TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 16/2001 + 31/2001 R.G.E.

ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE

Potenza, 05/05/2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Indice

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE 3

Premessa: 17

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 18

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento: 19

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto: 23

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato: 35

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto: 49

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 53

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico:..... 55

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:..... 60

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: 61

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale: 69

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: 70

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso: 71

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:..... 72

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:..... 102

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:..... 103

Conclusioni: 104

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.
L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ___** (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro **_____** ;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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 intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia*

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]*."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

[1] Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione).In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.,** come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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.

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).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.

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, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Premessa:

Scopo del presente elaborato peritale è quello di effettuare i dovuti accertamenti sugli immobili oggetto dei procedimenti di esecuzione immobiliare n. 16/2001 R.G.E. e n. 31/2001 R.G.E. ex Tribunale di Melfi, seguendo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Visconti in rispetto agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile assegnati contestualmente al conferimento di incarico quale esperto stimatore in data 13.09.2023.

Il primo accesso al compendio pignorato è avvenuto in data 27/05/2024, congiuntamente alla presa in custodia del nominato custode avv. Monica Dea De Luca, durante il quale sono state effettuate operazioni di rilievo sugli immobili ed è stata redatta documentazione fotografica.

Nelle operazioni peritali è stato redatto il relativo verbale (allegato 01).

Nel seguito sono descritti nel dettaglio le operazioni eseguite e il relativo riscontro.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ADEMPIMENTI EX ART. 173 BIS PREDISPOSTI DA G.E.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2001 - ESECUTATI: [redacted]

Pignoramento trascritto in data 8.10.2001 ai nn. 14422/11677 r.g e r.p.

Rinnovato in data 30.09.2021 ai nn. 12864/15179 r.g e r.p.

In merito al controllo preliminare su tale documentazione, dalla consultazione del fascicolo cartaceo presso la cancelleria del Tribunale, si riscontra che è stato depositato certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto da Notaio Frediana Viviana in data 17 febbraio 2022, che certifica gli immobili oggetto del pignoramento trascritto il giorno [redacted] identificati sia con i dati catastali attuali che precedenti, di seguito elencati:

- foglio 35 particella 525 sub 1 graffato con particella 1103 sub 1 – cat. C/1 (attualmente sub 4 e sub 3)
- foglio 23 particella 19 – terreno
- foglio 23 particella 20 – terreno
- foglio 27 particella 16 – terreno (attualmente particelle 275,276,277)
- foglio 27 particella 103 – terreno (immobile non interessato dal presente procedimento)
- foglio 27 particella 5 - terreno (immobile non interessato dal presente procedimento)
- foglio 15 particella 240 sub1 – A/2

*[…] Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento[…].*

La certificazione notarile risale sino ai seguenti atti di acquisto:

1) per l'immobile censito in catasto al foglio 15 particella 240 sub 1:

[redacted]

Per tale immobile la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

2) per gli immobili censiti in catasto al foglio 35 particella 535 sub 4, foglio 35 particella 1103 sub 3, foglio 23 particelle 19 e 20, foglio 27 particelle 275,276,277:

[redacted]

trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati: a riguardo si riscontra che

[redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

1) <u>Appartamento censito al foglio 15 particella 240 sub1</u>

Da Atto di compravendita a rogito del Notaio Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture in data 8 ottobre

[redacted]

foglio 15 particella 240 sub1 del Comune di Rionero in Vulture.

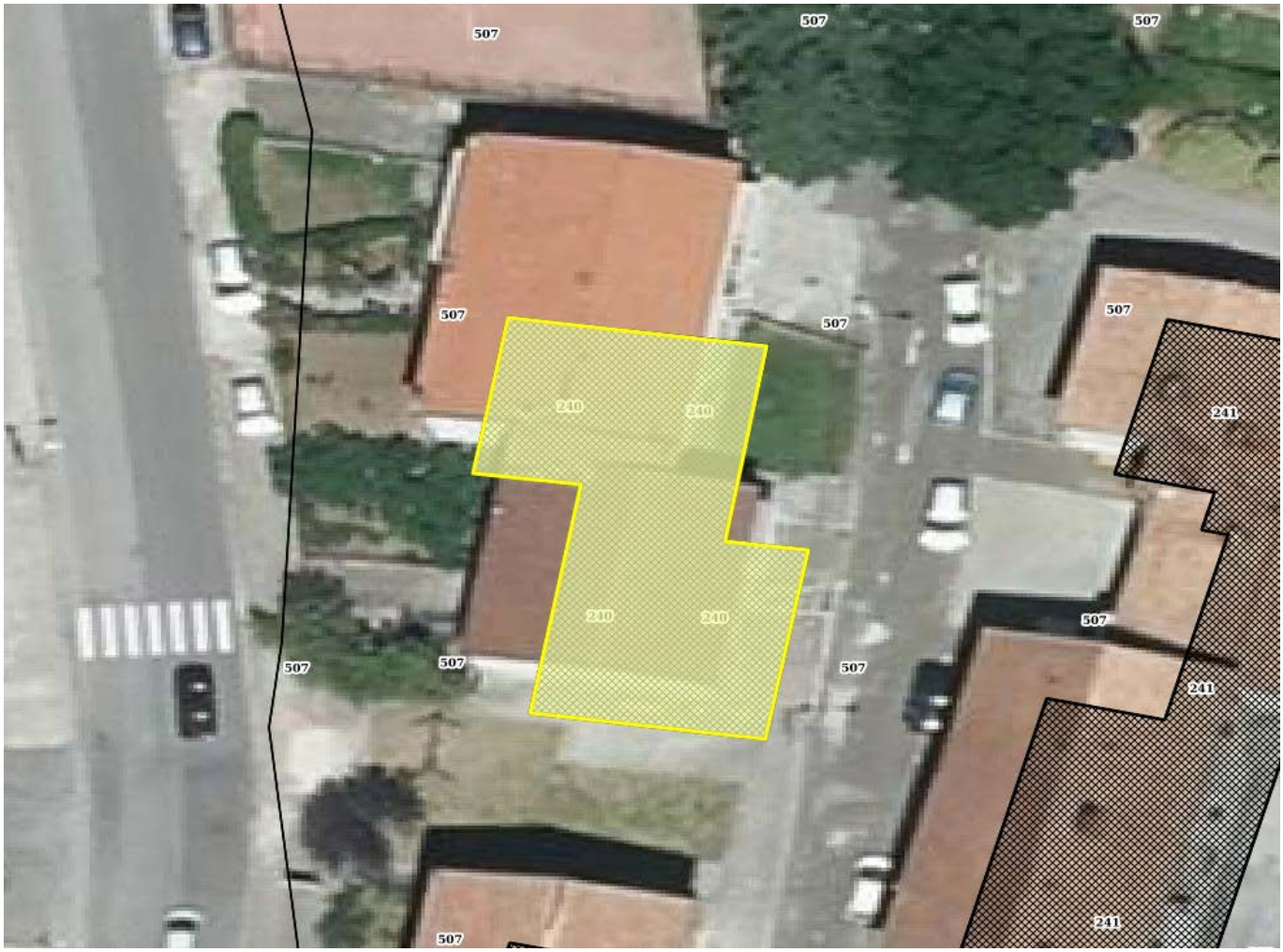
Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene è censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 15, particella 240 sub 1 del Comune di Rionero in Vulture (PZ) ed ubicato in Via Caserta n.19.

Fisicamente gli immobili sono individuati dai seguenti confini:

- l'appartamento confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vano scala condominiale ed in parte con la particella di terreno 507, sulla quale confina anche il lato ovest dell'immobile con affaccio su Via Rigillo, ad est con la particella di terreno 507 con affaccio su Via Caserta dalla quale si accede allo stabile.
- Il locale cantina confina a nord con cantina di proprietà altrui, a sud e ad ovest con la particella di terreno 507 e ad est con corridoio di accesso condominiale.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 04)



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

2) <u>foglio 35 particella 525 sub 4 - particella 1103 sub 3</u> (tra di loro catastalmente graffate)

Da atto di donazione e divisione del 17/12/1982 a rogito del Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, repertorio [redacted]

Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

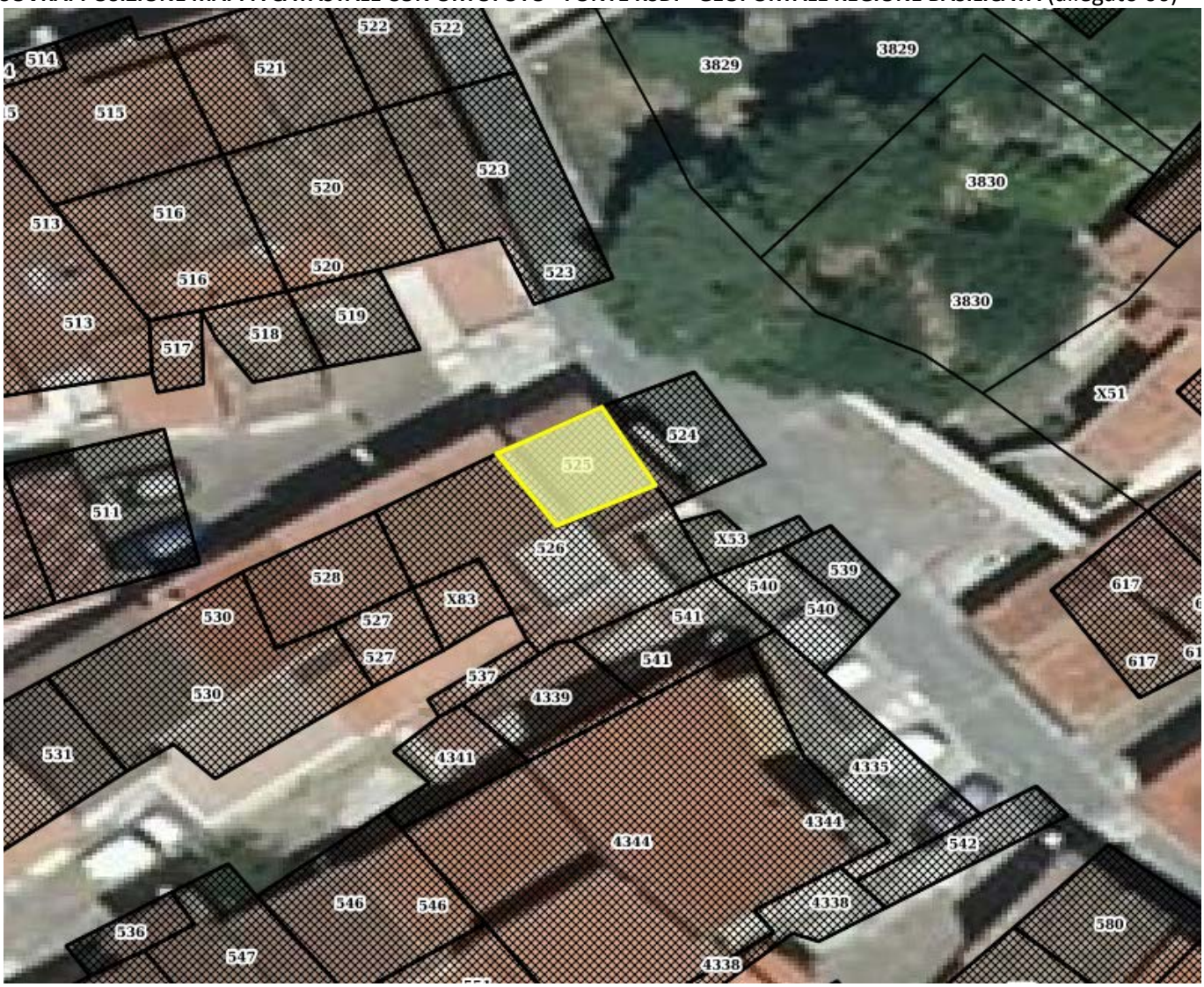
Il bene è censito presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 35, particella 525 sub 4 graffata alla particella 1103 sub 3 del Comune di Rionero in Vulture (PZ) ed ubicato in Vico II Caracciolo n.3.

