

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it
antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 73/2012 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA ANNACHIARA DI PAOLA

CREDITORE: GUBER BANCA S.P.A.

DEBITORI

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 10/11/2022, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni 10 dall'invio della nomina, in data 16/11/2022 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'assunzione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 73/2012 R.G. di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedente all'udienza fissata per il giorno 10 maggio 2023, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

Pagina 1 di 43

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 73/2012



indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per risponde ai quesiti formulati.

Il termine dell'udienza di cui sopra è stato più volte differito con provvedimenti adottati dal S.V. Ill.ma, emessi anche sulla base delle richieste di proroga trasmesse dallo scrivente C.T.U. (**Allegati 3 e 4**) nonché sulla scorta delle istanze depositate nel fascicolo della procedura esecutiva.

La nuova data dell'udienza è quindi fissata per il **giorno 10 aprile 2024**.

Di seguito i quesiti formulati nel verbale di giuramento:

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. -

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo

del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;



Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

Quesito N. 8 «specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

Quesito N. 9 «verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;



Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. *L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;*

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Melfi in data **05/09/2012** e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **08/10/2012 al Registro Generale n. 14855 e Registro Particolare n. 12234**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della ditta **TECNIMPIANTI S.r.l.** con sede in Corato (BA), Codice Fiscale e P.IVA 05784170721 (**Allegato 5**), a cui sono susseguiti per "intervento" prima la Banca ITALESE S.p.A. (poi denominata BANCO POPOLARE Soc. Coop.) e poi **GUBER BANCA S.p.A.** con sede legale in Brescia (BS), Codice Fiscale e P.IVA 03140600176 ad oggi unico creditore procedente



anche a seguito della rinuncia della ditta TECNIMPIANI S.r.l.

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati non sono pienamente corrispondenti a quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare dall'Avv. **MARCO PESENTI** in data **07/07/2015** con certificazione notarile integrativa rilasciata dal **Notaio Dott.ssa MARIA TERESA GUERRA**, del Collegio Notarile del distretto di Trani in quanto risulta differente, sia l'intestazione catastale dei beni sia la coltura degli stessi trattandosi di terreni, ad oggi tutti individuati quali "incolt. prod.". Nel prosieguo della presente trattazione si procederà a chiarire la mancata corrispondenza sopra evidenziata

Dalla certificazione Notarile allegata al fascicolo della procedura immobiliare, l'allora creditore - *Tecnimpianti S.r.l. a cui è subentrato per intervento, la GUBER Banca S.p.A.* - per mezzo dei rispettivi difensori, hanno dimostrato che nel ventennio antecedente al pignoramento a tutto il 03/07/2015, la provenienza della piena proprietà che per i propri diritti di 1/1, appartenevano all'██ con sede in Barile (PZ) e precisamente:

- Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 215**, ubicato nel Comune di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 39.07 qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,81 - Reddito Agrario € 0,40;*
- Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 222**, ubicato nel Comune di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 14.19 qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,29 - Reddito Agrario € 0,15;*
- Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 223**, ubicato nel Comune



di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 14.30*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,30 - Reddito Agrario € 0,15;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 224**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 06.65*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,14 - Reddito Agrario € 0,07;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 225**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 43.20*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,89 - Reddito Agrario € 0,45

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 228**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 22.50*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,46 - Reddito Agrario € 0,23;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 234**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 46.58*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,96 - Reddito Agrario € 0,48;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 235**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 78.01*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 1,61 - Reddito Agrario € 0,81;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 325**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 39.24*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,81 - Reddito Agrario € 0,41;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 326**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 41.19*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,85 - Reddito Agrario € 0,43;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 331**, ubicato nel Comune

di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 45.45*



qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,94 - Reddito Agrario € 0,47;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 378**, ubicato nel Comune di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 20.95*

qualità incolto prod., classe 1, R. D. € 0,43 - Reddito Agrario € 0,22;

➤ Terreno censito in Catasto al **foglio 6 particella 398**, ubicato nel Comune di Barile (PZ) alla C/da San Pietro, *avente una superficie di are 42.35*

qualità incolto prod., classe 1, R. € 0,87 - Reddito Agrario € 0,44.

Dagli accertamenti in loco si è verificato che per il bene sopra descritto ed oggetto di pignoramento, la planimetria delle **“particelle catastali”** è **corrispondente** a quella depositata c/o L’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale Potenza - Territorio Servizi Catastali.

Risultano depositati nella procedura gli estratti catastali.

I beni sopra descritti alla data del pignoramento erano di proprietà per l’intero del [REDACTED] con sede in Barile (PZ), al [REDACTED] alla stessa pervenuti in forza dei seguenti atti/provvedimenti:

Quanto alla **particella 215**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23428/13887 dalla signora [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] la suddetta proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ANGELO BOZZA, del 20/08/1936, N. 4634 di Repertorio, registrato a Rionero in Vulture il



3/09/1936 al n. 55.

Quanto alle **particelle 222 e 378**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30 novembre 2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai 23434/13893,

[REDACTED]

Quanto alle **particelle 223 e 224**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23429/13888,

ai coniugi ANTONIO [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] la suddetta proprietà era pervenuta con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a



rogito del Notaio CONSALVO GIURATRABOCCHETTI di Rionero in Vulture, in data 14/05/2002, N. 102385 di Repertorio, registrato a Melfi il 20/05/2002 al n. 1132, trascritto a Potenza il 23 maggio 2002 ai nn. 10126/8572, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima divenuta proprietaria in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ANGELO BOZZA, del 26/02/1938, registrato a Rionero in Vulture (PZ) il 12/03/1938, al n. 463, trascritto a Potenza il 31/03/1938 a n. 115421.

