

Consulente Tecnico d'Ufficio - Geom. Antonino LORUSSO

Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza

[ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA AL N. 1459]



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE DEL
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019

RELAZIONE SULLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA ANGELA ALBORINO**

Procedimento promosso da: [REDACTED]

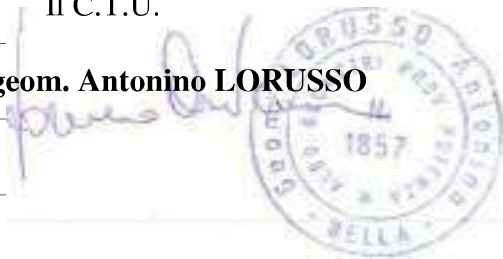
Procuratore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Potenza, 29 Settembre 2023

Il C.T.U.

geom. Antonino LORUSSO



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019



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. 53/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

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 09/02/2022, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato N. 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni 10 dall'invio della nomina, in data 11/02/2022 inoltrava a mezzo [REDACTED] giuramento di rito per l'assunzione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n.53/2019 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedente all'udienza fissata per il **giorno 13 luglio 2022**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti ed intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

Pagina 1 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



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

Il termine dell'udienza di cui sopra è stato più volte differito con provvedimenti adottati dal G.E., emessi 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 da parte del Custode Giudiziario, **AVV. RAFFAELLA CALCIANO**.

Il nuovo termine fissato per il deposito dell'elaborato peritale veniva stabilito in 30 giorni antecedenti alla nuova data dell'udienza decisa, fissata per il **giorno 18 ottobre 2023**.

In data 18.09.23, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga per il deposito della perizia, che veniva autorizzata in data 25.09.23 (**Allegato 4a**)

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 ½, ¼; 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. ... 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 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 POTENZA in data **19/06/2019** e trascritto all'Agenzia Entrata Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 26/07/2019 al Reg. Gen. n. 12320 e Reg. Part. n. 10117**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore del [REDACTED] **Allegato 5)**

Con successiva nota, trascritta all'Agenzia Entrata Direzione Provinciale di



Potenza - Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 30/07/2019 al Reg. Gen. n. 12499 e Reg. Part. n. 10264, si

procedeva alla **RETTIFICA** della precedente nota trascritta ai nn.

12320/10117 del 26/07/2019 per aver erroneamente indicato come soggetto

a favore i [REDACTED] (errato) in luogo del [REDACTED] (satto)

confermando l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento e l'ammontare

del pignoramento stesso pari ad € 30.884,37 oltre interessi legali sino al

soddisfo. **(Allegato 6)**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni

pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel

fascicolo dell'esecuzione [REDACTED] in data

18/10/2019, con certificazione Notarile sostitutiva rilasciata in data 19/09/2019

dal [REDACTED] el Collegio Notarile dei distretti riuniti di

Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola.

Dalla certificazione Notarile allegata nel fascicolo della procedura

immobiliare dal creditore si rileva che, l'esame ultraventennale a tutto il

30/07/2019 delle proprietà e delle disponibilità dell'esecutato sig.

[REDACTED]

[REDACTED] vi compreso quelle dei comproprietari non debitori,

sono le seguenti:

📍 ½ della proprietà del FABBRICATO sito in Ruoti alla Strada Sotto Le Mura

n. 33, censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 274, sub 8**, categoria A/4,

piano T, vani 2,5;

📍 ½ della proprietà del FABBRICATO sito in Ruoti alla Via Porta Piccola n.

37, censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 318, sub 5**, categoria A/4,

Pagina 5 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



Risultano depositati nella procedura gli estratti catastali.

I beni sopra descritti alla data del pignoramento appartenevano per i diritti
di proprietà e di usufrutto a favore dell'esecutato e corrispondono a quelli
esistente in loco che si identificano sia nella certificazione ipocatastale, che
nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

(Allegati 7, 8 e 9)

Non risulta depositato nella procedura il certificato di stato civile.

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sottoestesa 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 e attività
tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari, ecc.) necessarie all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Pagina 7 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



if [REDACTED] (legato 12)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



[illegible]

[illegible]

Pagina 11 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



[illegible]

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



[illegible]

[illegible]

	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED] va	
	r [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Durante i vari sopralluoghi si è proceduto a rilevare internamente tutti i vani delle unità immobiliari oggetto di perizia e ad effettuare un compiuto rilievo fotografico degli ambienti, delle aree circostanti ai fabbricati (ove possibile) e	

Durante i vari sopralluoghi si è proceduto a rilevare internamente tutti i vani
delle unità immobiliari oggetto di perizia e ad effettuare un compiuto rilievo
fotografico degli ambienti, delle aree circostanti ai fabbricati (ove possibile) e



dei terreni anch'essi oggetto di perizia.

Le operazioni peritali relative ai vari sopralluoghi sono descritte nei già richiamati verbali così come elencati e rappresentati nelle sezioni precedenti.

In tali date lo scrivente C.T.U. si riservava comunque di esaminare con opportune indagini c/o gli uffici competenti, l'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di perizia e procedere altresì alla verifica della documentazione catastale depositata c/o l'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza – Servizi Catastali, dei beni oggetto di pignoramento, riportati nel N.C.E.U. del **Comune di Ruoti (PZ)**, che di seguito vengono indicati:

📌 FABBRICATO sito in Ruoti alla Strada Sotto Le Mura n. 33 (ora 57), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 274, sub 8**, categoria A/4, piano T, vani 2,5, *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 FABBRICATO sito in Ruoti alla Via Porta Piccola n. 37 (ora 35), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 318, sub 5**, categoria A/4, piano T, vani 1,0 *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 TERRENO sito in Ruoti e censito in N.C.T. al **foglio 11, particella 256**, di are 01.60 *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 TERRENO sito in Ruoti e censito in N.C.T. al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 TERRENO sito in Ruoti e censito in N.C.T. al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67 *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 TERRENO sito in Ruoti e censito in N.C.T. al **foglio 11, particella 301**, di are 59 *in proprietà per 1/2 sull'intero*;

📌 TERRENO sito in Ruoti e censito in N.C.T. al **foglio 23, particella 89**, di

Pagina 18 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



are 30.03 in proprietà per ½ dell'intero;

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Contrada Pascone, censito in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 715, sub 1, categoria D/10, piano T; in godimento per diritto di usufrutto sull'intero**; in precedenza l'U.I. era censita con la sola indicazione della particella 715, categoria C/2, piano T, mq. 60, la variazione catastale è intervenuta in data 12/09/2019 con pratica n. PZ0071876 in atti dal 13.09.2013 (n. 19870.1/2019);

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Contrada Pascone n. 6, censito in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 711, sub 1, categoria D/10 in godimento per diritto di usufrutto sull'intero.**

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano le visure delle unità U.I.U. e dei terreni oggetto di stima e lo stralcio delle mappe catastali con indicazione dell'ubicazione dei fabbricati e dei terreni. **(Allegati 30 e 31)**

In data 02/05/2022 si inoltrava tramite **PEC**, al Responsabile all'Ufficio Tecnico del **Comune di Ruoti (Pz)** la richiesta di accesso agli atti, per esaminare la regolarità delle pratiche edilizie riferite alla costruzione dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di stima, in particolare di tutte le Autorizzazioni Edilizie rilasciate. **(Allegato 32)**

Il sottoscritto recatosi c/o l'ufficio Tecnico del Comune di Ruoti (PZ) in data **19/05/2022**, esaminava i fascicoli allegati alla pratica edilizie riferite agli immobili di cui trattasi, ricevendo in pari data copia informatizzata degli atti autorizzativi e dei grafici di progetto. **(Allegati 33 e 34)**

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia,

Pagina 19 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

I diritti reali di godimento ed i beni oggetti del pignoramento sono stati accertati come segue:

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Strada Sotto Le Mura n. 33 (ora 57), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 274, sub 8**, categoria A/4, piano T, vani 2,5, **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Via Porta Piccola n. 37 (ora 35), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 318, sub 5**, categoria A/4, piano T, vani 1,0 **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 TERRENO censito in N.C.T. del Comune di Ruoti al **foglio 11, particella 256**, di are 01.60 **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 TERRENO censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 TERRENO censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67 **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 TERRENO censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 11, particella 301**, di are 59 **in proprietà per $\frac{1}{2}$ dell'intero**;

 TERRENO censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 23, particella**

Pagina 20 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



89, di are 30.03 *in proprietà per ½ dell'intero*;

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Contrada Pascone, censito in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 715, sub 1**, categoria D/10, piano T, *in godimento per diritto di usufrutto sull'intero*;

 FABBRICATO sito in Ruoti alla Contrada Pascone n. 6, censito in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 711, sub 1**, categoria D/10 *in godimento per diritto di usufrutto sull'intero*.

In riferimento alle **particelle 256 e 301 del foglio 11**, si precisa che le stesse pur risultando negli estratti catastali, non erano inserite nel foglio di mappa. Per tale ragione con comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 15.06.2022 (**Allegato 34a**) all'agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, lo scrivente ha provveduto a segnalare l'errore catastale che è stato poi corretto con l'introduzione in mappa di dette particelle.

Nel sopralluogo del 26.04.2022, il debitore esecutato ha dichiarato che il terreno in Ruoti (PZ) in N.C.T. al **Foglio 23 part. 89**, coltivato a Vigneto, era stato ceduto tramite scrittura privata sottoscritta il 25.03.1997, acquisita poi nel sopralluogo del 27.06.2022, [REDACTED] quest'ultimo nel sopralluogo effettuato poi presso il suddetto terreno, in data 14.10.2022, dichiarava invece di aver usucapito il terreno per averlo detenuto da tempo immemorabile e tal fine consegnava la dichiarazione allegata al verbale di accesso. Tale dichiarazione contrasta con quanto riferito dal debitore esecutato il quale aveva dichiarato che detta particella era stata trasferita con scrittura privata [REDACTED]

[REDACTED] quanto sopra e a seguito di ulteriori indagini e per quanto è stato possibile accertare, [REDACTED] sia possessore *sine*

Pagina 21 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



■ dell'immobile in questione, di tale condizione si dirà poi nel prosieguo della presente relazione.

A riguardo della **particella 715 del foglio 10**, si è invece accertato che in data successiva al pignoramento avvenuto in data 07.05.2019, poi notificato in data 07.06.2019, l'U.I. prima censita con la sola indicazione della particella, è stata variata in **foglio 10, particella 715, sub 1**, la variazione è intervenuta in data 12/09/2019 con Pratica catastale n. PZ0071876 in atti dal 13.09.2013 (n. 19870.1/2019).