<u>Le due particelle sono fisicamente unite tra di loro e formano un'unica unità immobiliare.</u>

Fisicamente l'immobile è individuato dai seguenti confini:

Il lato posto a nord confina con Vico II Caracciolo dal quale si accede al locale, i lati posti ad est e ad ovest confinano con altre unità immobiliari, rispettivamente particella 524 e 526 del foglio 35, il lato posto a sud con Via D'Arco.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 06)



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

3) <u>foglio 27 particelle 275 – 276 - 277 (ex particella 16)</u>

Da atto di donazione e divisione del 17/12/1982 a rogito del Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, repertorio

[redacted]

Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

I beni sono censiti presso il N.C.T. della Provincia di Potenza al foglio 27 particelle 275, 276 e 277, del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Fisicamente l'insieme delle tre particelle confina a nord con le particelle di terreno 164 279 e 278, ad est con la particella di terreno 278, a sud con la particella di terreno 281 e 272 con la quale confina anche il lato ad ovest.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 07)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

4) <u>foglio 23 particelle 19-20</u>

Da atto di donazione e divisione del 17/12/1982 a rogito del Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, repertorio [redacted]

Il diritto reale indicato nell'atto di acquisto corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

I beni sono censiti presso il N.C.T. della Provincia di Potenza al foglio 23, particelle 19 e 20, del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Fisicamente la particella di terreno 19 del foglio 23 confina con le seguenti particelle di terreno del medesimo foglio catastale: a nord con la particella 17, a sud con la particella 21, ad est con fosso non censito catastalmente e ad ovest con la particella 199. La particella 20 del foglio 23 confina con le seguenti particelle di terreno del medesimo foglio catastale: a nord con la particella 18, a sud con la particella 22, ad est con strada interpoderale non censita e ad ovest con fosso non censito catastalmente.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO - FONTE RSDI - GEOPORTALE REGIONE BASILICATA (allegato 08)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

LOTTO A – APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1 – RIONERO IN VULTURE

Il lotto di vendita denominato "LOTTO A" è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con annesso locale cantina ubicati in uno stabile a carattere condominiale sito nel comune di Rionero in Vulture (PZ), con acceso da Via Caserta n.19.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione è composta da:

- Appartamento ubicato al piano rialzato dello stabile, di altezza pari a metri 2,95 circa, composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un balcone. La superficie utile rilevata è pari a circa 84,70 mq, mentre quella commerciale è esplicata al successivo quesito n.12.
- Cantina ubicata al piano terra dello stabile di superficie utile rilevata è pari a circa 12,80 mq, la cui superficie commerciale è esplicata al successivo quesito n.12.

Nel complesso lo stabile nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è una struttura in cemento armato di epoca costruttiva risalente agli anni sessanta. Dal punto di vista visivo il condominio nel complesso si presenta in buon stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento si presenta in un discreto stato manutentivo essendo lo stesso abitato ed utilizzato dall'esecutata come abitazione di residenza.

Circa l'impianto elettrico è visivamente di vecchia generazione pertanto richiederebbe una verifica di rispondenza alle norme attuali ed eventuale adeguamento.

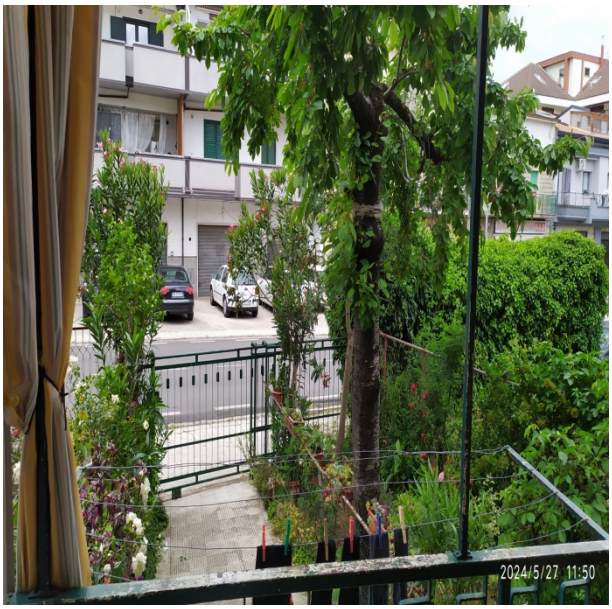
Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio che detiene tali attestati, non risulta presente tale elaborato (allegato 09), pertanto sarà necessario farlo redigere prima della vendita dei beni.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1(allegato 10)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

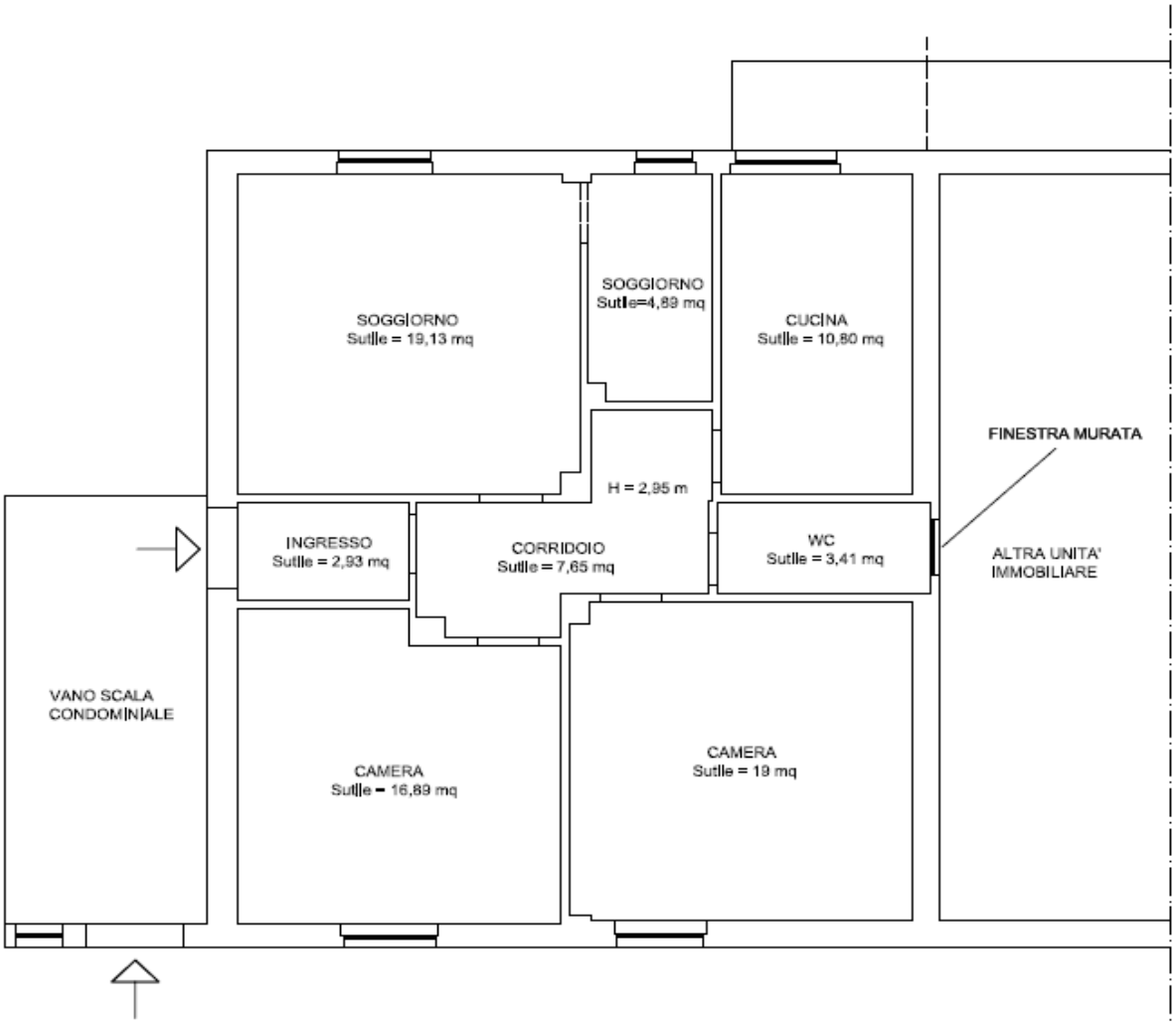


Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

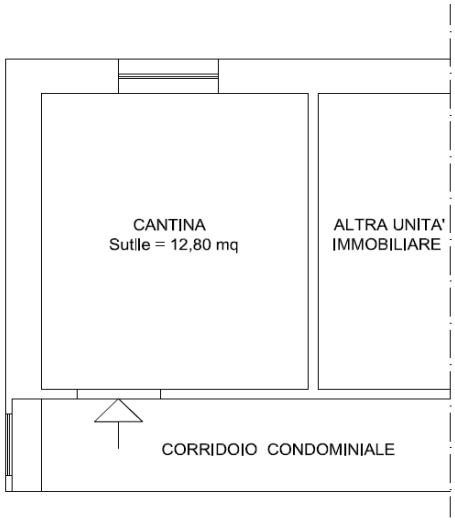
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

PLANIMETRA RILEVATA (allegato 11)

PLANIMETRIA RILEVATA - APPARTAMENTO



PLANIMETRIA RILEVATA - CANTINA



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO B – LOCALE COMMERCIALE CENSITO AL FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 E 1103 SUB 3 – RIONERO IN VULTURE

Il lotto di vendita denominato "LOTTO B" è costituito da un'unità immobiliare a destinazione di locale ad uso ufficio, ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato autonomo con più unità immobiliari a carattere indipendente, sita nel comune di Rionero in Vulture (PZ) in Vico 2° Caracciolo n.3.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione è composta da un ambiente principale con ingresso da Vico 2° Caracciolo, da un piccolo archivio ed un bagno con finestre prospicienti Via D'Arco.

