



N. 68/2019

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 18/01/2023

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott.ssa Di Gennaro Daniela

Debitore:

Creditore procedente:

Difensore creditore procedente:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 Nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 68/2019 R.G.E promossa contro

Con provvedimento del 08/10/2022, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 27/07/2022.

Con atto notificato il **09/09/2019**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 68/2019**, trascritta il 11/10/2019 Registro Generale n.16596 Registro Particolare n.13680, promossa dal creditore procedente contro nata a il (C.F.), sono stati pignorati i seguenti cespiti:

- 1) La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **33** particella **398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54;
- 2) La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **33** particella **400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14;
- 3) La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **45** particella **304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06;
- 4) La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **45** particella **308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56;
- 5) La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **767**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- 6) La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **768**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- 7) La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45;
- 8) La piena proprietà della quota di **1/1** dell'area terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;
- 9) La piena proprietà della quota di **1/1** dell'area dell'immobile in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00;
- 10) La piena proprietà della quota di **1/1** dell'area dell'immobile in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00;
- 11) La piena proprietà della quota di **1/1** dell'area dell'immobile in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00;
- 12) La piena proprietà della quota di **1/1** dell'area dell'immobile in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **21/09/2022** veniva acquisita, presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito, tutta la documentazione riguardante la regolarità urbanistica.

Inseguito in data **08/10/2022** veniva fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento, all'incontro fissato intervenivano:

- 1) Sig.ra , esecutata;
- 2) Sig. , coniuge dell'esecutato;
- 3) L'avv. Maria Pia Di Leva, incaricata dal custode giudiziario, notaio Carretta Francesco;

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



4) _____, accompagnare dell'ausiliaria del custode giudiziario.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico di parte dei cespiti pignorati ubicati in Tito (PZ) foglio 33 particelle 398 e 400, foglio 45 particelle 304 e 308, le altre unità immobiliari non è stato possibile effettuare l'accesso, poiché poste all'interno di una recinzione metallica con cancello munito di serratura chiusa.

Al successivo sopralluogo, in data **04/11/2022**, intervenivano:

- 1) Sig.ra _____, eseguita;
- 2) L'avv. Maria Pia Di Leva, incaricata del custode giudiziario, notaio Carretta Francesco;
- 3) Sig. _____, amministratore della società _____ proprietaria del diritto di superficie dei cespiti pignorati per il diritto dell'area.

Alla presenza continua e fattiva delle persone sopra inquadrate, è stato possibile accedere per i restanti cespiti pignorati in Tito foglio 11 part.767, 768, 610 sub 2, 701, 610 sub 4, 700 sub 2, 700 sub 3 e 700 sub 1.

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

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

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

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

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	7
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8	10
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	11	13
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	14	16
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	17	18
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	19	19
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	20	20
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	20	21
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	21	21
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	21	21
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	22	22
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	22	25
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	22	25
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di _____ stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	26	26

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 68/2019, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del notaio Andrea Zuccarello Marcolini iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Messina (ME).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del notaio Andrea Zuccarello Marcolini, depositata in data 22/11/2019 emerge che

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



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

- Dall'esame della certificazione **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento per tutti gli immobili oggetto di esecuzione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del notaio Andrea Zuccarello Marcolini.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato dello stato civile** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



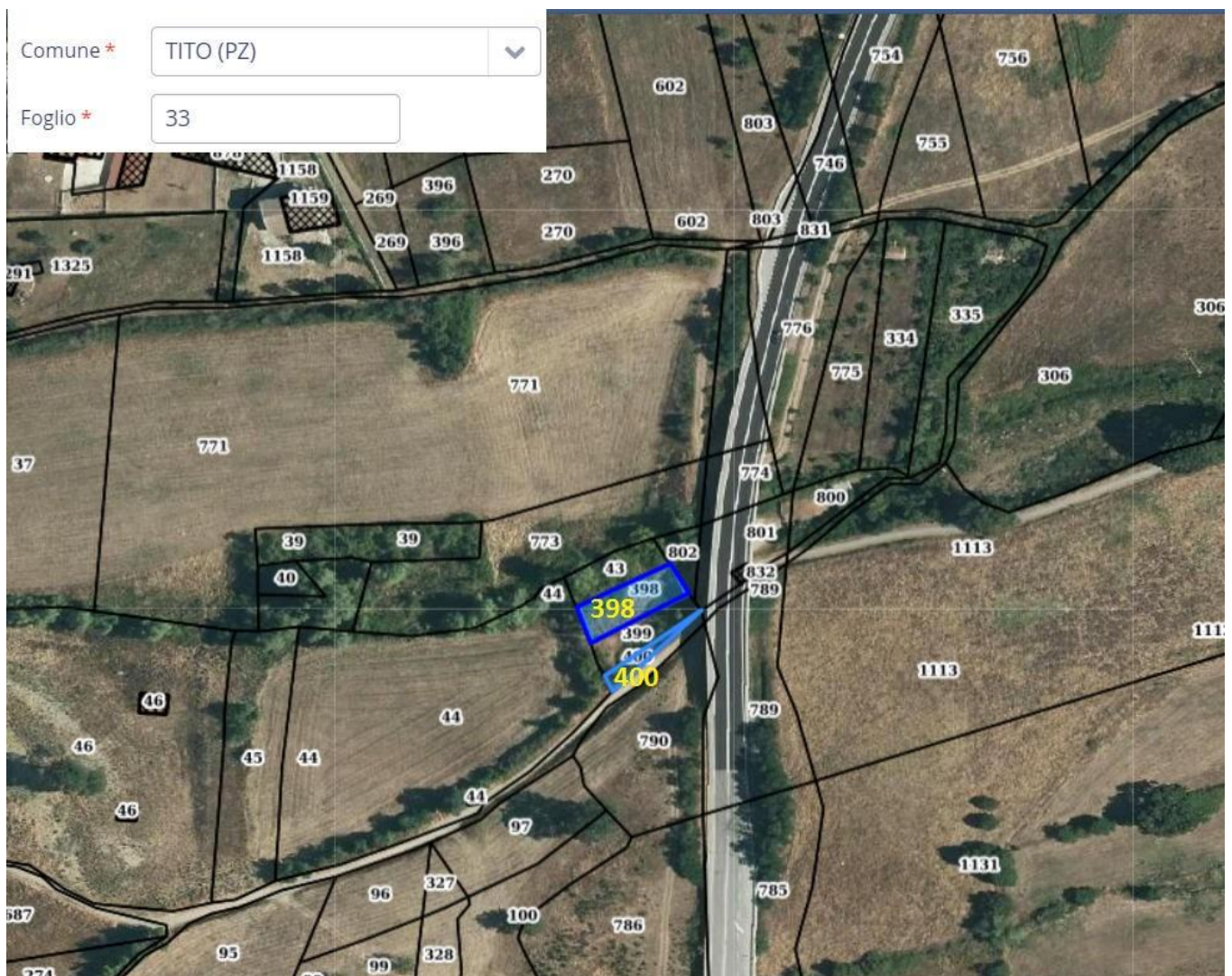
QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato nata a (C.F.) ovvero:

