di matrimonio sono stati acquisiti dalla Custode Giudiziaria e dai c [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
142			00	81	10	[REDACTED] 11/5/1944)
	a	142	00	15	00	
	b	269	00	66	10	

Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
156			00	24	15	[REDACTED] 1/5/1944)
	a	156	00	03	50	
	b	270	00	20	65	

Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
155			00	54	75	[REDACTED] (11/5/1944)
	a	155	00	06	30	
	b	271	00	48	45	

Per cui le attuali particelle del foglio 17 di Venosa:

- **447** di mq 13.849 e **448** di mq 1.651 derivano dalla ex 268 di mq 15.500 a sua volta derivata dalla particella ex **147/e**;
- la particella **266** di mq 3.559 deriva dalla particella ex **147/c** e non dalla 147/d.
- le particella **449** di mq 3.021, **450** di mq 3.551 e la **451** di mq 38 derivano dalla ex 269 di mq 6.610 a sua volta derivata dalla particella ex **142/b**;
- la particella **270** di mq 2.065 deriva dalla particella ex 156/b;
- la particella **271** di mq 4.845 deriva dalla particella ex 155/b;

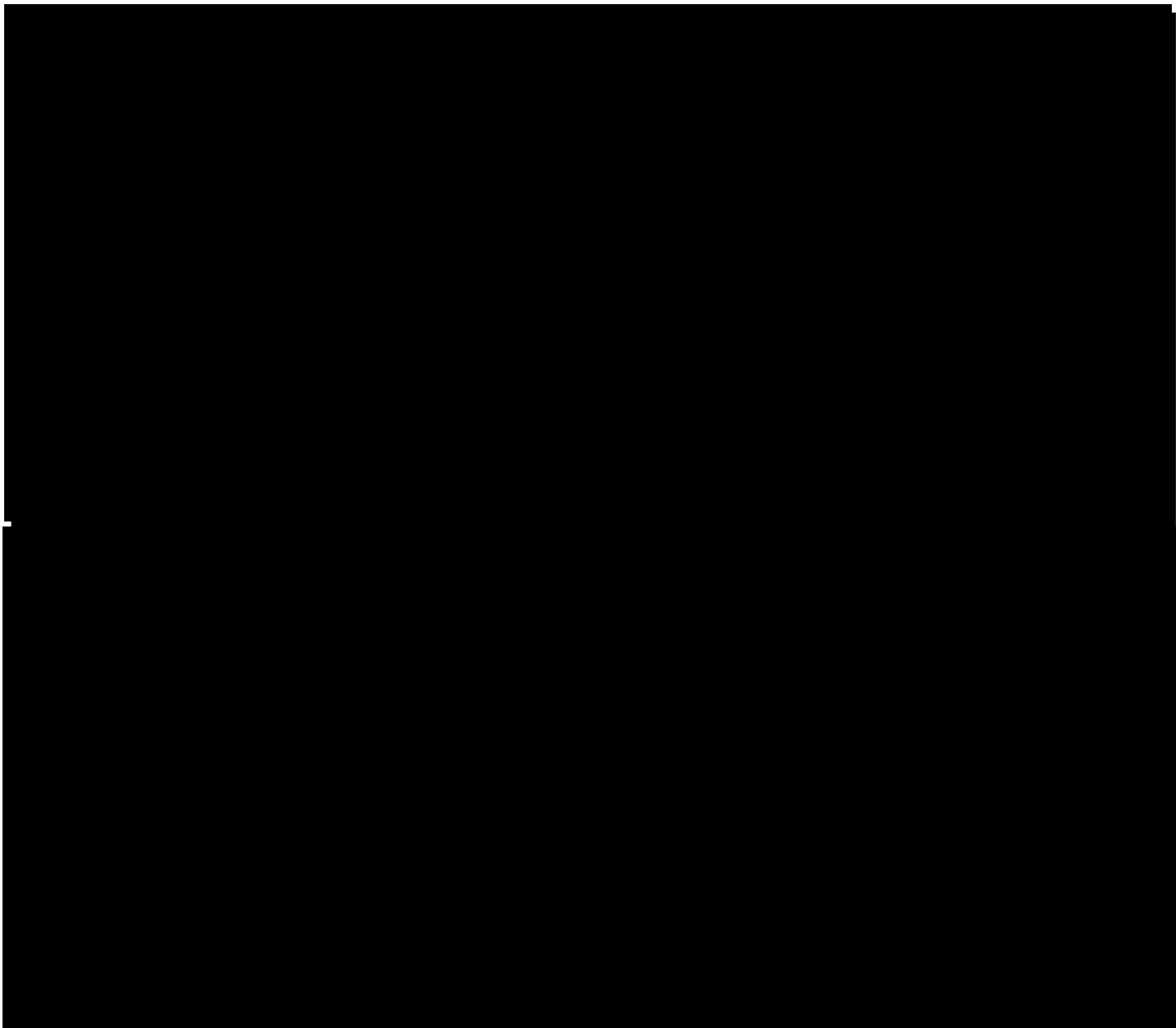
Per le attuali particelle nn. 441 (ex 141/d), 442 (ex 141/d), 220 (ex 146/b), 225 (ex 146/g), 233 e non 223 (ex 153/d) e 236 (ex 154/d) del foglio 17 di Venosa e per le particelle 612 (ex 31/b) e 700 (ex 31/b) del foglio di mappa 15 di Lavello non è stato possibile effettuare la verifica in quanto come da nota del 28/11/2019 dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, Ufficio Territorio, i frazionamenti risultano irreperibili negli archivi catastali (*Allegato n. 31*).

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 29/11/2019

In fede
geom. Nicola Scavone



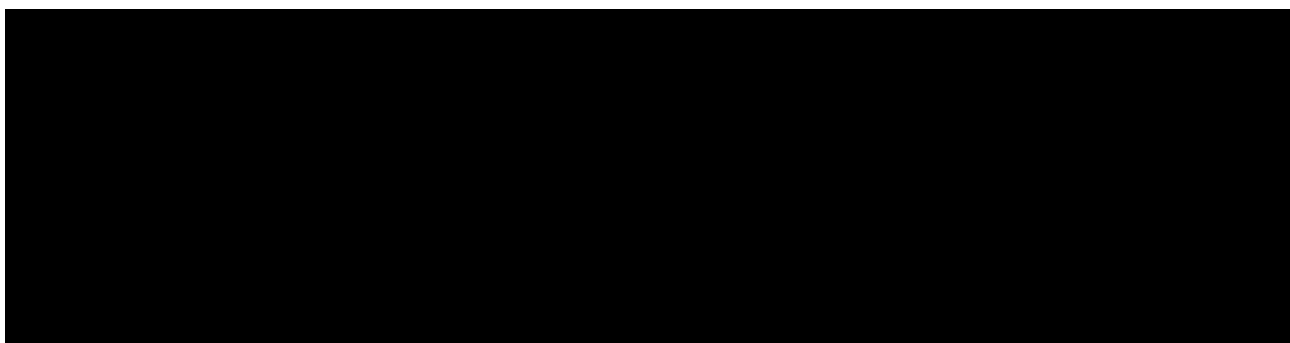


**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO n. 25/2013 R.G.E. (ex Melfi)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa DANIELA DI GENNARO

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.



RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/05/2019

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):04/06/2019

UDIENZA IN DATA:29/04/2021

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA DEL LOTTO n. 3

**Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)
Cell. 3421479633**



1. Premessa

Nell'udienza del 6/10/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Di Gennaro ha chiesto al CTU chiarimenti sulla relazione di stima dei beni che compongono il Lotto n. 3 indicando, inoltre, di espungere il non pignorato.