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si sono allegate le planimetrie dei luoghi. ([Allegati 35, 36, 37 e 38](#))

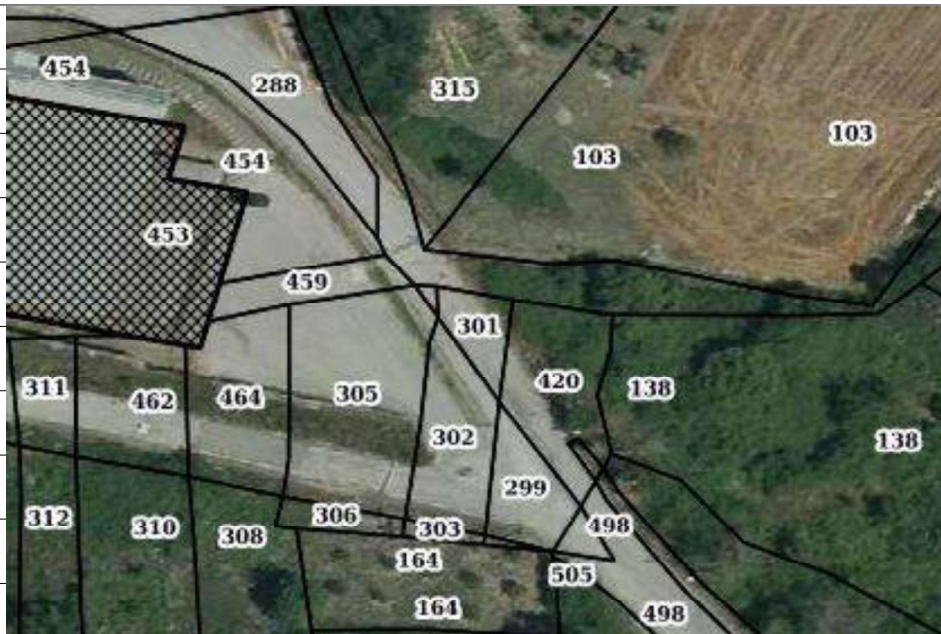
COMUNE DI RUOTI (PZ) "FG. 20 – PART. 274 E PART. 318"



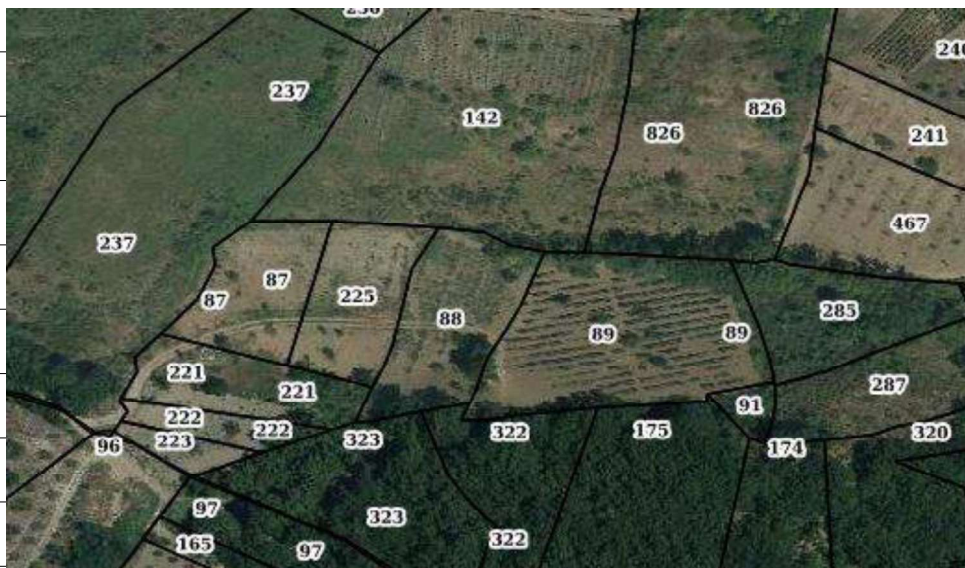
COMUNE DI RUOTI (PZ) "FG. 11 – PART. 256, PART. 266 E PART. 267"



COMUNE DI RUOTI (PZ) “FG. 11 – PART. 301”



COMUNE DI RUOTI (PZ) “FG. 23 – PART. 89”



COMUNE DI RUOTI (PZ) “FG. 11 – PART. 711 E PART. 715”



In base alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero **SEI (6) LOTTI** in modo da rendere maggiormente proponibile sul mercato il compendio dei beni oggetti di pignoramento.

Nel dettaglio si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1: costituito dalla u.i. sita in Ruoti alla Strada Sotto Le Mura n. 33 (ora 57), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 274, sub 8**, categoria A/4, piano T, vani 2,5, ***in proprietà per ½ dell'intero***

LOTTO 2: costituito dalla u.i. sita in Ruoti alla Via Porta Piccola n. 37 (ora 35), censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 318, sub 5**, categoria A/4, piano T, vani 1,0 ***in proprietà per ½ dell'intero***

LOTTO 3: costituito dai terreni in N.C.T. del Comune di Ruoti al **foglio**

Pagina 24 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



11, particella 256, di are 01.60, al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 e al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67, tutti *in proprietà per ½ dell'intero*

LOTTO 4: costituito dal terreno (scarpata stradale) censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 11, particella 301**, di are 59 *in proprietà per ½ dell'intero*

LOTTO 5: costituito dal terreno (coltivato a vigneto) censito in N.C.T. del comune di Ruoti al **foglio 23, particella 89**, di are 30.03 *in proprietà per ½ dell'intero.*

LOTTO 6: costituito dalle u.i. site in Ruoti alla Contrada Pascone, censite in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 715, sub 1**, categoria D/10, piano T e al **foglio 10, particella 711, sub 1**, categoria D/10 *in godimento per diritto di usufrutto sull'intero.*

~

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

Gli immobili oggetto del procedimento espropriativo **n. 53/2019**, sono tutti ubicati nel **Comune di Ruoti (PZ)**; lo scrivente esaminati gli atti, sulla base delle caratteristiche e della posizione dei beni di proprietà o in diritto di usufrutto dell'esecutato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero **SEI (6) LOTTI**, in modo da renderli maggiormente proponibile sul mercato.

L'unità immobiliare, che costituisce il **Lotto N. 1** si trova nel Comune di Ruoti (PZ), è censita in N.C.E.U di detto comune al foglio 20, particella 274, sub 8, categoria A/4, piano T, vani 2,5. Trattasi di un miniappartamento situato nel centro storico del comune di Ruoti, distribuito su due livelli in cui al piano

Pagina 25 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



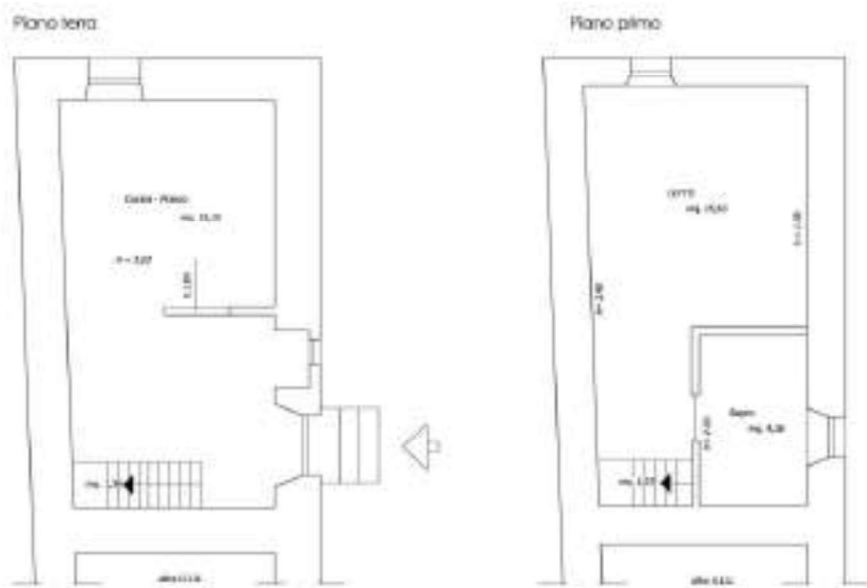
terra troviamo la zona giorno e al piano primo la zona notte con annesso bagno.

Si presenta con un buono stato di finitura interno ed è dotato di tutti gli impianti anch'essi in buono stato di manutenzione. Sotto il profilo urbanistico trattasi di un'u.i. costruita prima del 1967 nel nucleo storico del comune di Ruoti, dalla consultazione degli atti catastali si rileva che la planimetria dell'immobile è stata iscritta nei relativi registri in data 21.12.1939, gli uffici comunale non hanno fornito documentazione alcuna rispetto alla già menzionata u.i.

L'Appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di **Prestazione Energetica**; il sottoscritto si riserva di redigere la suddetta attestazione non appena sarà in possesso della necessaria documentazione, in tal caso sarà depositato nel fascicolo della presente procedura espropriativa.

Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto delle unità immobiliare oggetto dell'espropriazione che **non è** corrispondente ha quanto riportato nelle Planimetrie U.I.U. catastali.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 1



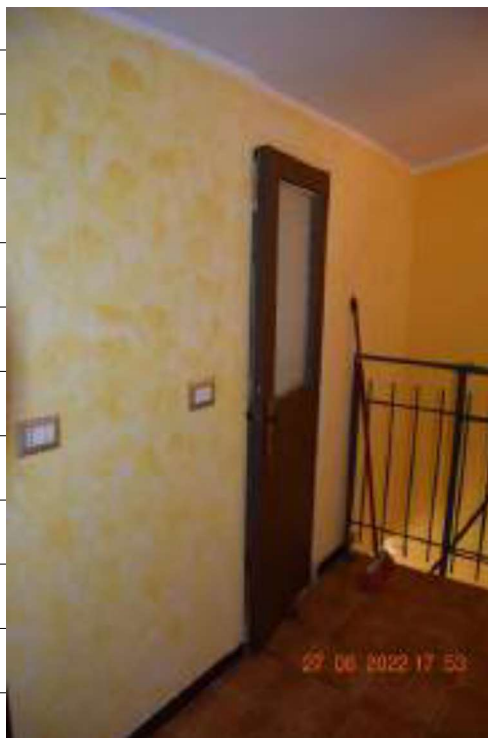
RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 1



Pagina 27 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



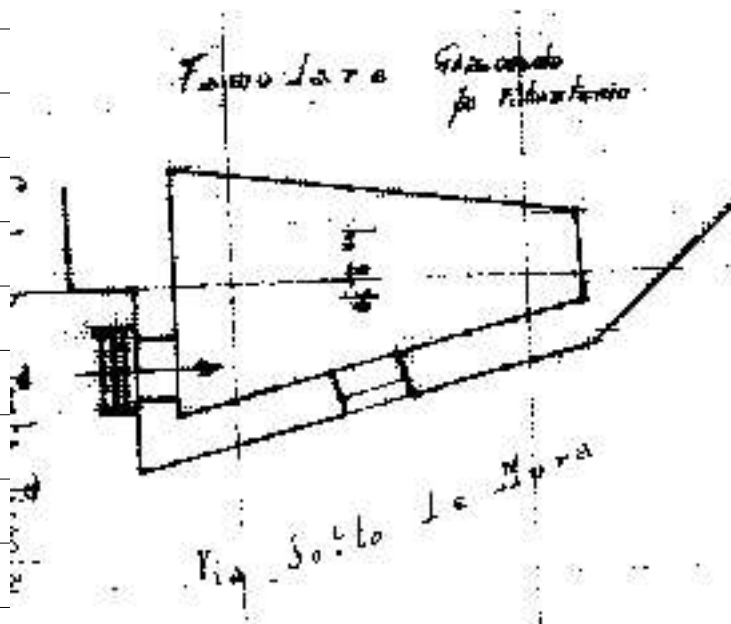




	L'unità immobiliare, che forma il Lotto N. 2 si trova nel Comune di Ruoti	
	(PZ) ed è censita in N.C.E.U. di detto comune al foglio 20, particella 318, sub	
	5 , categoria A/4, piano T, vani 1,0 - Via Porta Piccola n. 37 (ora 35).	
	Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato	
	ubicato nel centro storico del Comune di Ruoti. Essa si presenta, in un pessimo	
	stato di manutenzione, probabilmente in passato utilizzato quale abitazione,	
	viste le risultanze delle verifiche catastali, ma oggi completamente in disuso.	
	L'accesso è chiuso da una piccola e vecchia porta in legno e sul lato a valle vi	
	è la presenza di una finestra. Non essendo stato possibile accedere al locale per	
	l'assenza di chiavi per la porta di cui sopra, visto altresì il cattivo stato di	
	manutenzione in cui versa l'immobile, la descrizione dello stesso si limita alla	
	visione esterna.	
	Si rappresenta che l'u.i. non risulta dotata dell' Attestazione di Prestazione	
	Energetica che non può essere prodotta per la mancanza della documentazione	
	occorrente.	
	La pianta dello stato di fatto, dovrebbe coincidere viste anche le dimensioni	
	con quanto riportato in Catasto, ma allo stato di fatto non è stato possibile	
	effettuare alcun rilievo. Sotto il profilo urbanistico trattasi di un'u.i. costruita	
	prima del 1967 nel nucleo storico del comune di Ruoti, dalla consultazione	
	degli atti catastali si rileva che la planimetria dell'immobile è stata iscritta nei	
	relativi registri in data 16.10.1941, gli uffici comunale non hanno fornito	
	documentazione alcuna rispetto alla già menzionata u.i.	
	Di seguito si illustra la pianta dell'unità immobiliare oggetto	
	dell'espropriazione, estratta da quella corrispondente così come riporta nella	
	Planimetria U.I.U. del N.C.E.U al foglio 20 particella 318 sub. 5 piano T	
	Pagina 30 di 83 <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	

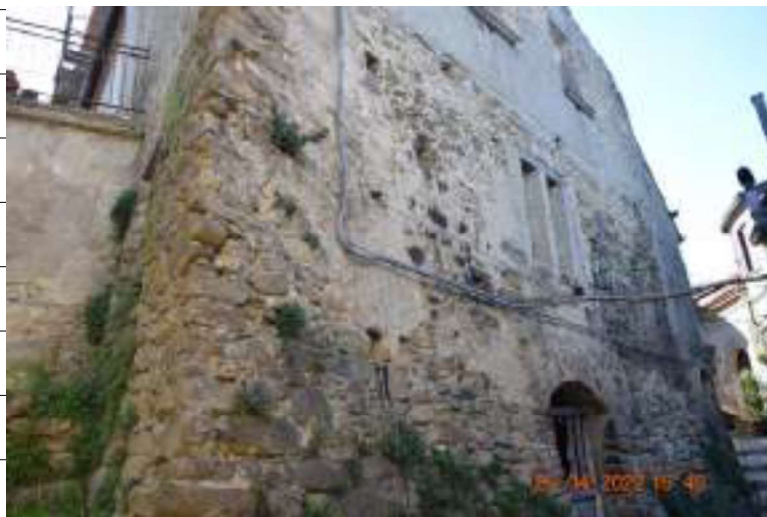


IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 2



RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 2





I terreni che costituiscono il **Lotto N. 3** si trovano nel Comune di Ruoti (PZ) alla Loc. Calvario, censite in N.C.T. del Comune di Ruoti al **foglio 11, particella 256**, di are 01.60, al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 e al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67. Trattasi di aree interessate dalla presenza di infrastrutture pubbliche e/o a servizio di aree condominiali (corte di fabbricati), detenute da altri proprietari e, nel caso delle part. 266 e 267, non accessibili perché delimitate da recinzioni a servizio di altre unità immobiliare di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento

Di seguito si illustra l'elaborato planimetrico delle particelle oggetto dell'espropriazione - **foglio 11 particelle 256, 266 e 267**.



IMMOBILI OGGETTO

DI PIGNORAMENTO

LOTTO 3



RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 3



Particella 256 "Presenza, come dichiarato dal Signor Nardiello, di contenzioso con il Comune"



Particella 256 "area in parte interessata dalle rete per servizi pubblici"





Ingresso Particella 266'' area adibita a corte del fabbricato di altra proprietà



Ingresso Particella 266'' area adibita a corte fabbricato foglio 11 particella 197



Il terreno costituente il **Lotto N. 4** si trova in località Strada vicinale Via dei Muti nel Comune di Ruoti (PZ) ed è censito in N.C.T. di detto comune al **foglio 11, particella 301**, di are 59. Trattasi di un'area ricadente sulla viabilità esistente, relitto di un precedente esproprio avvenuto proprio per la costruzione della suddetta viabilità.

Di seguito si illustra l'elaborato planimetrico della particella oggetto dell'espropriazione - **foglio 11 particella 301**

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 4



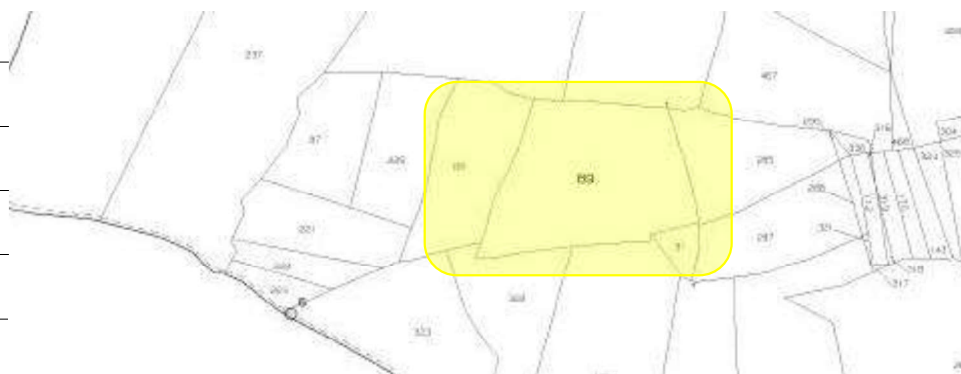
RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 4



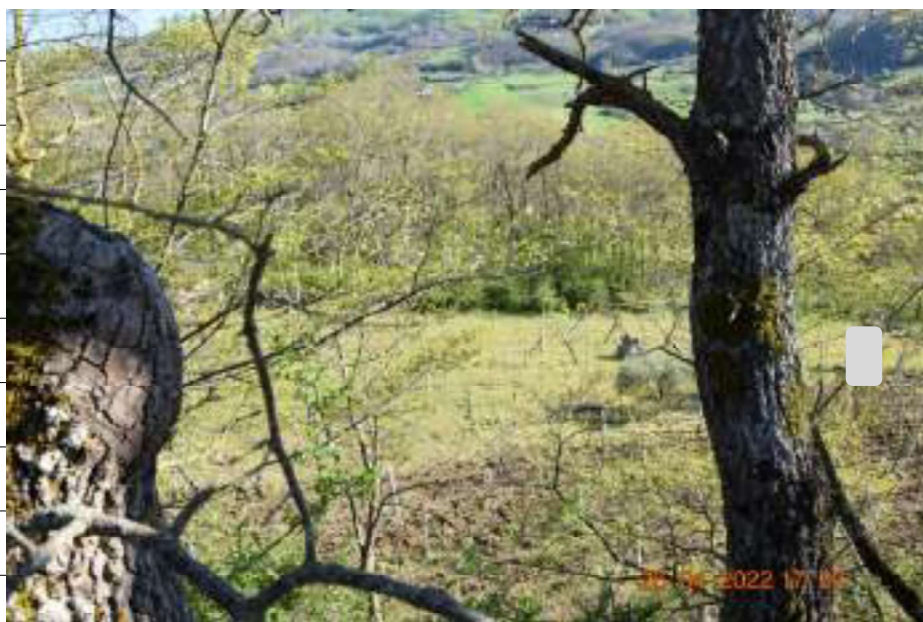
I terreni che costituiscono il **Lotto N. 5** si trovano nel Comune di Ruoti (PZ) alla località Costa del Canneto, censito in N.C.T. di detto comune al **foglio 23**, **particella 89**, di are 30.03. Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato a Vigneto, collocato in zona prettamente agricola del territorio comunale ed accessibile tramite viabilità di tipo rurale.