- A. Il cespite pignorato per la quota di **1/2 (3/6) della piena proprietà** in Tito (PZ), foglio **33 part. 398** ex 43;
- B. Gli immobili pignorati per la quota di **1/2 (3/6) della piena proprietà** in Tito (PZ), foglio **33 part. 400** ex 43, foglio **45** particelle **304 e 308**;
- C. Gli immobili pignorati per la quota di **1/1 della piena proprietà** in Tito (PZ), foglio **11 part. 767 e 768** (ex 702, ex 612, ex 605, ex 579, ex 106), foglio **11** particella **610 sub 2** (ex 610, ex 605, ex 579, ex 106);
- D. Gli immobili pignorati per la quota di **1/1 della proprietà dell'area** dell'immobile in Tito (PZ), foglio **11 part. 701** (ex 612, ex 605, ex 579, ex 106), **610 sub 4** (ex 610, ex 605, ex 579, ex 106), **700 sub 1, 700 sub 2, 700 sub 3** (700 ex 612, ex 605, ex 579, ex 106).

All'uopo si riporta l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI di Tito (PZ), foglio 33 part. 398 e 400.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

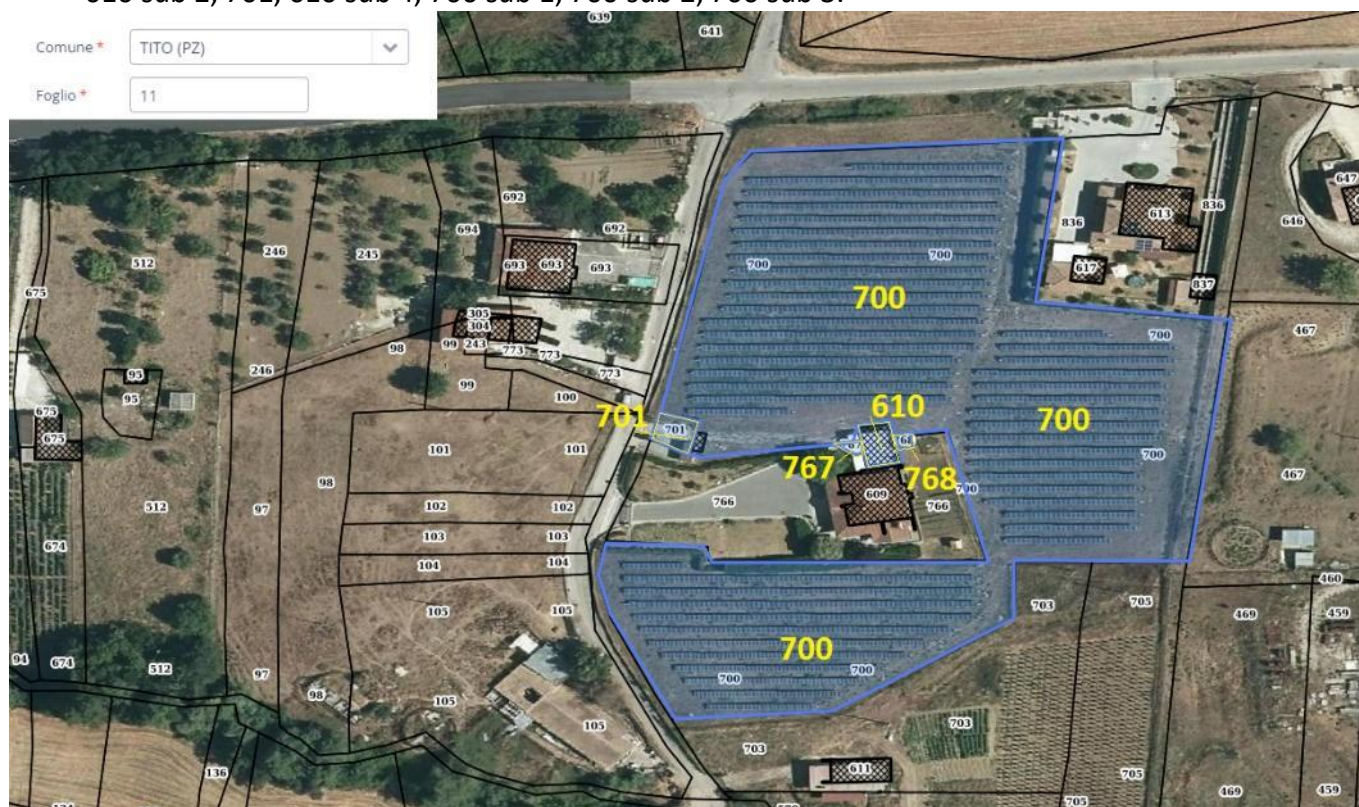
– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Si riporta, altresì, l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con le mappe catastali elaborate dalla SOGEl di Tito (PZ) foglio 45 particelle 304 e 308.



E. Si riporta, inoltre, l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con le mappe catastali elaborate dalla SOGEl di Tito (PZ) foglio 11 part. 767, 768 610 sub 2, 701, 610 sub 4, 700 sub 1, 700 sub 2, 700 sub 3.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, dei cespiti sopra descritti, gli stessi sono stati da me C.T.U. determinati in **TRE LOTTI di vendita**, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



LOTTO 1°:

1. La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54; confinante con proprietà (part 43), con proprietà (part. 44), con proprietà (part. 399), con proprietà (part 802) salvo altri.
2. La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14; confinante con proprietà (part. 44), con proprietà (part. 399), con tratturo, salvo altri.
3. La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06; confinante con proprietà (part. 611), con proprietà (part. 309), con proprietà part. 85), con proprietà (part. 392,) salvo altri.
4. La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56; confinante con (part. 309), con (part. 85), lambito dal torrente, salvo altri.

