

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2019 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
<b>OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>5</b>
Lotto 1 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
<b>Quesito n. 1</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	11
<b>Quesito n. 2</b> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
<b>Quesito n. 3</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	12
<b>Quesito n. 4</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	12
<b>Quesito n. 4.1</b> Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 - Certificati catastali) .....	14
<b>Quesito n. 5</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 1. ....	14
<b>Quesito n. 6</b> Procedere Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	15
<b>Quesito n. 7</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	15
<b>Quesito n. 8</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	15
<b>Quesito n. 9</b> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	16
<b>Quesito n. 10</b> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	16
<b>Quesito n. 11</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	16
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Confini .....	17
Consistenza .....	18
<b>Quesito n. 1</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	19
<b>Quesito n. 2</b> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
<b>Quesito n. 3</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	22
<b>Quesito n. 4</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	23
<b>Quesito n. 4.1</b> Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 - Certificati catastali) .....	25
<b>Quesito n. 5</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 2. ....	27
<b>Quesito n. 6</b> Procedere Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	29
<b>Quesito n. 7</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	29
<b>Quesito n. 8</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	29



<b>Quesito n. 9</b> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	32
<b>Quesito n. 10</b> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	33
<b>Quesito n. 11</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
<b>Quesito n. 12</b> procedere alla Valutazione dei beni.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>RIEPILOGO</b> .....	38



## INCARICO

---

All'udienza del 03/05/2022, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (PZ), email [aiula@iula.it](mailto:aiula@iula.it), PEC [alessandro.iula@geopec.it](mailto:alessandro.iula@geopec.it), Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, Veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spinoso (PZ) - Via Calatafimi (Coord. Geografiche: 40°16'00.5"N 15°57'58.6"E) **Foglio 3 Particella 518 Subalterno 1**
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto (Coord. Geografiche: 40°14'54.2"N 15°57'09.6"E) **Foglio 14 Particella 284**
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Strada Vicinale Velia-Fornaci (Coord. Geografiche: 40°16'22.7"N 15°57'22.9"E) **Foglio 2 Particella 304**
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco (Coord. Geografiche: 40°16'07.8"N 15°59'10.5"E) **Foglio 5 Particella 798**
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco (Coord. Geografiche: 40°16'07.8"N 15°59'10.5"E) **Foglio 5 Particella 799**

## OPERAZIONI PERITALI

---

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente al custode dott. Emilio Vacchiano, ha eseguito il primo accesso il giorno 10/06/2022 presso i beni pignorati.

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (**cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici**) e documentazione fotografica esaustiva (**cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica**). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;





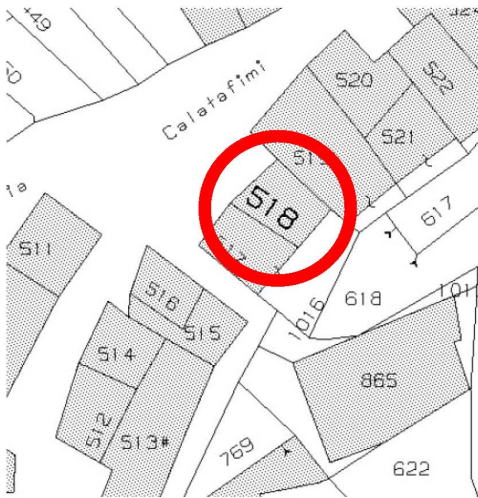
## DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI

Fabbricato per civile abitazione ubicato su 3 livelli fori terra oltre copertura.

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spinoso (PZ) - via Calatafimi  
Identificato al Catasto Fabbricati di Potenza al **Foglio 3 Particella 518 Subalterno 1**

Individuazione del bene pignorato in mappa catastale:



Fabbricato facente parte del centro storico di Spinoso.

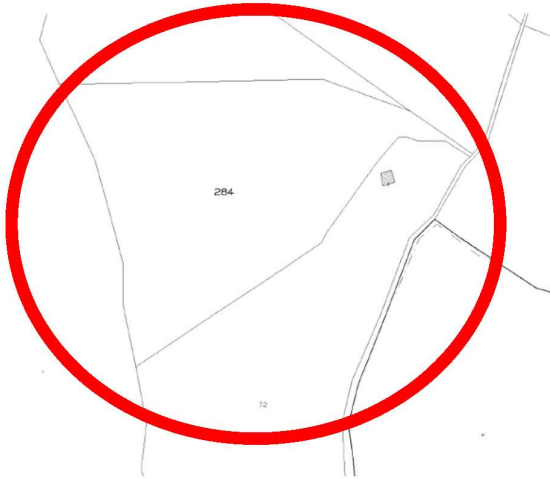




## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

- **Bene N° 2** – Terreno a carattere boschivo ubicato a Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 14 Particella 284**