Di seguito si illustra l'elaborato planimetrico catastale della particella oggetto dell'espropriazione - **foglio 23 particella 89**

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 5



RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 5





Pagina 37 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	Le unità immobiliare, che costituiscono il Lotto N. 6 si trovano nel Comune	
	di Ruoti (PZ), alla contrada Pascone n. 6. Risultano censite in N.C.E.U. di detto	
	comune al foglio 10, particella 715, sub 1 , categoria D/10, piano T e al foglio	
	10, particella 711, sub 1 , categoria D/10.	
	L'immobile è collocato in un compendio costituito da più fabbricati di cui	
	alcuni aventi destinazione "agrituristica" ed altri di tipo prettamente "rurale".	
	Il lotto oggetto di stima si compone di due distinti fabbricati di cui uno più	
	grande (Part. 711) comprendente tre livelli fuori terra avente destinazione	
	" <i>agriturismo</i> ", di cui al piano terra è collocata l'area per la somministrazione,	
	al piano primo le camere per gli ospiti e nel piano sottotetto degli ambienti ad	
	uso deposito. In area prospiciente a detto fabbricato è invece collocato il	
	secondo immobile costituente il lotto, formato da corpo di fabbrica (Part. 715)	
	ben distinto, avente accesso indipendente e funzioni strumentali all'attività	
	agrituristica. L'accesso agli immobili è garantito dalla viabilità esistente nel	
	compendio agricolo in virtù dei diritti provenienti dall'acquisto di detti beni la	
	cui cessione ha compreso ogni accessorio, accessione, dipendenza, servitù e	
	diritti nulla escluso, giusto atto di compravendita del Notaio Maiorino n. 5433	
	di Rep e n. 2113 di Raccolta, registrato a Potenza il 22.01.2003 al n. 221-1V e	
	trascritto a Potenza il 27.01.2003 ai nn. 2121/1718.	
	Si rappresenta che gli immobili non risultano dotati dell'Attestazione di	
	Prestazione Energetica ; il sottoscritto si riserva di redigere la suddetta	
	attestazione non appena sarà in possesso della necessaria documentazione, in	
	tal caso sarà depositata nel fascicolo della presente procedura espropriativa.	
	Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto delle unità immobiliare	
	oggetto dell'espropriazione che non corrispondente pienamente a quanto	
	<u>Pagina 38 di 83</u> <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



riportato nelle Planimetrie U.I.U. del N.C.E.U al foglio 10 part. 711 e 715

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - LOTTO 6

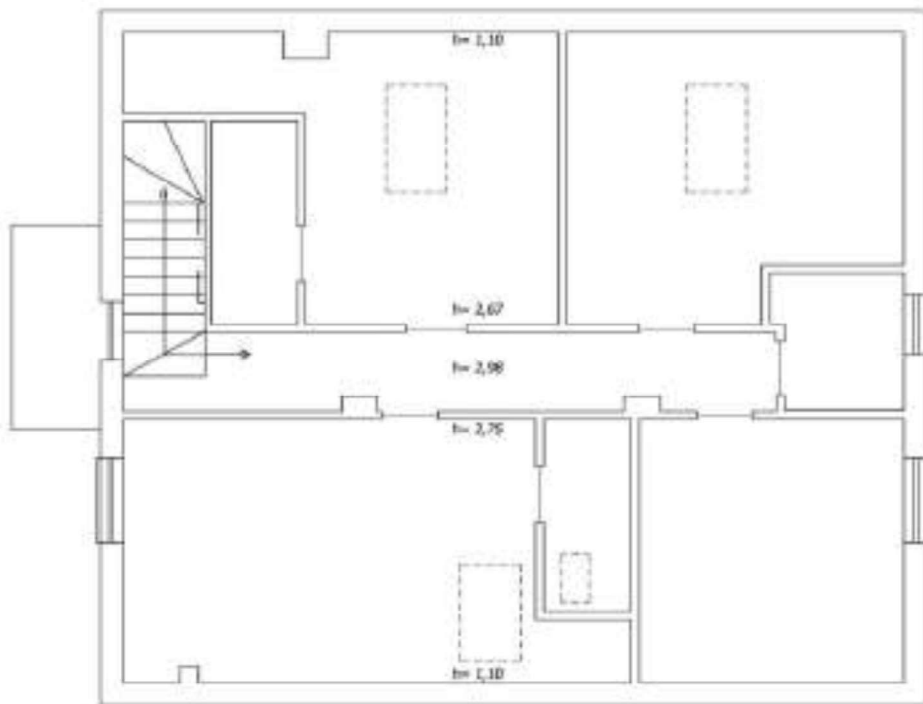


Pagina 39 di 83

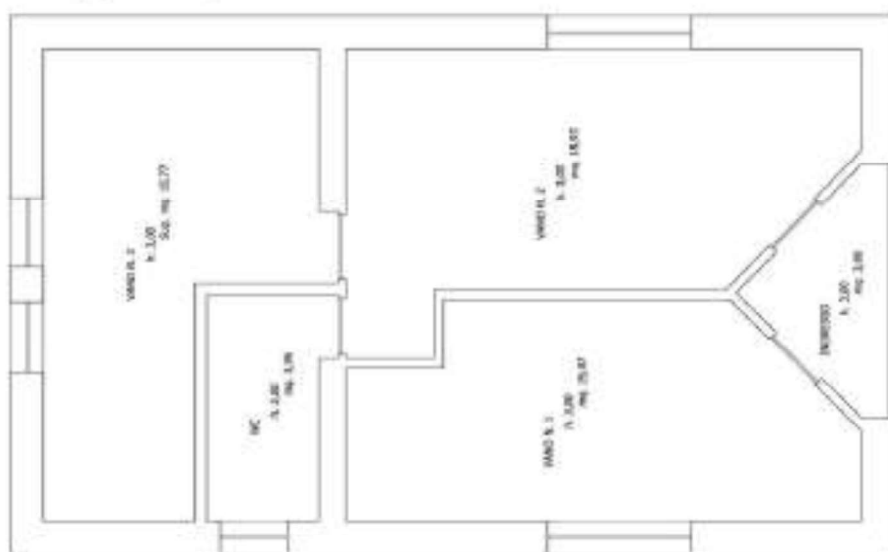
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



Foglio 10 part. 711 sub 1 - Piano Sottotetto



Foglio 10 part. 715 sub 1 - Piano Terra



RIPRESE FOTOGRAFICHE – LOTTO 6



Vista d'insieme
dell'Immobile di
cui alla Part. 711

Piano terra



Piano terra



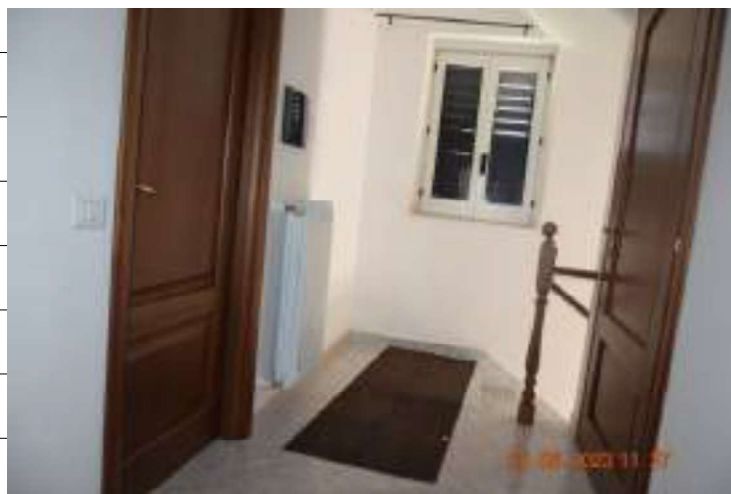
Piano terra



Piano primo



Piano primo





Piano primo



Piano primo



Piano sottotetto - corridoio



Piano sottotetto



Piano sottotetto



Piano sottotetto





Vista d'insieme
dell'Immobile di
cui alla Part. 715



Vista d'insieme
dell'Immobile di
cui alla Part. 715



Vista d'interni





Vista d'interni



Vista d'interni

~

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 i **SEI LOTTI** costituenti la procedura espropriativa, sono tutti ricadenti nel comune di Ruoti, per la

Pagina 46 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione degli **estratti catastali storici** e delle **planimetrie corrispondente alle U.I.U.** per ciascun lotto dei beni pignorati, "*aggiornati all'attualità*" da cui risulta quanto appresso indicato.

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

LOTTO 1 - Foglio 20, Part. 274, Sub 8

L'U.I. identificata con il sub 8 della particella 274 del foglio 20, risulta così costituita nell'originario "*impianto meccanografico del 30/06/1987*" ed è correlata al seguente mappale terreni: *Codice Comune H641 - Foglio 20 - Particella 274.*

Sino all'attualità ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto come riscontrato dalla Visura T180429 allegata alla presente perizia
(Allegato 39)

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa la mancata rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale, da cui si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni così come riportato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia.

Ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad **€ 300,00 onnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima totale del bene.

LOTTO 2 - Foglio 20, Part. 318, Sub 5

Pagina 47 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	L'U.I. identificata con il sub 5 della particella 318 del foglio 20, risultava	
	originariamente costituita, come da “ <i>impianto meccanografico del</i>	
	<i>30/06/1987</i> ” quale, <u>sub 2 della particella 542 del foglio 20.</u>	
	A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del	
	25/01/2008 Pratica n. PZ0029717 in atti dal 25/01/2008 (n. 1217.1/2008), la	
	stessa è stata rinominata con l'attuale identificativo, che è correlata al seguente	
	mappale terreni: <i>Codice Comune H641 - Foglio 20 - Particella 318.</i>	
	Sino all'attualità è intervenuta in data 09/11/2015 la sola variazione per	
	l'inserimento in visura dei dati di superficie.	
	Il tutto come riscontrato dalla Visura T182213 allegata alla presente perizia	
	(Allegato 40)	
	In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa che a causa	
	dell'impossibilità di accesso al locale, non si è potuto verificare la rispondenza	
	degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale.	
	<u>LOTTO 3 - Foglio 11, Part. 256, Part. 266 e Part. 267</u>	
	<u>La particella 256</u> deriva dall'originaria part. 161 da cui, con	
	FRAZIONAMENTO del 29/02/1996 in atti dal 02/03/1996 (n. 939.1/1996),	
	sono state generate le particelle 256 e 257.	
	La particella 161 risultava originariamente costituita in C.T. come da	
	“ <i>impianto meccanografico del 28/03/1970</i> ”	
	Il tutto come riscontrato dalla Visura T354343 allegata alla presente perizia	
	(Allegato 41)	
	<u>La particella 266</u> deriva dall'originaria particella 191 da cui con	
	FRAZIONAMENTO del 29/02/1996 in atti dal 02/03/1996 (n. 939.2/1996)	
	sono state generate le particelle 266 e 267.	
	<u>Pagina 48 di 83</u> <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



La particella 191 risultava originariamente costituita in C.T. come da
<i>“impianto meccanografico del 28/03/1970”</i> poi con VARIAZIONE
D'UFFICIO del 27/03/1993 in atti dal 18/11/1994 T.M. 44698/86 (n.
61.2/1993) è stata classificata quale ENTE URBANO.