In ottemperanza a quanto richiesto il CTU ha redatto la relazione integrativa di stima del lotto n. 3 escludendo: il capannone agricolo e il pozzo artesiano che, pur situati nel terreno in catasto al fg 17 particella n.ro 225 di Venosa, non sono oggetto di pignoramento.

In risposta ai quesiti di seguito si relaziona:

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

- Il diritto [redacted]
[redacted]
[redacted]
per la piena proprietà dei seguenti cespiti:
 - a) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla contrada Boreano, dell'estensione catastale complessiva di are 35 e centiare 59, confinante con [redacted] e con strada interpoderale, riportato in N.C.T. particella **266** are 35.59 seminativo cl. 3 R.D. € 8,27 R.A. € 6,43;
 - b) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Boreano, dell'estensione complessiva di ettari 6, are 17 e centiare 28, confinante con [redacted] con strada interpoderale, riportato in N.C.T. del Comune di Venosa al foglio **17** particelle: **219** are 61.00 seminativo cl. 2 R.D. € 25,20 R.A. € 15,75; **220** Ha 2.44.80 seminativo cl. 3 R.D. € 56,89 R.A. € 44,25; **225** Ha 2.69.24 seminativo cl. 3 R.D. € 62,57 R.A. € 48,67; **233** are 26.40 seminativo cl. 3 R.D. € 6,14 R.A. € 4,77; **236** are 15.84 incolt. Prod. Cl. U, R.D. € 0,16 R.A. € 0,08;
- 2- Sig.ra [redacted] per la piena proprietà dei seguenti cespiti:
 - c) Fondo rustico sito in agro di Venosa alla Contrada Boreano, dell'estensione catastale complessiva di ettari 2, are 90 e centiare 20, confinante con [redacted] con strada interpoderale, riportato in N.C.T. del Comune di Venosa al foglio **17** particelle: **268** Ha 1.55.00 seminativo cl. 3 R.D. € 36,02 R.A. € 28,02; **269** are 66.10 seminativo cl. 2 R.D. € 27,31 R.A. € 17,07; **270** are 20.65 incolt. Prod. Cl. U, R.D. € 0.21 R.A. € 0.11; **271** are 48.45 seminativo cl. 3 R.D. € 11.26 R.A. € 8.76;

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto in loro favore.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

- Fondo rustico sito in agro di **Venosa** alla contrada Boreano riportato in N.C.T. al foglio **17** particelle: **266** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 3.559) – **219** (terreno seminativo, classe 2, superficie mq 6.100) – **220** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 24.480) – **225** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 26.924) – **233** (terreno



seminativo, classe 3, superficie mq 2.640) – **236** (terreno incolt. prod., classe U, superficie mq 1.584) – **268** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 15.500) – **269** (terreno seminativo, classe 2, superficie mq 6.610) – **270** (terreno incolt. prod., classe U, superficie 2.065) – **271** (terreno seminativo, classe 3, superficie mq 4.845).

Si riscontrano **“difformità formali”** dei dati indicati nell’atto di pignoramento del 9/4/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pz in data 17/6/2013, diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo relativamente ai seguenti immobili:

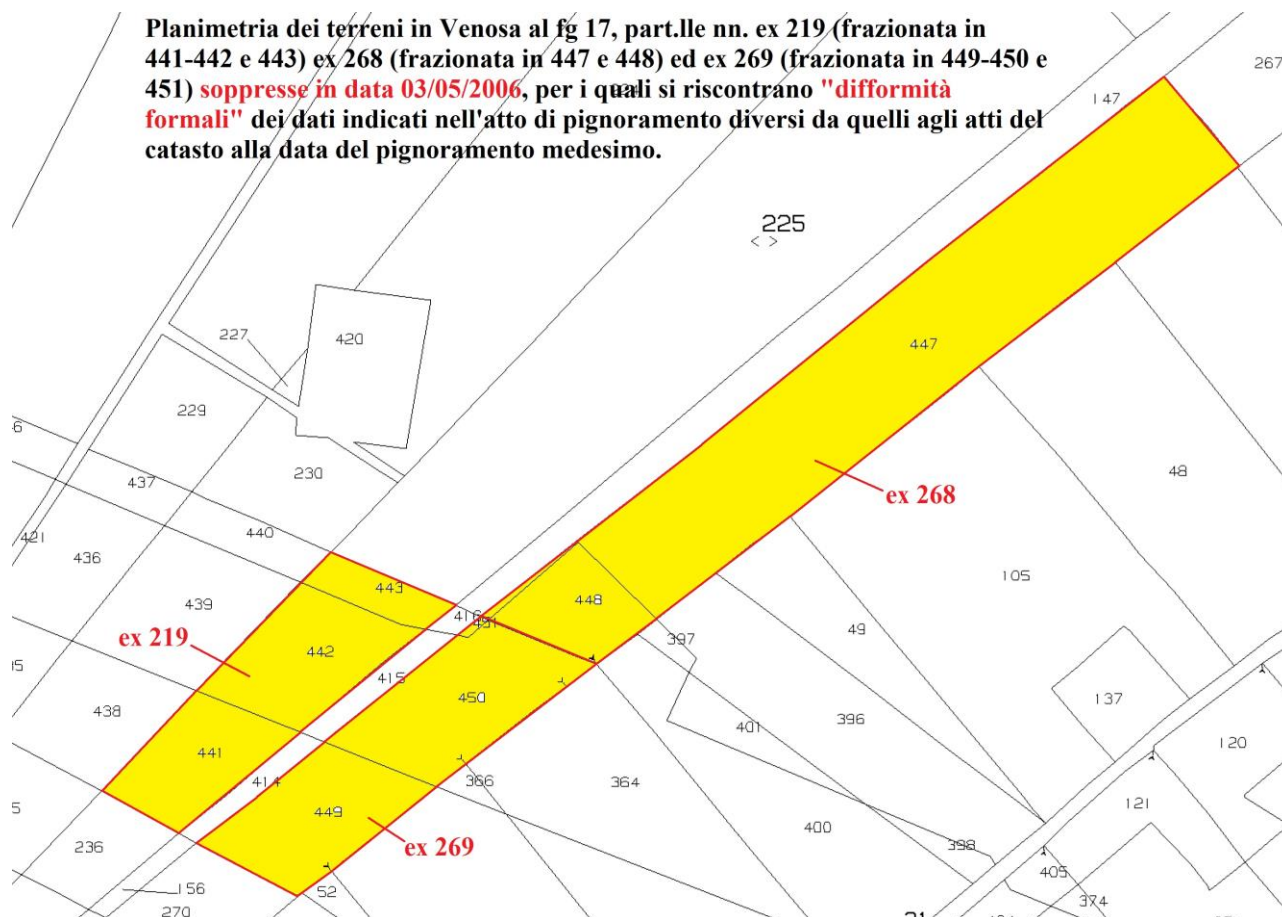
- particella **219** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **441** di mq 2.374; **442** di mq 2.766 e **443** di mq 960. L’originaria particella 219 da cui è successivamente scaturita la **442**, del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradania”, è stata oggetto di occupazione permanentemente con verbale di bonario accordo sottoscritto in data 28/11/1994 dal Sig. [REDACTED] (Allegato n. 26 della perizia principale); **Il pignoramento della part.lla ex 219 (attuali particelle nn. 441, 442 e 443) dovrebbe ritenersi NULLO.**
- particella **268** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **447** di mq 13.849; **448** di mq 1.651. La particella **448** (ex 268/b), del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradania”, è stata oggetto di liquidazione definitiva di indennità di espropriazione (art. 12-16-17 e 20 Legge 22.10.1971 n. 865) con verbale di bonario accordo sottoscritto in data 12/5/2000 dalla Sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 27 della perizia principale); **Il pignoramento della part.lla ex 268 (attuali particelle nn. 447 e 448) dovrebbe ritenersi NULLO.**
- particella **269** del foglio **17** del Comune di **Venosa**, terreno in contrada Boreano, **soppressa in data 03/05/2006** a seguito del frazionamento in pari data con protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006. La soppressione ha originato le seguenti particelle del foglio **17**: **449** di mq 3.021; **450** di mq 3.551 e **451** di mq 38. La particella **450** (ex 269/b), del foglio 17 di Venosa, per la costruzione della strada Statale 655 “Bradania”, è stata oggetto di liquidazione definitiva di indennità di espropriazione (art. 12-16-17 e 20 Legge 22.10. [REDACTED] (Allegato n. 27 della perizia principale); **Il pignoramento della part.lla ex 269 (attuali particelle nn. 449, 450 e 451) dovrebbe ritenersi NULLO.**