Individuazione del bene pignorato in mappa catastale:



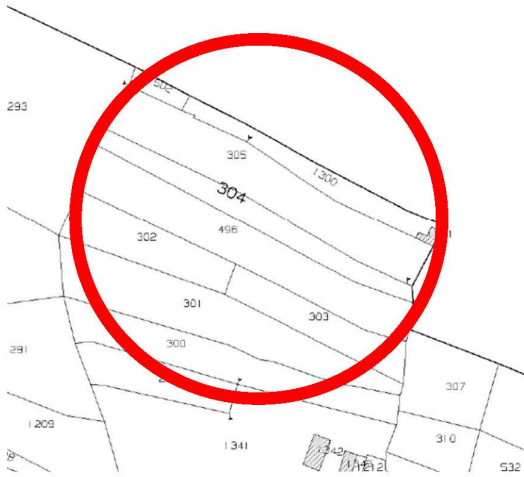
Terreno boschivo, con elevate presenza di alberi e macchia mediterranea, Posizionato su un versante con inclinazione verso il torrente Palmento.





**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI**

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Strada vicinale Velia-Fornaci**  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 2 Particella 304**



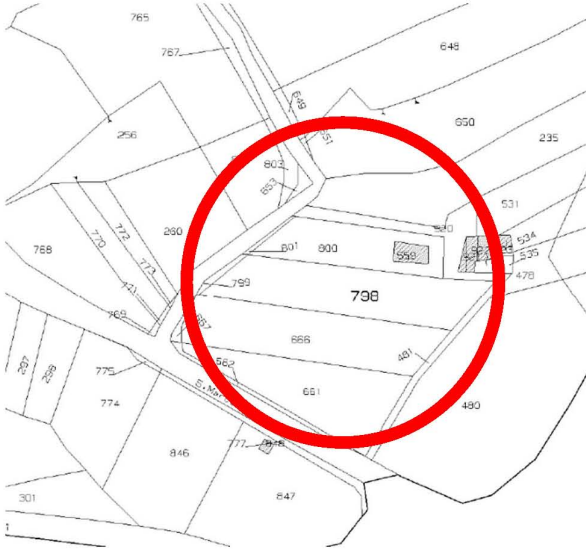
Terreno coltivato a vigneto e alberi da frutto/orto, disposto su un versante pressoché pianeggiante.





## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 5 Particella 798**



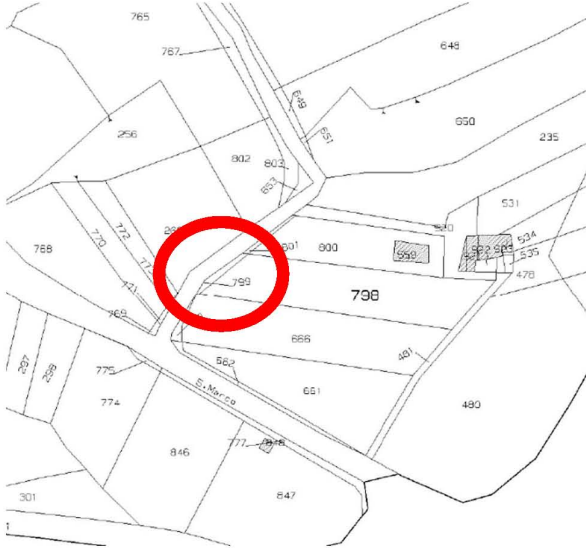
Terreno coltivato a vigneto e alberi da frutto/ulivi, disposto su un versante pressoché pianeggiante.





## BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 5 Particella 799**



Terreno incolto, disposto su un versante pressoché pianeggiante, e situato, quasi del tutto, sulla banchina della strada comunale.



# LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spinoso (PZ) - Via Calatafimi  
Identificato al Catasto Fabbricati di Potenza al **Foglio 3 Particella 518 Subalterno 1**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

## CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare confina a Nord con la particella 519 e strada comunale, ad est e sud con particella 517, ad ovest con strada comunale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	57,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	variabile	1-2
deposito	5,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	variabile	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente visibili in natura, si precisa che il sottotetto e la superficie balcone, sarà considerata come valore aggiunto nella stima al metro quadro della parte residenziale, pertanto non verranno calcolate le superfici convenzionali.





**QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile Viene posto in Vendita per i seguenti diritti:

**[Proprietà 1/1 Bene personale]**

**QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Lo scrivente C.T.U., a seguito di indagini presso la Conservatoria dei Registri di Potenza, ha potuto constatare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono pervenuti come di seguito schematizzato:

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1979		Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Monza	05/03/1980	52	84
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part
			15/01/1981	430	380
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg N°	Vol. N°	
Dal 22/11/1997		successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Montemuro (PZ)	22/11/1997	168	180
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg gen.</b>	<b>Reg part.</b>
			03/10/1998	12711	10746
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg N°</b>	<b>Vol N°</b>

**QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI**

Fabbricato civile ubicato a Spinoso (PZ) nel centro storico in Via Calatafimi.

Fabbricato per civile abitazione disposto su 3 livelli fori terra oltre copertura. Al bene si accede a mezzo un portone, da cui si sale per una rampa di scale per il primo piano, che alla data del sopralluogo risultava composto da un unico ambiente. Dal piano primo inoltre, si accede ad una rampa di scale per accedere al piano secondo, questo composto da un primo disimpegno, oltre ad altri due ambienti. Dal secondo piano si accede inoltre al sottotetto non praticabile, a causa delle ridotte altezze. Infine, al piano terra si accede, sia dal portone principale ai piedi della scala di accesso al piano primo, che da un ulteriore portone sul lato sud del corpo di fabbrica. Trattasi di un piccolissimo vano a destinazione deposito. Struttura portante in muratura di pietra, infissi esternamente in alluminio, internamente in legno. Copertura in travi di legno e listelli, sormontati da tegole tipo Coppi.

**QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI**

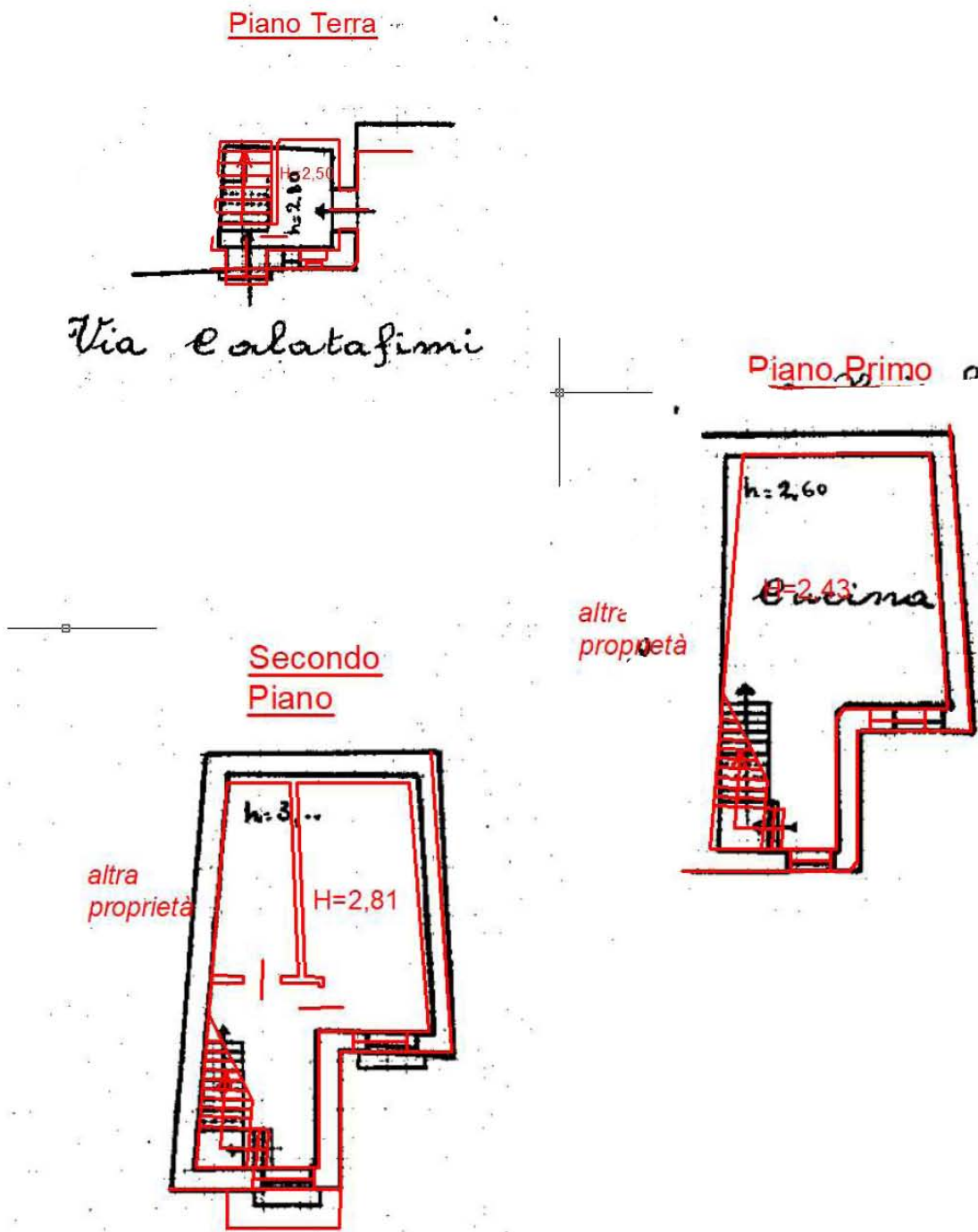
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	518	1		A4	4	25 vani	84mq	95,54€	T-1-2		