L'attuale particella 266, a seguito del frazionamento dell'originaria
particella 191 era classificata quale ENTE URBANO, successivamente con
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/04/1996 in atti dal 26/04/1996 T. F. 939/96
(n. 5.1/1996) ha subito la variazione di classamento riportata nell'attualità
acquisendo, al C.T. la classe SEMINATIVO 2.

Il tutto come riscontrato dalla Visura T349555 allegata alla presente perizia

(Allegato 41)

<u>La particella 267</u> deriva dall'originaria particella 191 da cui con FRAZIONAMENTO del 29/02/1996 in atti dal 02/03/1996 (n. 939.2/1996) sono state generate le particelle 266 e 267.

La particella 191 risultava originariamente costituita in C.T. come da
<i>“impianto meccanografico del 28/03/1970”</i> poi con VARIAZIONE
D'UFFICIO del 27/03/1993 in atti dal 18/11/1994 T.M. 44698/86 (n.
61.2/1993) è stata classificata quale ENTE URBANO.

L'attuale particella 267, a seguito del frazionamento dell'originaria
particella 191 era classificata quale ENTE URBANO, successivamente con
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/04/1996 in atti dal 26/04/1996 T. F. 939/96
(n. 5.1/1996) ha subito la variazione di classamento riportata nell'attualità
acquisendo, al C.T. la classe SEMINATIVO 2.

Il tutto come riscontrato dalla Visura T355006 allegata alla presente perizia

(Allegato 41)



LOTTO 4 - Foglio 11, Part. 301

La particella 301 deriva dall'originaria part. 259 da cui, con FRAZIONAMENTO del 29/02/1996 in atti dal 02/03/1996 (n. 939.4/1996), sono state generate le particelle 301,302 e 303.

A sua volta la particella 259 deriva dall'originaria part. 165 da cui, con FRAZIONAMENTO del 29/02/1996 in atti dal 02/03/1996 (n. 939.4/1996) sono state generate le particelle 258, 259 e 260.

La particella 165 risultava originariamente costituita in C.T. come da “*impianto meccanografico del 28/03/1970*”

Il tutto come riscontrato dalla Visura T54622 allegata alla presente perizia
(Allegato 41)

LOTTO 5 - Foglio 23, Part. 89

La particella 89 risulta originariamente costituita in C.T. come da “*impianto meccanografico del 28/03/1970*” non sono intervenute altre variazioni.

Il tutto come riscontrato dalla Visura T362402 allegata alla presente perizia
(Allegato 41)

LOTTO 6 - Foglio 10, Part. 711, Sub 1 e Part. 715, sub 1

L'U.I. identificata al N.C.E.U. con il *sub 1 della particella 711 del foglio 20*, deriva dalla variazione dell'originaria particella 711 costituita in data 16/02/2001 con Pratica Catastale n. 29421 in atti dal 16/02/2001 COSTITUZIONE (n. 569.1/2001) quale ABITAZIONE. A seguito della VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE in AGRITURISMO, del 18/01/2010, Pratica Catastale n. PZ0012652 in atti dal 18/01/2010 (n. 576.1/2010), l'identificazione dell'immobile viene modificata all'attualità con l'aggiunta dell'identificativo sub 1.

Pagina 50 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	Al Catasto terreni, la particella 711 ora in C.F., deriva dal	
	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 12064 in atti dal 08/02/2001	
	(n. 548.1/2001) della particella 26.	
	Il tutto come riscontrato dalla Visura T66840 e nella Visura T347840	
	allegate alla presente perizia (Allegato 42)	
	In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa la mancata	
	rispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale, da cui si	
	rileva la diversa distribuzione degli spazi interni in alcuni ambienti, così come	
	riportato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia.	
	Ai fini della regolarizzazione della difformità riscontrata, i costi per	
	l'aggiornamento catastale si stimano pari ad €. 350,00 onnicomprensivi , che	
	dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima totale	
	del bene.	
	L'U.I. identificata al N.C.E.U. con il <i>sub 1 della particella 715 del foglio</i>	
	<i>20</i> , deriva dalla variazione dell'originaria particella 715 costituita in data	
	09/02/2001 con Pratica Catastale n. 25305 in atti dal 09/02/2001	
	COSTITUZIONE (n. 489.1/2001) quale Deposito. A seguito della	
	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE di CLASSAMENTO, del	
	18/09/2020, Pratica Catastale n. PZ0044987 in atti dal 10/09/2020 (n.	
	1473.1/2020), l'identificazione dell'immobile viene modificata all'attualità	
	con l'aggiunta dell'identificativo sub 1.	
	Al Catasto terreni, la particella 715 ora in C.F., deriva dal	
	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 12064 in atti dal 08/02/2001	
	(n. 548.1/2001) della particella 122.	
	Il tutto come riscontrato dalla Visura T67578 e nella Visura T34636 allegate	
	<u>Pagina 51 di 83</u> <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



alla presente perizia ([Allegato 42](#))

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si precisa che l'interrogazione della banca dati catastale non ha consentito di estrapolare la pianta all'attualità ma solamente quella della originaria particella, precedente alla variazione di classamento ora soppressa. Non è pertanto possibile verificare la rispondenza dello stato attuale con quanto depositato in Catasto.

Occorre quindi, ai fini della regolarizzazione e della risoluzione della mancata acquisizione degli elaborati planimetrici, effettuare un aggiornamento catastale i cui costi si stimano pari ad **€. 300,00 onnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima totale del bene.

~

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:

LOTTO n. 1: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento ubicato in Ruoti (Pz) alla Via Strada Sotto le Mura n. 57 (ex 33), piano T; è composta da una zona soggiorno/ingresso al piano terra e una zona letto con annesso bagno al piano sottotetto; confina con [REDACTED],

[REDACTED] è riportato in N.C.E.U. del Comune di Ruoti al **foglio 20, particella 274, sub 8**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto vi è un differente distribuzione degli spazi interni; non vi sono autorizzazioni edilizie riferite all'immobile che è ubicato

Pagina 52 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



nel centro storico del Comune di Ruoti e che comunque risulta realizzato in epoca antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 13.800,00

LOTTO n. 2: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un deposito ubicato in Ruoti (Pz) alla Via Porta Piccola n. 35 (ex 37), piano T; è composto da un unico vano con ingresso diretto da Via Porta Piccola; confina [REDACTED] [REDACTED] è riportato in N.C.E.U. del Comune di Ruoti al **foglio 20, particella 318, sub 5**; il descritto stato dei luoghi si rileva dalla scheda catastale dell'immobile che allo stato attuale non risulta accessibile in quanto privo delle chiavi della porta d'ingresso; non vi sono autorizzazioni edilizie riferite all'immobile che risulta realizzato in epoca antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 2.000,00

LOTTO n. 3: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di terreni alla località Calvario, riportati in N.C.T., al **foglio 11, particella 256**, di are 01.60, al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 e al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67. Trattasi di aree interessate dalla presenza di infrastrutture pubbliche e/o a servizio di aree condominiali (corte di fabbricati), detenute da altri proprietari e, nel caso delle part. 266 e 267, non accessibili perché delimitate da recinzioni a servizio di altre unità immobiliare di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento.

PREZZO BASE euro __ *NON ALIENABILE* __

LOTTO n. 4: proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un'area in località Strada vicinale Via dei Muti nel Comune di Ruoti (PZ), censita in N.C.T. di detto comune al **foglio 11, particella 301**, di are 59. Trattasi di un'area ricadente sulla viabilità esistente, relitto di un precedente esproprio avvenuto proprio per

Pagina 53 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



la costruzione della suddetta viabilità.

PREZZO BASE euro ____ *NON ALIENABILE* ____

LOTTO n. 5: *proprietà per la quota di ½ di un appezzamento di terreno* ubicato in Ruoti (Pz) alla località Costa del Canneto, comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza, servitù e diritti nulla escluso, con destinazione a vigneto; c [REDACTED], o, salvo altri; è riportato in N.C.T. del Comune di Ruoti al **foglio 20, particella 89**; ricade in zona E, *zona Agricola compresa in ambito Extra-urbano*.

PREZZO BASE euro 2.100,00

LOTTO n. 6: *diritto di usufrutto* su immobile avente destinazione “*agriturismo*”, ubicato in Ruoti (Pz) alla Contrada Pascone n. 6, comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza, servitù e diritti nulla escluso, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è composto da tre livelli fuori in cui al piano terra è collocata l’area per la somministrazione, al piano primo le camere per gli ospiti e nel piano sottotetto degli ambienti ad uso deposito; è riportato in N.C.U.E. al **foglio 10, particella 711, sub 1**, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto vi sono alcune differenze sulla rappresentazione della distribuzione degli spazi interni; l’immobile che fa parte di un più ampio compendio [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] o stato dei luoghi è conforme alla pratica edilizia

Pagina 54 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



prot. 2851/2006, sono presenti alcune modifiche di lieve entità sulla distribuzione interna, per cui trova applicazione il comma 3 dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; *diritto di usufrutto* su immobile avente destinazione “*deposito*”, ubicato in Ruoti (Pz) alla Contrada Pascone n. 6; è composto da un solo livello fuori in cui sono collocati degli ambienti ad uso deposito, comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza, servitù e diritti nulla escluso, [REDACTED] 5433 di Rep e n. 2113 di Raccolta, registrato a Potenza il 22.01.2003 al n. 221-1V e trascritto a Potenza il 27.01.2003 ai nn. 2121/1718; è riportato in N.C.E.U. al **foglio 10, particella 715, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto sono state eseguite delle variazioni sulla distribuzione degli spazi interni non riportate in catasto; l'immobile che fa parte di un più ampio compendio costituenti la proprietà [REDACTED] stato ricostruito dopo il Sisma del 23/11/80 con Buono concessione rilasciato dal Comune di Ruoti con i n. 563/87, 681/87 e 907/90; lo stato dei luoghi è difforme alle autorizzazioni edilizie, l'attuale distribuzione degli spazi interni infatti è stata effettuata in virtù di un titolo edilizio privo di validità, a parere dello scrivente può comunque ottenersi “*sanatoria*” ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE euro 100.000,00

~

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....***

Pagina 55 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

1) N.C.E.U. del Comune di RUOTI (PZ), Strada Sotto le Mura n. 33 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per $\frac{1}{2}$,
al **foglio 20 part. 274 sub 8**, cat. A/4, piano T, vani 2,5, superficie catastale
mq. 47, Rendita Catastale €. 54 23.