Quanto alla **particella 225**, con atto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 27/07/2004, N. 46054 di Repertorio e N. 18254 di Raccolta, registrato a Melfi il 03/08/2004 al n. 982, trascritto a Potenza il 04/08/2004 ai nn. 15374/8971 [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] la suddetta proprietà era pervenuta in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ANGELO DORSA di Melfi, del 28/08/1977, N. 21105 di Repertorio, registrato a Melfi il 14/09/1977 al n. 1349, trascritto a Potenza il 17/09/1977 ai nn. 9458/8472.

Quanto alla **particella 228**, con atto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23432/13891, dai signori [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] la proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio



trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23431/13890

Ai signori

la suddetta proprietà era pervenuta in forza di successione di nato a Barile il 07/12/1930, deceduto, ab intestato, il 21/11/1978, giusta denuncia n. 25, vol. n. 181, registrata a Melfi il 02/02/1979, trascritta a Potenza il 07/02/1980 ai nn. 1610/1411 e seguente accettazione tacita di eredità trascritta a Potenza il 02/07/2015 ai nn. 11033/9654.

Quanto alla **particella 326**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23430/13889, dalla signora

Alla signora la proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ANGELO DORSA di Melfi, del 14/04/1974, N. 18450 di Repertorio, registrato a Melfi (PZ) il 27/04/1974 al n. 651, trascritto a Potenza il 26/04/1974 ai nn. 5882/5301.

Quanto alla **particella 331**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 27/07/2004, N. 46054 di Repertorio e N. 18254 di Raccolta, registrato a Melfi il 03/08/2004 al n. 982, trascritto a Potenza il 04/08/2004 ai nn.15376/8973, dal signor



[REDACTED]
[REDACTED] era pervenuta in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ANGELO DORSA di Melfi, del 28/08/1977, N. 21105 di Repertorio, registrato a Melfi il 14/09/1977 al n. 1349, trascritto a Potenza il 17/09/1977 ai nn. 9459/8473.

Quanto alla **particella 398**, con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 03/07/2002, N. 41779 di Repertorio e N. 16336 di Raccolta, registrato a Melfi il 17/07/2012 al n. 1567, trascritto a Potenza il 24/07/2002 ai nn. 13504/10960, dal signor

[REDACTED]
[REDACTED] suddetta proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio CONSALVO GIURATRABOCCHETTI di Rionero in Vulture, in data 26/03/1973, N. 56960 di Repertorio, registrato a Melfi il 02/04/1973 al n. 688, trascritto a Potenza il 07/04/1973 ai nn. 7752/7042.

L'appezzamento di terreno, costituito dalle sopra citate particelle e che fa parte dell'Atto di pignoramento immobiliare, corrisponde a quanto esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria a favore della favore della ditta **TECNIMPIANTI S.r.l.** con sede in Corato (BA), Codice Fiscale e P.IVA 05784170721, a cui sono susseguiti per "intervento" prima la Banca ITALESE S.p.A. (poi denominata BANCO POPOLARE Soc. Coop.) e poi **GUBER BANCA S.p.A.** con sede legale in Brescia (BS), Codice Fiscale e P.IVA 03140600176 ad oggi unico creditore procedente anche a seguito della rinuncia della ditta TECNIMPIANI S.r.l.

(Allegati 6 e 7)



Si da atto che, come deciso dal G.E. dalle attività d'indagine, **sono state escluse le particelle 227 e 233 del foglio 6** che pur se risultanti nell'atto di pignoramento non sono oggetto della presente perizia di stima, come disposto nell'udienza del 23/03/2022.

Nella procedura, risultano inoltre depositate le visure storiche degli immobili emesse alla data del 01/04/2019 prodotte dal precedente C.T.U.

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni peritali e attività tecnico/amministrative (*accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.*) necessarie all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, a seguito della comunicazione inviata dallo scrivente in data 03/04/2023 a mezzo PEC sia alla società esecutata che ai difensori del creditore procedente GUBER Banca S.p.A., veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso il compendio pignorato per il **giorno 12/04/2023 alle ore 9:30. (Allegato 8)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito con inizio alle **ore 9:30**, presso il compendio dei beni oggetto di perizia, **sito nel Comune di Barile (PZ), alla Contrada San Pietro**, in tale circostanza e alla presenza del Sig.

[REDACTED] nato a Barile in data [REDACTED] di ivi residente [REDACTED] dichiaratosi [REDACTED]

[REDACTED], si procedeva alla visione dei luoghi ma senza poter effettuare i necessari rilievi per



l'inaccessibilità delle aree, per tale ragione, assunta altresì la disponibilità del sig. [REDACTED] di rendere disponibile un idoneo automezzo per l'accesso alle particelle oggetto di verifica, si concordava con lo stesso di fissare un nuovo sopralluogo nei successivi 15 giorni da concordare telefonicamente.

Si ritiene utile precisare che al sopralluogo non era presente nessun rappresentante della società creditrice, lo scrivente infatti aveva in precedenza sentito telefonicamente [REDACTED], già procuratore di [REDACTED] che aveva comunque acconsentito affinché si effettuasse il sopralluogo anche in sua assenza.

