
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roselli Maria Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

00100 ROMA (RM)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

85047 - Moliterno (PZ)

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	4
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	4
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	5
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	5
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	6
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	6
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	8
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	8
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	9
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	9
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	10

Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	11
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20

INCARICO

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Arch. Roselli Maria Antonietta, con studio in Via San Marco, 50 - 85049 - Trecchina (PZ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano T-1

La sottoscritta CTU, in data 15 Gennaio 2024, previo congruo avviso alle parti effettuato dal Custode Avv. [REDACTED], unitamente alla collaboratrice il Geom. [REDACTED], ha avviato il 1° accesso al compendio immobiliare. Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 2A).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Il terreno è identificato al fg. 10 part. 423
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

Il bene identificato al fg. 10 part.424 è composto da fabbricato principale dove vi è il ristorante e gli uffici, e una zona dove è collocato il poligono

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

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

E' stata depositata Certificazione Notarile sostitutiva il 25.03.2022, a firma del Notaio Dott. [REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

E' stata depositata Certificazione Notarile sostitutiva il 25.03.2022, a firma del Notaio Dott. [REDACTED]
Notaio in Perugia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
85047 - Moliterno (PZ)

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

- Associazione Dilettantistica Sportiva Tiro a Volo Moliterno (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
85047 - Moliterno (PZ)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Il terreno riportato al fg. 10 part. 423 confina a Nord con la strada Comunale, a Nord-Est con le part.lle 26-137-29-30 -31 e con la strada comunale, a Sud con le part.lle 589 -174-380 -379-381 -387-388, ad Ovest con le

part.ile 143-150.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

L'immobile identificato al fg. 10 part. 424, confina interamente con il terreno oggetto di pignoramento fg. 10 part. 423

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

L'immobile identificato al fg. 10 part. 423 è stato registrato presso L'Agenzia del Territorio dal 20.06.1979, e di seguito vi è una variazione Catastale del 30.10.2008 (Tipo Mappale), avvenuta di seguito alla costruzione dell'immobile riportato al Fg. 10 part. 424. (Allegato1A)

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

L'immobile identificato al NCEU al fg. 10 part. 424 è stato Costituito presso l'Agenzia del Territorio il 17.11.2008, a cui è seguita una variazione del 05/08/2009, e una successiva variazione Toponomastica del 17.05.2011.
(Allegato1A)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	423				Pascolo	2	2 17 11 mq	13,1 €	11,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul terreno insistono alcuni fabbricati che non risultano avere consistenza catastale e identificativo.

La tettoia, dell'immobile C, non risulta avere identificativo catastale e consistenza dichiarata.

L'immobile identificato come D destinato al tiro a palla e poligono di tiro, non risulta avere identificativo catastale e consistenza dichiarata.

Pertanto, per una regolarizzazione catastale bisognerà procedere con la redazione di una pratica Pregeo di Tipo

Mappale da depositare presso l'Agenzia del territorio, che è una procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa di nuovi fabbricati che presumibilmente potrà avere un costo indicativo di €1500,00 (oltre iva e Inarcassa) e spese di istruttoria pari a € 65,00 per l'ufficio. Inoltre, bisognerà predisporre anche una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio competente, per l'immissione catastale della consistenza del fabbricato e dell'elaborato planimetrico, il tutto redatto da tecnico professionista ad un costo indicativo per ogni immobile e quindi ogni la pratica di €800,00 (oltre iva e Inarcassa) e spese di istruttoria pari a € 50,00 a pratica per l'ufficio. (Allegato 5A)

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	424			D8				2905 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, infatti l'immobile è conforme per il corpo A e B a quanto riportato nelle planimetrie castali, a meno di alcune tettoie in legno sul prospetto nord e ovest dettagliate e descritte nelle difformità urbanistiche e riportate nell'Allegato 6 A.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

1)Le opere in difformità realizzate sul terreno, ricadono in zona simica I, richiederanno la redazione di una Denuncia per autorizzazione sismica in sanatoria (art. 2 L.R. 7/1/83 n. 9 s.m.i., artt. 93, 94, 94 bis e 65 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 - art. 17 L. 2/2/1974 n. 64, art.4 L. 5/11/1971 n. 1086), per garantire la sicurezza dei manufatti realizzati e per la loro sanabilità dovranno prima superare le verifiche previste dalla normativa di settore, con l'accertamento dei fattori di sicurezza della struttura allo stato di fatto, rispetto alle condizioni di carico gravitazionali e accidentali previste dal DM 17 gennaio 2018. Il superamento di questa verifica garantirebbe la sanabilità delle opere, che è la condizione imprescindibile per la sanabilità anche da un punto di vista urbanistico. Tutta la verifica statica e sismica dell'edificio potrebbe avere un costo indicativo di € 4.000,00 oltre iva e cassa.