In ultimo si rileva che:

- Nella particella **225** del foglio **17** di Venosa è stato realizzato un capannone ad uso agricolo e un pozzo artesiano con permesso di costruire n. 58/01 del 27/12/2001 rilasciato al sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **to di pignoramento.**

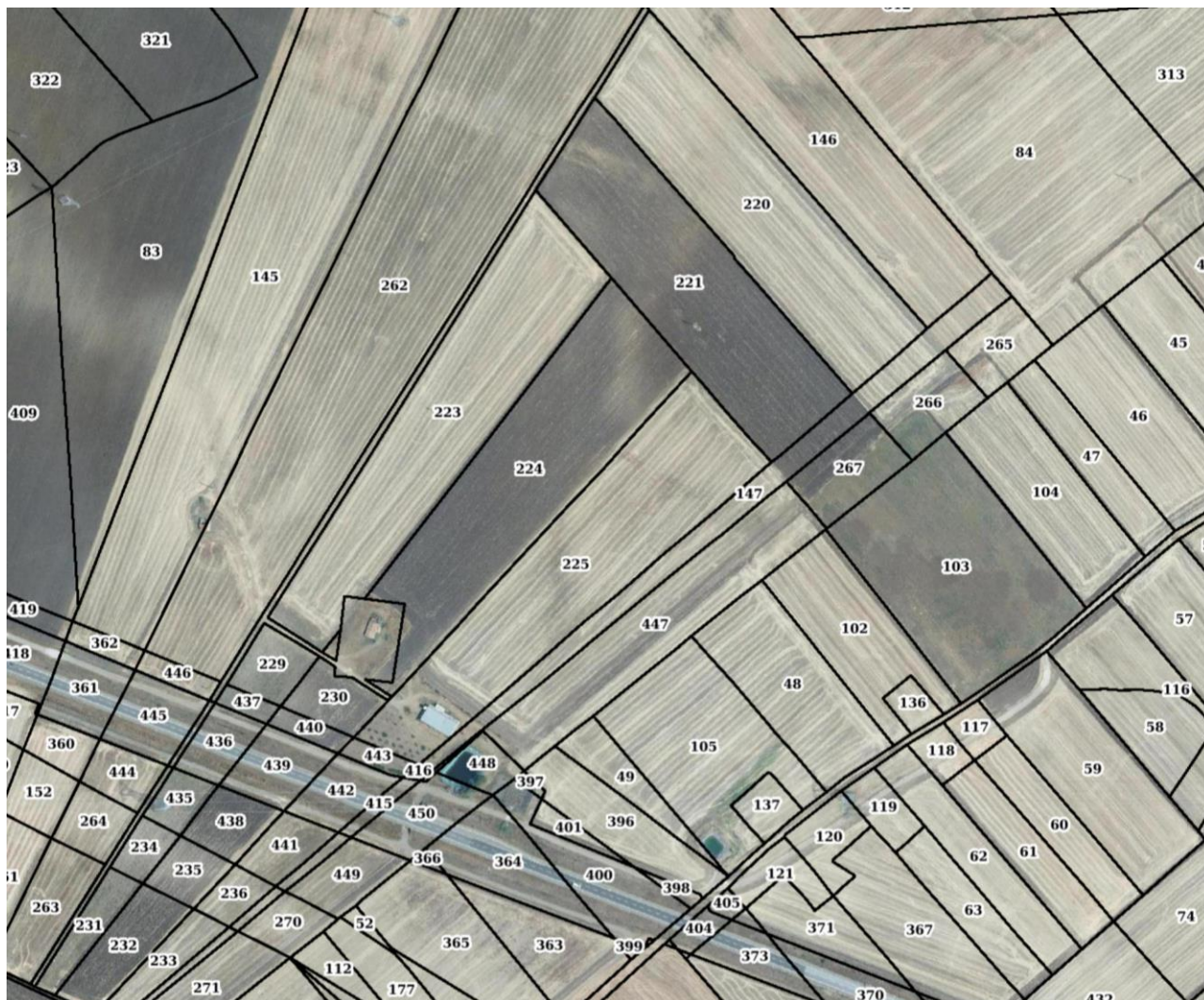


Planimetria dei terreni in Venosa al fg 17, part. lle nn. ex 219 (frazionata in 441-442 e 443) ex 268 (frazionata in 447 e 448) ed ex 269 (frazionata in 449-450 e 451) **soppressa in data 03/05/2006**, per i quali si riscontrano **"difformità formali"** dei dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



Ortofoto e mappe catastali con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento

Comune di Venosa, foglio 17 particelle n.ri 266 -441(ex 219)- 442(ex 219)- 443(ex 219)- 220-225- 233- 236- 447(ex 268)- 448(ex 268)- 449(ex 269)- 450(ex 269)- 451(ex 269)- 270- 271;



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

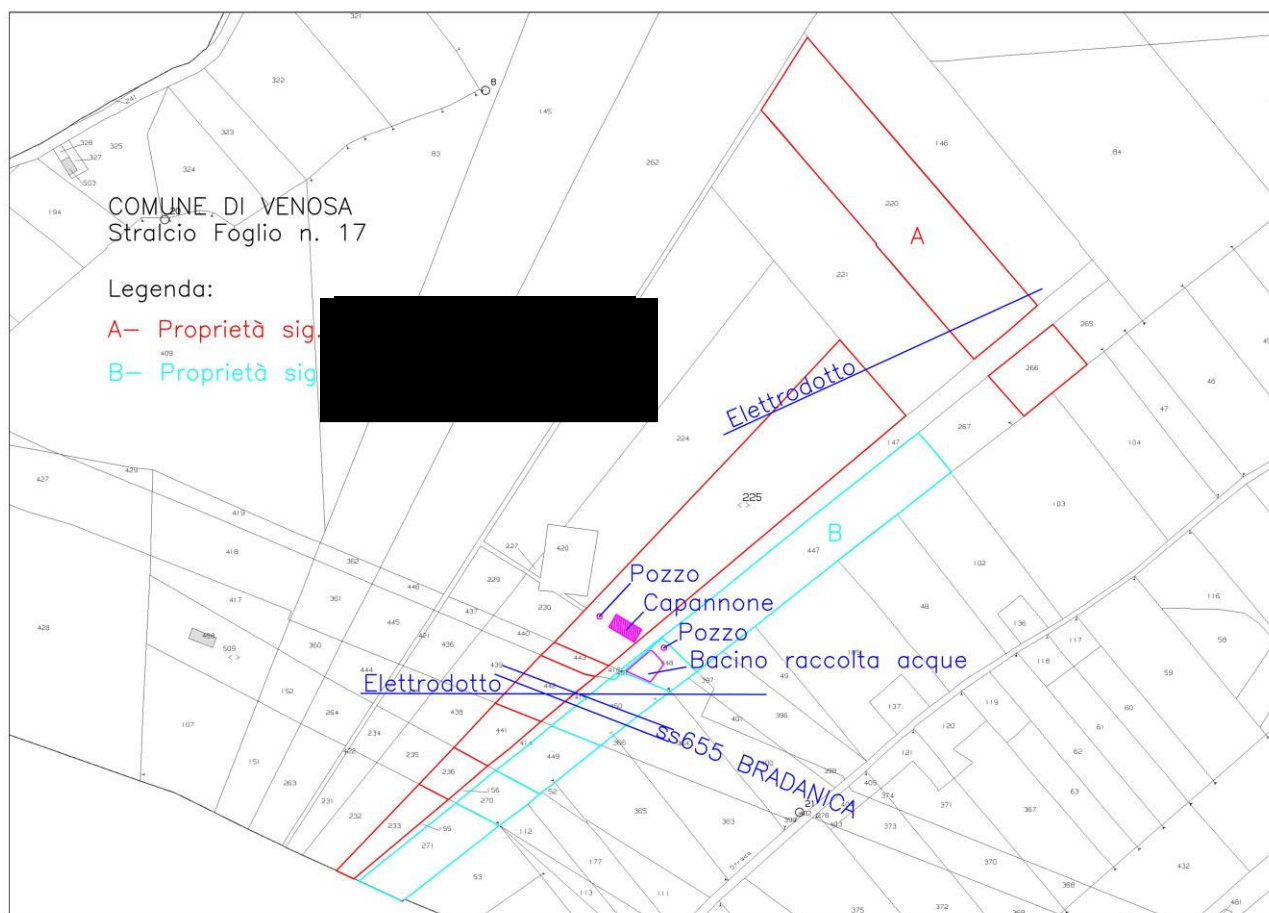
Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati per la vendita il Lotto n. 3 e' cosi' costituito:

Descrizione dei beni	
VENOSA – Fondo rustico in N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 441(ex 219),442(ex 219), 443(ex219), 220, 225, 233, 236, 447 (ex 268),448(ex 268), 449 (ex 269), 450(ex269), 451 (ex 269), 270, 271	
Tipologia	Terreni agricoli
Ubicazione	Venosa, contrada Boreano
Accessi	da strada sterrata in catasto al fg 17 particella 420
Caratteristiche dei terreni	Venosa, contrada Boreano, N.C.T. foglio 17 particelle: - 266(terreno per mq 2.700 orto irriguo e per mq 859 seminativo, superficie compl. mq 3.559) - 441(ex 219) (orto irriguo, superficie mq 2.374) nella particella e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 452 mq. - 442(ex 219) di mq. 2.766 la particella è per intero occupata dalla strada statale 655 (Bradania, Ente gestore ANAS- Struttura Territoriale di Basilicata) oltre a scarpate, strade di servizio e da linea elettrica. La particella non è piu' in titolarità all'esecutato. - 443(ex 219) (terreno per mq 160 seminativo e per mq 800 uliveto, superficie complessiva mq 960) nella particella e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 177 mq. - 220(terreno seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 24.480) la particella e' soggetta a servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel per una superficie di mq 1.520. - 225(terreno per mq 24.000 orto irriguo e per mq 2.924 seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 26.924) Nella particella insiste il capannone agricolo, un pozzo artesiano e una linea elettrica della superficie di circa mq 3.500. La particella e' stimata escludendo mq 460 per area di sedime del capannone con circostante area pertinenziale e mq 162 per servitu' di passaggio larga mt 6.00 che dalla particella n. 420 per un lunghezza di mt 27 consente l'accesso al capannone agricolo. All'interno della servitu' e' situato anche il pozzo artesiano non oggetto di pignoramento. - 233(orto irriguo superficie mq 2.640) - 236(orto irriguo superficie mq 1.584) nessuna linea elettrica. - 447(ex 268) (terreno per mq 13.000 orto irriguo e per mq 849 seminativo , classe 3, superficie complessiva mq 13.849) pur essendo gravata da servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel al momento del sopralluogo non e' stata rilevata nessuna linea elettrica o pali all'interno della particella. - 448(ex 268) di mq. 1.651. Nella particella insiste una vasca di raccolta acqua di circa mq. 565, un pozzo artesiano e la linea elettrica 380 kv Matera-S.Sofia. La particella non è piu' in titolarità all'esecutata. - 449 (ex 269) (terreno orto irriguo superficie mq 3.021) - 450(ex 269) di mq. 3.551 la particella è per intero occupata dalla strada statale 655 (Bradania, Ente gestore ANAS- Struttura Territoriale di Basilicata) oltre a scarpate, strade di servizio e da linea elettrica 380 kv Matera-S.Sofia. La particella non è



	piu' in titolarità all'esecutata. - 451 (ex 269) (terreno seminativo classe 2, superficie mq 38) - 270(terreno per mq 1.489 seminativo e per mq 576 vigneto, superficie complessiva mq 2.065) - 271 (terreno per mq 3.851 seminativo e per mq 994 vigneto, superficie complessiva mq 4.845) I citati terreni ricadono in z [REDACTED] Successivamente in data 5/5/2017 è stato stipulato nuovo contratto di fitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio Territoriale di Melfi- in data 12/5/2017 al n. 950 con inizio dal 30/11/2016 e fino al 30/10/2026 (<i>Allegato n. 30 della perizia principale</i>), nel contratto mancano le particelle 443, 447, 449, 451,270 e 271. Inoltre è inserita la particella 442 ceduta per la costruzione della SS 655 “Bradantica”
--	--

Planimetria generale dei terreni in Venosa alla c.da Boreano (foglio 17) (*Allegato n. 7 della perizia principale*)



Documentazione fotografica

Foto terreni



Foto del pozzo artesiano



Foto della strada di accesso al fondo agricolo



Il capannone e la servitu' di passaggio in c.da Boreano **necessitano di** presentazione di pratica PREGEO e **DOCFA** con una spesa complessiva che si stima in euro 2.000,00.

Il pozzo artesiano , invece, e' un manufatto per il quale non e' previsto l'accatastamento al Catasto Edilizio Urbano ai sensi del decreto del Ministro delle finanze 2/1/1998 n. 28 in quanto privo di una propria ordinaria suscettibilita' reddituale.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si predispone per il lotto individuato i seguenti **prospetti sintetici**:

LOTTO N. 3

<i>Il lotto comprende le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo</i>	<i>Il lotto è senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo</i>
Fondo rustico sito in agro di Venosa alla contrada Boreano riportato in N.C.T. al foglio 17 particelle: 266 (terreno per mq 2700 orto irriguo e per mq 859 seminativo, superficie complessiva mq 3.559) – 441 (ex 219) (orto irriguo superficie mq 2.374) – 442 (ex 219) seminativo di mq. 2.766 – 443 (ex 219) (terreno per mq 160 seminativo e per mq 800 uliveto, superficie complessiva mq 960) – 220	Fondo rustico sito in agro di Venosa alla contrada Boreano riportato in N.C.T. al foglio 17 particelle: 266 (terreno per mq 2700 orto irriguo e per mq 859 seminativo, superficie complessiva mq 3.559)– 220 (terreno seminativo , classe 3, superficie mq 24.480) – 225 (terreno per mq 24.000 orto irriguo e per mq 2.924 seminativo , superficie complessiva mq 26.924) – 233 (orto irriguo, superficie mq 2.640) –