**Corrispondenza catastale**

Di seguito sovrapposizione catastale:







Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.



**QUESITO N. 4.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).**

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1979 al 31/10/1979		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 518, Sub. 1 Categoria <b>A4</b> Cl. 4 Cons. 25 vani
Dal 31/10/1979 al 30/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 518, Sub. 1 Categoria <b>A4</b> Cl. 4 Cons. 25 vani Superficie catastale 84mq Rendita €95,54 Piano T-1-2

**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 1.**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Spinoso (PZ) - via Calatafimi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 518, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	87,00 mq (lordo)
<b>Stato conservativo:</b>	alla data di accesso il bene si presentava in pessime condizioni d'uso e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Impianti elettrici ed idraulici non conformi alla normativa vigente. Infissi in stato avanzato di degrado. Muffe ed infiltrazioni su gran parte della struttura.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato per civile abitazione disposto su 3 livelli fori terra oltre copertura. Al bene si accede a mezzo un portone, da cui si sale per una rampa di scale per il primo piano, che alla data del sopralluogo risultava composto da un unico ambiente. Dal piano primo inoltre, si accede ad una rampa di scale per accedere al piano secondo, questo composto da un primo disimpegno, oltre ad altri due ambienti. Dal secondo piano si accede inoltre al sottotetto non praticabile, a causa delle ridotte altezze. Infine, al piano terra si accede, sia dal portone principale ai piedi della scala di accesso al piano primo, che da un ulteriore portone sul lato sud del corpo di fabbrica. Trattasi di un piccolissimo vano a destinazione deposito. Struttura portante in muratura di pietra, infissi esternamente in alluminio, internamente in legno. Copertura in travi di legno e listelli, sormontati da tegole tipo Coppi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il bene risulta occupato dal debitore.		





## **QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

---

### **Normativa urbanistica**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel centro storico del Comune di Spinoso. Pertanto il bene ricade in zona "A" centro storico dello strumento urbanistico vigente.

### **Regolarità edilizia**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel centro storico del Comune di Spinoso, come riportato anche dall'impianto catastale del Foglio 3 del Comune, in allegato alla presente Perizia di Stima, il fabbricato, identificato alla particella 518, risultava già costituito in tali mappe di impianto catastale. Lo scrivente ha richiesto a mezzo Pec in data 16/05/2022, al responsabile dell'Ufficio Urbanistica di rilasciare:

*copia di eventuali autorizzazioni edilizie; copia di eventuali condoni e/o sanatorie; copia agibilità.*

Alla data della presente perizia di stima, nonostante numerosi solleciti telefonici, ed accesso di persona nell'ufficio dell'ing. Raffaele Continanza, lo scrivente non ricevuto indicazioni su eventuali permessi autorizzativi, ma soltanto tale comunicazione:

sulla base dei dati di imput indicati nella Sua istanza costituiti soltanto dai nominativi dei proprietari e dai riferimenti catastali dell'unità immobiliare non è possibile effettuare una ricerca di documenti nei fascicoli relativi a tutti i titoli edilizi, considerato anche che gli stessi hanno avuto nel tempo uno sviluppo della loro tipologia: licenza edilizia – concessione edilizia – autorizzazione edilizia – denuncia di inizio attività – segnalazione certificata di inizio attività – comunicazione inizio lavori asseverata – permesso di costruire, autorizzazioni ex L. 219/1981;

2. la predetta unità immobiliare non è stata oggetto di istanze di

condono edilizio ex L. 47/1985 – ex L. 724/1994 – ex L. 326/2003 – ex art. 36, art. 37, art. 38 del DPR 380/2001;

3. la predetta unità immobiliare è priva del certificato di abitabilità

(agibilità ex DPR 380/2001).

Al fine di procedere alla stima della perizia di stima, lo scrivente CTU, considerando lo stato di attuale degrado del compendio pignorato, considerando che il bene risulta già dalle mappe di impianto catastali risalenti ai primi anni del '900, e soprattutto che la scheda planimetrica catastale risale al 30/12/1939, si desume che il bene possa essere conforme, in quanto realizzato ante'42.