L'immobile è una struttura in muratura di epoca costruttiva risalente alla fine degli anni trenta (la planimetria catastale storica risulta presentata nel 1939). Dagli archivi del Comune di Rionero in Vulture risulta che sull'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di adeguamento sismico nel 1980.

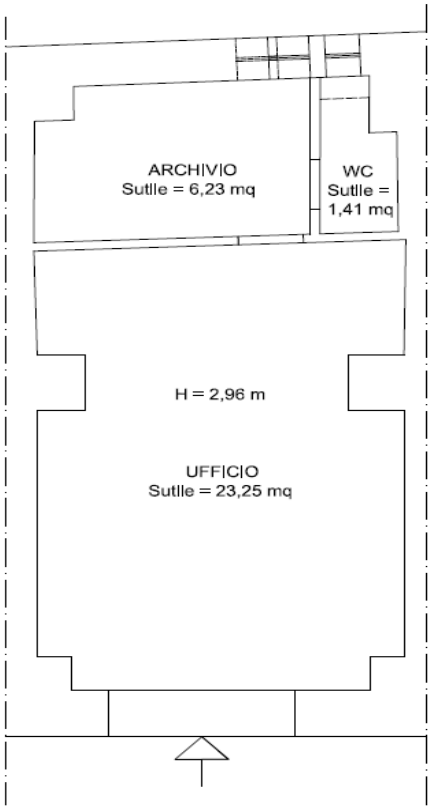
Nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Circa l'impianto elettrico è visivamente di vecchia generazione, pertanto richiederebbe una verifica di rispondenza alle norme attuali ed eventuale adeguamento.

Relativamente alla presenza di un attestato di prestazione energetica sull'immobile (APE) da ricerche effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata, ufficio che detiene tali attestati, non risulta presente tale elaborato (allegato 09), pertanto sarà necessario farlo redigere prima della vendita dei beni.

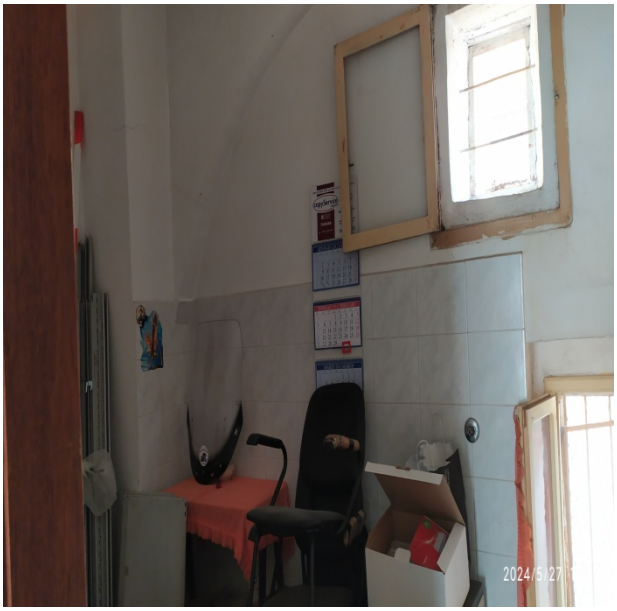
PLANIMETRA RILEVATA (allegato 12)

PLANIMETRIA RILEVATA



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 E 1103 SUB 3 (allegato 13)



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO C – TERRENI CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 27 PARTICELLE 275, 276, 277 – RIONERO IN VULTURE

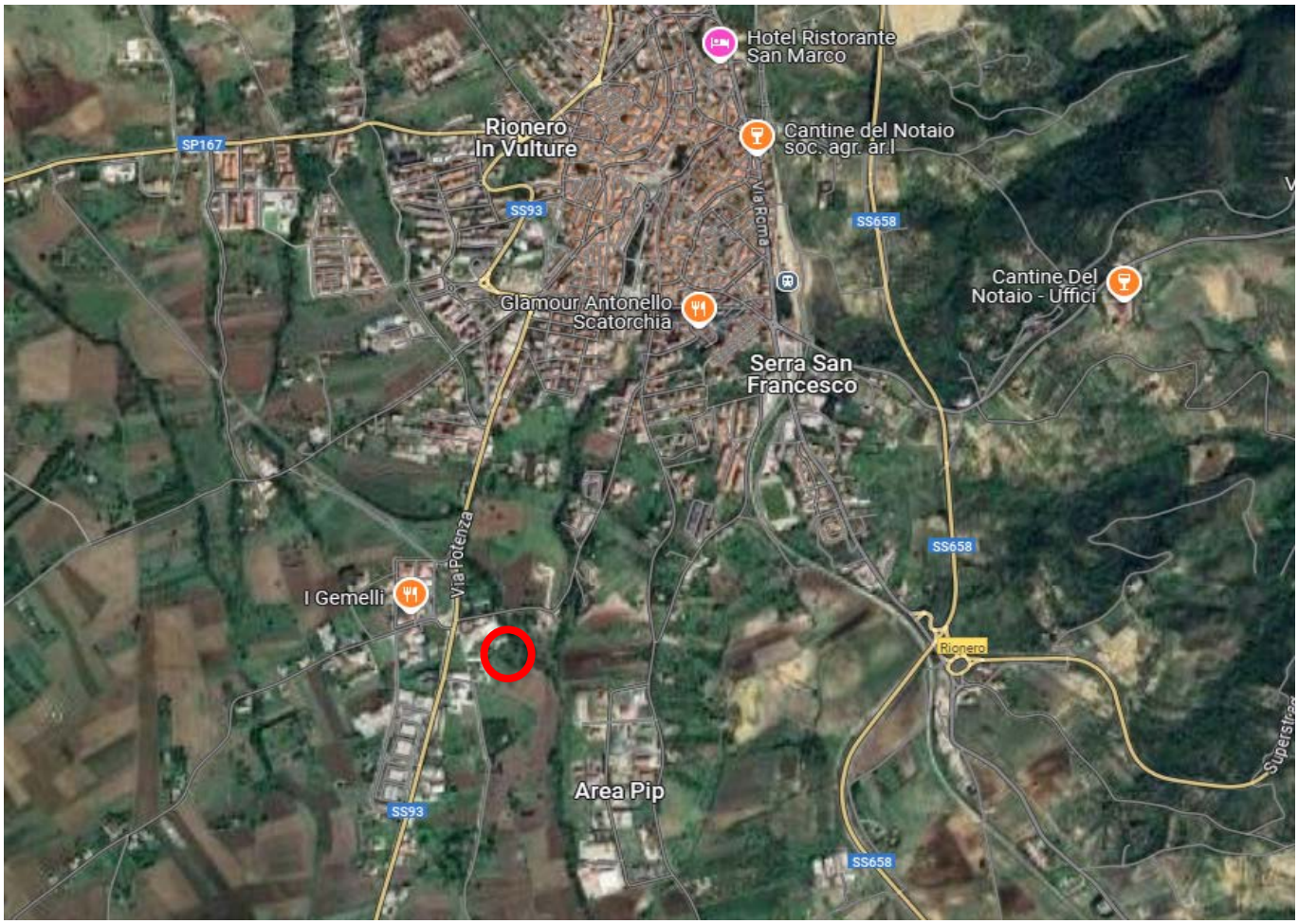
Il lotto di vendita denominato "LOTTO C" è costituito da tre appezzamenti di terreno ubicati in area industriale/artigianale del Comune di Rionero in Vulture (cerchiati in rosso nella mappa di seguito riportata). Complessivamente le tre particelle, tra di loro confinanti e formanti un unico appezzamento di terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.634 metri quadrati. Sono privi di recinzione ed ubicati in prossimità di insediamenti produttivi.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "D2", definita come "Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive", del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree, situate ai margini dell'ambito periurbano, sono valide le prescrizioni dell'art. 63 del Regolamento Urbanistico, che disciplina le "Aree Produttive di Nuovo Impianto", prevedento un indice di fabbricabilità territoriale, per l'edificazione di edifici di categoria B (funzioni terziarie) e C (funzioni produtttive), pari a 1,8 mc per ogni metro quadrato di superficie territoriale, nel rispetto degli ulteriori parametri previsti da regolamento consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

<u>L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano particolareggiato al momento non presente.</u>

UBICAZIONE LOTTO SU MAPPA SATELLITARE – FONTE GOOGLE MAPS



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 27 PARTICELLE 275 276 277 (ex 16) (allegato 15)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO D – TERRENI CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 23 PARTICELLE 19,20 – RIONERO IN VULTURE