LOTTO 2°:

5. La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **767**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; confinante con (part. 766), stessa proprietà (part. 700 e 610), salvo altri.
6. La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **768**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; confinante con (part. 766), stessa proprietà (part. 700 e 610), salvo altri.
7. La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45; confinante con (part. 766), stessa proprietà (part. 700, 767 e 768), salvo altri.

LOTTO 3°:

8. La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area terreno** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08; confinante con proprietà (part. 767), stessa proprietà (part. 700), strada pubblica salvo altri.
9. La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00; confinante con proprietà (part. 767), stessa proprietà (part. 700, 767 e 768), salvo altri.
10. La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00; confinante con proprietà (part. 766), con proprietà stessa proprietà (part. 701, 700 sub 1 e 700 sub 3), conproprietà (part. 836), con proprietà (part. 467), con proprietà (part. 705 e 703), strada pubblica, salvo altri.
11. La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00; confinante con proprietà stessa proprietà (part. 701, 700 sub 1 e 700 sub 2), salvo altri.
12. La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00; confinante con proprietà stessa proprietà (part. 701, 700 sub 3 e 700 sub 2), salvo altri.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



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

LOTTO 1°:

- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54 e **particella 400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14;
- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06 e **particella 308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56.

I cespiti consistono di n.4 piccoli appezzamenti attualmente incolti dell'estensione complessiva di circa 1.247 mq (12 are 47 ca) sottostanti a dei cavalcavia della strada statale SS 95 VAR VARIANTE Tito-Brienza.

I terreni al foglio 33 part. 398 e 400, distanti dal centro abitato a circa 1,5 km, sono raggiungibili da un tratturo in terra battuta che lambisce entrambe le unità immobiliari.

Detti appezzamenti ai fini volumetrici risultano asserviti, non recintati, incolti e ricoperti da arbusti e sterpaglie, ricadono in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico.

Precisando, altresì, che con delibera di Consiglio Comunale del 12/03/2011 vengono localizzati in aree per insediamenti di nuovi impianti di distribuzione carburanti, con un andamento pressoché acclive.

I terreni al foglio 45 part. 304 e 308, distanti dal centro abitato a circa 3,5 km, sono raggiungibili da un tracciato che attraversa terreni di proprietà di terzi, pertanto sono interclusi.

Gli appezzamenti foglio 45 parti. 304 e 308, attualmente incolti e ricoperti da arbusti e sterpaglie, non sono recintati, ricadono in zona agricola e sottoposti a tutela vincolo idrogeologico, vincolo forestale, paesaggistico e a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico e risultano asservite.



Terreno foglio 45 part. 304-308



Terreno foglio 33 part. 398-400



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



LOTTO 2°:

- La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in Tito (PZ) in catasto al foglio **11** particella **610 sub 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45.**
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **767; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;**
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **768; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.**

Il deposito foglio **11** particella **610 sub 2** con i relativi terreni particelle **767 e 768**, sono distanti dal centro urbano della cittadina di circa 3 km, ma nelle vicinanze dell'imbocca della strada E847 & Raccordo Autostradale Sicignano – Potenza (a circa 1,5 km), in prossimità di centri commerciali, studi professionali, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato ove insiste **il deposito in Tito (PZ) foglio particella 610 sub 2** è del tipo in cls con solai in latero-cementizio e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

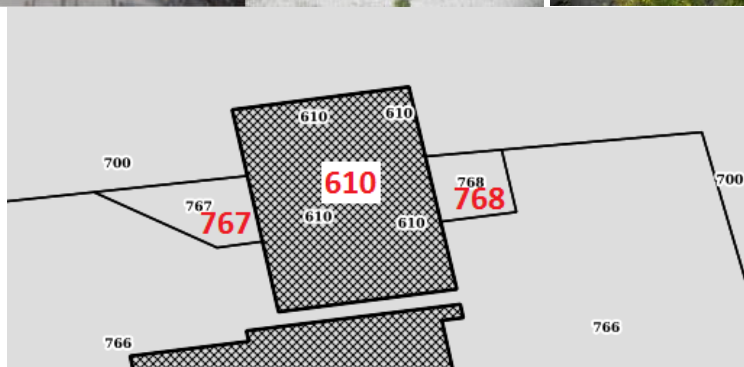
Esso si sviluppa su unico livello parzialmente interrato, è composto da un ambiente unico, completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto elettrico collegati alla rete pubblica.

La pavimentazione del deposito è in mattoni con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre la porta d'accesso è munita di serranda in alluminio dotato di motorino elettrico.

I terreni in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767 e 768 permettono di accedere al deposito e di effettuare la manutenzione. Detti terreni attualmente ricadono in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, la cui superficie risulta asservita ai fini urbanistici.

Essi sono accessibili da un'area di maggiore consistenza completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro, munito di cancello elettrico, identificato con l'unità immobiliare particella 700 pignorata per il diritto di superficie.

A riguardo si precisa che con atto di cessione dell'area del notaio Zotta Francesco del 22/02/2012 rep. 17312/9806 trascritto il 20/03/2012 ai NN 4346/3718, viene costituito sulle unità immobiliari alienate e pignorate il diritto di servitù per la durata di 25 anni a partire dal 13 settembre 2011.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



LOTTO 3°:

- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area terreno in Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;
- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile in Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00; particella **700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00; particella **700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00; particella **700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00.

L'area dei cespiti in Tito foglio 11 particelle 701, 610 sub 4, 700 sub 2, 700 sub 3 e 700 sub 1 sono distanti dal centro urbano della cittadina di circa 3 km, ma nelle vicinanze dell'imbocco della strada E847 & Raccordo Autostradale Sicignano – Potenza (a circa 1,5 km), in prossimità di centri commerciali, studi professionali, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc.

Sull'area dell'immobile pignorato in **Tito (PZ) foglio 11 part.700 sub 2** è stato realizzato un impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici della società . proprietaria del diritto di superficie, alla potenza nominale di 497,49 Kwp.

Il fondo ha un andamento pressoché pianeggiante, ricade in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, la cui superficie risulta asservita ai fini urbanistici.

Esso è completamente recintato con rete metallica e paletti in ferro dotato dell'impianto di videosorvegliata con telecamere installate su appositi pali lungo il perimetro esterno del lotto.

Il cespite in **Tito (PZ) foglio 11 part. 610 sub 4** è contiguo al deposito prima descritto part. 610 sub 2. Esso si sviluppa su unico livello parzialmente interrato, è composto da un ambiente unico, completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto elettrico collegati alla rete pubblica.

Le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre la parta d'accesso è munita di serranda in alluminio dotato di motorino elettrico, le due finestre con grate in ferro permettono l'aereazione del locale.