## **QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

---

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente i beni risultavano utilizzati dal debitore, come deposito.

## **QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SPINOSO (PZ) - VIA CALATAFIMI**

---

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a **LAG ONEGRO (PZ)** il 27/02/2019  
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 462  
Quota: 1/1



Importo: € 25.000,00  
A favore di:  
Contro:  
Capitale: € 15.405,99  
Interessi: € 9.594,01  
Rogante: Tribunale Lagongro  
Data: 09/07/2009  
N° repertorio: 276

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Potenza il 12/07/2019  
Reg. gen. 10880 - Reg. part. 8801  
Quota: 1/1

#### **QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

#### **QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Non risultano pesi e/o vincoli sui beni.

#### **QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno a carattere boschivo ubicato a Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 14 Particella 284**;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Strada Vicinale Velia-Fornaci  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 2 Particella 304**;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 5 Particella 798**;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Identificato al Catasto Terreni di Potenza al **Foglio 5 Particella 799**.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### BENE N° 2 - 3 - 4 - 5

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

### CONFINI

---

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

---

il bene confina a nord con la particella 73 e 248, ad ovest con la particella "acque" (fiume), a sud con la particella 72, infine ad est con la particella 248, 72 e particella "strade".

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

---

il bene confina a nord con la particella 305, ad ovest con la particella 293, a sud con la particella 49672, infine ad est con altro foglio catastale

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

---





il bene confina a nord con la particella 800 e 920, ad ovest con la particella 799, a sud con la particella 666, infine ad est con la particella 481.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

il bene confina a nord con la particella 801, ad ovest con la particella "strade", a sud con la particella 666, infine ad est con la particella 798.

#### CONSISTENZA

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	13080,00 mq	13080,00 mq	1,00	13080,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13080,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13080,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

#### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	657,00 mq	657,00 mq	1,00	657,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>657,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>657,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	1208,00 mq	1208,00 mq	1,00	1208,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1208,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1208,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle Visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	53,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il calcolo delle superfici di tutti i beni, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle Visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

**QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**Proprietà 1/1 Bene personale**



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

L'immobile Viene posto in Vendita per i seguenti diritti:

{Proprietà 1/1 in **comunione legale dei beni**}

{Proprietà 1/1 in **comunione legale dei beni**}

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile Viene posto in Vendita per i seguenti diritti:

{**Proprietà 1/1 Bene personale**}

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile Viene posto in Vendita per i seguenti diritti:

{**Proprietà 1/1 Bene personale**}





**QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ  
IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Lo scrivente C.T.U., a seguito di indagini presso la Conservatoria dei Registri di Potenza, ha potuto constatare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono pervenuti come di seguito schematizzato:

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1982		<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Libero de Bellis	30/12/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Pre sso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg gn.</b>	<b>Reg part.</b>
			29/01/1983	1461	1345
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Pre sso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1990		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Libero de Bellis	11/08/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Pre sso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg gn.</b>	<b>Reg part.</b>
			06/09/1990	10946	9468
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Pre sso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che tale atto di provenienza non risulta Volturato.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1982		atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Libero de Bellis	30/12/1982		
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg g n.	Reg part.
			29/01/1983	1461	1345
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg N°	Vol N°

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1982		atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Libero de Bellis	30/12/1982		
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg g n.	Reg part.
			29/01/1983	1461	1345
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg N°	Vol N°

**QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

Terreno in zona agricola ubicato a Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto

Il terreno è raggiungibile con la strada "Contrada Piani di Sotto". Il terreno di carattere boschivo, per la maggior parte, è ricoperto da essenze arboree quali macchia mediterranea con presenza di piante da bosco, posizionato su un Versante con inclinazione verso il torrente Palmento. Si precisa che non è



stato possibile visionarlo per l'interno a causa della folta vegetazione, pertanto sono stati effettuate delle riprese dall'alto con drone (cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI**

Terreno in zona agricola ubicato a Spinoso (PZ) - Strada Vicinale Velia-Fornaci

Il bene è accessibile in quanto risulta privo di recinzione lungo i confini, ed è raggiungibile da una strada sterrata (confinane con il bene) che parte dalla strada comunale "Vicinale Valle Fornaci". Il Terreno è distante 2,0 Km dal centro abitato di Spinoso.

Alla data di accesso, sul bene risultava impiantato un vigneto per la quasi totalità della superficie del bene. Per il resto vi era una superficie coltivata con ortaggi, alberi da frutto e altro.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

Terreno in zona agricola ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco

Il bene è accessibile in quanto risulta privo di recinzione lungo i confini, ed è raggiungibile dalla strada comunale "Piana San Marco". Il Terreno è distante 2,5 Km dal centro abitato di Spinoso.