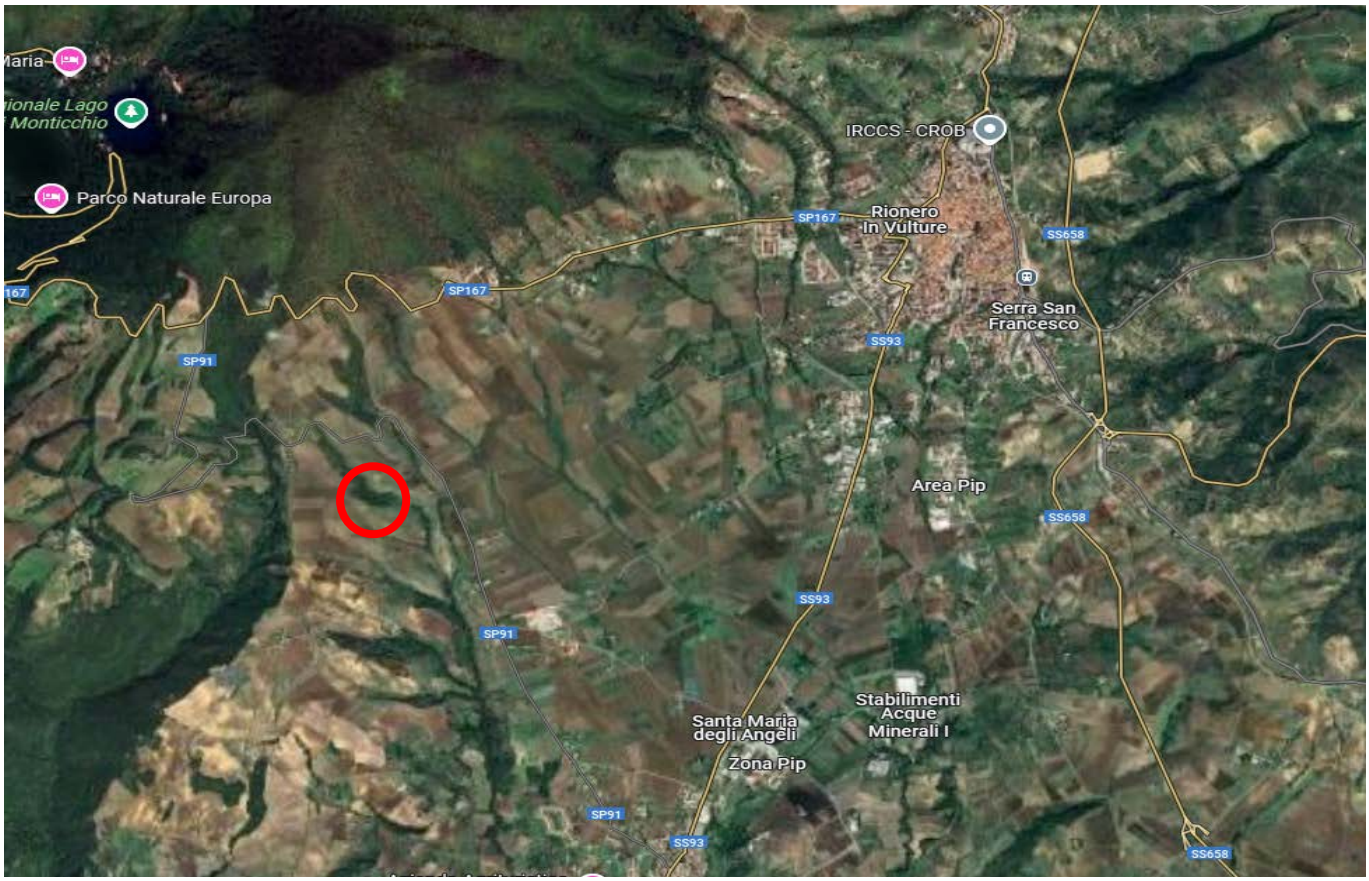
Il lotto di vendita denominato "LOTTO D" è costituito da due appezzamenti di terreno ubicati in area agricola del Comune di Rionero in Vulture (cerchiati in rosso nella mappa di seguito riportata). Le due particelle, tra di loro separate da un fosso che le rende in parte impraticabili per l'eccessiva acclività del terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.706 e 2.032 metri quadrati rispettivamente per la particella 19 e 20. I terreni non sono delimitati e sono privi di recinzione.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "agricola ordinaria" del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree sono valide le prescrizioni dell'art. 71 del Regolamento Urbanistico consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica risulta inoltre che i terreni ricadono nei vincoli di cui all'art. 142 C1 lettera L "Vulcani" – Aree Tutelate per legge – Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – 2 codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137.

UBICAZIONE LOTTO SU MAPPA SATELLITARE – FONTE GOOGLE MAPS



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOGLIO 23 PARTICELLE 19, 20 (allegato 16)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato:

RICOSTRUZIONE CATASTALE – FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1

Dall'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, l'appartamento risulta censito in catasto al foglio 15 particella 240 sub 1 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Si riportano di seguito i dati reperiti da visura storica estrapolata il 25/05/2024, che ricostruisce la storia catastale dell'immobile a partire dal 30/06/1987.

Ricostruzione catastale dal 30/06/1987 alla data del 25/05/2024 (allegato 17).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 05/08/2003 AL 25/05/2024				
INDIRIZZO: VIA CASERTA N.19 – EDIFICIO B SCALA A INTERNO 1 PIANO T		**FOGLIO 15**	**PARTICELLA 240**	**SUBALTERNO 1**
CATEGORIA A/3	CLASSE 5	CONSISTENZA 5,5 vani	DATI SUPERFICIE TOT 83 mq	RENDITA 278,37 Euro
INTESTATARI DAL 05/08/2003 AL 25/05/2024	[redacted]			

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 05/08/2003				
INDIRIZZO: RIONE SANT`ANTONIO n. 66 Piano T		**FOGLIO 15**	**PARTICELLA 240**	**SUBALTERNO 1**
CATEGORIA A/2	CLASSE 1	CONSISTENZA 5,0 vani	DATI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 30/06/1987 - 01/01/1992 470 £ 01/01/1992 - 01/01/1994 625.000 £ 01/01/1994 - 05/08/2003 245,32 €
INTESTATARI DAL 30/06/1987 AL 20/12/1988	[redacted]			
INTESTATARI DAL 20/12/1988 AL 01/10/1998				
INTESTATARI DAL 01/10/1998 AL 25/05/2024				

da visura storica sull'immobile risulta un passaggio intermedio di proprietà derivante da denunzia (nei passaggi [redacted] ad un errore e non si riferisce all'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione.

Non si riscontrano difformità in merito ai dati catastali (foglio, particella, sub) indicati nella visura rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di proprietà reperito.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Il fabbricato è stato edificato sul terreno identificato al foglio 15, particella 240, del Comune di Rionero in Vulture, dalla cui visura storica risulta essere attualmente Ente Urbano, ovvero terreno su cui è stato edificato un fabbricato. Per tale particella di terreno risulta da visura storica (allegato 18):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 07/10/2013 AL 04/08/2024			
FOGLIO 15	PARTICELLA 240	SUPERFICIE 239 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1		

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 07/10/2013			
FOGLIO 15	PARTICELLA 240	SUPERFICIE 239 mq	QUALITA' "FU D'ACCERT"
INTESTATARI	GESTIONE INA CASA ROMA		

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

PLANIMETRIA FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1 - DICHIARAZIONE PROTOCOLLO N.000182539 DEL 05/08/2003

(allegato 19)

Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000182539 del 05/08/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rionero In Vulture
Via Caserta civ. 19

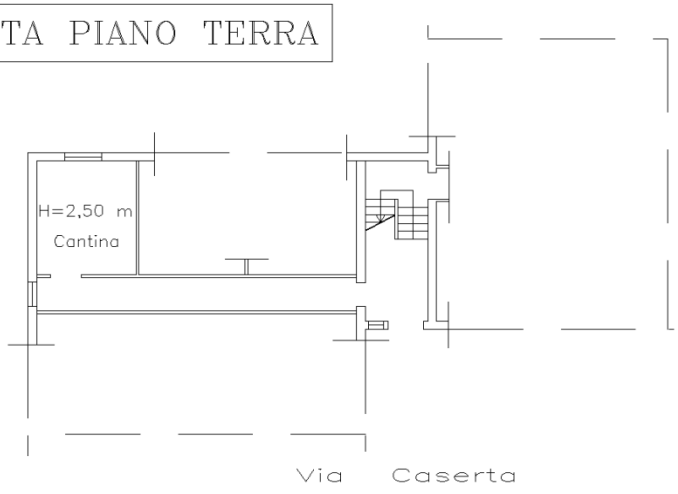
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 240
Subalterno: 1

Compilata da:
Labriola Pasquale
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Potenza N. 1821

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO RIALZATO

PIANTA PIANO TERRA



Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 15 - Particella 240 - Subalterno 1 >
VIA CASERTA n. 19 Edificio B Scala A Interno 1 Piano T