2) N.C.E.U. del Comune di RUOTI (PZ), Via Porta Piccola n. 37 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per $\frac{1}{2}$,
al **foglio 20 part. 318 sub 5**, cat. A/4, piano T, vani 1,0, superficie catastale
mq.28, Rendita Catastale €. 29,44. *Dalla visura storica catastale della
particella 318, sub 5, emerge che essa deriva dalla particella 542 sub. 2.*

3) N.C.T. del Comune di RUOTI (PZ) - i [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per $\frac{1}{2}$, al **foglio 11 part. 256**, di are 01.60.
*Dalla visura storica catastale della particella 256 emerge che essa deriva dalla
particella 161.*

4) N.C.T. del Comune di RUOTI (PZ) - i [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], Proprietà per $\frac{1}{2}$, al **foglio 11 part. 266**, di are 04.23.
Dalla visura storica catastale della particella 266 emerge che essa deriva dalla

Pagina 56 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



particella 191.

5) N.C.T. del Comune di RUOTI (PZ) - i

Proprietà per ½, al foglio 11 part. 267, di are 02.67.

*Dalla visura storica catastale della particella 267 emerge che essa deriva dalla
particella 191.*

6) N.C.T. del Comune di RUOTI (PZ) -

Proprietà per ½, al foglio 11 part. 301, di are 00,59.

*Dalla visura storica catastale della particella 301 emerge che essa deriva dalla
particella 259 (ex 165).*

7) N.C.T. del Comune di RUOTI (PZ) - i

Proprietà per ½, al foglio 23 part. 89, di are 30,03.

8) N.C.E.U. del Comune di RUOTI (PZ), Contrada Pascone

*usufruttuario per 1/1, in regime di separazione dei
beni, al foglio 10 part. 715 cat. C/2, piano T mq.60 superficie catastale mq.
74, Rendita Catastale €. 61,97. Dalla visura storica catastale della particella
715 quale Ente Urbano, emerge che essa deriva dalla particella 122.*

Pagina 57 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



9) N.C.E.U. del Comune di RUOTI (PZ), Contrada Pascone - [REDACTED]

[REDACTED] foglio 10 part. 711 sub 1, cat. D/10 piani T-1-2, Rendita Catastale €. 1.905, 20. Dalla visura storica al catasto urbano della particella 711 sub 1, emerge che essa deriva dalla particella 711. Dalla visura storica catasto terreni della particella 711 quale Ente Urbano, emerge che essa deriva dalla particella 26.

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, a seguito delle indagini esperite, si esplicita quanto segue.

Per gli immobili di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) e 7), gli stessi sono pervenuti all'esecutato, da DONAZIONE trascritta ai nn. 6348/5633 in data [REDACTED]



attesta la provenienza dei beni appartenenti all'esecutato per i propri diritti sulla proprietà e di usufrutto nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si allegano copie degli atti notarili di provenienza e/o cessione
(Allegati 43 e 44)

~

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:*

Il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruoti (PZ) in data 19/05/2022, successivamente alla richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo **PEC** in data 02/05/2022 ed acquisita al protocollo dell'Ente in data 03/05/2022 al n. 3454, per consentire di visionare ed estrarne copia degli atti autorizzativi e dei grafici di progetto allegati nel fascicolo attinenti alla costruzione del fabbricato in questione, dalla documentazione prelevata in data 19/05/2022 si è riscontrato quanto di seguito riportato.

Per gli immobili facenti parte del **Lotto n. 1 - Fg. 20, part. 278, sub 8** e del **Lotto n. 2 - Fg. 20, part. 318, sub 5**, non sono state reperite autorizzazioni edilizie, come rilevabile dalla documentazione catastale gli stessi risultano realizzati in epoca precedente al 1942 (Legge 1150/42), non sono state fornite comunicazioni o titoli di adeguamenti e/o modifiche eseguiti in epoca recente.

Per gli immobili facenti parte del **Lotto n. 6, Fg. 10 part. 711 sub 1 e Fg 10 part. 715 sub 1** si è accertato che gli stessi sono stati ricostruiti dopo il Sisma del 23/11/80 con Buono concessione rilasciato dal Comune di Ruoti con i n.

Pagina 60 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



563/87, 681/87 e 907/90.

Per gli immobili di cui sopra gli uffici comunali non hanno fornito allo scrivente **Certificazioni di Agibilità** anche se, nella documentazione acquisita dallo stesso Comune di Ruoti riferita alla part. 711, sub 1 del foglio 10, agli atti risulta allegata l'attestazione di conformità/agibilità a firma del progettista e riferita al medesimo immobile destinato ad agriturismo.

L'immobile individuato dall'identificativo catastale **Fg. 10 part. 711 sub 1** è stato oggetto di un intervento di trasformazione nell'attuale destinazione d'uso di "Agriturismo", sono comunque presenti alcune modifiche di lieve entità sulla distribuzione interna, le difformità rilevate rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020.

Si rileva che per detta regolarizzazione, comportante altresì l'esecuzione della variazione catastale, i costi di esecuzione si stimano pari ad **€. 700,00** **omnicomprensive**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e vengono quindi detratti dalla stima totale del bene.

L'immobile individuato dall'identificativo catastale **Fg. 10 part. 715 sub 1** è stato oggetto di un intervento di modifica dell'attuale distribuzione degli spazi interni che è stata effettuata in virtù di un titolo edilizio privo di validità, le difformità rilevate possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA "in sanatoria" ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Si rileva che per detta regolarizzazione, comportante altresì l'esecuzione della variazione catastale e il pagamento della sanzione prevista ex art. 37 del D.P.R.380/2001, i costi di esecuzione si stimano pari ad **€. 1.200,00** **omnicomprensive**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e

Pagina 61 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



vengono quindi detratti dalla stima totale del bene.

Per gli altri immobili, costituenti i lotti 3, 4 e 5, trattandosi di terreni, si è proceduto all'acquisizione dell'Attestazione di destinazione Urbanistica tramite accesso alla piattaforma SUDE del comune di Ruoti, per le particelle 256 (ex 236), 266, 267 e 301 (ex 296) del foglio 11 e per la particella 89 del foglio 23. **(Allegato 45)**

~

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.

Sulla base delle dichiarazioni raccolte in fase di sopralluogo, così come riportate nei relativi verbali a cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento, si è preso atto che l'unità immobiliare di cui al **Lotto n. 1 - Fg. 20, part. 278, sub 8** è detenuta sine titolo [REDACTED]

(Allegato 46)

Allo stesso modo, sempre sulla base delle dichiarazioni raccolte in fase di sopralluogo, così come riportate nei relativi verbali a cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento, si è preso atto che il terreno di cui al **Lotto n. 5 - Fg. 23, part. 89** [REDACTED]

Sulla base di quanto sopra esposto ed in risposta al quesito formulato, il sottoscritto CTU ha proceduto alla determinazione del canone di locazione di

Pagina 62 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	entrambi gli immobili sopra indicati, il tutto secondo quanto di seguito descritto.	
	LOTTO N. 1 (Fg. 20, part. 278, sub 8):	
	Per l'unità immobiliare in questione, sulla base delle indagini svolte, si è verificato che nella zona il canone di fitto mensile oscilla tra un minimo di € 1,10 a mq ed un massimo di € 1,50 a mq/ mensili, per immobili analoghi avente destinazione ad uso residenziale, così come risultante dalle quotazioni O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona del Comune di Potenza.	
	Nel caso in questione, anche in considerazione della zona e del mercato di riferimento relativamente basso e quasi del tutto assente, per la determinazione del canone di locazione, si è assunto il valore medio di € 1,30/mq x mese di superficie commerciale, da cui si desume che:	
	Canone mensile = sup. commerciale lorda (mq) X canone mensile (€/mq)	
	Canone mensile = 61,90 mq X € 1,30 = € 80,00 <i>(importo arrotondato)</i>	
	Il canone sopra determinato , sulla base della quota di proprietà dell'esecutato pari a ½, viene quindi stimato in € 40,00 al mese (euro/mese quaranta) per complessivi € 480,00 all'anno (euro/anno quattrocentottanta)	
	LOTTO N. 5 (Fg. 23, part. 89)	
	Per il lotto di che trattasi, considerato che lo stesso è adibito a vigneto e che non è stato possibile reperire su Ruoti informazioni riferite alla locazione di fondi agricoli, si è proceduto ad una stima del canone sulla base dell'applicazione della percentuale del 3% sui Valori Agricole Medi per ettaro, confrontando gli stessi con le quantificazioni espresse dall'Agenzia del Demanio, con la pubblicazione delle procedure di locazione di terreni agricoli.	
	<u>Pagina 63 di 83</u> <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



	Per quanto sopra si è addivenuti alla quantificazione del canone di fitto del terreno di cui trattasi in €/anno 100,00 (euro/anno cento).	
	Il canone, pertanto, sulla base della quota di proprietà dell'esecutato pari a ½, viene quindi determinato in € 50,00 all'anno (euro/anno cinquanta)	
	~	
	<u>RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>	
	<i>L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	
	Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle ispezioni ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata - Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 14/09/2023 gli immobili oggetto di causa per i diritti di proprietà e di usufrutto a favore del sig. [REDACTED], risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:	
	✓ rettifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (rettifica della nota di trascrizione registro particolare n. 10117 del 26/07/2019), trascritto ai nn. 12499/10264 in data 30 luglio 2019 a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Potenza (Pz) del 19 giugno 2019 numero di repertorio 1131 [REDACTED] codice fiscale 80002470765, [REDACTED] [REDACTED] vente ad oggetto gli immobili di cui alla presente relazione;	
	✓ Verbale di Pignoramento Immobili , (rettificato con nota di trascrizione di cui al registro particolare n. 10264 del 30/07/2019) trascritto ai nn.	
	Pagina 64 di 83 PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.	