Alla data di accesso, sul bene risultava impiantato un vigneto, e per il resto vi era una superficie incolta, oltre ad alberi da frutto, ulivi ed altro.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

Terreno in zona agricola ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco

Il bene di piccole dimensioni, è accessibile in quanto risulta privo di recinzione lungo i confini, ed è raggiungibile direttamente dalla strada comunale "Piana San Marco". Il Terreno è distante 2,5 Km dal centro abitato di Spinoso.

Alla data di accesso, sul bene risultava una superficie incolta, e per la maggior parte era situato sulla banchina della strada comunale.

**QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie in are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	284				Pascolo arborato	2	13080 mq	8,78 €	6,76 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la categoria catastale.





BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	304				Vigneto	2	657 mq	1,87 €	1,7 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la categoria catastale.

**Non sussiste corrispondenza sull'intestazione catastale, in quanto manca la voltura dell'atto di compravendita del 11/08/1990, il bene alla data della presente stima, risulta ancora intestato catastalmente ai precedenti proprietari.**

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	798				Pascolo arborato	1	1208 mq	1 €	0,69 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la categoria catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	799				Pascolo arborato	1	53 mq	0,04 €	0,03 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la categoria catastale.



**QUESITO N. 4.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1978 al 02/01/1982		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 73 Qualità Pascolo arborato Q.2 Superficie (ha are ca) 20880 Reddito dominicale €1402 Reddito agrario €10,78
Dal 02/01/1982 al 30/12/1982		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 284 Qualità Pascolo arborato Q.2 Superficie (ha are ca) 13080 Reddito dominicale €8,78 Reddito agrario €6,76
Dal 30/12/1982 al 30/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 284 Qualità Pascolo arborato Q.2 Superficie (ha are ca) 13080 Reddito dominicale €8,78 Reddito agrario €6,76

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1978 al 14/09/1989		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 304 Qualità Vigneto Q.2 Superficie (ha are ca) 657 Reddito dominicale €1,87 Reddito agrario €1,70
Dal 02/01/1982 al 30/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 304 Qualità Vigneto Q.2 Superficie (ha are ca) 657 Reddito dominicale €1,87 Reddito agrario €1,70

**Per il bene 3, si precisa che ma la voltura dell'atto di compravendita del 11/08/1990, in quanto il bene alla data della presente perizia di stima, risulta ancora intestato catastalmente ai precedenti proprietari.**



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1978 al 30/12/1982		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 479 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 3628 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,06
Dal 30/12/1982 al 15/10/1987		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 479 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 3628 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,06
Dal 15/10/1987 al 24/02/2000		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 537 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 1261 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 0,72
Dal 24/02/2000 al 30/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 798 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 1208 Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 0,69

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1978 al 30/12/1982		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 479 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 3628 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,06
Dal 30/12/1982 al 15/10/1987		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 479 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 3628 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,06
Dal 15/10/1987 al 24/02/2000		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 537 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 1261 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 0,72
Dal 24/02/2000 al 30/05/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 799 Qualità Pascolo arborato Q.1 Superficie (ha are ca) 53 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03





**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 2.**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà bene personale	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 284, Qualità Pascolo arborato	<b>Superficie</b>	13080,00 mq superficie catastale
<b>Descrizione:</b>	Terreno boschivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il bene risulta occupato dal debitore.		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spinoso (PZ) - Strada vicinale Velia-Fornaci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà in comunione legale dei beni	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 304, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	657,00 mq superficie catastale
<b>Descrizione:</b>	Terreno coltivato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il bene risulta occupato dal debitore.		



<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spinoso (PZ) - Piana San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà bene personale	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 798, Qualità Pascolo arborato	<b>Superficie</b>	1208,00mq superfide catastale
<b>Descrizione:</b>	Terreno coltivato		
<b>Vendita so ggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il bene risulta occupato dal debitore.		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spinoso (PZ) - Piana San Marco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà bene personale	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 799, Qualità Pascolo arborato	<b>Superficie</b>	53,00mq superficie catastale
<b>Descrizione:</b>	Terreno incolto		
<b>Vendita so ggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il bene risulta occupato dal debitore.		