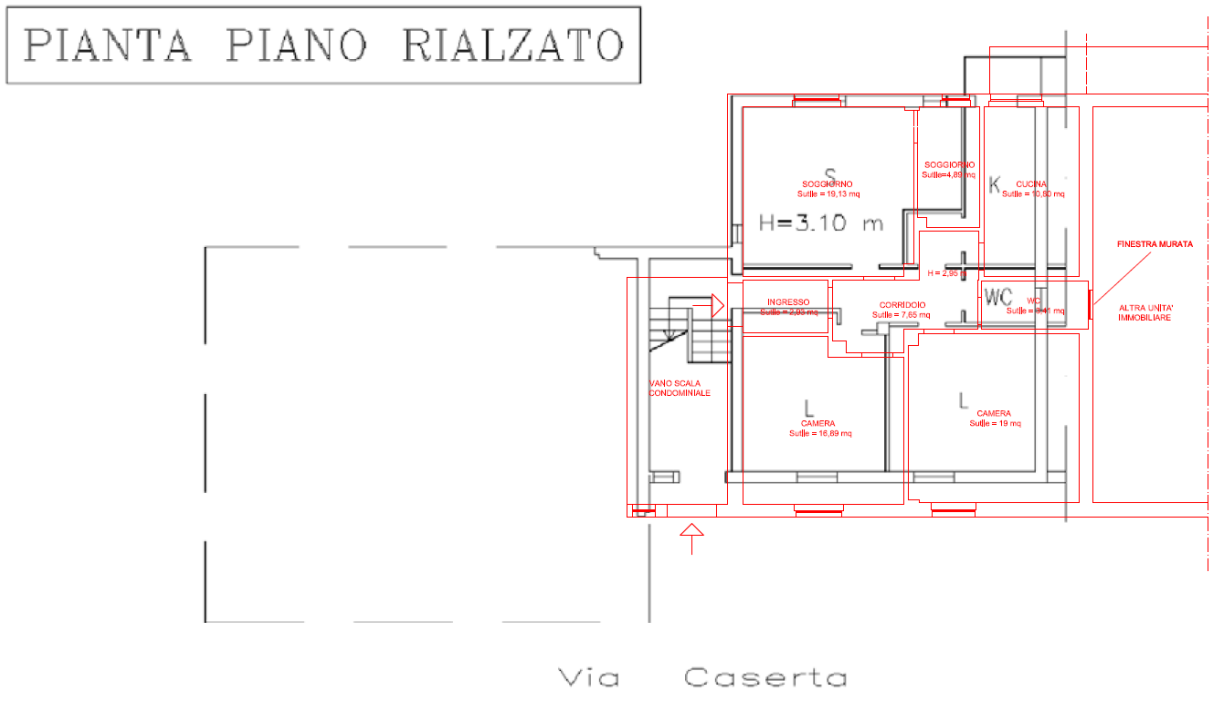
Ultima planimetria in atti

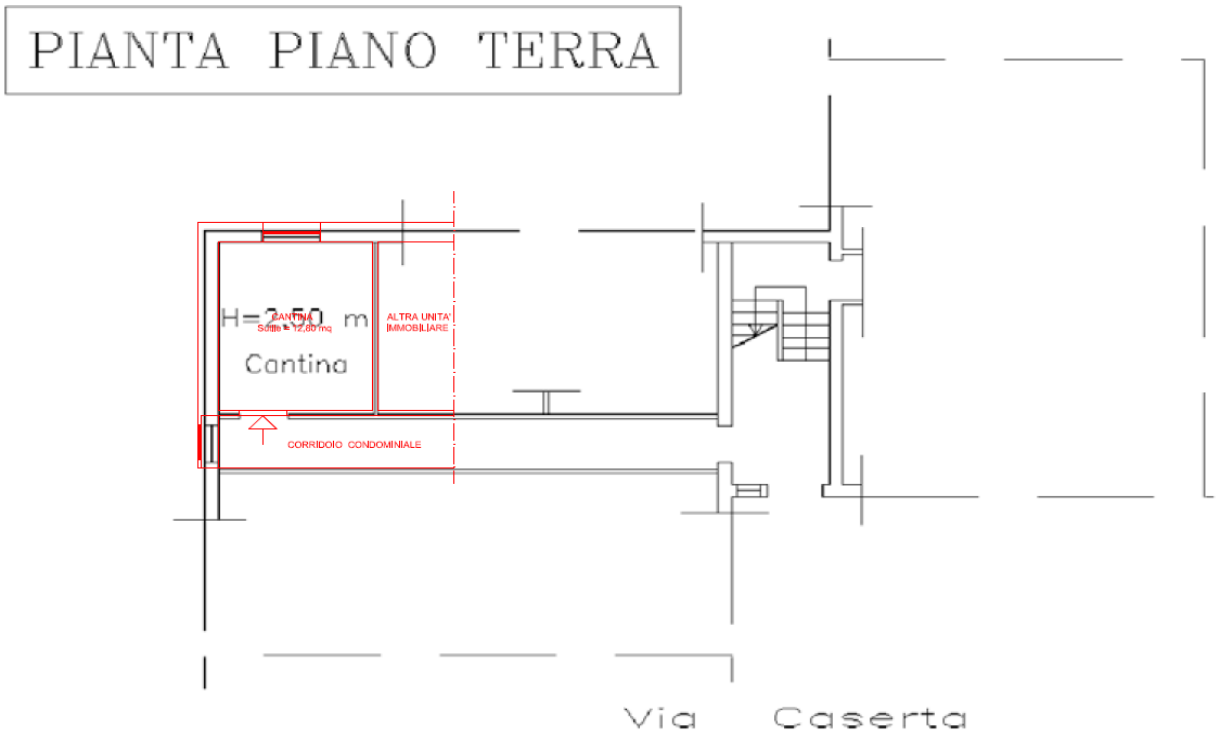
Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 20)





Dalla sovrapposizione tra quanto rilevato e la planimetria catastale si riscontra, nella pianta relativa al piano rialzato, l'assenza di una finestra sul prospetto ovest e la realizzazione di un divisorio nel soggiorno. Si riscontra inoltre una dimensione maggiore di quanto rilevato ma, vista l'entità dello scostamento, sarà probabilmente legata ad un problema di scala. Sarà pertanto necessario presentare una planimetria aggiornata il cui costo viene stimato in euro 400 comprensive di spese tecniche e oneri per servizi catastali.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

RICOSTRUZIONE CATASTALE – FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 – 1103 SUB 3

Le particelle 525 sub 4 e 1103 sub 3 risultano tra di loro graffate, ovvero unite e formanti un'unica unità immobiliare. Le rispettive visure catastali (allegato 21 e 22), infatti, sono tra di loro identiche.

Dall'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate, l'unità immobiliare risulta censita in catasto al foglio 35 particella 525 sub 4 graffata alla particella 1103 sub 3, dal 05/08/2003 mediante "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/08/2003 Pratica n. 182521 in atti dal 05/08/2003 NEGOZIO-STUDIO COMMERCIALISTA (n. 2930.1/2003)" che ha portato alla soppressione delle precedenti particelle 525 sub 1 e 1103 sub 1 con formazione di quelle attuali.

Ricostruzione catastale dal 30/06/1987 alla data del 25/05/2024.

SITUAZIONE CATASTALE DAL 05/08/2003 AL 25/05/2024				
INDIRIZZO: VICO SECONDO CARACCIOLO n. 3 Piano T		**FOGLIO 35**	**PARTICELLA 525 SUB 4** **PARTICELLA 1103 SUB 3**	
CATEGORIA A/10	CLASSE 2	CONSISTENZA 2,5 vani	DATI SUPERFICIE TOT 46 mq	RENDITA 593,93 Euro

Situazione catastale precedente, dall'impianto del 30/06/1987 al 05/08/2003:

precedentemente gli immobili erano censiti al foglio 35 particelle 525 sub 1 e 1103 sub 1 dalle cui visure storiche risulta (allegato 23 e 24):

SITUAZIONE CATASTALE DAL 30/06/1987 AL 05/08/2003				
INDIRIZZO:LARGO CARACCIOLO n. 3 Piano T		**FOGLIO 35**	**PARTICELLA 525 SUB 1** **PARTICELLA 1103 SUB 1**	
CATEGORIA C/1	CLASSE 1	CONSISTENZA 35 mq	DATI SUPERFICIE TOT /	RENDITA 30/06/1987 - 01/01/1992 248 £ 01/01/1992 - 01/01/1994 686.000 £ 01/01/1994 - 05/08/2003 227,76 €

[…] l'esperto deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento […]

In risposta a quanto richiesto, relativamente alle variazioni dei dati catastali intervenute dopo la trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare subisce nel 2003, successivamente alla data del pignoramento del 08/10/2001, il cambio di subalterno delle particelle legato alla variazione della destinazione d'uso del 05/08/2003, pratica n. 182521 in atti dal 05/08/2003, negozio - studio commercialista (n. 2930.1/2003). L'identificativo catastale degli immobili passa da particella 525 sub 1 a particella 525 sub 4 e da particella 1103 sub 1 a particella 1103 sub 3.

Tale variazione è stata effettuata dal geom. Pasquale Labriola, consulente tecnico nominato dal Tribunale di Potenza nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2001 R.G.E. che aveva ad oggetto il medesimo bene.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

[…] l'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno) […]

Non si riscontrano difformità in merito ai dati catastali (foglio, particella, sub) indicati nella visura alla data del pignoramento rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Si riscontra un'errata indicazione del subalterno associato alla particella 1103 nella nota di trascrizione r.g. n. 5630 [redacted] che l'immobile è censito al foglio 35 particella 525 sub 1 e 1103 sub 2, ma il subalterno associato alla particella 1103 è il sub 1.

E' stata pertanto fatta richiesta della successione n.46 vol 173 del 1977 presso gli Ufficio del Territorio di Melfi per verificare la corretta trascrizione dei dati (allegato 27). Dalla stessa si evince che è presente una correzione del subalterno associato all'immobile che crea confusione sul dato catastale che contraddistingue lo stesso, ma, essendo il sub 2 associato all'immobile indicato al punto successivo della successione (punto 3), si ritiene che il dato indicato nella trascrizione della stessa sia errato.

Dalla rispettive visure storiche relative alle due particelle tra loro graffate risulta che la particella di terreno corrispondente è la 1103. E' stata pertanto effettuata visura storica su tale particella di terreno (allegato 28) e per completezza anche sulla particella di terreno 525 (allegato 29) dalle quali risulta:

SITUAZIONE CATASTALE DAL 10/12/2014 AL 06/08/2024			
FOGLIO 35	PARTICELLA 1103	SUPERFICIE 9 mq	QUALITA' FABB PROMIS
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1		

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 10/12/2014			
FOGLIO 35	PARTICELLA 1103	SUPERFICIE 9 mq	QUALITA' FABB PROMIS
INTESTATARI	[redacted]	Diritto di Proprietà per 1000/1000	

La particella ha subito una variazione di intestazione nel 10/12/2014 - Pratica n. PZ0188230 in atti dal 10/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 24205.1/2014)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 04/08/2024			
FOGLIO 35	PARTICELLA 525	SUPERFICIE 20 mq	QUALITA' Ente urbano
INTESTATARI	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1		

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

PLANIMETRIA FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 - 1103 SUB 3 PRESENTATA IN DATA 05/08/2003

(allegato 30)

Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000182521 del 05/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rionero In Vulture