Le operazioni peritali relative al primo sopralluogo venivano **concluse alle ore 10,00 del 12/04/2023. (Allegato 9)**

In conseguenza della impossibilità di effettuare l'accesso ai luoghi per impraticabilità del sito, con specifica istanza del 14/04/2023, si trasmetteva al G.E. istanza di proroga per il deposito della perizia, che veniva autorizzata in data 28/06/2023

Da una prima verifica della documentazione riferita alla perizia di che trattasi, si accertava che l'intestazione catastale delle particelle oggetto di pignoramento non corrispondeva a quanto in atti, le stesse risultano infatti intestate ai sigg. [REDACTED] per tale ragione nel fissare il successivo sopralluogo, si chiedeva al Sig. [REDACTED] suddetti affinché presenziassero alle operazioni peritali.

Il secondo sopralluogo veniva difatti fissato per le **ore 10:45 del 31 luglio 2023**, in tale circostanza erano presenti il già menzionato Signor



[redacted] nato a
[redacted] a
sua volta munito di delega da parte [redacted]
[redacted]

Alla presenza del Sig. [redacted] si è proceduto alla visione per quanto possibile in considerazione anche delle condizioni dei luoghi, dei terreni oggetto di espropriazione i quali risultano incolti.

In tale circostanza il Sig. [redacted] comunicava allo scrivente che le particelle oggetto di pignoramento sono iscritte nel fascicolo dell'azienda agricola del figlio [redacted] con relativo comodato d'uso a titolo gratuito, della quota di proprietà dello stesso [redacted]

Il suddetto dichiarava inoltre, per se e il figlio, che gli stessi non avendo conoscenza della presente procedura espropriativa si riservavano di presentare, per mezzo di propri legali, eventuali memorie e/o osservazioni in merito. Le operazioni peritali relative al secondo sopralluogo venivano **concluse alle ore 12:35 del 31/07/2023. (Allegato 10)**

In merito alle risultanze dei sopralluoghi e per quanto riscontrato, si attesta che lo stato dei luoghi dei beni oggetto di perizia sono rispondenti a quanto riportato negli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizi Catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei terreni riportati nell'atto di pignoramento, *si allegano la planimetria e le visure storiche Sintetica alla data del 8-10-2012 del compendio agricolo*, censito nel Comune di Barile (PZ) al foglio 6 particelle 215, 222, 223, 224, 225, 228, 234, 235, 325, 326, 331, 378 e 398. (Allegati 11 e 12)



In seguito alle informazioni assunte nelle fasi di sopralluogo considerato che la verifica delle intestazioni catastali delle particelle oggetto di stima, necessitava di accertamenti comunque di non semplice definizione, si trasmetteva al G.E., in data 19/12/2023, nuova istanza di proroga per il deposito della perizia; tale richiesta "rifiutata dal servizio telematico", veniva riproposta in data 13/01/2024 ed autorizzata in data 15/01/2024

Al termine delle indagini effettuate, dei sopralluoghi eseguiti, degli accertamenti e delle ispezioni esperiti, si è proceduto alla redazione della sottoestesa perizia di stima, dando risposta a tutti i quesiti posti così come indicati nel prosieguo della seguente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento, alla data di emissione del suddetto provvedimento, risultavano per la **piena proprietà dell'intero di 1/1**, in capo alla **SOCIETÀ** [redacted] [redacted] con sede in Barile (PZ) [redacted] corrispondono a quelli trascritti a suo favore con gli atti dettagliatamente elencati nei precedenti paragrafi della presente relazione.

Dalle risultanze delle visure catastali si è invece accertato che alla data odierna le particelle oggetto di espropriazione immobiliare di che trattasi,

Firmato Da: LORUSSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a527915803ead9bb8cc5c32fbfee14b



risulta catastalmente intestate ai signori [REDACTED]

Agli stessi risultano pervenute in forza di successione di [REDACTED]

[REDACTED] giusta
[REDACTED] trascritta a
Potenza il 29/05/2014 ai nn. 7471/6330 (**Allegato 13**), nonché dell'atto di
compravendita del 01/07/2019, a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE,
Rep. 61560 e registrato in Potenza il 25/07/2019 ai nn. 10060.2/2019
(**Allegato 14**) con cui [REDACTED] ha
acquistato la quota di ½ della proprietà in precedenza detenuta da
[REDACTED]

Nella successione sopra menzionata si dichiara che l'eredità viene devoluta
in favore [REDACTED]

[REDACTED] quanto acquisita per possesso ULTRAVENTENNALE.

Sempre in detta successione, che viene presentata ad integrazione di una
precedente denuncia, la n. 176, vol. 12 del 01/04/2009, si fa specifico
richiamo al testamento olografo, così come pubblicato con Verbale del Notaio
Francesco Zotta, di Rionero in Vulture, in data 05/03/2009, Rep. n. 12051
Raccolta 6290, registrato a Melfi in data 10/03/2009 al n. 756/1T (**Allegato**
15); tale testamento *non reca alcuna indicazione circa la donazione di*
terreni in Contrada San Pietro, dove risulta collocato il compendio oggetto
di stima, ma più genericamente l'indicazione di donazione ai figli [REDACTED]