2) Le opere in difformità, potranno essere sanate urbanisticamente, con permesso a costruire in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità rispetto ai titoli autorizzativi, ai sensi degli art.36. art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €1500,00 (IVA e Cassa esclusi) di spese tecniche, oltre i costi calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto. Si allegano le planimetrie con indicate le difformità rispetto ai progetti approvati (Allegato 6A), oltre che le planimetrie dello stato di fatto e della documentazione edilizia dei progetti approvati (Allegato 7A).

VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO

È stata richiesta presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico dell'esecutata, che da certificato rilasciato dalla cancelleria, non risultano presenti. (Allegato 10 A)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Il terreno identificato al fg. 10 part. 423, è completamente recintato, da paletti in ferro e rete metallica, risulta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Il terreno pignorato, riportato al fg. 10 part. 423, avente superficie catastale pari a 31711 mq, secondo il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8A) e qualificato come zona agricola "E2 Agricola semplice", su cui insiste una Tettoia in legno, identificata come immobile C, un poligono di tiro identificato con la lettera D e tiro alla palla, realizzato in parte con copertura e in parte in cemento armato per la zona di tiro a palla, una zona dove è situata una fossa olimpica all'esterno, un piazzale di tiro e un ampio parcheggio.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

L'immobile riportato al NCEU fg. 10 part. 424 oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato A (sala convegni) e un fabbricato B (servizi). Il fabbricato A si sviluppa su un unico livello, all'interno del quale troviamo un' ampia sala adibita a convegni/ristorazione, di circa 170 mq e una cucina di 42 mq, mentre il fabbricato B adiacente, con cui è collegato si sviluppa su due livelli, al piano Terra troviamo una zona Bar di 31 mq, e una zona deposito di circa 7 mq, e una zona bagni che copre una superficie di 7.50 mq, dal piano terra vi è una scala di collegamento con il Piano Primo dove troviamo gli uffici della segreteria/armeria e i servizi igienici. I fabbricati A e B sono stati costruiti con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, il fabbricato A ha una copertura a tre falde, mentre il fabbricato B a doppia falda, entrambe sono costituite da travi in legno lamellare e ricoperte da tegole portoghesi.

Gli immobili sono collegati alla rete elettrica, idrica e gas.

Essi sono circondati dal terreno pignorato riportato al NCT al fg. 10 part. 423, su cui insiste una Tettoia identificata come immobile C adibita a zona ristoro, un poligono di tiro identificato con la lettera D e tiro a palla, una zona dove è situata una fossa olimpica, un piazzale di tiro e un ampio parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Il terreno risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

All'interno dei fabbricati vi sono tavoli e arredo atto all'uso a cui erano destinati gli impianti e attrezzatura per la cucina. Vedi foro (Allegato 9 A)

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

L' [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione per la durata di 9 anni, con la [REDACTED] il 30.12.2018 con un canone Annuo pari a 3000,00 euro, corrisposte in € 250,00 mensili.

Il 10/12/2021 è stata redatta una scrittura privata tra l' [REDACTED] [REDACTED], quest'ultimo ha effettuato i lavori di ristrutturazione, per un importo pari a 19.227 euro, a partire dal 01.01.2022 il canone di locazione dovuto, verrà compensato fino al raggiungimento della cifra di €19.227,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno identificato al fg.10 part. 423 (ex part. 32), su cui è stato costruito l'immobile fg. 10 part. 424 oggetto di pignoramento, è stato venduto dal [REDACTED] all' [REDACTED], con atto di compravendita del 16.10.2006 rep. n. 3102, redatto dal Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede di Moliterno, Trascritto il 22.05.2007 ai nn. Registro generale 11417 Registro particolare 7002.

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione, il Comune di Moliterno con delibera n. 183 del 26.10.1978 aveva già concesso al Sig. [REDACTED] il terreno sopra citato con destinazione Impianto sportivo, successivamente con Delibera n. 142 del 24.06.1986 è stato poi autorizzato a realizzare la costruzione di una struttura sportiva.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno identificato al fg.10 part. 423 (ex part. 32), su cui è stato costruito l'immobile riportato al fg. 10 part. 424, oggetto di pignoramento, è stato venduto dal [REDACTED] all' [REDACTED], con atto di compravendita del 16.10.2006 rep. n. 3102, redatto dal Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede di Moliterno, trascritto il 22.05.2007 ai nn. Registro generale 11417 Registro particolare 7002.