Difatti tutti i quadri BT, in corrente continua ed in corrente alternata, a protezione delle stringhe fotovoltaiche e dei circuiti elettrici facenti capo all'impianto fotovoltaico sono stati collocati all'interno del predetto locale "inverter", (cabina interna).

L'unità immobiliare in **Tito (PZ) foglio 11 part. 701** accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un'ampia rampa d'accesso con cancello elettrico, permette di appressarsi alle cabine elettriche, part.700 sub 1 e 700 sub 3, nonché all' impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici part. 700 sub 2 e al locale inverter part. 610 sub 4.

Le cabine elettriche in **Tito (PZ) foglio 11 part. 700 sub 3 e 700 sub 1** hanno una struttura prefabbricata in C.A. e permettono la trasformazione, la conversione, la regolazione e lo smistamento dell'energia elettrica prodotta dall'impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici di proprietà della società (cabine di consegna).

Esse hanno un accesso indipendente dall'esterno permettendo, così al gestore della rete di effettuare in autonomia gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** dei beni pignorati sono i seguenti:

LOTTO 1°:

- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54 e **particella 400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14;
- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06 e **particella 308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56.

LOTTO 2°:

- La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in Tito (PZ) in catasto al foglio **11** particella **610 sub 2**, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45.
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **767**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **768**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

LOTTO 3°:

- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area terreno** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;
- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00; particella **700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00; particella **700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00; particella **700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la relativa identificazione catastale del bene pignorato:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Class e	Consistenza	Rendita	
1° lotto	T	Tito (PZ)	33	398		Seminativo	1	422	R.D. €: 0,76	R.A. €: 0,54
	T	Tito (PZ)	33	400		Seminativo	1	110	R.D. €: 0,20	R.A. €: 0,14
	T	Tito (PZ)	45	304		Bosco Alto	1	165	R.D. €: 0,30	R.A. €: 0,06
	T	Tito (PZ)	45	308		Vigneto	3	550	R.D. €: 2,13	R.A. €: 1,56
2° lotto	T	Tito (PZ)	11	767		Seminativo	3	14	R.D. €: 0,01	R.A. €: 0,01
	T	Tito (PZ)	11	768		Seminativo	3	10	R.D. €: 0,01	R.A. €: 0,01
	F	Tito (PZ) C/da Canali Piano S1	11	610	2	Cat.C/2	3	22 m2	€: 20,45	
3° lotto	T	Tito (PZ)	11	701		Seminativo	3	82	R.D. €: 0,08	R.A. €: 0,08
	F	Tito (PZ) C/da Canali Piano T	11	610	4	Cat.D/1			€: 250,00	
	F	Tito (C/da Canali n. SNC Piano T	11	700	2	Cat.D/1			€: 1610,00	
	F	Tito (PZ) C/da Canali Piano T	11	700	3	Cat.D/1			€: 72,00	
	F	Tito (Pz) C/da Canali Piano T	11	700	1	Cat.D/1			€: 144,00	

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 11/10/2019 Registro Generale n.316596 Registro Particolare n.13680.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



In merito alla storia catastale delle unità immobiliari in Tito (lotto 1°) **foglio 33 particelle 398 e 400 ex 43**) risultano costituite dalla derivante particella 43 giusto frazionamento del 21/08/1975 in atti il 15/06/1981 n.18178.

Le unità immobiliari in Tito (lotto 1°) e al **foglio 45 particelle 304 e 308** risultano costituite con l'attuale identificativo e classamento in un periodo antecedente all'impianto meccanografico del 10/03/1971.

Le unità immobiliare in Tito **foglio 11 particelle 767, 768, 701** derivano dalle native particelle ex 702, ex 612 ex 605 ex 579 ex 610 ovvero:

- dalla particella **702** a seguito frazionamento del 15/09/2014 prot. PZ0098159 in atti dal 15/09/2015 presentato il 15/9/2014 n.97159.1/2014;
- la particella 702 deriva dalla particella **612** a seguito tipo mappale del 02/12/2011 prot. PZ0440945 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 n. 440945.11/2011;
- la particella 612 deriva dalla particella **605** a seguito variazione del 17/12/2008 prot. PZ0352101 in atti dal 17/12/2008 n. 352101.1/2008;
- la particella 605 deriva dalla particella **579** a seguito frazionamento del 04/11/2008 prot. PZ0301267 in atti dal 04/11/2008 n. 301267.1/2008;
- la particella 579 deriva dalla particella **106 e 107** a seguito frazionamento del 25/07/2007 prot. PZ0325315 in atti dal 25/07/2007 n. 325315/2008;
- le particelle **106 e 107** vengono costituita in un periodo antecedente all'impianto meccanografico del 10/03/1971.

Le unità immobiliare in Tito **foglio 11 part. 610 sub 2 e 610 sub 4** deriva dalle originarie particelle ex 605, ex 579, ex 106 ovvero:

- dalla particella **610** a seguito trasferimento all'urbano giusto tipo mappale del 17/12/2008 prot.PZ0352101 in atti dal 17/12/2008 N. 352101.1/2008;
- la particella 610 deriva dalla particella **605** a seguito variazione del 17/12/2008 prot. PZ0352101 in atti dal 17/12/2008 n. 352101.1/2008;
- la particella 605 deriva dalla particella **579** a seguito frazionamento del 04/11/2008 prot. PZ0301267 in atti dal 04/11/2008 n. 301267.1/2008;
- la particella 579 deriva dalla particella **106 e 107** a seguito frazionamento del 25/07/2007 prot. PZ0325315 in atti dal 25/07/2007 n. 325315/2008;
- le particelle **106 e 107** vengono costituita in un periodo antecedente all'impianto meccanografico del 10/03/1971.

L'unità immobiliare in Tito **foglio 11 particelle 700 sub 1-2-3** derivano dalle originarie particelle ex 605, ex 579, ex 106 che accorpavano part. 704 ex 603 ex 107 ovvero:

- dalla particella **700** a seguito trasferimento all'urbano giusto tipo mappale del 01/12/2011 prot.PZ0440945 in atti dal 02/12/2011 N. 440945.1/2008;
- la particella 700 deriva dalla particella **612** a seguito tipo mappale del 02/12/2011 prot. PZ0440945 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 n. 440945.11/2011;
- la particella 612 deriva dalla particella **605** a seguito variazione del 17/12/2008 prot. PZ0352101 in atti dal 17/12/2008 n. 352101.1/2008;
- la particella 605 deriva dalla particella **579** a seguito frazionamento del 04/11/2008 prot. PZ0301267 in atti dal 04/11/2008 n. 301267.1/2008;
- la particella 579 deriva dalla particella **106 e 107** a seguito frazionamento del 25/07/2007 prot. PZ0325315 in atti dal 25/07/2007 n. 325315/2008;
- le particelle **106 e 107** vengono costituita in un periodo antecedente all'impianto meccanografico del 10/03/1971.