(terreno seminativo , classe 3, superficie mq 24.480) – 225 (terreno per mq 24.000 orto irriguo e per mq 2.924 seminativo , superficie complessiva mq 26.924) – 233 (orto irriguo, superficie mq 2.640) – 236 (orto irriguo, superficie mq 1.584) – 447 (ex 268) (terreno per mq 13.000 orto irriguo e per mq 849 seminativo , superficie complessiva mq 13.849) – 448 (ex 268) di mq.651– 449 (ex 269) (orto irriguo superficie mq 3.021) – 450 (ex 269) seminativo di mq 3.551– 451 (ex 269) (terreno seminativo classe 2, superficie mq 38) – 270 (terreno per mq 1.489 seminativo e per mq 576 vigneto, superficie complessiva mq 2.065) – 271 (terreno per mq 3.851 seminativo e per mq 994 vigneto, superficie complessiva mq 4.845) –Necessita di pratica catastale Pregeo e Docfa.	236 (orto irriguo, superficie mq 1.584 – 270 (terreno per mq 1.489 seminativo e per mq 576 vigneto, superficie complessiva mq 2.065) – 271 (terreno per mq 3.851 seminativo e per mq 994 vigneto, superficie complessiva mq 4.845) – Necessita di pratica catastale Pregeo e Docfa.
PREZZO BASE LOTTO N. 3 euro € 173.517,00	PREZZO BASE LOTTO N. 3 euro € 119.945,00

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Dalle relazioni a firma del notaio Carretta e della Custode giudiziaria emerge quanto segue:

- L'immobile in catasto Terreni del comune di Venosa al foglio 17, particella 266 ex 147/c

- Gli immobili in catasto Terreni del comune di Venosa al foglio 17, particelle 441, 442 e 443 (tutte derivanti dalla particella 219 ex 141/d) e particella 220 (ex 146/b), 225 (ex 146/g), 233 (ex 153/d) e 236 (ex 154/d) risultano di titolarità di

ex 147) , 448 (ex 268 ex 147) 449, 450 e 451 (ex 269 ex 142), 270 (ex 156), 271 (ex 155), risultano di titolarità di



della particella 777/3 del foglio 47 di Lavello, ed alla quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle 115, 116, 181, 182, 187 e 390 del foglio 15 di Lavello; [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla piena proprietà delle particelle 227/6 e 467/2 del foglio 48 di Lavello, particelle 612, 695, 698 e 700 del foglio 15 di Lavello, particelle 266, 219, 220,

[REDACTED]
del 25/5/2004 e 6534/10972 del 31/5/2004.

- 3- Pignoramento annotato di restrizione di beni in data 14/10/2009 ai nn. 17746/1956, a

4-

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e riferisce quanto segue:

- Le particelle 266, 441, 442, 443, 220, 225, 233, 236, 447, 448, 449, 450, 451, 270, 271 del foglio 17 di Venosa ricadono fuori dell'ambito territoriale urbano e produttivo (area agricola con presenza di spazi naturali).

Stato di possesso attuale degli immobili e stima canone di fitto.

Lo stato di possesso attuale degli immobili è il seguente:

- I terreni in N.C.T. di Venosa al foglio 17 particelle: **266, 441(ex 219), 443(ex219), 220, 225, 233, 236, 447 (ex 268), 449 (ex 269), 451 (ex 269), 270 e 271** (Lotto n. 3) sono coltivati dal sig. [REDACTED] con un canone esiguo per cui si calcola il canone di fitto nel seguente modo: canone annuo di euro 25,80/ettaro-superficie coltivata ettari 8.68 x 25.80 €/ha = canone annuale pari a € 224; Se il pignoramento delle particelle nn. 441,443,447,449 e 451 è ritenuto nullo il canone



sulle restanti è calcolato in: superf. Coltivata ettari 6.66 x 25.8 €/ha= canone annuale pari a 171,00.

• **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

- vi sono pendenze di **altre procedure esecutive**;
- i beni pignorati non sono soggetti a **vincoli storico-artistici**;
- nella particella **441**(ex 219), fg 17 di Venosa, e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 452 mq.
- nella particella **443**(ex 219), fg 17 di Venosa, e' presente la linea elettrica 380 kv Matera-S. Sofia per una superficie di circa 177 mq.
- la particella **220**, fg 17 di Venosa, e' soggetta a servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel per una superficie di mq 1.520.
- nella particella **225**, fg 17 di Venosa, insiste un capannone agricolo ,un pozzo artesiano e la linea elettrica per una superficie di circa 3500 mq.
- nella particella **236**, Fg 17 di Venosa, nessuna linea elettrica.
- nella particella **447**(ex 268), fg 17 di Venosa, pur essendo gravata da servitu' di elettrodotto a favore dell'Enel dal sopralluogo non e' stata rilevata nessuna linea elettrica;

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 4) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

Oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

- Difformità Catastali: Il capannone agricolo e costituzione di servitu' di passaggio di cui al costituito lotto n. 3 necessitano di pratica PREGEO e *DOCFA*. Gli importi delle rispettive pratiche catastali sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.

Verifica dei beni pignorati se ricadenti su suolo demaniale.

I beni eseguiti non ricadono su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Nessuna segnalazione.

Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Non vi sono spese di gestione in quanto il compendio di terreni non ha parti condominiali

Valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:



- per i terreni i valori agricoli medi della Regione Basilicata (*Allegato n. 25 della perizia principale*);
- la riduzione del valore praticata per la servitu' di elettrodotto;
- la riduzione del valore di mercato praticata per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Per il LOTTO N. 3 si effettua una doppia stima: Una stima **con** le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo e una stima **senza** le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.

Per cui avremo:

Diritto reale del bene			Stima con le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo	Stima senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo.
1. Proprietà' 1/1				
Particella	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro	Valore di mercato euro
266	Terreno di mq 3.559 di cui	Mq 2.700 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.478,00 Mq 859 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.030,80	Valore di mercato per intero = 9.508,80	Valore di mercato per intero = 9.508,80
441 (ex 219)	Terreno di mq 2.374	Mq 2.374 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 7.454,36 Riduzione per servitu' elettrodotto di 7.454,36 x (1- 3%)= 7.230,72	Valore di mercato per intero = 7.230,72	nullo
442 (ex 219)	L'originaria particella 219 da cui è successivamente scaturita la 442 , del foglio 17 di Venosa, con frazionamento del 3/5/2006 protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006 per la costruzione della strada Statale 655 "Bradonica", è stata oggetto di occupazione permanente con [redacted] e non più in sua titolarità.		nullo	nullo
443 (ex 219)	Terreno di mq 960 di cui	Mq 800 (uliveto) x €/mq 0.95= 760,00 Mq 160 (seminativo) x €/mq 1.20= 192,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 952,00 x (1- 3%)= 923.44	Valore di mercato per intero = 923.44	nullo
220	Terreno di mq 24.480 di cui	Mq 24.480 (seminativo) x €/mq 1.20= 29.376,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 29.376,00 x (1- 3%)= 28.494,72	Valore di mercato per intero = 28.494,72	Valore di mercato per intero = 28.494,72
225	Terreno di mq 26.924 di cui	Mq 24.000 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 75.360,00 + [(Mq 2.924 (seminativo) – mq 460 (superf. capannone agricolo) – mq 162 (superf. servitu' di passaggio)] x €/mq 1.20 = 78.122,40 Riduzione per servitu' elettrodotto di =78.122,40 x (1- 3%)= 75.778,72	Valore di mercato per intero = 75.778,72	Valore di mercato per intero = 75.778,72
233	Terreno di mq 2.640	Mq 2.640 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.289,60	Valore di mercato per intero = 8.289,60	Valore di mercato per intero = 8.289,60
236	Terreno di mq 1.584	Mq 1.584 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 4.973,76	Valore di mercato per intero = 4.973,76	Valore di mercato per intero = 4.973,76
1. Sommano beni di proprietà comunione legale dei beni			€ 135.199,76	€ 127.045,60