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione, il Comune di Moliterno con delibera n. 183 del 26.10.1978 aveva già concesso al Sig. [REDACTED] (Presidente dell' [REDACTED]) il terreno oggetto di pignoramento, con destinazione d'uso per un impianto sportivo, successivamente con Delibera n. 142 del 24.06.1986 è stato poi autorizzato a realizzare la costruzione di una struttura sportiva.

(Allegato 11A)

Per quanto innanzi descritto, **risulta verificata la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Iscritto a POTENZA il 22/10/2009
Reg. gen. 18283 - Reg. part. 2394
Importo: € 380,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 380,50
Spese: € 761,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/10/2009
N° repertorio: 224344
N° raccolta: 35098

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Trascritto a POTENZA il 27/02/2009
Reg. gen. 3330 - Reg. part. 2571
A favore di REGIONE BASILICATA
Contro [REDACTED]

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a POTENZA il 25/03/2022
Reg. gen. 4523 - Reg. part. 3806
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

IL PIGNORAMENTO AMMONTA AD EURO 436.509,57 OLTRE INTERESSI E SPESE LEGALI SINO AL SODDISFO. (Allegato 11A)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA

Sul terreno riportato al NCT al fg. 10 part. 423, vi è il parcheggio della struttura che copre una superficie di circa 1451 mq. Sul terreno insiste una tettoia autorizzata con Permesso a Costruire n.3/2013 del 22.04.2013 identificata come immobile C, la stessa non risulta avere un suo identificativo catastale, bisognerà fare l'immissione in mappa e il relativo accatastamento.

La tettoia è stata costruita in legno lamellare, con 12 pilastri in legno.

Vi è il poligono di tiro, identificato con la lettera D, con la piattaforma per il tiro a palla, avente superficie pari a circa 445,68 mq, vi è una fossa olimpica e piazzale di tiro, che ricoprono una superficie di circa 2188 mq.

Insistono sul terreno alcuni manufatti che non sono riportati nelle pratiche edilizie e sono segnalati nella planimetria allegata con Allegato 6A.

I manufatti realizzati in difformità sono:

- 1) Una tettoia in legno lamellare realizzata all'ingresso del corpo di fabbrica A /B di 14,75 mq;
- 2) Una tettoia in legno lamellare realizzata sul prospetto nord del fabbricato A di dimensioni 22,70 mq;

3) Un deposito degli attrezzi in muratura con copertura di 11,25 mq.

La documentazione edilizia e Certificati sono visionabili con l' allegato 7A.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moliterno il 05.02.2024, si evince che il terreno identificato al fg. 10 part. 423 ricade in zona E2 "Agricola Semplice" secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale (Allegato 8A).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MOLITERNO (PZ) - CONTRADA LA ROSSA, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La documentazione edilizia e Certificati sono visionabili con l' allegato 7A.

Il Comune di Moliterno (PZ) per l'immobile sopra descritto ci ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Permesso a Costruire n. 12/2006 del 15/11/2006 per la costruzione di un impianto sportivo di tiro a volo con annesso
attrezzature;
- Permesso a Costruire n.2/2008 del 04/02/2008, Variante al Permesso a Costruire n.12/2006 per la costruzione di un
impianto sportivo di tiro a volo con annesso attrezzature;
- Permesso a Costruire n. 9/2008 del 11/08/2008, Variante al permesso a Costruire n. 12/2006 e 2/2008;
- Dia del 21/08/2009 per la Costruzione di una Tettoia aperta, amovibile e temporanea presso l'impianto di Tiro a Volo;
- Permesso a Costruire n. 3/2013 del 22/04/2013, Variazione da temporanea a Permanente di una tettoia realizzata presso
l'impianto tiro a volo;
- Nella documentazione fornita è presente il Collaudo statico del 24/11/2008 e il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Moliterno n. 245 del 22/12/2008.

Gli immobili A-B sono conformi al permesso a costruire n.9/2008, la tettoia dell'immobile C è conforme al Permesso a Costruire n. 3/2013.