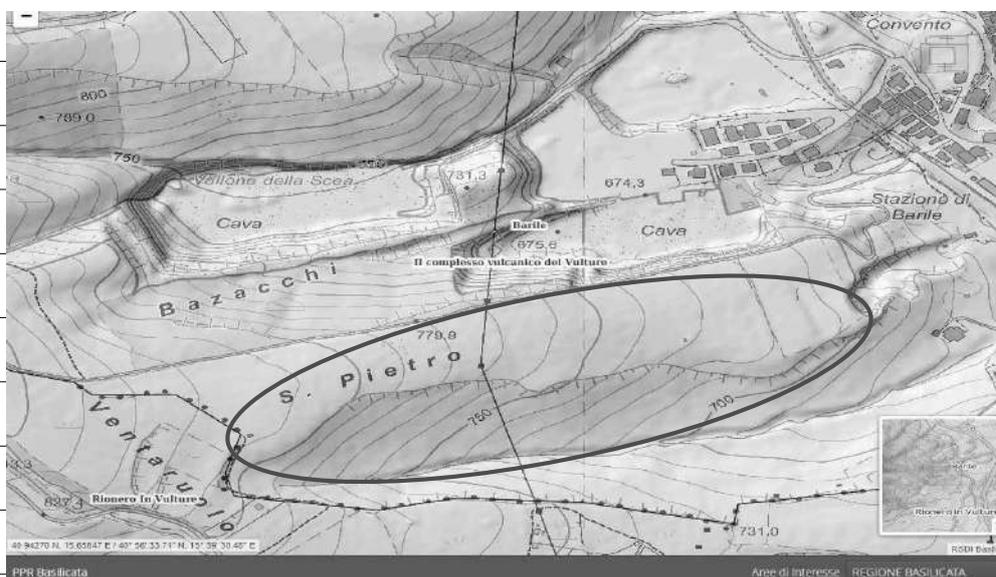
[REDACTED] *“omissis ... l'azienda corrente in Barile alla C.da*
Mancosa Costantino Poli e Bazzacchio esercente l'attività di estrazione di



pozzolana P. [REDACTED] con tutti i terreni annessi ... omissis”.

Il compendio dei terreni oggetto di stima, così come riportati nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di **Barile (PZ)**, alla **contrada San Pietro snc** ed è censito in **Catasto Terreni** di detto comune, al **Foglio 6 p.lle n. 215, 222, 223, 224, 225, 228, 234, 235, 325, 326, 331, 378 e 398**.

STRALCIO PLANIMETRICO C.T.R. - COMUNE DI BARILE (PZ) "C/DA SAN PIETRO"



Come evidenziato nello stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale sopra indicata, la collocazione dei terreni oggetto di indagine, ubicati in contrada San Pietro, non coincide con l'area di cava, né tantomeno con la collocazione della località Bazacchi (o Bazacchio) così come citati nel testamento sopra riportato.

Si ritiene utile inoltre evidenziare, in relazione alla dichiarazione di **POSSESSO ULTRAVENTENNALE** effettuata nella denuncia di successione n. 96, vol. n. 9990, registrata a Melfi il 05/02/2014, **che i beni oggetto di stima sono stati acquistati dalla** [REDACTED]

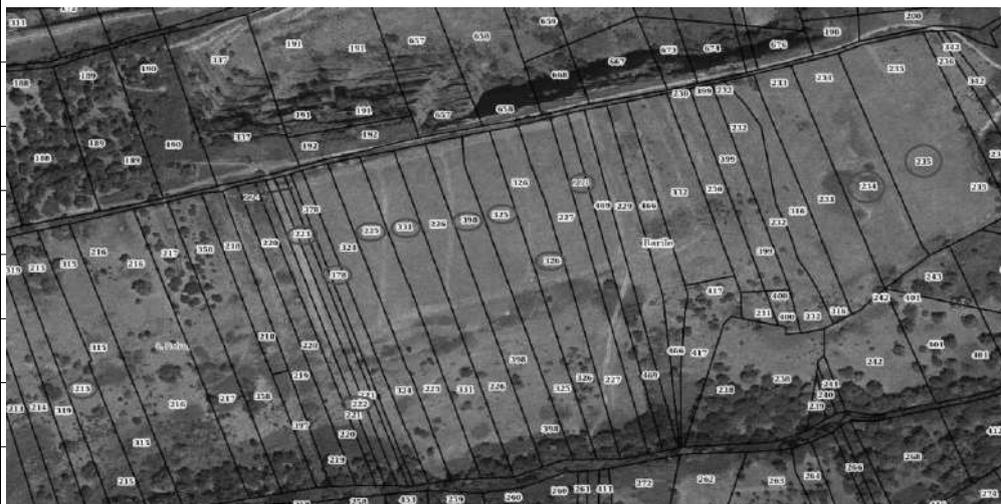
[REDACTED] così come altresì riportato nella Certificazione



Notarile in atti depositata, non si ravvisano quindi gli estremi del dichiarato possesso ultraventennale.

Di seguito altresì uno stralcio planimetrico del foglio catastale n. 6 del Comune di Barile, relative alle aree oggetto di stima.

STRALCIO PLANIMETRICO CON CATASTALE DEL FOGLIO 6



Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si allegano le planimetrie dei luoghi. (Allegati 16 e 17)

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni oggetto del presente procedimento espropriativo n. 73/2012, sono ubicati a ridosso del centro abitato del **Comune di Barile (PZ)** alla Contrada San Pietro e sulla base delle loro caratteristiche e della posizione oltre che delle possibili destinazioni d'uso a cui gli stessi possono essere adibiti, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **UNICO LOTTO** in quanto maggiormente proponibile sul mercato.