Via Ii Caracciolo civ. 3

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 525
Subalterno: 4

Compilata da:
Labriola Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1821

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA

VIA II CARACCIOLO

Nord

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

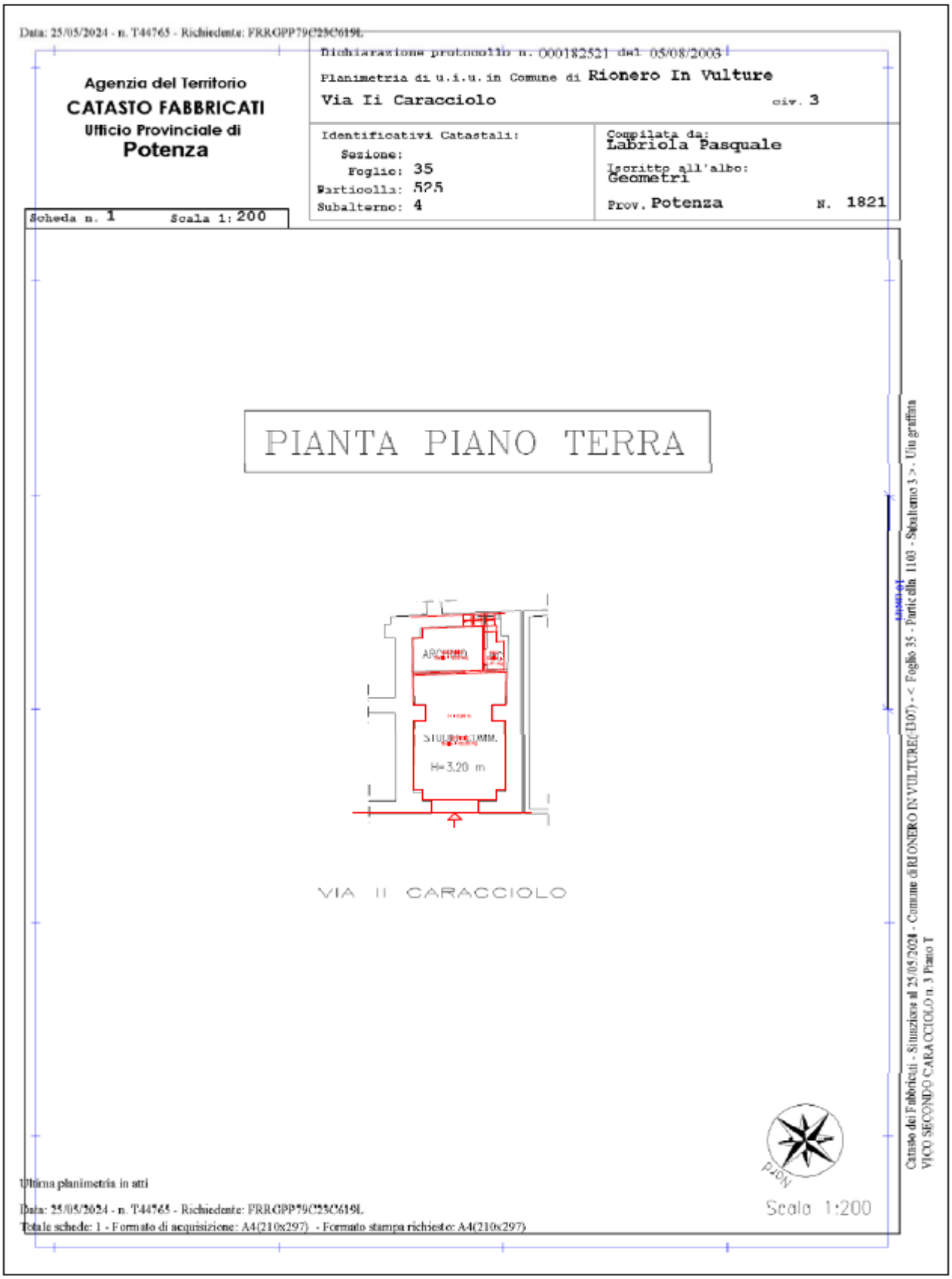
Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 35 - Particella 1103 - Subalterno 3 > - Uiu graffata
VICO SECONDO CARACCIOLO n. 3 Piano T

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 31)



Dalla sovrapposizione tra quanto rilevato e la planimetria catastale si riscontrano piccole difformità da non rendere necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

RICOSTRUZIONE CATASTALE – FOGLIO 27 PARTICELLA 16

La particella 16 del foglio 27, è stata frazionata il 05/01/1996 con soppressione della stessa e costituzione delle particelle 275, 276, 277.

Da visura catastale storica relativa alla particella 16 del foglio 27 si ricostruisce la storia catastale dal 12/06/1979 alla data del 05/01/1996 (allegato 32).

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 05/01/1996			
FOGLIO 27	**PARTICELLA 16**	SUPERFICIE 1.634 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 01
INTESTATARI FINO AL 28/05/1976	[redacted]		di: Livellario
INTESTATARI FINO AL 17/12/1982			dente
INTESTATARI DAL 28/05/1976 AL 17/12/1982			5 i: Proprietà per 2/15 o di: Proprietà per 2/15 di: Proprietà per 2/15 : Proprietà per 2/15
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 17/12/1982			i: Da verificare colivellario per 1/5 o di: Da verificare colivellario per 1/5 di: Da verificare colivellario per 1/5 : Da verificare colivellario per 1/5 tto di: Da verificare colivellario per
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 05/01/1996			Livellario dente

La particella 16 è stata frazionata nel 1996 con formazione della particelle 275, 276, 277, dalle cui visure storiche si ricostruisce la storia catastale dal 05/01/1996 al 25/05/2024:

Ricostruzione catastale foglio 27 particella 275 (allegato 33)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024			
FOGLIO 27	**PARTICELLA 275**	SUPERFICIE 1.008 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 1
INTESTATARI FINO DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024	[redacted]		Diritto di: Livellario del concedente

Ricostruzione catastale foglio 27 particella 276 (allegato 34)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024			
FOGLIO 27	**PARTICELLA 276**	SUPERFICIE 184 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 1
INTESTATARI FINO DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024	[redacted]		Diritto di: Livellario del concedente

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Ricostruzione catastale foglio 27 particella 277 (allegato 35)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024			
FOGLIO 27	**PARTICELLA** **277**	SUPERFICIE 442 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 1
INTESTATARI FINO DAL 05/01/1996 AL 25/05/2024	[redacted]	Diritto di: Livellario	
		del concedente	

[redacted] citato nell'atto di [redacted].

[…] l'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno) […]

Nell'atto di pignoramento reperito dal fascicolo cartaceo depositato presso la cancelleria del Tribunale e nella nota di trascrizione del 08/10/2001 – registro generale 14422, registro particolare 11677 si riscontra che è stata indicata la particella 16, immobile predecessore, soppressa nel 1996, e non le particelle derivanti dalla soppressione della stessa.

[…] l'esperto deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento […]

Non si riscontrano variazioni in merito ai dati catastali essenziali (foglio, particella, sub) intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ESTRATTO MAPPA FOGLIO 27 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI PARTICELLE 275-276-277 (allegato 36)

ESTRATTO MAPPA D'IMPIANTO FOGLIO 27 - STATO STORICO CATASTO TERRENI PARTICELLA 16 (allegato 37)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

RICOSTRUZIONE CATASTALE – FOGLIO 23 PARTICELLA 19 (allegato 38)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 25/05/2025			
FOGLIO 23	**PARTICELLA** **19**	SUPERFICIE 1706 mq	QUALITA' SEMINATIVO (1699 mq) / PASCOLO (7 mq)
INTESTATARI FINO AL 28/05/1976	[redacted]		care
INTESTATARI DAL 28/05/1976 AL 17/12/1982			5 i: Proprietà per 2/15 o di: Proprietà per 2/15 di: Proprietà per 2/15 : Proprietà per 2/15
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 17/12/1982			i: comproprietario per 1/5 o di: comproprietario per 1/5 di: comproprietario per 1/5 : comproprietario per 1/5 ritto di: comproprietario per 1/5
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 25/05/2024			**i: Proprietà per 1000/1000**

[…] l'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno) […]

Si riscontra l'esatta rispondenza formale in merito agli identificativi catastali (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto della proprietà.

[…] l'esperto deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento […]

Non si riscontrano variazioni in merito ai dati catastali essenziali (foglio, particella, sub) intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

RICOSTRUZIONE CATASTALE – FOGLIO 23 PARTICELLA 20 (allegato 39)

SITUAZIONE CATASTALE DAL 12/06/1979 AL 25/05/2025			
FOGLIO 23	**PARTICELLA** **20**	SUPERFICIE 2.032 mq	QUALITA' SEMINATIVO di classe 5
INTESTATARI FINO AL 28/05/1976	[redacted]		care
INTESTATARI DAL 28/05/1976 AL 17/12/1982	[redacted]		.5 li: Proprietà per 2/15 o di: Proprietà per 2/15 di: Proprietà per 2/15 i: Proprietà per 2/15
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 17/12/1982	[redacted]		li: comproprietario per 1/5 o di: comproprietario per 1/5 di: comproprietario per 1/5 i: comproprietario per 1/5 ritto di: comproprietario per 1/5
INTESTATARI DAL 17/12/1982 AL 25/05/2024	[redacted]		**li: Proprietà per 1000/1000**

[…] l'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno) […]

Si riscontra l'esatta rispondenza formale in merito agli identificativi catastali (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto della proprietà.

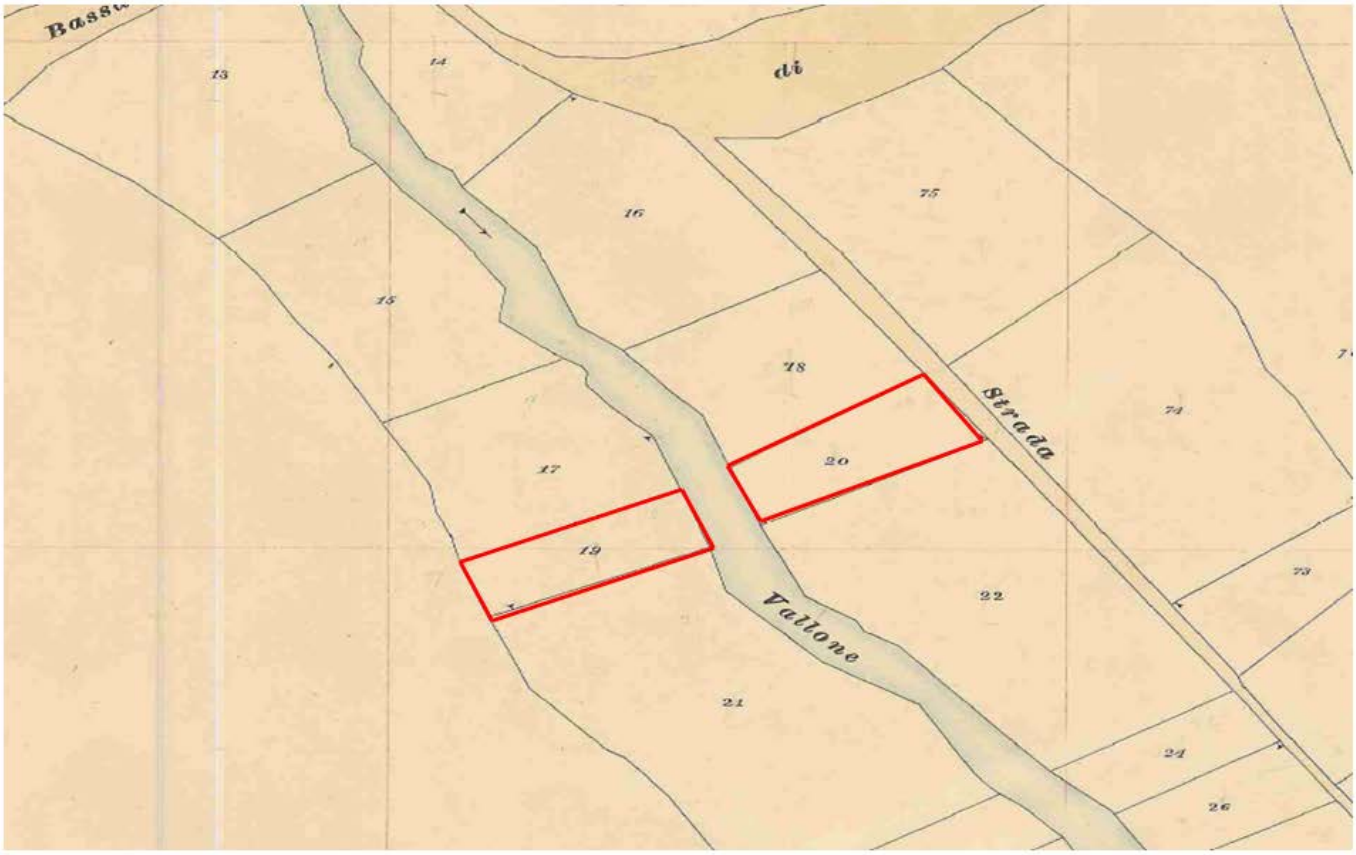
[…] l'esperto deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento […]

Non si riscontrano variazioni in merito ai dati catastali essenziali (foglio, particella, sub) intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

ESTRATTO MAPPA FOGLIO 23 - STATO ATTUALE CATASTO TERRENI PARTICELLE 19 - 20 (allegato 40)

ESTRATTO MAPPA D'IMPIANTO FOGLIO 23 -STATO STORICO CATASTO TERRENI PARTICELLE 19 - 20 (allegato 41)



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO A

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina ubicati in uno stabile a carattere condominiale sito nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), con accesso da Via Caserta n. 19.