	12320/10117 in data 26 luglio 2019 a seguito di atto giudiziario da Ufficiale	
	Giudiziario di Potenza (PZ) in data 19 giugno 2019 al numero di repertorio	
	1131, a favore del [REDACTED] codice fiscale	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Si fa presente, inoltre, che a seguito di ulteriori approfondimenti con	
	ispezioni ipotecarie sul comproprietario di alcune delle particelle oggetto di	
	pignoramento, sig. [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED], vi è un'IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 0681	
	IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO iscritta in data	
	18/11/2015 al n. 20338 di Registro Generale e al n. 1350 del Registro	
	Particolare. L'ipoteca è iscritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.	
	(Allegato 47)	
	In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della	
	procedura esecutiva in oggetto, per la quota in proprietà e il diritto di usufrutto,	
	non sono soggetti ad alcun altro vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate	
	e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura	
	immobiliare restano a carico dell'acquirente.	
	Nel fascicolo della procedura esecutiva, oltre alle formalità già citate, risulta	
	depositata di n. 1 istanza di <u>ricorso per intervento ex art. 449 C.P.C.</u> promossa	
	da Agenzia Entrate Riscossione, Direzione Regionale di Basilicata, contro	
	l'esecutata [REDACTED] per il mancato pagamento di imposte, tasse e	
	tributi vari con relativi accessori per € 24.577,54 oltre agli interessi e spese	
	maturati e maturandi, come meglio specificato nei documenti allegati	
	Pagina 65 di 83 PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.	



all'istanza del 30/11/2022.

Si precisa inoltre che:

- Non esistono atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- Sul bene non vi sono provvedimenti di sequestro;
- Rimangano a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare.

Sezione A: Oneri a carico dell'acquirente:

1. non vi sono oneri e vincoli a carico dell'acquirente per **l'acquisto dei diritti di proprietà e di usufrutto sugli immobili oggetto di procedura.**

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

Difformità urbanistico edilizie da regolarizzare:

- ✓ Per il Lotto n. 6, relativamente all'immobile individuato dall'identificativo catastale **Fg. 10 part. 711 sub 1**, occorre procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate sulla diversa distribuzione degli spazi interni, tali difformità rilevate rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 e possono essere regolarizzate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie; per tale adempimento i costi di esecuzione si stimano pari ad € 350,00, detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene;
- ✓ Per il Lotto n. 6, relativamente invece all'immobile individuato dall'identificativo catastale **Fg. 10 part. 715 sub 1**, considerato che lo stesso è stato oggetto di un intervento di modifica dell'attuale distribuzione

Pagina 66 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	degli spazi interni che è stata effettuata in virtù di un titolo edilizio privo	
	di validità, le difformità rilevate dovranno essere sanate mediante la	
	presentazione di una SCIA “in sanatoria” ex art. 37 del D.P.R. 380/2001,	
	i cui costi di esecuzione si stimano pari ad € 950,00 comprensivi della	
	sanzione prevista dal già richiamato art. 37, detti costi vengono detratti	
	dalla stima totale del bene;	
	<u>Difformità catastali da regolarizzare:</u>	
	✓ Per il <u>Lotto n. 1</u> , relativamente all’immobile individuato dall’identificativo	
	catastale Fg. 20 part. 274 sub 8 , occorre procedere a regolarizzare la	
	difformità catastale sulla planimetria dell’u.i., i cui costi di esecuzione si	
	stimano pari ad € 300,00 omnicomprensivi , detti costi vengono detratti	
	dalla stima totale del bene;	
	✓ Per il <u>Lotto n. 6</u> , relativamente all’immobile individuato dall’identificativo	
	catastale Fg. 10 part. 711 sub 1 , occorre procedere alla regolarizzazione	
	delle difformità catastali sulle planimetrie delle u.i., i cui costi di	
	esecuzione si stimano pari ad € 350,00 , detti costi vengono detratti dalla	
	stima totale del bene;	
	✓ Per il <u>Lotto n. 6</u> , relativamente invece all’immobile individuato	
	dall’identificativo catastale Fg. 10 part. 715 sub 1 , occorre procedere	
	all’aggiornamento catastale dell’u.i., i cui costi di esecuzione si stimano	
	pari ad € 250,00 , detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene.	
	~	
	<u>RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su</u>	
	<u>suolo demaniale.</u>	
	<i>L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo</i>	
	<i><u>Pagina 67 di 83</u></i>	
	<i><u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u></i>	



demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne l'espropriazione in corso.

~

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

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni e dagli accertamenti effettuati, si può affermare in riferimento a detto quesito, che gli immobili oggetto del pignoramento, appartenenti ai **LOTTI** oggetto del provvedimento di espropriazione, non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi, non hanno vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici di cui al piano Regolatore adottato dal Comune di Ruoti (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 trattasi di fabbricati con U.I.U. autonome ed indipendenti, non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

~

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:*

Pagina 68 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



(Determinazione del valore dell'immobile).

Le attività di valutazione, di seguito esplicitate, sono state trattate distintamente per ciascuno dei lotti costituenti la procedura immobiliare, a tal riguardo lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima dei fabbricati, *(sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.)*, per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dei fabbricati, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per le valutazioni si è applicato il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel **Comune di RUOTI (PZ)**, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e di manutenzione degli stessi.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale dei singoli fabbricati. **(Allegati 48, 49, 50, 51 e 52)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla

Pagina 69 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti:

<u>valore unitario</u> determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
--

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. (Allegato 53)

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 54)**

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, le ricerche effettuate sull'andamento del mercato immobiliare, per il **Comune di Ruoti (PZ)** registrano una scarsa domanda di acquisto che contribuisce a diminuire i valori delle vendite, situazione altresì risultante dalla verifica delle quotazioni OMI dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite effettuate in detto comune e dall'acquisizione delle informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 55)**

Anche per quanto riguarda i terreni, facenti parte del compendio del
procedimento di espropriazione, si è ritenuto di adottare una *stima per via*



	<i>sintetica del tipo comparativo</i> 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) <i>Caratteristiche estrinseche</i> 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.	
	Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, stato stati desunti i seguenti valori di mercato come di seguito specificati.	
	➤ LOTTO N. 1	
	Unità immobiliare sita in Ruoti (Pz) alla Strada Sotto Le Mura n. 33 (ora 57), censita in N.C.E.U. al foglio 20, particella 274, sub 8 , categoria A/4, piano T, vani 2,5. SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ. 62,00	
	$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V. \text{unitario} \pm \text{coefficiente di merito}$	
	<i>Pagina 71 di 83</i> <u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



La stima viene determinata dalla media dei valori di mercato al metro quadro riportato nella banca dati OMI che per il lotto in questione viene stimato in € 630,00 (vedi allegato 53), da cui:

$$VM = (mq. 62,00 \times \text{€}/mq. 630,00) - 28,80\% = \text{€ } 27.810,72$$

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1 (sull'intera proprietà) = **€ 27.900,00**

Al fine della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si è tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche delle unità immobiliare e del mercato immobiliare della zona.

Alla stima complessiva come sopra riportata, viene decurtata la somma *di euro 300,00*, quantificata per l'eliminazione della difformità catastale riscontrata in risposta quesito 3.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima costituente il **LOTTO n. 1**, il seguente **prezzo base di vendita per l'intero pari ad euro 27.600,00** che in considerazione della quota posseduta dall'esecutato (pari a ½), determina un valore del lotto pari a:

€ 13.800,00 (diconsi euro tredicimilaottocento/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta del lotto**, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

➤ **LOTTO N. 2**

Unità immobiliare sita in Ruoti (Pz) alla Via Porta Piccola n. 37, censito in N.C.E.U. al **foglio 20, particella 318, sub 5**, categoria A/4, piano T, vani 1,0. Non essendo accessibile l'immobile si assume quale superficie commerciale, quella catastale. **SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ. 28,00**

Pagina 72 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



VM = Sup. Commerciale x V. unitario +/- coefficiente di merito

La stima viene determinata, in considerazione della conformazione dell'immobile, prendendo a riferimento il valore minimo riportato nella banca dati OMI che è pari ad € 240,00 (vedi allegato 53), da cui:

$$VM = (\text{mq. } 28,00 \times \text{€/mq. } 240,00) - 39,70\% = \text{€ } 4.052,16$$

TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2 (sull'intera proprietà) = **€ 4.000,00**

Al fine della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si è tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche delle unità immobiliare e del mercato immobiliare della zona.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima costituente il **LOTTO n. 2**, il seguente **prezzo base di vendita per l'intero pari ad euro 4.000,00** che in considerazione della quota posseduta dall'esecutato (pari a 1/2), determina un valore del lotto pari a:

€. 2.000,00 (diconsi euro duemila)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta del lotto**, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

➤ **LOTTO N. 3**

Terreni alla località Calvario, riportati in N.C.T., al **foglio 11, particella 256**, di are 01.60, al **foglio 11, particella 266**, di are 04.23 e al **foglio 11, particella 267**, di are 02.67.

Come si è già avuto modo di spiegare nelle precedenti pagine della presente relazione le aree di cui trattasi, sono interessate dalla presenza di infrastrutture pubbliche e/o a servizio di aree condominiali (corte di fabbricati), detenute da

Pagina 73 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



altri proprietari e, nel caso delle part. 266 e 267, non accessibili perché delimitate da recinzioni a servizio di altre unità immobiliare di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento. Per tali ragioni, lo scrivente ritiene che il lotto in questione non possa essere oggetto di stima sia per le condizioni di inutilizzabilità delle aree che per l'assenza di una qualsiasi forma di mercato e pertanto non procede all'attribuzione di alcun valore di stima.

➤ **LOTTO N. 4**

Terreno in località Strada vicinale Via dei Muti nel Comune di Ruoti (PZ), censita in N.C.T. di detto comune al **foglio 11, particella 301**, di are 59.

Come si è già avuto modo di illustrare nelle precedenti pagine della presente relazione l'area di cui trattasi, ricade sulla viabilità esistente, è infatti il relitto di un precedente esproprio avvenuto proprio per la costruzione della suddetta viabilità. Per tali ragioni, lo scrivente ritiene che il lotto in questione non possa essere oggetto di stima e pertanto non procede all'attribuzione di alcun valore di stima.