Geom. Muro Liliana

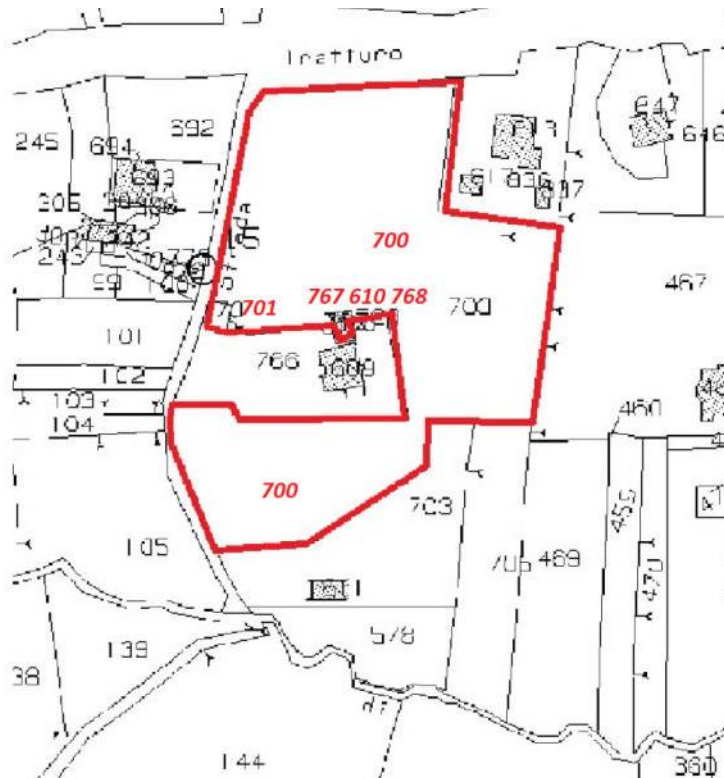
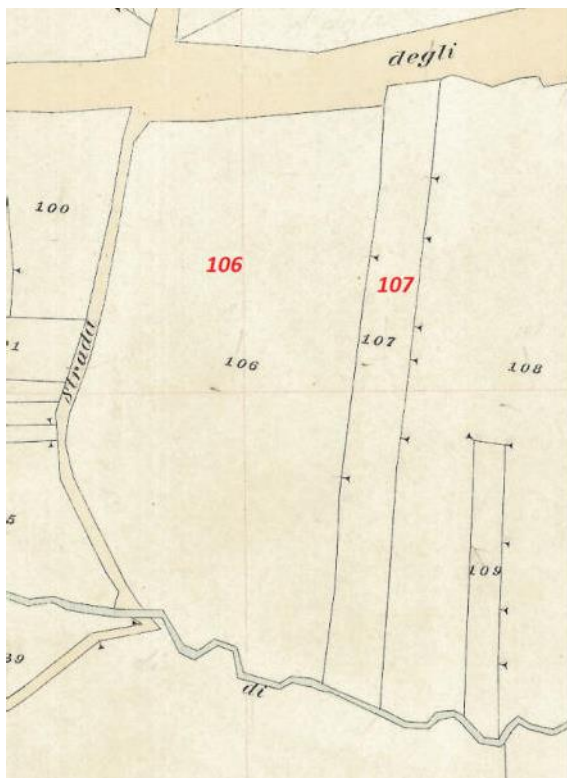
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Di seguito si riporta un raffronto tra la mappa catastale d'impianto e la mappa attuale.



Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti in **Tito (PZ)** foglio **11** particella **610 sub 4** **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale per la presenza di n.2 finestre che permettono l'aerazione del locale vano inverter dell'impianto fotovoltaico, mentre la particella **610 sub 2** **non è conforme** poiché non è stata realizzata una finestra rispetto alla planimetria catastale.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili per un importo di **€500** ciascuna unità immobiliare.

Di seguito si riportano in formato ridotto la planimetria catastale con evidenziato in rosso le difformità riscontrate:

**PLANIMETRIA DI RAFFRONTO TITO (PZ)
FOGLIO 11 PARTICELLA 610 SUB 4**

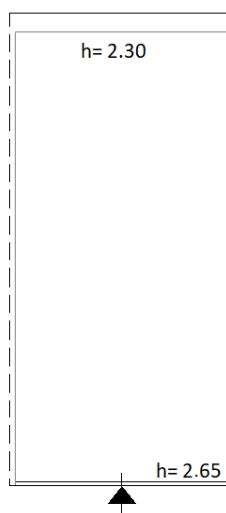


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

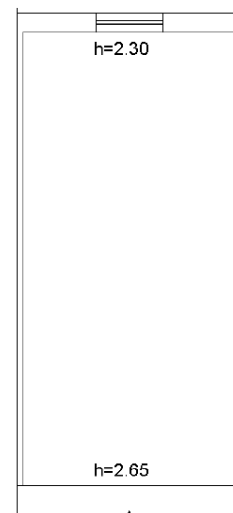


PLANIMETRIA CATATALE

**PLANIMETRIA DI RAFFRONTO TITO (PZ)
FOGLIO 11 PARTICELLA 610 SUB 2**



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATATALE

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

I lotti individuati e descritti in precedenza vengono riportati il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO 1°:

- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54 e **particella 400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14;
- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06 e **particella 308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56.

I cespiti consistono di n.4 piccoli appezzamenti attualmente incolti dell'estensione complessiva di circa 1.247 mq, sottostanti a dei cavalcavia della strada statale SS 95 VAR VARIANTE Tito-Brienza.

I terreni al foglio 33 part. 398 e 400, distanti dal centro abitato a circa 1,5 km, sono raggiungibili da un tratturo in terra battuta che lambisce entrambe le unità immobiliari.

Detti appezzamenti ai fini volumetrici risultano asserviti, non recintati, incolti e ricoperti da arbusti e sterpaglie, ricadono in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico.

Precisando, altresì, che con delibera di Consiglio Comunale del 12/03/2011 vengono localizzati in aree per insediamenti di nuovi impianti di distribuzione carburanti.