L'appartamento, ubicato al piano rialzato dello stabile, è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un corridoio, un disimpegno ed un bagno e confina a Nord con spazio esterno privato prospiciente Via Rigillo, a sud con Via Caserta, ad ovest in parte con vano scala condominiale ed in parte con spazio esterno condominiale, ad est con altre unità immobiliari.

La cantina è ubicata al piano terra dello stabile e confina a nord e ad ovest con spazio esterno condominiale, a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine e ad est con altra cantina.

L'immobile necessita di regolarizzazione catastale ed edilizia.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 15, particella 240, sub. 1 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 62.933 Euro

(allegato 42)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO B

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), con accesso da Vico II Caracciolo n.3.

L'unità si compone di due ambienti ed un piccolo bagno. Confina a Nord con Vicolo II Caracciolo, a sud con Via D'Arco, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari.

L'immobile necessita di regolarizzazione edilizio-urbanistica con cambio di destinazione d'uso da negozi e botteghe ad ufficio.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 35, particelle 525, sub. 4 e 1103 sub 3 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 22.253 Euro

(allegato 43)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO C

Piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno situato in area artigianale del Comune di Rionero in Vulture (PZ), Contrada Fontanelle, individuabile alle seguenti coordinate geografiche: latitudine: 40.911420 – longitudine: 15.668441. Il terreno, formato da tre particelle catastali tra di loro confinanti presenta un'estensione catastale di 1.634 metri quadrati, è privo di recinzione ed ubicato in prossimità di insediamenti produttivi.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno risulta che le stesse ricadono nella zona D2 - Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive - del Regolamento Urbanistico.

Catastalmente i terreni sono censiti al foglio 27, particelle 275, 276, 277 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 23.824 Euro

(allegato 44)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

LOTTO D

Piena ed intera proprietà di due appezzamenti di terreno situati in area agricola del Comune di Rionero in Vulture (PZ), Contrada Valle delle Noci, individuabili alle seguenti coordinate geografiche: latitudine 40.90948218801087 – longitudine 15.62853927738623.

Catastalmente i terreni sono censiti al foglio 23, particelle 19 e 20, del Comune di Rionero in Vulture (PZ) e presentano un'estensione catastale di 1.706 mq e 2.032 mq rispettivamente.

Le due particelle sono separate da un fosso e sono prive di recinzione.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni ricadono nella zona agricola ordinaria del Regolamento Urbanistico del Comune di Rionero in Vulture.

Prezzo base di vendita: 3.573 Euro

(allegato 45)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato:

[...] *ricostruzione di* ***tutti i passaggi di proprietà*** *relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso,* ***al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento*** **[...]:**

Trascrizione pignoramento: 8.10.2001

Rinnovo trascrizione pignoramento: 30.09.2021

RICOSTRUZIONE PROPRIETA'

immobile foglio 15 particella 240 sub 1

1) proprietà immobile dal 08/10/1969 ad oggi -

L'immobile è stato acquistato dal debitore esecutato mediante il seguente atto:

atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 08 ottobre 1969, repertorio

Il citato atto di compravendita è il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

immobile foglio 35 particella 525 sub 1 – 1103 sub 1 (attuali particella 525 sub 4 e particella 1103 sub 3)

immobile foglio 27 particella 16 (attuali particelle 275 276 277)

immobile foglio 23 particelle 19

immobile foglio 23 particelle 20

1) proprietà immobili dal 28 settembre 2012 ad oggi -

2) proprietà immobili dal 17 dicembre 1982 al 28 settembre 2012 –

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Con il citato atto il debitore esecutato acquista per donazione la restante quota di proprietà dei beni, in quanto era titolare della quota di proprietà di 2/3, indivisa con gli altri fratelli, per successione del padre [redacted] acquista la proprietà dei beni con la ripartizione delle quote.

3) proprietà immobili dal 28 maggio 1976 al 17 dicembre 1982 - [redacted]

La citata denuncia di successione è il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Per la continuità delle trascrizioni (ai sensi dell'art. 2648 comma 3 c.c.) è stata trascritta in data 06/09/2023, [redacted]

devolutasi per legge in favore della moglie e dei figli (allegato 48)

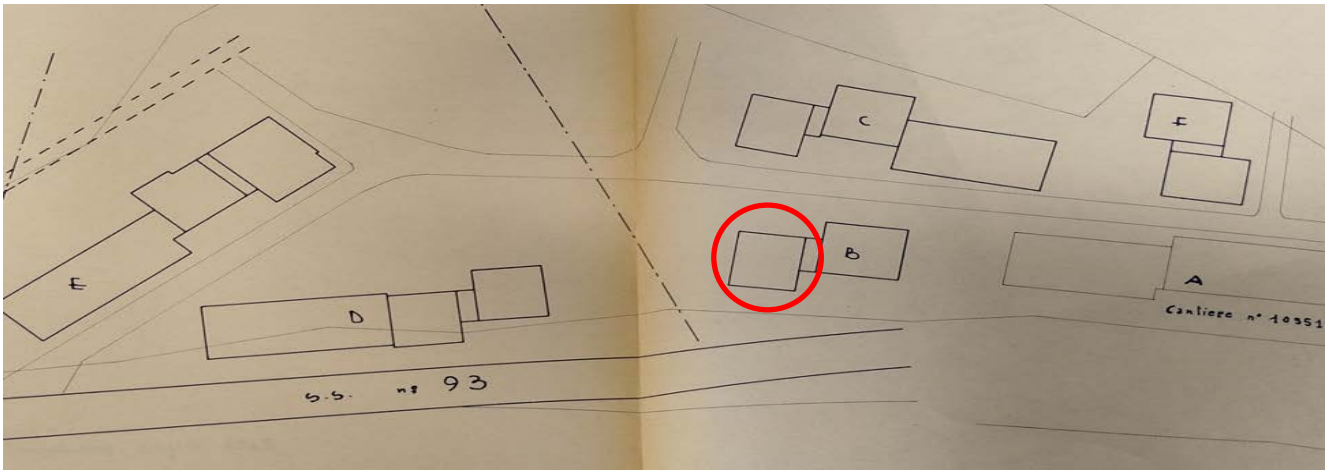
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

- FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1

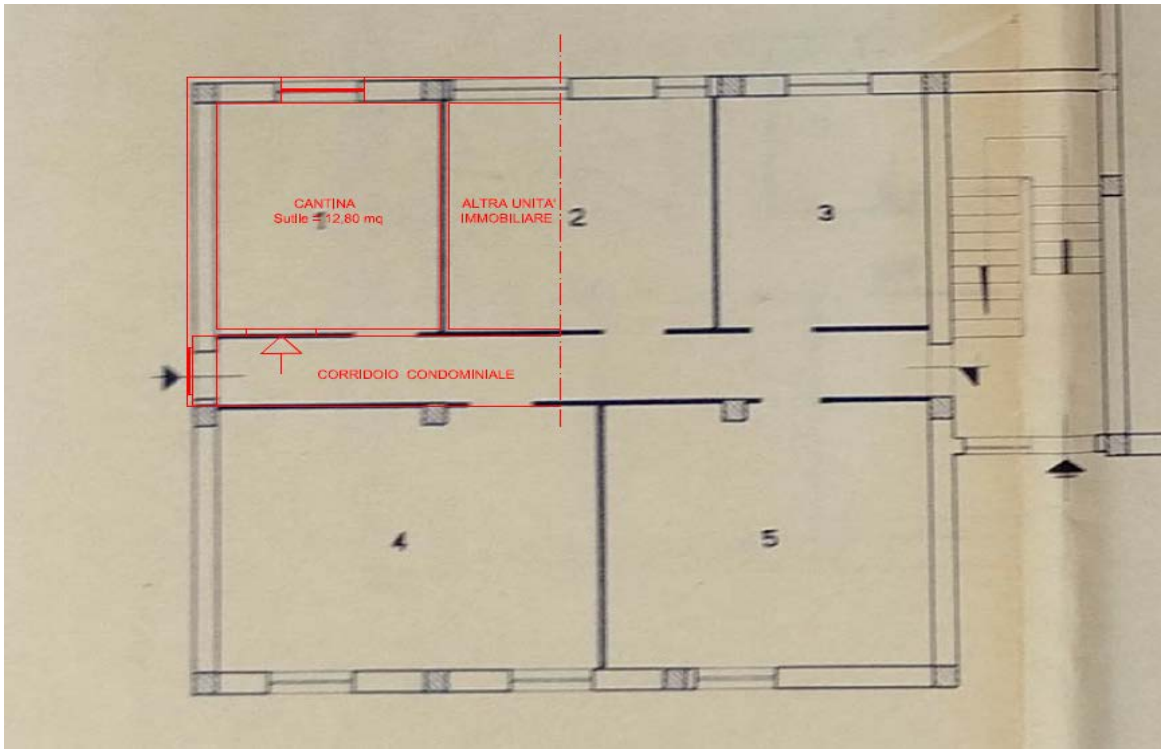
Dalla data presente sulla planimetria storica associata all'immobile si riscontra che lo stesso è stato dichiarato all' Ufficio Tecnico Erariale in data 20/01/1965 da Gestione Ina-Casa (allegato 19).