Diritto reale del bene				
				nullo.
Part	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro	Valore di mercato euro
447 (ex 268)	Terreno di mq 13.849 di cui	Mq 13.000 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 40.820,00 Mq 849 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.018,80	Valore di mercato per intero = 41.838,80	nullo
448 (ex 268)	L'originaria particella 268 da cui è successivamente scaturita la 448 , del foglio 17 di Venosa, con frazionamento del 3/5/2006 protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006 per la costruzione della strada Statale 655 "Bradanica", è stata oggetto di occupazione definitiva con verbale di espro. sottoscritto in data 12/5/200 dalla Sig.ra e non piu' in sua titolarità.		nullo	nullo
449 (ex 269)	Terreno di mq 3.021	Mq 3.021 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 9.485,94	Valore di mercato per intero = 9.485,94	nullo
450 (ex 269)	L'originaria particella 269 da cui è successivamente scaturita la 450 , del foglio 17 di Venosa, con frazionamento del 3/5/2006 protocollo n. PZ0029812 in atti dal 03/05/2006 per la costruzione della strada Statale 655 "Bradanica", è stata oggetto di occupazione definitiva con verbale di esproprio dell'Anas sottoscritto in data 12/5/200 dalla Sig.ra			
		60	Valore di mercato per intero = 45,60	nullo
270	Terreno di mq 2.065 di cui	Mq 1.489 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.786,80 Mq 576 (vigneto) x €/mq 1.30= 748,80	Valore di mercato per intero = 2.535,60	Valore di mercato per intero = 2.535,60
271	Terreno di mq 4.845 di cui	Mq 3.851 (seminativo) x €/mq 1.20= 4.621,20 Mq 994 (vigneto) x €/mq 1.30= 1.292,20	Valore di mercato per intero = 5.913,40	Valore di mercato per intero = 5.913,40
2. Sommano beni di proprietà di in regime di comunione legale dei beni			€ 59.819,34	€ 8.449,00
-Valore stima immobili complessivo (sommano 1 + 2)			€ 195.019,10	€ 135.494,60
1. per i diritti di proprietà 1/1 dei sigg.				
2.per i diritti di proprietà 1/1 della sig.				
Coniugi in regime di comunione dei b				

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata immediata disponibilità degli immobili applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% al fine di



rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale;

Per cui avremo:

RIEPILOGO

LOTTO N. 3	La stima comprende le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo	La stima è senza le particelle per le quali il pignoramento dovrebbe ritenersi nullo
Descrizione	1. per i diritti di proprietà' -Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266,441 (ex 219), 442 (ex 219), 443 (ex 219), 220, 225, 233 e 236 = euro 135.199,76 2. per i diritti di proprietà' -Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 447 (ex 268), 448 (ex 268), 449 (ex 269), 450 (ex 269), 451 (ex 269), 270 e 271 = euro 59.819,34	1. per i diritti di proprietà' -Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 220, 225, 233, 236 = euro 127.045,60 2. per i diritti di proprietà' -Valore stima immobili in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 270 e 271 = euro 8.449,00
Valore complessivo di mercato degli immobili (sommano 1 + 2)=	€ 195.019,10	€ 135.494,60
Riduzione del 10% per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	€ -19.501,91	€ -13.549,46
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA)	€ -2.000,00	€ -2.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 3 (in cifra tonda euro)	€ 173.517,00	€ 119.945,00

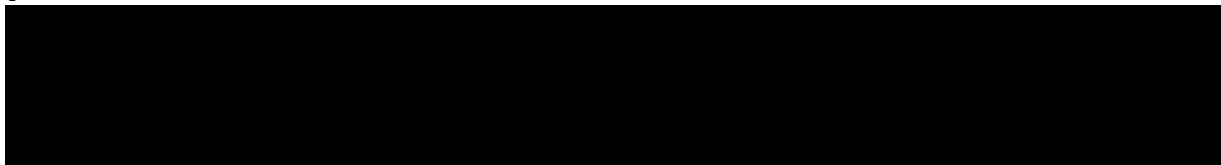


Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

- si esprime **giudizio di indivisibilità.**

Certificazioni di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I certificati di estratto dell'atto di matrimonio sono stati acquisiti dalla Custode Giudiziaria e dai quali si evince:

**Continuità catastale in ordine ai beni pignorati**

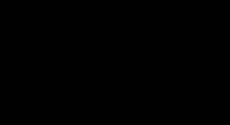
Il sottoscritto con accesso agli atti catastali in data 15 e 26 Novembre 2019 ha verificato i seguenti frazionamenti dei terreni:

- Frazionamento su modello 8 n. 13187 del 23/10/1971 pervenuto all'ufficio Catasto il 4/9/1971 n. Prot. 7822 – Allegata D.V. n. 5085 del 1971 così redatto:

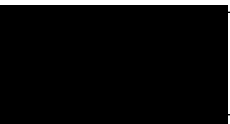
Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
147			03	78	50	 (5/3/1932) (10/2/1937) 11/1939) (11/5/1944)
	a	147	01	16	64	
	b	265	00	32	41	
	c	266	00	35	59	
	d	267	00	38	86	
	e	268	01	55	00	

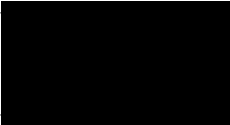
Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
142			00	81	10	 (11/5/1944)
	a	142	00	15	00	
	b	269	00	66	10	

Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
156			00	24	15	 (11/5/1944)
	a	156	00	03	50	
	b	270	00	20	65	

Comune di Venosa foglio 17

Identificativo			Superficie			Ditta catastale
Principale	Provvisorio	definitivo	ha	ca	are	
155			00	54	75	 (11/5/1944)
	a	155	00	06	30	
	b	271	00	48	45	



Per cui le attuali particelle del foglio 17 di Venosa:

- **447** di mq 13.849 e **448** di mq 1.651 derivano dalla ex 268 di mq 15.500 a sua volta derivata dalla particella ex **147/e**;
- la particella **266** di mq 3.559 deriva dalla particella ex **147/c** e non dalla 147/d.
- le particella **449** di mq 3.021, **450** di mq 3.551 e la **451** di mq 38 derivano dalla ex 269 di mq 6.610 a sua volta derivata dalla particella ex **142/b**;
- la particella **270** di mq 2.065 deriva dalla particella ex 156/b;
- la particella **271** di mq 4.845 deriva dalla particella ex 155/b;

Per le attuali particelle nn. 441 (ex 141/d), 442 (ex 141/d), 220 (ex 146/b), 225 (ex 146/g), 233 e non 223 (ex 153/d) e 236 (ex 154/d) del foglio 17 di Venosa non è stato possibile effettuare la verifica in quanto come da nota del 28/11/2019 dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, Ufficio Territorio, i frazionamenti risultano irreperibili negli archivi catastali (*Allegato n. 31 della perizia principale*).

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 23/04/2021

Firma
geom. Nicola Scavone



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva n. 25/2013 R.G.E. (ex Melfi)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Di Gennaro

Udienza del 08/06/2022

RIFORMULAZIONE DEL LOTTO N. 3

In relazione a quanto disposto dal G.E., dott.ssa Daniela DI GENNARO nell'udienza del 1 dicembre 2021 e alle osservazioni del Custode Giudiziario, avv. Calciano Raffaella, ricevute a mezzo pec in data 31/3/2022, il sottoscritto procede alla riformulazione **del lotto n. 3** come di seguito riportato:

In merito alla interclusione di alcuni terreni del lotto n. 3 riferisce quanto segue:

- dall'originario lotto n. 3 sono state escluse alcune particelle, in quanto nulle per il pignoramento e precisamente le particelle del Comune di Venosa al Foglio 17 nn. **441** (ex 219), **442** (ex 219), **443** (ex 219), **447** (ex 268), **448** (ex 268), **449** (ex 269), **450** (ex 269) e **451** (ex 269);
- le residue particelle del Comune di Venosa alla Contrada Boreano al Foglio 17 nn.rrr **266**, **233**, **236**, **270**, **271**, **220** e **225** per effetto dell'esclusione di alcuni terreni nulli per il pignoramento, rimangono **intercluse**;