I terreni al foglio 45 part. 304 e 308, distanti dal centro abitato a circa 3,5 km, sono raggiungibili da un tracciato che attraversa terreni di proprietà di terzi, pertanto sono interclusi.

Gli appezzamenti foglio 45 parti. 304 e 308, attualmente incolti e ricoperti da arbusti e sterpaglie, non sono recintati, ricadono in zona agricola e sottoposti a tutela vincolo idrogeologico, vincolo forestale, paesaggistico e a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico e risultano asservite.

Piena proprietà della quota 1/2

PREZZO BASE € 305

LOTTO 2°:

- La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in **Tito (PZ)** in catasto al **foglio 11 particella 610 sub 2, categoria C/2**, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45.
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al **foglio 11 particella 767**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al **foglio 11 particella 768**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

Il deposito foglio **11** particella **610 sub 2** con i relativi terreni particelle **767 e 768**, sono distanti dal centro urbano della cittadina di circa 3 km, ma nelle vicinanze dell'imbocca della strada E847 & Raccordo Autostradale Sicignano – Potenza (a circa 1,5 km), in prossimità di centri commerciali, studi professionali, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc.

La struttura portante del fabbricato ove insiste **il deposito in Tito (PZ) foglio particella 610 sub 2** è del tipo in cls con solai in latero-cementizio e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Esso si sviluppa su unico livello parzialmente interrato, è composto da un ambiente unico, completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto elettrico collegati alla rete pubblica.

La pavimentazione del deposito è in mattoni con scaglie di marmo, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre la porta d'accesso è munita di serranda in alluminio dotato di motorino elettrico.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it



I terreni in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767 e 768 permettono di accedere al deposito e di effettuare la manutenzione.

Detti terreni attualmente ricadono in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, la cui superficie risulta asservita ai fini urbanistici.

Essi sono accessibili da un'area di maggiore consistenza completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro, munito di cancello elettrico, identificato con l'unità immobiliare particella 700 pignorata per il diritto di superficie. A riguardo si precisa che con atto di cessione dell'area del notaio Zotta Francesco del 22/02/2012 rep. 17312/9806 trascritto il 20/03/2012 ai NN 4346/3718, viene costituito sulle unità immobiliari alienate e pignorate il diritto di servitù per la durata di 20 (venti) anni a partire dal 13 settembre 2011.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 del Comune di Tito (PZ) è stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996.

Lo stato dei luoghi del locale è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 10.708

LOTTO 3°:

- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area terreno in Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;
- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile in Tito (PZ)** in catasto al foglio **11** particella **610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00; particella **700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00; particella **700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00; particella **700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00.

L'area dei cespiti in Tito foglio 11 particelle 701, 610 sub 4, 700 sub 2, 700 sub 3 e 700 sub 1 sono distanti dal centro urbano della cittadina di circa 3 km, ma nelle vicinanze dell'imbocco della strada E847 & Raccordo Autostradale Sicignano – Potenza (a circa 1,5 km), in prossimità di centri commerciali, studi professionali, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc.

Sull'area dell'immobile pignorato in **Tito (PZ) foglio 11 part.700 sub 2** è stato realizzato un impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici della società " " proprietaria del diritto di superficie, alla potenza nominale di 497,49 Kwp.

Il fondo ha un andamento pressoché pianeggiante, ricade in zona agricola a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, la cui superficie risulta asservita ai fini urbanistici.

Esso è completamente recintato con rete metallica e paletti in ferro dotato dell'impianto di videosorveglianza con telecamere installate su appositi pali lungo il perimetro esterno del lotto.

Il cespite in **Tito (PZ) foglio 11 part. 610 sub 4** è contiguo al deposito prima descritto part. 610 sub 2. Esso si sviluppa su unico livello parzialmente interrato, è composto da un ambiente unico, completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto elettrico collegati alla rete pubblica.

Le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre la porta d'accesso è munita di serranda in alluminio dotato di motorino elettrico, e di due finestre con grate in ferro che permettono l'aerazione del locale.

Difatti tutti i quadri BT, in corrente continua ed in corrente alternata, a protezione delle stringhe fotovoltaiche e dei circuiti elettrici facenti capo all'impianto fotovoltaico sono stati collocati all'interno del predetto locale "inverter", (cabina interna).

L'unità immobiliare in **Tito (PZ) foglio 11 part. 701** accessibile dalla strada pubblica a mezzo di un'ampia rampa d'accesso con cancello elettrico, permette di appressarsi alle cabine elettriche,

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



part.700 sub 1 e 700 sub 3, nonché all' impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici part. 700 sub 2 e al locale inverter part. 610 sub 4.

Le cabine elettriche in **Tito (PZ) foglio 11 part. 700 sub 3 e 700 sub 1** hanno una struttura prefabbricata in C.A. e permettono la trasformazione, la conversione, la regolazione e lo smistamento dell'energia elettrica prodotta dall'impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici di proprietà della società " (cabine di consegna).

Esse hanno un accesso indipendente dall'esterno permettendo, così al gestore della rete di effettuare in autonomia gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 del Comune di Tito (PZ) è stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996.

Lo stato dei luoghi del locale non è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati per la presenza di n.2 finestre che permettono l'areazione del locale inverter dell'impianto fotovoltaico.

L'impianto fotovoltaico, le cabine Enel e la recinzione di cinta sono stati realizzati con D.I.A. del 21/01/2010 n.3/2010 prot. 747 richiesto a nome di in qualità di amministratore della " , concessionaria del diritto di superficie del terreno.

Piena proprietà dell'area (quota 1/1)

PREZZO BASE € € 31.309



QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa quanto segue:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



In conclusione, la certificazione del notaio Andrea Zuccarello Marcolini **per i cespiti in Tito (PZ)** risale sino ad un atto di acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



QUESITO n. 6:

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

LOTTO 1°:

- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 33 particella 398**, qualità seminativo, classe 1, consistenza 422 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,54 e **particella 400**; qualità seminativo, classe 1, consistenza 110 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,14;
- La piena proprietà della quota di **1/2** del terreno in **Tito (PZ)** al NCT al **foglio 45 particella 304**; qualità bosco alto, classe 1, consistenza 165 mq, R.D. € 0,30, R.A. € 0,06 e **particella 308**; qualità vigneto, classe 3, consistenza 550 mq, R.D. € 2,13, R.A. € 1,56.

I terreni al foglio 33 part. 398 e 400, ricadono in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risultano asserviti
Precisando, altresì, che con delibera di Consiglio Comunale del 12/03/2011 vengono localizzati in aree per insediamenti di nuovi impianti di distribuzione carburanti.