## **QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

---

### **Normativa urbanistica**

I beni "2, 4 e 5" oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono in zona "E1" agricola meccanizzabile. Con Vincoli di Vincolo ZPS - area naturale protetta; Vincolo L. 394/1991 : area naturale protetta nazionale - PARCO zona 2 Vincolo paesaggistico 42/2004 : Parco; Vincolo sismico; Vincolo Codice della strada : V.le Piana San Marco, solo per il bene 2 Vincolo paesaggistico 42/2004 : 150D Torrente Palmento; Vincolo paesaggistico 42/2004 : boschi; Vincolo R. D. 523/1924 Torrente Vella Vincolo RDL 3267/1923 Mentre il bene "3" ricade in zona "E3" agricola speciale. Con i seguenti Vincoli: Vincolo ZPS - area naturale protetta; Vincolo ZSC - area naturale protetta; Vincolo L. 394/1991 : area naturale protetta nazionale - PARCO zona 1; Vincolo paesaggistico 42/2004 : Parco; Vincolo paesaggistico 42/2004 : 300 Lago; Vincolo Codice della strada : V.le Vella; Vincolo sismico  
Cfr. Certificati di destinazione urbanistica in allegato alla presente perizia di Stima.

### **Regolarità edilizia**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono in zona agricola, ed alla data di accesso, è stato verificato per quanto possibile, che non risultavano opere edificate sull'interezza della superficie.

## **QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

---

Durante il sopralluogo presso i beni 2, 3, 4 e 5, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente i beni risultavano utilizzati dal debitore.

## **QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO**

---

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LAG ONEGRO (PZ) il 27/02/2019  
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 462  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore  
Contro  
Capitale: € 15.400,99  
Interessi: € 9.594,01  
Rogante: Tribunale Lagongro  
Data: 09/07/2009  
N° repertorio: 276

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 07/09/1999  
Reg. gen. 12615 - Reg. part. 10004





- Quota: 1/1  
A faVo  
Contro .
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 12/07/2019  
Reg. gen. 10880 - Reg. part. 8801  
Quota: 1/1  
A faVore di  
Contr

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pre giudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
Iscritto a LAGONEGRO (PZ) il 27/02/2019  
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 462  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A faVore di  
Contr  
Capitale: € 15.400,99  
Interessi: € 9.594,01  
Rogante: Tribunale Lagongro  
Data: 09/07/2009  
N° repertorio: 276

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 07/09/1999  
Reg. gen. 12615 - Reg. part. 10004  
Quota: 1/1  
A faVore di  
Contr
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 12/07/2019  
Reg. gen. 10880 - Reg. part. 8801  
Quota: 1/1  
A faVore di  
Contr



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LAGONEGRO (PZ) il 27/02/2019  
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 462  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di:  
Contro:  
Capitale: € 15.405,99  
Interessi: € 9.594,01  
Rogante: Tribunale Lagongro  
Data: 09/07/2009  
N° repertorio: 276

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 07/09/1999  
Reg. gen. 12615 - Reg. part. 10004  
Quota: 1/1  
A favore di:  
Contro:
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 12/07/2019  
Reg. gen. 10880 - Reg. part. 8801  
Quota: 1/1  
A favore di:  
Contro:

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LAGONEGRO (PZ) il 27/02/2019  
Reg. gen. 2911 - Reg. part. 462  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00



A faVore d'  
Contro  
Capitale: € 15.405,99  
Interessi: € 9.594,01  
Rogante: Tribunale Lagongro  
Data: 09/07/2009  
N° repertorio: 276

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 07/09/1999  
Reg. gen. 12615 - Reg. part. 10004  
Quota: 1/1  
A faVore d'  
Contro
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Potenza il 12/07/2019  
Reg. gen. 10880 - Reg. part. 8801  
Quota: 1/1  
A faVore d'  
Contro

### **QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali. Inoltre lo scrivente, in data 29/06/2022, ha trasmesso richiesta al "DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, di Potenza, al fine di ricevere il certificato attestante la presenza o assenza di usi civici sul bene pignorato.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali. Inoltre lo scrivente, in data 29/06/2022, ha trasmesso richiesta al "DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, di Potenza, al fine di ricevere il certificato attestante la presenza o assenza di usi civici sul bene pignorato.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali. Inoltre lo scrivente, in data 29/06/2022, ha trasmesso richiesta al "DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, di Potenza, al fine di ricevere il certificato attestante la presenza o assenza di usi civici sul bene pignorato.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali. Inoltre lo scrivente, in data 29/06/2022, ha trasmesso richiesta al "DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, di Potenza,





al fine di ricevere il certificato attestante la presenza o assenza di usi civici sul bene pignorato.

#### **QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

---

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - CONTRADA PIANI DI SOTTO**

---

il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno di:

- Parchi e riserve, Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri - Lagonegrese;
- Foreste e Boschi.