La scelta è altresì dettata dall'esigenza di conformarsi all'attuale mercato di fondi a destinazione agricola che richiede la presenza di compendi agricoli di considerevole dimensione seppur non omogenei.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito della piena proprietà comprensivo dei diritti di servitù attive e passive e come di seguito indicato:

❖ Fondo rustico dell'estensione complessiva di ha 5.34.56 a destinazione agricola ubicato nel comune di **Barile (PZ)**, alla contrada San Pietro, riportato in Catasto Terreni al **foglio 6 particelle:**

- **n. 215**, avente una superficie di are 39.07, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,81 - Reddito Agrario €. 0,40;
- **n. 222**, avente una superficie di are 14.19, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,29 - Reddito Agrario €. 0,15;
- **n. 223**, avente una superficie di are 14.30, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,30 - Reddito Agrario €. 0,15;
- **n. 224**, avente una superficie di are 06.65, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,15 - Reddito Agrario €. 0,07;
- **n. 225**, avente una superficie di are 43.20, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,89 - Reddito Agrario €. 0,45;
- **n. 228**, avente una superficie di are 22.50, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,46 - Reddito Agrario €. 0,23;
- **n. 234**, avente una superficie di are 46.58, Incolto prod., classe 1, Reddito Dominicale €. 0,96 - Reddito Agrario €. 0,48;
- **n. 235**, avente una superficie di are 78.01, Incolto prod., classe 1,



Reddito Dominicale €. 1,61 - Reddito Agrario €. 0,81;

- o n. 325, avente una superficie di are 39.24, Incolto prod., classe 1,

Reddito Dominicale €. 0,81 - Reddito Agrario €. 0,41;

- o n. 326, avente una superficie di are 41.19, Incolto prod., classe 1,

Reddito Dominicale €. 0,85 - Reddito Agrario €. 0,43;

- o n. 331, avente una superficie di are 45.45, Incolto prod., classe 1,

Reddito Dominicale €. 0,94 - Reddito Agrario €. 0,47;

- o n. 378, avente una superficie di are 20.95, Incolto prod., classe 1,

Reddito Dominicale €. 0,43 - Reddito Agrario €. 0,22;

- o n. 398, avente una superficie di are 42.35, Incolto prod., classe 1,

Reddito Dominicale €. 0,87 - Reddito Agrario €. 0,44.

Si rappresenta che per l'alienazione dei beni oggetto di pignoramento non è prevista la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto trattasi di un fondo agricolo.

RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL FONDO AGRICOLO OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Foto della Strada a valle di accesso alle particelle





Vista particelle interessate



Vista particelle interessate



<<< . . . >>>

RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

I beni oggetto della presente perizia che formano il **LOTTO UNICO** costituente la procedura espropriativa, ricadono Comune di **Barile (PZ)**, alla **contrada San Pietro**, per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto Catastale Storico** e dalle corrispondenti **planimetrie dei beni**, (vedi allegati 16 e 17) "*aggiornati all'attualità*" che come si è avuto modo già di illustrare in precedenza, pur se corrispondenti a quanto indicato negli atti depositati presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio di Potenza servizi Catastali, *sugli stessi tuttavia risulta che l'intestazione dei beni oggetto di perizia è differente rispetto a quella indicata negli atti di pignoramento. (Allegato 18)*

Si elencano di seguito i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura espropriativa:

→ quanto alla **particella 215**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23428/13887 dalla

suddetta proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ANGELO BOZZA, del 20/08/1936, N. 4634 di Repertorio, registrato a



Rionero in Vulture il 3/09/1936 al n. 55.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[redacted] nato a Melfi il [redacted] proprietario per 1/2;

[redacted] nato a Barile [redacted] proprietario per 1/2.

→ quanto alle **particelle 222 e 378**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30 novembre 2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai 23434/13893, [redacted]

[redacted]

[redacted] detta proprietà era pervenuta in forza di successione di [redacted] deceduto, ab intestato, il 27/04/1992, giusta denuncia n. 58, vol. 228, registrata a Melfi il 27/05/1992, trascritta a Potenza il 17/03/1977 ai nn. 3799/3418 e conseguente accettazione tacita di eredità trascritta a Potenza il 2/07/2015 ai nn. 11032/9653.

Su dette particelle, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della



registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi dette particelle risultano catastalmente intestate a:

[REDACTED];
[REDACTED] nato a Barile [REDACTED], proprietario per ½.
→ quanto alle **particelle 223 e 224**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23429/13888 [REDACTED]

[REDACTED]
suddetta proprietà [REDACTED] con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio CONSALVO GIURATRABOCCHETTI di Rionero in Vulture, in data 14/05/2002, N. 102385 di Repertorio, registrato a Melfi il 20/05/2002 al n. 1132, trascritto a Potenza il 23 maggio 2002 ai nn. 10126/8572, dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima divenuta proprietaria in forza di atto di donazione a rogito del Notaio ANGELO BOZZA, del 26/02/1938, registrato a Rionero in Vulture il 12/03/1938, al n. 463, trascritto a Potenza il 31/03/1938 a n. 115421.

Su dette particelle, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del



01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi dette particelle risultano catastalmente intestate a:

[REDACTED] Melfi [REDACTED] proprietario per 1/2;

[REDACTED] nato a Bari [REDACTED] proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 225**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 27/07/2004, N. 46054 di Repertorio e N. 18254 di Raccolta, registrato a Melfi il 03/08/2004 al n. 982, trascritto a Potenza il 04/08/2004 ai nn. 15374/8971 [REDACTED]

[REDACTED]
di donazione a rogito del Notaio ANGELO DORSA di Melfi, del 28/08/1977, N. 21105 di Repertorio, registrato a Melfi il 14/09/1977 al n. 1349, trascritto a Potenza il 17/09/1977 ai nn. 9458/8472.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED] - proprietario per 1/2;

[REDACTED] proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 228**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535,



trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23432/13891, [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio CONSALVO GIURATRABOCCHETTI di Rionero in Vulture, del 07/10/1976, N. 61876 di Repertorio, registrato a Melfi il 18/10/1976 al n. 1700, trascritto a Potenza il 26/10/1976 ai nn. 12122/11121.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED] nato a Melfi [REDACTED] proprietario per 1/2;
[REDACTED] nato a Barile [REDACTED] proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 234**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, del 25/10/2006, N. 50315 di Repertorio e N. 20228 di Raccolta, registrato a Melfi il 14/11/2006 al n. 2036, trascritto a Potenza il 15/11/2006 ai nn. 25071/14657 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
02/05/1964 al n. 1519, trascritto a Potenza il 05/05/1964 ai nn. 10578/301380.



Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

██████████ nato a Melfi ██████████ proprietario per 1/2;

██████████ nato a Barile ██████████ proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 235**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, del 25/10/ 2006, N. 50315 di Repertorio e N. 20228 di Raccolta, registrato a Melfi il 14/11/2006 al n. 2036, trascritto a Potenza il 15/11/2006 ai nn. 25070/14656

██████████ di Repertorio, trascritto a Potenza il 04/02/1997 ai nn. 1805/1645, con il quale è stato affrancato dal canone livellario a favore del Comune di Barile.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

██████████ nato a Melfi il ██████████ - proprietario per 1/2;

██████████ nato a Barile ██████████ proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 325**, l'acquisto della proprietà da parte



dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 1535, trascritto a Potenza il 22/12/2004 ai nn. 23431/13890, dai signori

na

[REDACTED] nato a Barile il 07/12/1930, deceduto, ab intestato, il 21/11/1978, giusta denuncia n. 25, vol. n. 181, registrata a Melfi il 02/02/1979, trascritta a Potenza il 07/02/1980 ai nn. 1610/1411 e seguente accettazione tacita di eredità trascritta a Potenza il 02/07/2015 ai nn. 11033/9654.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED] nato a Melfi [REDACTED] proprietario per 1/2;
[REDACTED] nato a Barile [REDACTED] proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 326**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 30/11/2004, N. 46606 di Repertorio e N. 18508 di Raccolta, registrato a Melfi il 21/12/2004 al n. 535, trascritto a



01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED], nato a Melfi il [REDACTED] proprietario per 1/2;

[REDACTED] nato a Barile [REDACTED] proprietario per 1/2.

→ quanto alla **particella 398**, l'acquisto della proprietà da parte dell'esecutata è avvenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio VINCENZINA CESTONE di Melfi, in data 03/07/2002, N. 41779 di Rep. e N. 16336 di Raccolta, registrato a Melfi (PZ) il 17/07/2012 al n. 1567, trascritto a Potenza il 24/07/2002 ai nn. 13504/10960, [REDACTED]

L [REDACTED]
[REDACTED] atto di compravendita a rogito del

[REDACTED]
26/03/1973, N. 56960 di Repertorio, registrato a Melfi il 02/04/1973 al n. 688, trascritto a Potenza il 07/04/1973 ai nn. 7752/7042.

Su detta particella, è intervenuto il cambio d'intestazione a seguito della registrazione in primis della successione testamentaria Volume 9990 n. 96 del 05/02/2014 e successivamente dell'atto di compravendita Rep. 61560 del 01/07/2019 a rogito del notaio VINCENZINA CESTONE in Melfi.

Ad oggi detta particella risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED]

In merito all'intervenuto cambio d'intestazione, per effetto della successione testamentaria e dell'atto di compravendita del 2019, così come di volta in volta indicati, in favore dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] nvia alle considerazioni già espresse nella presente relazione di



stima in risposta al **QUESITO N. 1.**

<<< ... >>>

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

Piena proprietà per l'intero di 1/1, comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, servitù e diritti nulla escluso, così come rinvenuti dalle precedenti compravendite, del fondo agricolo sito in agro di Barile (PZ) alla contrada San Pietro, esteso nel suo intero per ha. 05.35.46, riportato in catasto terreni al foglio 6 (sei) e costituito da n. 6 distinti appezzamenti di terreno formati rispettivamente dai seguenti mappali:

- 1. n. 215** - inc. prod.,cl.1,ha.0.22.90, R.D. euro 0,47, R.A. euro 0,24
confinante con strade, vallone, proprietà Sigillito Emiliano, Prata Laura, Paternoster Giovanni e Paternoster Antonio, salvo altri;
- 2. n. 222** - inc. prod.,cl.1,ha.0.14.19, R.D. euro 0,29, R.A. euro 0,15
n. 223 - inc. prod.,cl.1,ha.0.14.30, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,15
n. 224 - inc. prod.,cl.1,ha.0.06.65, R.D. euro 0,14, R.A. euro 0,07
n. 378 - inc. prod.,cl.1,ha.0.20.95, R.D. euro 0,43, R.A. euro 0,22
confinante con strada, vallone, proprietà Paternoster Giovanni e Paternoster Antonio, salvo altri;
- 3. n. 225** - inc. prod.,cl.1,ha.0.43.20, R.D. euro 0,89, R.A. euro 0,45
n. 331 - inc. prod.,cl.1,ha.0.45.45, R.D. euro 0,94, R.A. euro 0,47
confinante con strada, vallone, proprietà Paternoster Giovanni e



Paternoster Antonio, salvo altri;

4. n. 398 - inc. prod.,cl.1,ha.0.42.35, R.D. euro 0,87, R.A. euro 0,44

n. 325 - inc. prod.,cl.1,ha.0.39.24, R.D. euro 0,81, R.A. euro 0,41

n. 326 - inc. prod.,cl.1,ha.0.41.19, R.D. euro 0,85, R.A. euro 0,43

confinante con strada, vallone, proprietà Paternoster Giovanni e

Paternoster Antonio, salvo altri;

5. n. 228 - inc. prod.,cl.1,ha.0.22.50, R.D. euro 0,46, R.A. euro 0,23

confinante con strada, vallone, proprietà Paternoster Giovanni e

Paternoster Antonio, salvo altri;

6. n. 234 - inc. prod.,cl.1,ha.0.46.58, R.D. euro 0,96, R.A. euro 0,48

n. 235 - inc. prod.,cl.1,ha.0.78.01, R.D. euro 1,61, R.A. euro 0,81

confinante con strada, vallone, proprietà

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato negli atti depositati c/o
L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza. -
Servizi Catastali.