I manufatti realizzati in difformità sono:

- 1) Una tettoia in legno lamellare realizzata all'ingresso del corpo di fabbrica A /B di 14,75 mq;
- 2) Una tettoia in legno lamellare realizzata sul prospetto nord del fabbricato A di dimensioni 22,70 mq;
- 3) Un deposito degli attrezzi in muratura con copertura di 11,25 mq.

La documentazione edilizia e Certificati sono visionabili con l' allegato 7A.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono allegati i certificati dei vari impianti:

- certificato della Ditta [REDACTED] & C. per la realizzazione dell'impianto Gas e installazione Caldaia e per l'installazione dell'impianto idrico e termico;
- Certificato della ditta [REDACTED] per la realizzazione dell'impianto elettrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Infatti, si è deciso di formare un lotto unico, in quanto l'immobile oggetto del pignoramento riportato al NCEU al Foglio 10 Part. 424 è indivisibile e gli ulteriori immobili, che insistono sulla particella di terreno riportato al NCT al Foglio 10 Part. 423 sono atti ad una funzione complementare uno dell'altro. Inoltre, per la destinazione d'uso del poligono di tiro è necessaria la distanza da altre attività e quindi, la necessità di mantenere intatta la consistenza del terreno circostante.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa
Il terreno è identificato al fg. 10 part. 423
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 423, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano T-1
Il bene identificato al fg. 10 part.424 è composto da fabbricato dove vi è il ristorante, cucina e gli uffici di segreteria al 1° piano e l'armeria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sarà utilizzato il Metodo del Costo (Cost Approach) per la stima dei beni staggiti, in quanto i beni sono situati in zone dove le compravendite per cespiti simili sono praticamente inesistenti. Nel nostro caso, il poligono di tiro per la sua destinazione d'uso e la zona in esame, rappresenta un *unicum*, pertanto il valore di mercato del fabbricato identificato al F.10 Part.424, scaturirà dal costo di costruzione, deprezzato in base alla vetustà

delle diverse componenti (impianti, strutture, finiture), sommato al costo dell'area su cui insistono e a una percentuale forfettaria per spese tecniche ed oneri di urbanizzazione.

I riferimenti per i costi di costruzione sono i seguenti:

1) Determinazione 18/1/2021 – BUR n. 10 del 1/2/2021

Aggiornamento anno 2021 dei limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai sensi DM 5/8/1991, LR n. 12/1996 e DGR n. 1942 del 22/12/2011

Costo base minimo di realizzazione tecnica C.B.N. 743,01 €/mq

Costo massimo di realizzazione tecnica C.R.N. 1151,65 €/mq

Costo totale dell'intervento C.T.N. 1698,30 €/mq edilizia sovvenzionata

1772,60 €/mq edilizia agevolata

2) DGR 30 marzo 2023, n. 197 – Approvazione della "Tariffa Unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata - Edizione 2023".

Pertanto, considerando che l'immobile principale identificato con A e B è realizzato con struttura in c.a. ed è composto di impianti e servizi, proprio come un qualunque immobile residenziale, si è ritenuto congruo il costo medio al mq di €/mq 947,33.

Per la tettoia in legno, che è stata identificata con la lettera C, è stato calcolato un costo medio di costruzione di €/mq 160.

Per la realizzazione della struttura identificata con la lettera D, del tiro a palla, in cui non sono presenti particolari impianti e finiture, si è ritenuto opportuno utilizzare il costo di costruzione pari a €/mq 500,00.

Per il parcheggio realizzato nella zona antistante il fabbricato, si è attribuito un costo di €/mq 40,00.

Nella zona di terreno adibita a Fossa olimpica e piazzale di tiro, per la sua realizzazione, si è ritenuto opportuno utilizzare un costo medio di €/mq 15,00

LOTTO UNICO				
<i>Sito in Moliterno (PZ) C.da La Rossa</i>				
<i>NCEU</i> <i>F. 10 P.424</i>	Calcolo superficie commerciale	mq coperti	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Immobile A-B</i>	391,59 mq	947,33	€ 370964,00
	<i>Tettoia C</i>	94 mq	160	€ 15040,00
	<i>Immobile D</i>	445 mq	450,00	€ 200250,00
<i>NCET</i> <i>F. 10 P.423</i>	calcolo superfici	Mq	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Parcheggio</i>	1451 mq	40,00	€ 58040,00
	<i>Piazzale di tiro e fossa olimpica</i>	2188 mq	15,00	€ 32820,00
TOTALE				€676150,00

Il costo totale dei fabbricati e delle lavorazioni delle zone attrezzate è il seguente : €676150,00