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - STRADA VICINALE VELIA-FORNACI**

---

il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno di:

- Parchi e riserve, Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri - Lagonegrese;
- All'interno delle zone di interesse Archeologico;

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

---

il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno di:

- All'interno delle zone di interesse Archeologico;
- All'interno di Parchi e riserve, Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri - Lagonegrese

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPINOSO (PZ) - PIANA SAN MARCO**

---

il bene oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno di:

- All'interno delle zone di interesse Archeologico;
- All'interno di Parchi e riserve, Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri - Lagonegrese

#### **QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

---

Lo scrivente CTU, ha verificato che per i beni 2, 3, 4 e 5, non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.



## **QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

---

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dei VAM della **Regione Basilicata**, le quotazioni del Borsino immobiliare,, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cf. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).



#### VALUTAZIONE SUPERFICIE ABITAZIONE CIVILE

---

351,00 €/mq Borsino Immobiliare  
370,00 €/mq Quotazioni Omi  
400,00 €/mq Agenzia Immobiliare di zona

Pertanto, effettuando una media, il valore di mercato unitario (**Vu**) stimato arrotondato è di:

**374,00€ / metro quadrato convenzionale.**

#### VALUTAZIONE SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO

---

Per la stima dei terreni agricoli, oltre alle fonti dei VAM della **Regione Basilicata** si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra 2,00 e 10,00 euro al mq. Detta oscillazione dipende dall'accessibilità del fondo agricolo, dalla distanza del centro abitato, dalla distanza dei vari collegamenti stradali principali, l'inclinazione del terreno, le coltivazioni presenti sui beni e altri fattori che possono incidere sul valore.

Pertanto si ritiene opportuno assegnare i seguenti valori al metro quadrato per i rispettivi beni:

2,50 €/mq Bene 2  
10,00 €/mq Bene 3, 4 e 5





## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spinoso (PZ) - Via Calatafimi  
Fabbricato per civile abitazione ubicato su 3 livelli fori terra oltre copertura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 518, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile Viene posto in Vendita per il seguente diritto di Proprietà:  
**[Proprietà 1/1 Bene personale]**

Tabella per il calcolo della superficie convenzionale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	57,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	variabile	1-2
deposito	5,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	variabile	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

Si precisa che il sottotetto e la superficie balcone, è considerata come Valore aggiunto nella stima al metro quadro della parte residenziale, pertanto non Verranno calcolate separatamente le rispettive superfici convenzionali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Spinoso (PZ) - via Calatafimi	81,00 mq	374,00 €/mq	€ 30.294,00	100,00%	€ 30.294,00
				Valore di stima:	€ 30.294,00

Valore di stima: € 30.294,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione e variazione Dcfa, Variazione mercato e rating immobiliare.	40,00	%

**Valore finale di stima: € 13.632,30**

**Valore finale di stima arrotondato: € 13.600,00 (tredicimilaseicento,00 euro)**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto  
Terreno boschivo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 284, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile Viene posto in Vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Strada vicinale Velia-Fornaci  
Terreno coltivato, vigneto e orto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 304, Qualità Vigneto  
L'immobile Viene posto in Vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Terreno coltivato ad orto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 798, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile Viene posto in Vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spinoso (PZ) - Piana San Marco  
Terreno incolto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 799, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile Viene posto in Vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Spinoso (PZ) - Contrada Piani di Sotto	13080,00 mq	250 €/mq	€32.700,00	100,00%	€32.700,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Spinoso (PZ) - Strada vicinale Velia-Fornaci	657,00 mq	10,00 €/mq	€6.570,00	100,00%	€6.570,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Spinoso (PZ) - Piana San Marco	1208,00 mq	10,00 €/mq	€12.080,00	100,00%	€12.080,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Spinoso (PZ) - Piana San Marco	53,00 mq	10,00 €/mq	€530,00	100,00%	€530,00
Valore di stima:					€51.880,00

Valore di stima: € 51.880,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%
Variazione mercato e rating immobiliare	10,00	%

**Valore finale di stima: € 38.910,00**

**Valore finale di stima arrotondato: € 39.000,00 (trentanovemila,00 euro)**



## **RIEPILOGO**

---

**LOTTO 1 Valore finale di stima arrotondato: € 13.600,00**

**LOTTO 2 Valore finale di stima arrotondato: € 39.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso Questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 07/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iula Alessandro

### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1 - Comunicazioni/trasmisione bozza;
- 2 - Certificati Catastali;
- 3 - Ipotecarie;
- 4 - Autorizzazioni Edilizie;
- 5 - Normativa Urbanistica;
- 6 - Rilievi Planimetrici;
- 7 - Documentazione Fotografica;
- 8 - Certificati;
- 9 - Quotazioni Immobiliari;
- 10 - Interrogazione AGE eventuali Locazioni.