LOTTO UNICO PREZZO BASE euro 39.000,00

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei
passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della
documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di tutti i
passaggi di proprietà, ecc...*

Per la risposta al presente quesito si fa specifico rimando a quanto già

Pagina 33 di 43

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 73/2012



illustrato nelle precedenti sezioni della presente relazione di stima, con particolare riferimento alla trattazione del **QUESITO N. 3.**

Si ritiene utile precisare che al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento sui beni oggetto di espropriazione immobiliare, come altresì risultante dalla certificazione Notarile ipotecaria e catastale rilasciata in data 26-02-2013 dal Notaio Dott.ssa MARIA TERESA GUERRA e successiva integrazione, non risultava alcuna trascrizione a favore degli attuali intestatari.

In merito all'intervenuto cambio d'intestazione, si rinvia alle considerazioni già espresse nella presente relazione di stima in risposta al **QUESITO N. 1.**

Lo scrivente ritiene che la regolarizzazione sia della intestazione catastale che della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, non essendo di carattere tecnico quindi non effettuabile tramite una mera comunicazione di rettifica, non possa essere effettuata se non a seguito di provvedimenti di inefficacia dei titoli di trascrizione intervenuti sui beni oggetto di stima, in data successiva al pignoramento.

«« . . . »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barile (PZ) in data 09/02/2024, successivamente alla richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 26/01/2024, per ritirare il certificato



richiesto riguardante il compendio immobiliare avente destinazione agricola, oggetto della presente perizia.

Dalla documentazione reperita, presso il Comune di Barile (PZ), lo scrivente C.T.U. non ha riscontrato la presenza di pratiche edilizie riferite alle particelle oggetto di perizia, si è invece provveduto all'acquisizione del Certificato di destinazione Urbanistica (**Allegato 19**) da cui risulta che tutto i terreni oggetto di valutazione ricadono in zona agricola.

Si ritiene altresì utile precisare che sotto il profilo vincolistico, in relazione anche al Piano Paesistico Regionale, le particelle oggetto di stima per tutta la loro estensione, sono soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. l) e g) del D.Lgs. 42/2004 in quanto ricadenti nel complesso vulcanico del Vulture e contestualmente in zona boschiva. Le suddette particelle, inoltre, per la loro intera estensione rientrano, a far data dal 06/08/2017, nella "Perimetrazione delle aree percorse dal fuoco" e quindi assoggettati ai vincoli e alle disposizioni di cui all'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353.

«« . . . »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Durante il sopralluogo del 31 luglio 2023 si è accertato che il compendio immobiliare sito nel Comune di **Barile (PZ)**, alla contrada San Pietro, riportato in **Catasto Terreno al Foglio 6 particelle n. 215, 222, 223, 224, 225, 228, 234, 235, 325, 326, 331, 378 e 398**, risulta incolto con presenza di



vegetazione spontanea.

In fase di sopralluogo, si è tuttavia verificato che il Signor [REDACTED] come in atti generalizzato, come altresì rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, in considerazione che le aree nel 2017 sono state percorse dal fuoco, stava provvedendo con propri mezzi all'esecuzione delle linee tagliafuoco per la protezione dei terreni.

Inoltre nel verbale di sopralluogo sempre il su menzionato [REDACTED] dichiarava che i beni in questione erano di proprietà per la quota di ½ dello stesso, a lui pervenuti per testamento olografo e successiva Successione (vedi allegato 13 e 14) e per la quota di ½ del figlio [REDACTED] dello stesso acquistati con atto di compravendita, dallo zio, [REDACTED] (vedi allegato 15).

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici

gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici

gravanti sul bene.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali acquisite presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 04/02/2024, i beni oggetto di pignoramento risultano gravati della seguente formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Trascrizione contro del 08/10/2012**, Reg. Part. 12234 Reg. Gen. 14855, a rogito del Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO, Repertorio 627 del 10/09/2012 derivate da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della

“TECNIMPIANTI S.R.L.”, (vedi allegato 5)

Si precisa inoltre che:

- Non risultano esistere atti impositivi e di servitù sui beni pignorati;
- Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro;
- Rimangano a carico dell’acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla presente procedura immobiliare n. 73/2012 del RGE.

Sezione A: Oneri a carico dell’acquirente:

Non vi sono oneri e vincoli a carico dell’acquirente per **l’acquisto dei diritti di proprietà sul terreno oggetto di pignoramento**

Sezione B: Oneri e vincoli:

In considerazione anche a quanto riportato nel verbale di sopralluogo, per il compendio immobiliare oggetto della presente procedura considerato che è stato già in precedenza percorso dal fuoco, occorre procedere periodicamente alla pulizia del terreno e alla creazione delle linee tagliafuoco, tali costi saranno a carico dell’acquirente.

L’acquirente dovrà altresì procedere all’accertamento dei confini catastali del compendio agricolo in vendita mediante l’effettuazione delle necessarie operazioni topografiche di riconfinamento, tali oneri stimati in complessivi € 1.600,00 onnicomprensivi vengono detratti dalla stima totale dei beni

« « . . . » »

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se



sia in corso la pratica per lo stesso.