In merito alla riformulazione del lotto n. 3 fornisce le seguenti due ipotesi:

IPOTESI N. 1 (con la particella n. 225 del fg 17 di Venosa)

Diritto reale del bene			
A. Proprietà' 1/1			
		Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
266	Terreno di mq 3.559 di cui	Mq 2.700 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.478,00 Mq 859 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.030,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 9.508,80
220	Terreno di mq 24.480 di cui	Mq 24.480 (seminativo) x €/mq 1.20= 29.376,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 29.376,00 x (1-3%)= 28.494,72 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 28.494,72
225	Terreno di mq 26.924 di cui	Mq 24.000 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 75.360,00 + [(Mq 2.924 (seminativo) – mq 460 (superf. capannone agricolo) – mq 162 (superficie di pertinenza)] x €/mq 1.20 = 78.122,40 Riduzione per servitu' elettrodotto di =78.122,40 x (1-3%)= 75.778,72 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 75.778,72
233	Terreno di mq 2.640	Mq 2.640 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.289,60 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 8.289,60
236	Terreno di mq 1.584	Mq 1.584 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 4.973,76 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 4.973,76
A. Sommano beni di proprietà [redacted] in regime di comunione legale dei beni			€ 127.045,60
Diritto reale del bene			
B. Proprietà' 1/1			
In regime di comunione legale dei beni			
Part	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
270	Terreno di mq 2.065 di cui	Mq 1.489 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.786,80 Mq 576 (vigneto) x €/mq 1.30= 748,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 2.535,60
271	Terreno di mq 4.845 di cui	Mq 3.851 (seminativo) x €/mq 1.20= 4.621,20 Mq 994 (vigneto) x €/mq 1.30= 1.292,20 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 5.913,40
B. Sommano beni di proprietà di [redacted] regime di comunione legale dei beni			€ 8.449,00
Valore complessivo di stima degli immobili [redacted]			[redacted]
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			



IPOTESI N. 2 (senza la particella n. 225 del fg 17 di Venosa)

Diritto reale del bene				
A. Proprieta' 1/1				
In regime di comunione legale dei beni				
	Particella	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
	266	Terreno di mq 3.559 di cui	Mq 2.700 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.478,00 Mq 859 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.030,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 9.508,80
	220	Terreno di mq 24.480 di cui	Mq 24.480 (seminativo) x €/mq 1.20= 29.376,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 29.376,00 x (1-3%)= 28.494,72 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 28.494,72
	233	Terreno di mq 2.640	Mq 2.640 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.289,60 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 8.289,60
	236	Terreno di mq 1.584	Mq 1.584 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 4.973,76 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 4.973,76
A. Sommano beni di proprietà di				
reale del bene				
B. Proprieta' 1/1				
In regime di comunione legale dei beni				
	Part	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
	270	Terreno di mq 2.065 di cui	Mq 1.489 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.786,80 Mq 576 (vigneto) x €/mq 1.30= 748,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 2.535,60
	271	Terreno di mq 4.845 di cui	Mq 3.851 (seminativo) x €/mq 1.20= 4.621,20 Mq 994 (vigneto) x €/mq 1.30= 1.292,20 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 5.913,40
B. Sommano beni di proprietà di			in regime di comunione legale	
dei beni			€ 8.449,00	
Valore complessivo di stima degli immobili				€ 59.715,88
A. per i diritti di proprietà 1/1 dei sigg.ri				
B. per i diritti di proprietà 1/1 della sig.ra				
Coniugi in regime di comunione dei beni				
Sommano A + B = (€ 51.266,88 + € 8.449,00) = € 59.715,88				

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata immediata disponibilità degli immobili applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% al fine di rendere



comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale pari ad euro 2.000,00 **nell'ipotesi 1 di stima , cioè compreso la particella n.ro 225**, ma escludendo dalla stessa : mq 622 per area di sedime e di pertinenza del capannone agricolo (superficie da frazionare dalla part.lla 225).

Per cui avremo:

**RIEPILOGO
RIFORMULAZIONE LOTTO N. 3**

	IPOTESI n. 1 <i>La stima comprende la particella n. 225 del fg 17 di Venosa</i>	IPOTESI n. 2 <i>La stima è senza la particella n. 225 del fg 17 di Venosa</i>
Descrizione	A. per i diritti di proprietà' [REDACTED] Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 220, 225, 233, 236 = <u>euro 127.045,60</u> B. per i diritti di proprietà' [REDACTED] comunione dei beni in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 270 e 271= <u>euro 8.449,00</u>	A. per i diritti di proprietà' [REDACTED] Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 220, 233, 236 = <u>euro 51.266,88</u> B. per i diritti di proprietà' [REDACTED] comunione dei beni in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 270 e 271= <u>euro 8.449,00</u>
Valore complessivo di mercato degli immobili (sommano A + B) =	€ 135.494,60	€ 59.715,88
Riduzione del 10% per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	€ -13.549,46	€ -5.971,58
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (superficie da frazionare dalla part.lla 225).	€ -2.000,00	-----
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 3 (in cifra tonda euro)	€ 119.945,00	€ 53.744,00

Pignola, lì 19/04/2022

Firmato digitalmente dal geom. Nicola Scavone CTU



Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico 3 Garibaldi 12
85010 – Pignola- (Pz)

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Area Esecuzione

Procedura Esecutiva RGE n. 25/2013 ex MELFI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Visconti

Udienza del 02 ottobre 2024

In ottemperanza a quanto disposto da G.E. all'udienza del 20/09/2023 si relaziona quanto segue:

Il sottoscritto CTU ha ricevuto l'incarico di redigere il frazionamento del terreno al Foglio 17 particella n. 225 del comune di Venosa (Pz) facente parte del **Lotto n. 3**.

La pratica è stata espletata mediante l'esecuzione di un rilievo misto, GPS e celerimetrico con strumentazione elettro/ottica, e presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza, dell'atto di aggiornamento cartografico Pre.Geo (Tipo di frazionamento secondo le norme dettate dalle circolari 2/88' e 2/97' dalla "istruzione per il rilievo catastale di aggiornamento" e successive modificazioni.

Con il tipo di frazionamento n. PZ0050824 del 08/07/2024 è stata soppressa la p.lla n. 225 del Fg 17 di Venosa e sono state costituite le particelle: n. **491** di mq. 585 e n. **532** di mq 26.339.

A seguito, quindi, del predetto frazionamento lo schema sintetico-descrittivo del **LOTTO N. 3** risulta essere il seguente:



Diritto reale del bene				
A. Proprietà' 1/1 [redacted] In regime di comunione legale dei beni				
Fg	Part.	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
17	266	Terreno di mq 3.559 di cui	Mq 2.700 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.478,00 Mq 859 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.030,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 9.508,80
	220	Terreno di mq 24.480 di cui	Mq 24.480 (seminativo) x €/mq 1.20= 29.376,00 Riduzione per servitu' elettrodotto di 29.376,00 x (1-3%) = 28.494,72 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 28.494,72
	532 (ex 225)	Terreno di mq 26.339 di cui	Mq 26.339 (orto irriguo) x €/mq 3.14 = 82.704,46 Riduzione per accesso al capannone su part. 532= mq 37 x 3.14= € -116,18 Riduzione per servitu' elettrodotto di =82.588,28 x (1-3%)= 80.110,63 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 80.110,63
	233	Terreno di mq 2.640	Mq 2.640 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 8.289,60 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 8.289,60
	236	Terreno di mq 1.584	Mq 1.584 (orto irriguo) x €/mq 3.14= 4.973,76 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 4.973,76
A. Sommano beni di proprietà di [redacted] in regime di comunione legale dei beni				€ 131.377,51
Diritto reale del bene				
B. Proprietà 1/1 [redacted] in regime di comunione legale dei beni				
Fg	Part.	Descrizione	Superf. x Valore agricolo medio a mq. euro	Valore di mercato euro
17	270	Terreno di mq 2.065 di cui	Mq 1.489 (seminativo) x €/mq 1.20= 1.786,80 Mq 576 (vigneto) x €/mq 1.30= 748,80 (fondo intercluso)	Valore di mercato per intero = 2.535,60
	271	Terreno di mq 4.845 di cui	Mq 3.851 (seminativo) x €/mq 1.20= 4.621,20 Mq 994 (vigneto) x €/mq 1.30= 1.292,20 (for [redacted])	[redacted]
[redacted] in regime di comunione legale dei beni				€ 8.449,00
Valore complessivo di stima degli immobili A. per i diritti di proprietà' 1/1 dei sigg. [redacted] B. per i diritti di proprietà' 1/1 della sig. [redacted] Coniugi in regime di comunione dei beni [redacted] Sommano A + B = (€ 131.377,51 + € 8.449,00) = € 139.826,51				€ 139.826,51