La fine lavori relativa al cantiere è stata depositata dal direttore lavori nel 2008, utilizzeremo, quindi, questo anno come data certa di completamento dell'opera, conseguentemente al 2024, le varie componenti dell'edificio hanno una vetustà pari a 16 anni. La tabella di seguito ripartisce i costi delle 3 componenti principali degli edifici, in base alle percentuali di incidenza usuali sul costo a nuovo dell'immobile.

incidenze		
strutture	40%	€ 270460,00
impianti	25%	€ 169037,50
finiture	35%	€ 236652,50
Totale		€ 676150,00

Per il calcolo del deprezzamento maturato nei 16 anni di vita degli edifici (data di fine lavori come da documenti allegati al PaC) si utilizzerà la seguente formula:

$$C_t = C \times (1-t/n)$$

Dove: C= Costo della fabbrica a nuovo - t=vetustà impianti-strutture-finiture- n=vita utile delle varie componenti.

Nella tabella di seguito sono riportati i coefficienti di deprezzamento individuati in base alla formula sopracitata, in relazione agli anni di vita utile della singola componente, conseguentemente questi sono stati applicati al costo della singola parte per individuarne il deprezzamento.

componenti	Anni vetustà	Vita media	t/n	1-t/n
strutture	16	75	0,2	0,8
impianti	16	30	0,5	0,5
finiture	16	35	0,4	0,6

Deprezzamenti		
parte	nuovo	Costo deprezzato
strutture	€ 270460,00	€ 216368,00
impianti	€ 169037,50	€ 84518,75
finiture	€ 236652,50	€ 141995,1
Totale c.c deprezzato		€ 442881,85

Il costo di costruzione deprezzato ad oggi è pari a € 442881,85

Al costo di costruzione deprezzato dovranno essere sommati i costi derivanti dalle spese tecniche (individuate nella percentuale del 5% del costo a nuovo delle opere) e degli oneri di urbanizzazione (individuati nella percentuale del 3% il costo a nuovo delle opere), nel caso specifico non verrà sommata la percentuale relativa all'utile del promotore poiché la costruzione è stata realizzata per essere utilizzata dal promotore stesso e non per essere rivenduta.

Costo totale dell'opera	
cc deprezzato edificio	€ 442881,85

Spese tecniche	5%	€ 22144,09
urbanizzazioni	3%	€ 13286,45
Totale valore di costo		€ 478312,39

Il costo totale delle opere deprezzate, che in base al valore del costo coincide con il più probabile valore di mercato e pari a € 478312,39, in cifra tonda € 478312,00.

Al valore di stima andranno sottratte le spese necessarie per sanare le situazioni di difformità, sia urbanistiche che catastali, calcolate in totale pari a € 8765,00 e pertanto il valore di stima sarà pari a **€469547,00**.

A parte sarà calcolato il valore del terreno agricolo, che è la parte restante rispetto a quanto contabilizzato nella tabella precedente come parcheggio e piazzale di tiro, valore che si andrà a sommare alla stima degli immobili.

Il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato del terreno è quello sintetico comparativo, utilizzando le informazioni reperite all'Ufficio tecnico comunale, i valori agricoli medi, i valori fondiari medi, la destinazione urbanistica, l'orografia, la posizione geografica e i valori di mercato..

Tutto ciò premesso, per la stima, la sottoscritta ha usato come riferimento i valori espressi dalla commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio valevole per l'anno 2018.

Pertanto, in base a tali riferimenti presi per il Comune di Moliterno, il terreno che costituisce il LOTTO unico e che è riportato con il valore medio agricolo della Provincia di Potenza di €/mq 0,347 , che confrontato con i valori di mercato nella medesima zona, potrà essere calcolato come €/mq 1,50.