I terreni pignorati oggetto della presente perizia non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne le formalità esplicitate nella presente perizia tecnico/estimativa.

«« . . . »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Per quanto riscontrato nelle certificazioni e negli accertamenti effettuati, si può affermare in riferimento a detto quesito, che i terreni oggetto del pignoramento, appartenente al **LOTTO UNICO**, non sono gravato da nessun titolo a favore di terzi, non ha vincoli, né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici così come riportate nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Barile (PZ).

«« . . . »»

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

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che il compendio immobiliare oggetto di stima è autonomo ed indipendente, non risultano né spese di gestione fisse annue, né ulteriori oneri.

«« . . . »»

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



*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (**Allegato 20**) (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato), per poi in seguito procedere alla determinazione del valore di mercato; si è applicato il metodo di *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato di terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tale scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei terreni interessati quali:

- a) Caratteristiche estrinseche riferite al mercato di compravendita della zona, al comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazionali e dei servizi esistenti;
- b) Caratteristiche intrinseche riferite all'orientamento, panoramicità del



luogo, configurazione piano altimetrica, geologia, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Considerato inoltre che allo stato attuale non è ipotizzabile, per i terreni oggetto di stima, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato comunque certi, si è ritenuto di poter convenientemente utilizzare i “*Valori Agricoli Medi*” (Allegato 21) fissati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Potenza per l’anno 2017 (ultimo aggiornamento effettuato da detta Commissione); tenuto conto però che l’attuale condizione colturale, non corrisponde alle potenzialità agricole della zona e che quindi la perizia di stima non può non tener conto del potenziale agricolo del compendio, anche in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, così come già definite nella presente perizia; a tale condizione vi è comunque la necessità di attribuire un coefficiente di decremento al valore sopra determinato, in considerazione delle lavorazioni necessarie alla messa in coltura degli appezzamenti, tale coefficiente di decremento viene stabilito nella misura del 40% del valore unitario che comprende altresì l’attualizzazione dei “*Valori Agricoli Medi*” di cui sopra.

Per quanto sopra, si definisce il valore del lotto oggetto di stima come segue:

$$VM = Sup. Commerciale \times V. unitario \times coefficiente di merito$$

$$VM = ha 5.34.56 \times \text{€}/ha. 12.661 \times (1 - 0.40) = \text{€ } 40.608,38$$

Totale valore di stima del Lotto = € 40.600,00

Alla stima come sopra determinata, viene detratto il costo stimato per le operazioni topografiche di tracciamento dei confini pari a complessivi €



1.600,00, che restano a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire al compendio agricolo oggetto di stima costituente il **LOTTO UNICO**, il seguente **prezzo base di vendita per l'intero pari ad euro**

€. 39.000,00 – (diconsi euro trentanovemila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **il prezzo a base d'asta del lotto unico**, senza che tenga conto della differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e della vendita forzata dell'immobile.

«« ... »»

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

I diritti di proprietà per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato in data 05/09/2012, era di proprietà della Società esecutata, pertanto si è proceduto alla **stima del valore per l'intero del Lotto Unico.**

«« ... »»

RISPOSTA AL 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 rilasciata dalla Camera di Commercio di Potenza la **[REDACTED]**, iscritta al n. REA PZ **[REDACTED]** presso la Camera di Commercio Industriale Artigianato e Agricoltura della



Basilicata quale debitore esecutato, avente codice fiscale [REDACTED] e sede legale in Barile (PZ) [REDACTED] dallo stesso risulta che alla data 22/03/2023 la **società è attiva**. (Allegato 22)

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (Allegato 23), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

<<< . . . >>>

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Accettazione - Giuramento incarico;
- 3) Richiesta Proroga in data 15-04-2023;
- 4) Autorizzazione Richiesta Proroga in data 15-01-2024;
- 5) Nota di Trascrizione Verbale di pignoramento del 08/10/2012;
- 6) Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- 7) Ispezione ipotecaria **“Particella 215 Foglio 6”**;
- 8) Comunicazione primo sopralluogo;
- 9) Verbale di sopralluogo del 12/04/2023;
- 10) Verbale di sopralluogo del 31/07/2023;
- 11) Estratto del foglio di mappa n. 6 particelle 215, 222, 223, 224, 225, 228-234, 235, 325, 326, 331, 378, 398;
- 12) Visura Catastale Storica Sintetica del foglio 6 p.lle oggetto di stima;
- 13) Dichiarazione di Successione n. 96 Volume 9990 del 05-02-2014;
- 14) Atto di Compravendita a Favore di PATERNOSTER ANTONIO;
- 15) Testamento Olografo pubblicato in data 3-03-2009;
- 16) Ortofoto – Estratto di Mappa “Stato dei Luoghi”;



17) Stralcio planimetrico foglio 6 “p.lle evidenziate su mappa catastale”;

18) Visura Storica Catasto Terreno foglio 65 particelle 215, 222, 223, 224, 225, 228-234, 235, 325, 326, 331, 378, 398;

19) Certificato di destinazione Urbanistica;

20) Informazione sulla quotazione di vendita;

21) Tabella Valori Agricoli Medi Regione Basilicata

22) Visura CCIAA della ditta **SOCIETÀ PATERNOSTER GIOVANNI S.R.L** CON SEDE IN **BARILE (PZ)**.

23) Documentazione Fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **43 pagine dattiloscritte e n. 23 allegati**, di aver completato l’incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Potenza, li 8 Marzo 2024

IL C.T.U

Geom. Antonino Lorusso