➤ **LOTTO N. 5**

Appezamento di terreno sito alla località Costa del Canneto nel Comune di Ruoti (PZ), censito in N.C.T. di detto comune al **foglio 23, particella 89**, di are 30.03. **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 3.003,00**. Allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si è ritenuto di poter convenientemente utilizzare i “Valori Agricoli Medi” fissati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Potenza per l'anno 2017 (ultimo aggiornamento effettuato da detta Commissione), tenuto conto però della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Pagina 74 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



dell'immobile come già definite, nella presente perizia, nella descrizione del metodo di valutazione, si è attribuito un coefficiente di rialzo e merito che prevede un incremento del 50% del valore sopra determinato che comprende altresì anche l'attualizzazione del valore VAM di cui sopra.

Per quanto sopra, si definisce il valore dell'immobile come segue:

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

$VM = \text{mq. } 3.003,00 \times \text{€/mq. } 0,925 \times 1,50 = \text{€ } 4.166,66$

Totale valore di stima del Lotto n. 5 (sull'intera proprietà) = € 4.200,00

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'appezzamento di terreno oggetto di stima costituente il **LOTTO n. 5**, il seguente **prezzo base di vendita per l'intero pari ad euro 4.200,00** che in considerazione della quota posseduta dall'esecutato (pari a 1/2), determina un valore del lotto pari a:

€ 2.100,00 (diconsi euro duemilacenti/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta del lotto**, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

➤ **LOTTO N. 6**

Si premette che, in considerazione del presupposto che i diritti detenuti dall'esecutato sugli immobili oggetto di stima e costituenti il lotto n. 6, sono quelli relativi all'usufrutto, per la determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta per l'alienazione dei già menzionati diritti di usufrutto, si è dapprima provveduto al calcolo del valore di mercato degli immobili di che trattasi e successivamente a determinare, secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 131/86, il valore da attribuire all'usufrutto. Il tutto come di seguito

Pagina 75 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



	descritto.	
	1. Fabbricato avente destinazione deposito ubicato alla Contrada Pascone n. 6,	
	nel Comune di Ruoti (Pz), censito nel N.C.E.U. al Foglio 10 part. 715 Sub	
	1 - Cad. D/10 - SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 37,40	
	VM = Sup. Commerciale x V. unitario +/- coefficiente di merito	
	La stima del più probabile valore di mercato di vendita dell'immobile viene	
	determinata attribuendo all'u.i. il valore massimo riportato nella banca dati	
	OMI (vedi allegato 53), pari ad € 205,00 al mq. da cui:	
	VM = (mq. 37,40 x €/mq. 205,00) - 7,50% = € 7.091,98	
	TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO DAL SUB 1 DELLA	
	PARTICELLA 715 DEL FOGLIO 10 = € 8.000,00	
	2. Fabbricato avente destinazione agriturismo, ubicata alla Contrada Pascone	
	n. 6, censito nel N.C.E.U. al Foglio 10 part. 711 Sub 1 - Cad. D/10 -	
	SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 280,31	
	VM = Sup. Commerciale x V. unitario +/- coefficiente di merito	
	La stima del più probabile valore di mercato viene determinata attribuendo	
	all'u.i. il valore riportato nella banca dati OMI (vedi allegato 53), pari ad €	
	680,00 al mq. da cui:	
	VM = mq. 280,31 x €/mq. 680,00 - 6,90% = € 177.458,00	
	TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO DAL SUB 1 DELLA	
	PARTICELLA 711 DEL FOGLIO 10 = € 177.500,00	
	VALORE TOTALE DI ALIENABILITA' DEL LOTTO:	
	a) foglio 10 particella 715 sub 1 = € 8.000,00	
	b) foglio 10 particella 711 sub 1 = € 177.500,00	
	SOMMANO (a+b) = € 185.600,00	
	Pagina 76 di 83 PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.	



TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 6 = € 185.600,00

Al fine della valutazione degli immobili del lotto oggetto di pignoramento, si è tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche delle unità immobiliari e del mercato immobiliare della zona; il valore risultante è riferito alle condizioni di commercializzazione degli immobili se venduti in titolarità del diritto di “proprietà”.

Alla stima complessiva come sopra riportata, viene decurtata la somma **di euro 250,00**, quantificata per l’eliminazione della difformità catastale riscontrata sul sub 1 della particella 715 e l’ulteriore somma **di euro 350,00**, quantificata per l’eliminazione della difformità catastale riscontrata sul sub 1 della particella 711.

Allo stesso modo, per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, si procede alla decurtazione della somma **di euro 950,00**, quantificata il sub 1 della particella 715 e l’ulteriore somma **di euro 350,00**, quantificata per il sub 1 della particella 711.

Per quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO n. 6**, il seguente **prezzo base di vendita per l’intero pari ad euro 183.600,00**.

Per quanto sopra, in considerazione del presupposto che i diritti di titolarità sugli immobili da parte dell’esecutato sono esclusivamente quelli riferiti all’usufrutto, si procede alla determinazione del valore di stima dell’usufrutto che viene **calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all’età dell’usufruttuario**.

Si precisa che:

- per rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in

Pagina 77 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



questione per l'interesse legale, attualmente pari al 5,0% (cinque per cento);

- per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario che nel caso in questione, considerata l'età dell'esecutato (anni 61) è pari a 11.

Per quanto sopra il valore dell'usufrutto sul Lotto n. 6, si determina come segue:

Valore commerciale del lotto n. 6 x Interesse legale (5%) x Coeff. (11)

Nel caso in esame l'importo del valore dell'usufrutto sul Lotto n. 6, si determina come segue:

$$€ 183.600,00 \times 0,05 \times 11 = € 100.980,00$$

Il valore da porre quindi a base d'asta per l'alienazione del diritto di usufrutto sulle unità immobiliari costituenti il Lotto n. 6, è pari a:

€. 100.000,00 (diconsi euro centomila)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta del lotto**, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la 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).

In riferimento ai beni pignorati per le quote in proprietà, alla data del

Pagina 78 di 83

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.



pignoramento immobiliare notificato il 07/06/2019, risultavano di proprietà del debitore esecutato per la quota di ½. Si è proceduto pertanto alla **stima del valore per la piena proprietà degli stessi, determinando il valore da porre a base d'asta in ragione di ½ dell'intero**. In risposta poi al quesito non si è valutata la possibilità di procedere alla divisione dei beni oggetto di pignoramento in quanto per le caratteristiche, la composizione e la forma degli stessi tale ipotesi non è risultata praticabile.

In riferimento ai beni pignorati per le quote in usufrutto, alla data del pignoramento immobiliare notificato il 07/06/2019, risultavano in godimento al debitore esecutato per l'intero, in risposta al quesito e considerata la natura del diritto di usufrutto, non si è valutata la possibilità di procedere alla divisione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

~

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.

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio del Comune di RUOTI (PZ), la residenza e lo stato civile dell'esecutato alla data del pignoramento, risultava come di seguito indicato:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



		
	 	
		
		
		
	 Dalla certificazione dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di	
	residenza alla data odierna non risultano altri componenti che fanno parte	
	del nucleo di famiglia, 	
		
	 	
		
		
		
	~	
	La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla	
	documentazione fotografica (Allegato 60), 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 incarico;	
	3) Richiesta di proroga del 16/06/2022;	
	4) Richiesta di proroga del 13/01/2023;	
	4a) Autorizzazione Proroga;	
	5) 	
		
	<i>Pagina 80 di 83</i>	
	<u>PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 53/2019 R.G.E.</u>	



	6) [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	10) Comunicazione di 1° Sopralluogo;	
	11) Comunicazione Custode giudiziario di rinvio 1° Sopralluogo;	
	12) Comunicazione 2° Sopralluogo;	
	13) Verbale di rinvio accesso del Custode giudiziario;	
	14) Comunicazione del 15.04.2022 per NUOVO accesso del 26.04.2022;	
	15) Verbale di accesso del 26.04.2022;	
	16) Comunicazione di immissione in possesso ai detentori de beni pignorati;	
	17) Comunicazione di immissione in possesso per il 27-06-2022;	
	18) [REDACTED]	
	19) Scrittura privata del 25.03.1997;	
	20) Verbale di accesso del 27.06.2022;	
	21) [REDACTED]	
	22) Comunicazione di accesso del 30.09.2022;	
	23) Verbale di accesso del 14.10.2022 con allegata dichiarazione;	
	24) [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	26) Comunicazione del G.E;	
	27) Provvedimento del G.E.;	
	28) Comunicazione di accesso del 25.03.2023;	
	29) Verbale di accesso del 22.06.2023;	



	30) Visura catastale Immobili oggetti di pignoramento;	
	31) Stralcio catastale foglio 20-11-23-10;	
	32) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ruoti;	
	33) Pratica Edilizia n. 03-2006;	
	34) Pratica Edilizia n. 20-2019;	
	34a) Richiesta di visualizzazione in mappa delle part. 256-301 del fg. 11;	
	35) Stralcio Estratto di mappa foglio 20 part. 274-318;	
	36) Stralcio Estratto di mappa foglio 11 part. 256-266-267-301;	
	37) Stralcio Estratto di mappa foglio 23 part. 89;	
	38) Stralcio Estratto di mappa foglio 10 part. 711 e 715;	
	39) Visura storica e Planimetria Fg. 20 part. 274 sub. 8;	
	40) Visura storica e Planimetria Fg. 20 part. 318 sub. 5;	
	41) Visura storica fg. 11 pert. 256-266-267-301 e fg. 23 part. 89 sub. 5;	
	42) Visura storica e Planimetria fg. 10 part. 711 sub. 1 – Part. 715 sub 1;	
	43) Atto di donazione - [REDACTED]	
	44) Atto di acquisto con Usufrutto - [REDACTED]	
	45) Attestazione di destinazione Urbanistica dei terreni	
	46) [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	48) Tabella di Sintesi - Computo delle superfici del Lotto n. 1;	
	49) Pianta stato di fatto foglio 20 part. 274 sub 8 - Lotto n. 1;	
	50) Tabella di Sintesi - Computo delle superficie del Lotto n. 6;	
	51) Pianta Stato di fatto foglio 10 part. 711 sub 1 - Lotto n. 6;	
	52) Pianta Stato di fatto foglio 10 part. 715 sub 1- Lotto n. 6;	
	53) Quotazione immobiliari OMI e Valori Agricoli Medi;	



54) Tabella di calcolo del coefficiente di merito dei Lotti n. 1 e n. 6;

55) Informazione sulla quotazione di vendita;

56)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

60) Documentazione Fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **83 pagine dattiloscritte e n. 62 allegati**, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Potenza, lì 29 settembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Antonino LORUSSO