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto della mancata immediata disponibilità degli immobili applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Per cui avremo:

RIEPILOGO
RIFORMULAZIONE LOTTO N. 3

Descrizione	A . per i diritti di proprietà 1/1 del sig. [REDACTED] [REDACTED] e in regime di comunione dei beni in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 266, 220, 532(ex 225), 233 e 236 = <u>euro € 131.377.51</u>
	B . per i diritti di proprietà 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a in regime di comunione dei beni in Venosa N.C.T. al foglio 17 particelle: 270 e 271= <u>euro 8.449,00</u>
Valore complessivo di mercato degli immobili (sommano A + B) =	€ 139.826,51
Riduzione del 10% per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	€ -13.982,65
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL LOTTO N. 3 (in cifra tonda euro)	€ 125.843,00

Pignola, lì 01/10/2024

Il CTU

Si allegano:

Allegato n. 1-Ricevuta approvazione frazionamento;

Allegato n. 2-Visura storica p.lla n.ro 532 del Fg 17 di Venosa;



COMUNE DI LAVELLO

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

dell'unita' immobiliare distinta in catasto urbano

al foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2)

Scala 1/100

VIA MICAELI

Balcone mq 3.40

PIANTA PIANO PRIMO

Soppalco
a quota +2.20
mq 1.56

Cucina
mq 8.12
H=3.74

Soggiorno
mq 21.58

Bagno
mq 1.63

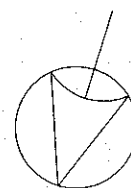
Bagno
mq 3.51

Letto
mq 11.59

Letto
mq 16.88

Balcone
mq 2.26

VIA A. BARRILE



NORD

COMUNE DI LAVELLO

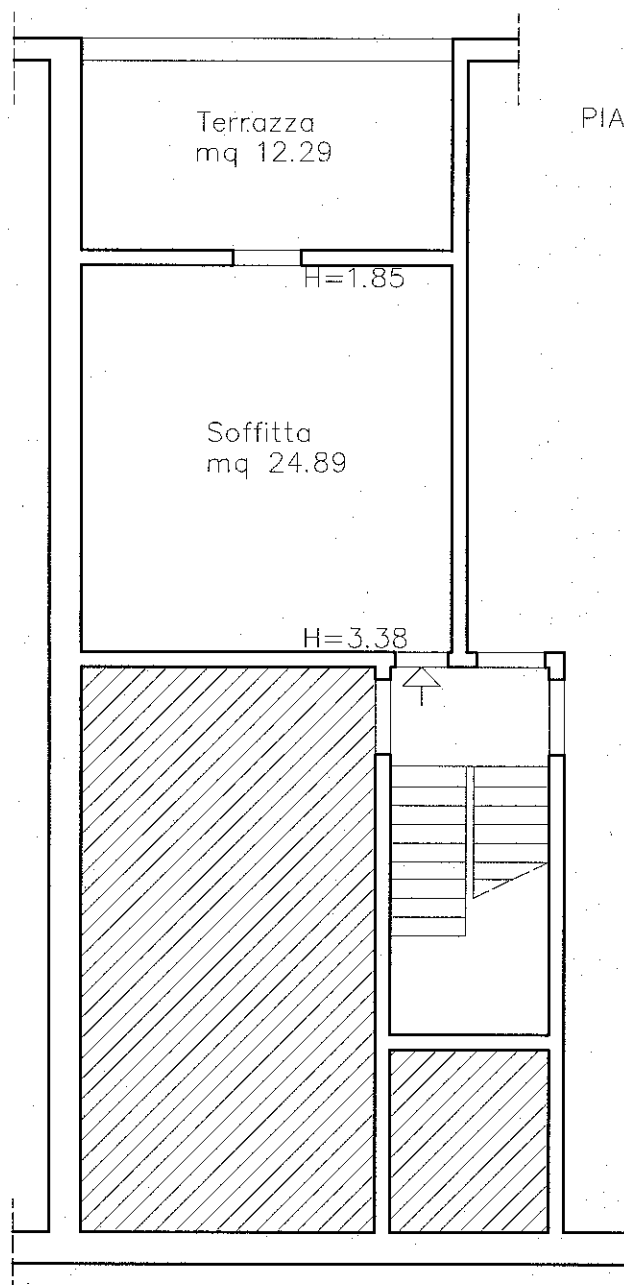
PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano

al foglio 48 particella n.ro 227 sub 6 e 20 (ex 227 sub 6 e 467 sub 2)

Scala 1/100

VIA MICAELE



PIANTA PIANO SECONDO

VIA A. BARRILE



NORD



VIA MICARELLI

PIANO PRIMO

Catasto di FABBRICATI - Situazione al 24/06/2019 - Comune di LA
 MANFREDI n. 83 piano: 1;

ORIENTAMENTO

N.



SCALA DI 1:200



04627626

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 5

12/07/16
 14/07/16

Compilata dal Ing. Pasquale D'AURIA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing. n. 393
 della Provincia di Polenza

DATA

Firma:

MODULARIO
F. - ng. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

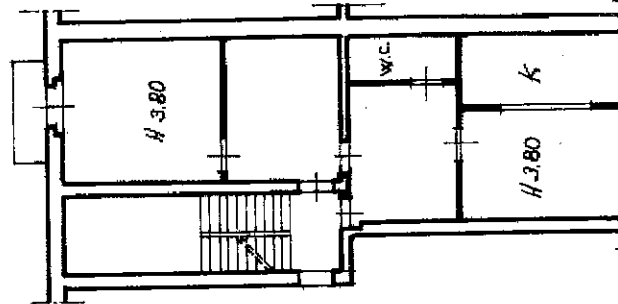
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **LAVEGLIO**

Via **A. BARBERIS** **83**

Ditta

Alleg.

VIA A. BARBERIS



VELLO(E493) - < Foglio: 48 Particella: 227 - Subalterno 6 > Immobile graffiato

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

MODULARIO
F. pag. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

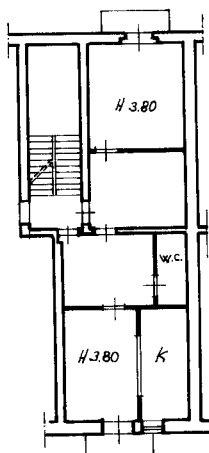
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVELLO

Via A. BARRILE 83

Ditta

Allegata

VIA A. BARRILE



VIA MICARELLI

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



04627626



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

5

Compilata dall' ING. Pasquale D'AURIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGG. N. 393
della Provincia di Potenza

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2015 - Comune di LAVELLO (E493) - < Foglio: 48 - Particella: 227 - Subalterno: 6 >
VIA ANGELO BARRILE n. 83 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

10 metri