I terreni al foglio 45 part. 304 e 308, ricadono in zona agricola del vigente R.U. e sottoposti a tutela vincolo idrogeologico, vincolo forestale, paesaggistico e a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico e risultano asservite ai fini urbanistici.

LOTTO 2°:

- La piena proprietà della quota di **1/1** del locale deposito in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11 particella 610 sub 2, categoria C/2**, classe 3, consistenza 22 mq, R. € 20,45.
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11 particella 767**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 14 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- La piena proprietà della quota di **1/1** del terreno in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11 particella 768**; qualità seminativo, classe 3, consistenza 10 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 del Comune di Tito (PZ) è stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996.

Lo stato dei luoghi del locale è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati.

I terreni in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767 e 768 ricadono in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risultano asserviti.

LOTTO 3°:

- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area terreno** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11 particella 701**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 82 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,08;
- La piena proprietà della quota di **1/1 dell'area dell'immobile** in **Tito (PZ)** in catasto al foglio **11 particella 610 sub 4**, categoria D/1, R. € 250,00; **particella 700 sub 2**, categoria D/1, R. € 1.610,00; **particella 700 sub 3**, categoria D/1, R. € 72,00; **particella 700 sub 1**, categoria D/1, R. € 144,00.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 del Comune di Tito (PZ) è stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996.

Lo stato dei luoghi del locale non è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati per la presenza di n.2 finestre che permettono l'areazione del locale inverter dell'impianto fotovoltaico.

L'impianto fotovoltaico, le cabine Enel e la recinzione di cinta sono stati realizzati con D.I.A. del 21/01/2010 n.3/2010 prot. 747 richiesto a nome di _____ in qualità di amministratore della " _____", concessionaria del diritto di superficie del terreno.

Il terreno in Tito (PZ) in catasto al foglio 11 particella 701 ricade in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risulta asservito.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che

- i cespiti pignorati indicati nel 1° lotto Tito (PZ) in catasto al foglio 33 particella 398 e 400; al foglio 45 particella 304 e 308 sono liberi nella disponibilità dell'esecutato;
- i cespiti pignorati indicati nel 2° lotto Tito (PZ) in catasto al foglio 11 particella 610 sub 2, 767 e 768 sono liberi nella disponibilità dell'esecutato;
- i cespiti pignorati indicati nel 3° lotto Tito (PZ) in catasto al foglio 11 particella 701, 610 sub 4, 700 sub 3, 700sub 1, 700 sub 2 sono occupati dalla società " " quale proprietaria superficiaria, mentre la proprietà dell'area è nella disponibilità dell'esecutato.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n.68/2019 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che **non insistono** sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato:

1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

2) Difformità urbanistico-edilizie:

I terreni al foglio 33 part. 398 e 400, ricadono in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risultano asserviti

Precisando, altresì, che con delibera di Consiglio Comunale del 12/03/2011 vengono localizzati in aree per insediamenti di nuovi impianti di distribuzione carburanti.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



I terreni al foglio 45 part. 304 e 308, ricadono in zona agricola del vigente R.U. e sottoposti a tutela vincolo idrogeologico, vincolo forestale, paesaggistico e a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico e risultano asservite ai fini urbanistici.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996. Lo stato dei luoghi del locale è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati.

I terreni in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767 e 768 ricadono in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risultano asserviti.

La costruzione ove insiste il cespite part.610 sub 4 foglio 11 è stato realizzato con C.E. n.2015/1997 prot. 5900 rilasciato a nome dell'esecutata dal Sindaco del Comune di Tito (PZ) in data 23/09/1996. Lo stato dei luoghi del locale non è conforme rispetto agli elaborati progettuali depositati per la presenza di n.2 finestre che permettono l'aerazione del locale inverter dell'impianto fotovoltaico. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€500**.

L'impianto fotovoltaico, le cabine Enel e la recinzione di cinta sono stati realizzati con D.I.A. del 21/01/2010 n.3/2010 prot. 747 richiesto a nome di _____ in qualità di amministratore della " _____, concessionaria del diritto di superficie del terreno.

Il terreno in Tito (PZ) in catasto al foglio 11 particella 701 ricade in zona agricola del vigente R.U. a rischio frane da approfondire attraverso studio geologico, ai fini urbanistici risulta asservito.

3) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti in **Tito (PZ) foglio 11 particella 610 sub 4 non è conforme** rispetto alla planimetria catastale per la presenza di n.2 finestre che permettono l'aerazione del locale vano inverter dell'impianto fotovoltaico, mentre la particella **610 sub 2 non è conforme** poiché non è stata realizzata una finestra rispetto alla planimetria catastale.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili per un importo di **€500** ciascuna unità immobiliare.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data **25/10/2022 prot. 149737** si precisa che il suolo dei beni pignorati che ricadono nel comune Tito (PZ) sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

QUESITO n. 10:

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste alcun condominio, pertanto non insistono delle spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie; non insistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto ad effettuare un'analisi specifica per i lotti individuati.

Riguardo al 1° e 2° lotto in prima analisi si è proceduto nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Per i fabbricati il calcolo superficie commerciale viene determinato dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

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

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

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

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero per il cespite in Tito (PZ) foglio 11 particella 610 sub 2 la superficie commerciale è di **25 mq**.

Per i terreni il calcolo superficie commerciale viene individuato esaminando la superficie catastale.

Il tutto meglio rappresentato dalla seguente tabella di calcolo:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq
1° lotto	T	TITO(PZ)	33	398		SEMINATIVO	1	422
	T	TITO(PZ)	33	400		SEMINATIVO	1	110
	T	TITO(PZ)	45	304		BOSCO ALTO	1	165
	T	TITO(PZ)	45	308		VIGNETO	3	550
2° lotto	T	TITO(PZ)	11	767		SEMINATIVO	3	14
	T	TITO(PZ)	11	768		SEMINATIVO	3	10
	F	TITO(PZ) CONTRADA CANALI Piano S1	11	610	2	Cat.C/2	3	25

Per quanto sopra rappresentato e calcolato, per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo.

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

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

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

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

Per i terreni sono stati assegnati dei coefficienti in base quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche dei terreni riguardano la salubrità dell'aria, la topografia, il clima, natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione, nonché dei vicoli ivi insistono. Le caratteristiche intrinseche dei terreni riguardano la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno, la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza o meno di un fabbricato rurale, presenza di vincoli ecc.

Per i fabbricati i valori determinati, sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, nonché delle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona.