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANORO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULturne	COLLINE DI VENOGA	COLLINE DELL'ALTO BRACCIANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminatorio	6.567	9.551	7.585	5.290	7.805	5.139	5.678	5.169	8.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminatorio arborato	7.410	10.777	8.570	5.874	8.238	6.377	8.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminatorio inguajo	12.581	15.571	12.915	9.996	22.087	11.182	11.623	10.958	15.486	22.090	24.100	20.808	18.372
Seminatorio arborato inguajo	12.754		13.085	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	16.582				18.435
Prato		7.000											
Orto	13.936	19.033								21.679	21.550		
Orto inguajo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	25.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumato										-43.443			
Fruttato	11.474			10.841			11.420	11.660	18.635	14.011	14.068		18.858
Fruttato inguajo													29.982
Vigneto	9.205	11.592	11.185	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Liveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.198	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	28.775	23.185	
Agrumato del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto irrelato					32.421					34.561	34.406	30.815	29.921
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.658		6.882	5.608	5.871	5.151	7.821			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.798	6.000				5.720
Castaneto									6.527				
Castaneto	5.721	6.377		5.699						9.312	8.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.186	2.701	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.888	3.888
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.2	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.188	4.188
Pascolo occupato	2.914	2.720	2.914	2.458	2.720	2.871	2.523	2.720		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Insalato produttivo	2.323	2.323	2.323	2.185	2.368	2.388	2.256	2.323	2.360	2.388	2.368	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.692	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.368	5.097	4.670	4.670	4.350	4.166	4.420
Bosco medio	5.968	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.505		6.463			
Liveto	8.860	9.140	8.538	8.726	8.398	8.258	7.823	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Pertanto, il valore del terreno rimanente, contando che è stato valutato come pascolo arborato, per la presenza di alberi, sarà stimato €1,5 x 10712 mq=€16068,00 opportunamente arrotondato a € 16000,00.

LOTTO UNICO				
<i>Sito in Moliterno (PZ) C.da La Rossa</i>				
NCET F. 10 P.423	calcolo superfici	Mq	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Terreno restante ad uso agricolo</i>	10712 mq	1,50	€ 16068,00
TOTALE			Arrotondato € 16000,00	

RIEPILOGO DELLA STIMA

LOTTO UNICO				
<i>Sito in Moliterno (PZ) C.da La Rossa</i>				
NCEU F. 10 P.424	Calcolo superficie commerciale	mq coperti	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Immobile A-B</i>	391,59 mq	947,33	€ 370964,00
	<i>Tettoia C</i>	94 mq	160	€ 15040,00
	<i>Immobile D</i>	445 mq	450,00	€ 200250,00
NCET F. 10 P.423	calcolo superfici	Mq	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Parcheggio</i>	1451 mq	40,00	€ 58040,00
	<i>Piazzale di tiro e fossa olimpica</i>	2188 mq	15,00	€ 32820,00
TOTALE PARZIALE				€676150,00
<u>Totale parz. con deprezzamento e spese</u>				€469547,00

LOTTO UNICO				
<i>Sito in Moliterno (PZ) C.da La Rossa</i>				
NCET F. 10 P.423	calcolo superfici	Mq	p.cost €/mq	Costo totale
	<i>Terreno restante ad uso agricolo</i>	10712 mq	1,50	€ 16068,00
TOTALE PARZIALE			Arrotondato € 16000,00	
TOTALE STIMA LOTTO UNICO			€ 485547,00	

Identificativo corpo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa	€16000,00	1/1	€ 16000,00

Bene N° 2 - Compendio pignorato Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1	€469547,00	1/1	€469547,00
TOTALE STIMA € 485547,00			

Il valore della stima totale è pari a €485547,00 dicensi (quattrocentoottantacinquemilacinquecentoquarantasettemila/00)

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

Trecchina, 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roselli Maria Antonietta



ELENCO ALLEGATI

- 1 A. Verbale di sopralluogo;
- 2 A. Visura dell'immobile, planimetrie catastali;
- 3 A. Richiesta documentazione Comune;
- 4 A. Certificato di residenza Manzione Giuseppe;
- 5 A. Certificato di matrimonio;
- 6 A. Visura Ipotecaria;
- 7 A. Certificazione della Cancelleria Immobiliare;
- 8 A. Certificato di Destinazione Urbanistica e documentazione edilizia;
- 9 A. Stralcio di mappa con individuazione del bene;
- 10 A. Difformità edilizie;
- 11 A. Documentazione fotografica;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa
Il terreno è identificato al fg. 10 part. 423
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 423, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1
Il bene identificato al fg. 10 part.424 è composto da fabbricato dove vi è il ristorante e gli uffici, e una zona dove è collocato il poligono
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 423, Qualità Pascolo		
Stato conservativo:	Il terreno identificato al fg. 10 part. 423, è completamente recintato, da paletti in ferro e rete metallica, risulta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il terreno è identificato al fg. 10 part. 423		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Moliterno (PZ) - Contrada La Rossa, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Categoria D8		
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene identificato al fg. 10 part.424 è composto da fabbricato dove vi è il ristorante e gli uffici, e una zona dove è collocato il poligono		
Vendita soggetta a IVA:	NO.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		