Per i terreni i valori determinati, sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Potenza e dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo che rientrano nella Comunità Montana del Melandro, nonché del Listino 2022 rilevazioni 2021 EXEO dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Potenza rivalutato all'attualità. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile al valore stesso.

Per la definizione del valore attuale del locale ubicato nel Comune Tito (PZ), il più probabile valore unitario di mercato viene individuato per un importo di **€ 450,00**; desunto dagli elementi di riscontro e modulato/adequato alle specifiche caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche del bene Analogamente per la definizione del valore dei terreni ubicati nel Comune Tito (PZ) i valori unitari vengono individuati come dal seguente schema dove vengono utilizzati dei parametri quali l'esposizione, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione, l'ampiezza e il rischio idrogeologico, parametri che permettono di "modulare" il valore del terreno per adeguarlo alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Tabella quotazioni terreni:

Coltivazioni	V min/ha	V max/ha	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq
SEMINATIVO	€ 8.595	€ 12.893	0,9	0,85	1	0,95	0,95	0,95	0,95	€ 0,67
SEMINATIVO	€ 8.595	€ 12.893	0,9	0,85	1	0,95	0,95	0,95	0,95	€ 0,67
BOSCO ALTO	€ 5.097	€ 7.646	0,9	0,9	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	€ 0,40
VIGNETO	€ 5.097	€ 7.646	0,9	0,9	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	€ 0,40
SEMINATIVO	€ 8.595	€ 12.893	1	1	0,95	0,95	1	0,95	0,95	€ 0,88
SEMINATIVO	€ 8.595	€ 12.893	1	1	0,95	0,95	1	0,95	0,95	€ 0,88

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



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

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

Detto valore di mercato del bene determinata come sopra esposto, corrisponde al valore commerciale ovvero pari a un complessivo di **€ 641,66 per il 1° lotto e di € 11.271,00 per il secondo lotto** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Consistenza	Valore €/mq	Valore di mercato	Valore Lotto	Lotti
1° lotto	T	TITO(PZ)	33	398	422	€ 0,67	€ 282,50	€ 641,66	1° lotto
	T	TITO(PZ)	33	400	110	€ 0,67	€ 73,64		
	T	TITO(PZ)	45	304	165	€ 0,40	€ 65,89		
	T	TITO(PZ)	45	308	550	€ 0,40	€ 219,63		
2° lotto	T	TITO(PZ)	11	767	14	€ 0,88	€ 12,25	€11.271,00	2° lotto
	T	TITO(PZ)	11	768	10	€ 0,88	€ 8,75		
	F	TITO(PZ) CONTRADA CANALI Piano S1	11	610 sub 2	25	€ 450,00	€ 11.250,00		

In conclusione si specifica che per i terreni del **1° lotto in Tito (PZ) foglio 33 particelle 398 e 400, foglio 45** particella 304 e 308 il valore commerciale è di **€ 641,66**.

Per i terreni e il locale del **2° lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767, 768 e 610 sub 4** il valore commerciale è di **€ 11.271,00**

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi per regolarizzare le difformità catastali e urbanistiche come specificato in risposta dei precedenti QUESITI.

Riguardo ai cespiti oggetto di stima che fanno parte del **3° lotto**, considerato la destinazione e caratteristiche, non possono essere ritenuti suscettibili di un mercato immobiliare ordinario; non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Il valore del diritto dell'area viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto dell'area a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{area} = R_n * \frac{q^n - 1}{r * q^n} =$$

V_{ds} = Valore del diritto dell'area

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario residuo 14;

q = 1+ r;

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area (R_n) si procederà come segue:

- Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'1% e il 5% e che nella fattispecie considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti stimati si ritiene congruo applicare un valore del tasso di capitalizzazione pari a 5%;

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



- assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;
- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (R_n) mediante la seguente relazione:

$$R_n = V * r$$

- considerando che noto "V" (valore in piena proprietà = valore diritto di area perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie, avvalendosi degli importi indicati negli atti pubblici del Notaio Francesco Zotta del 13/09/2011 e del 22/02/2012, gli stessi aggiornati con la rivalutazione monetaria o, in alternativa, il deprezzamento monetario al 1994 considerando l'indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei consumi di tabacchi).

$$R_n = V * r = € 54.540 * 5\% = € 2.727$$

In definitiva per i cespiti del **3° lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 701, 610 sub 2, 700 sub 1, 700 sub 2, 700 sub 3** il valore commerciale del diritto dell'area è di **€ 32.957**

$$V_{area} = R_n * \frac{q^n - 1}{r * q^n} = € 2.272 * \frac{(1.05)^{19} - 1}{0.05 * (1.05)^{19}} = € 32.957$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 5 % rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$V_{Base d'Asta del bene staggito} = V_m - (V_m * 5\%) =$$

In conclusione:

- per i cespiti del **1° lotto in Tito (PZ) foglio 33 particelle 398 e 400, foglio 45 particella 304 e 308** dal valore commerciale è di € 641,66 il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 601;**
- per i cespiti del **2° lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767, 768 e 610 sub 4** il valore commerciale è di € 11.271,00 il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 10.708;**
- per i cespiti del **lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 701, 610 sub 2, 700 sub 1, 700 sub 2, 700 sub 3** il valore commerciale del diritto dell'area è di **€ 32.957** il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 31.309.**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell:

– e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 13:

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato per il primo lotto la quota di 1/2 dell'intera proprietà, per secondo lotto ha interessato la quota 1/1 dell'intera proprietà, mentre per il terzo lotto ha interessato la piena proprietà del diritto di superficie.

A riguardo si procede nell'identificare e valutare la quota indivisa per gli immobili pignorati.

- **Piena proprietà della quota di 1/2 del 1° lotto in Tito (PZ) foglio 33 particelle 398 e 400, foglio 45 particella 304 e 308** dal valore commerciale è di € 321,00 il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 305.**
- **Piena proprietà della quota di 1/1 del 2° lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 767, 768 e 610 sub 4** il valore commerciale è di € 11.271,00 il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 10.708.**
- **Piena proprietà della quota di 1/1 del diritto dell'area del lotto in Tito (PZ) foglio 11 particelle 701, 610 sub 2, 700 sub 1, 700 sub 2, 700 sub 3** il valore commerciale del diritto dell'area è di **€ 32.957** il valore base d'asta del bene staggito è di **€ 31.309.**

QUESITO n. 14:

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

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Tito (PZ) emerge quanto segue:

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 05/12/2022

Il Perito Estimatore

- *Liliana Muro* -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