Della richiesta fatta al Comune di Rionero in Vulture di verificare la presenza di titoli autorizzativi e la presenza dell'autorizzazione prot. n.10319 del 6 dicembre 1967 citata nel precedente elaborato peritale, si è riscontrato che la citata autorizzazione riguarda il fabbricato costruito come prolungamento di quello oggetto di procedimento. Poiché l'Ente non ha trovato titoli edilizi relativi all'immobile la ricerca è stata condotta presso gli uffici dell'ATER di Potenza, ente al quale sono confluiti gli alloggi di INA-CASA. Presso gli archivi dell'ATER è stato reperito il fascicolo contenente gli elaborati relativi al fabbricato, tra cui il collaudo statico datato 01/09/1965, l'abitabilità datata 20/02/1967 (allegato 49) e gli elaborati grafici relativi all'immobile (allegato 50), dei quali sono stati utilizzando quelli datati luglio 1963 per il confronto tra rilevato e autorizzato. Il progetto prevedeva la costruzione di cinque alloggi nel Rione S. Antonio di Rionero in Vulture. Dal confronto tra planimetria di progetto e immagine satellitare si evince che l'alloggio corrispondente a quello in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione è il fabbricato B.

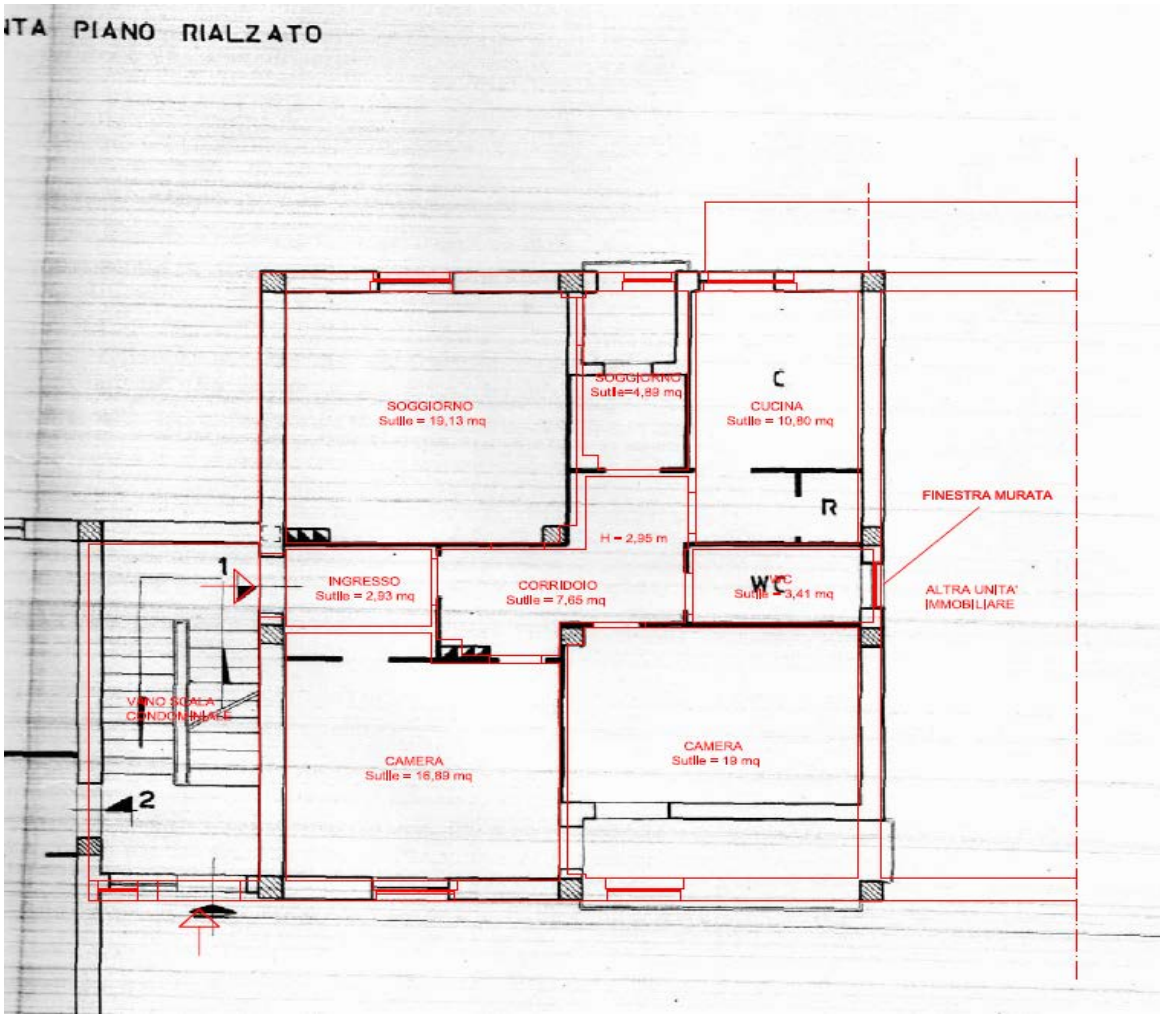


Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON AUTORIZZATO – PIANO TERRA (allegato 51)



SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON AUTORIZZATO – PIANO RIALZATO (allegato 52)



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto reperiti relativi al fabbricato B e quanto rilevato si riscontrano variazioni relative all'appartamento ubicato al piano rialzato in merito alla distribuzione interna degli ambienti, alla chiusura di balconi trasformati in superficie abitabile ed alla realizzazione di una soletta di balcone alla quale si accede mediante trasformazione di una finestra in balcone.

Per quanto riguarda la trasformazione dei balconi in superficie abitabile, dal confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune e dalla consultazione del regolamento edilizio approvato con delibera consiliare n.288 del 22.12.1984 (allegato 53), il quale prevede che le superfici chiuse su tre lati non costituiscono volumetria aggiuntiva, la chiusura dei balconi non si configura come ampliamento volumetrico ma come variante prospettica. La soletta di balcone realizzata potrebbe rientrare nelle tolleranze costruttive previste all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Per sanare gli abusi sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria che comporta i seguenti costi:

- Sanzione pecuniaria 516 €
- Diritti di segreteria 200 €
- Spese tecniche 1.000 €

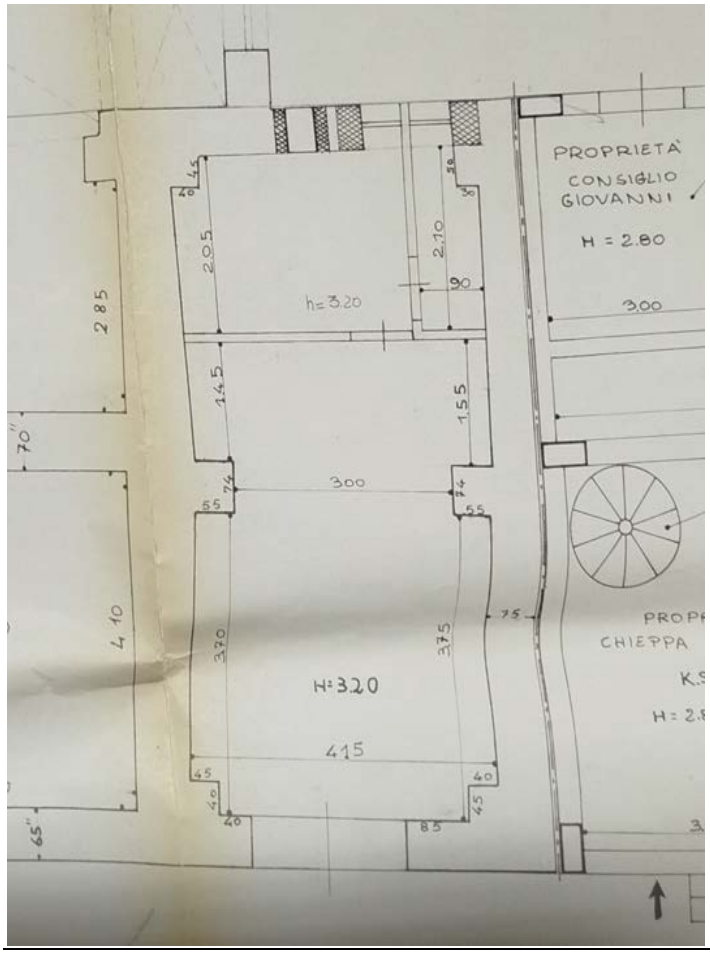
Totale costo sanatoria = 1.716 €

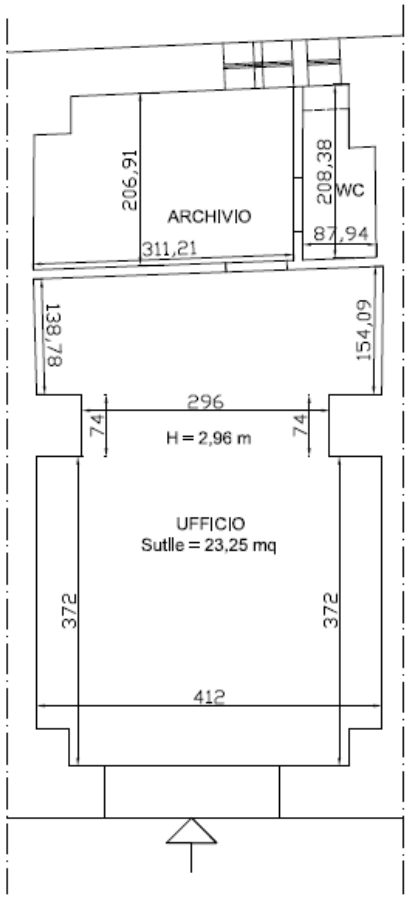
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 35 PARTICELLA 525 SUB 4 – 1103 SUB 3

Da planimetria catastale storica l'immobile risulta accatastato nel 1939. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rionero in Vulture è stata reperita la Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 355 del 1988 prot. n. 16123 (allegato 54).

SOVRAPPOSIZIONE RILEVATO CON AUTORIZZATO (allegato 55)





Dal confronto tra stato di fatto e autorizzato (del quale non ne viene fatta la sovrapposizione a causa della distorsione dell'immagine reperita) si evincono piccole differenze di misure, anche dovute alla difficoltà di effettuare il rilievo in alcuni punti a causa di pareti storte ed occupate da mobili. Le differenze di misure riscontrate rientrano nelle tolleranze previste all'art.34-bis. Del D.P.R. 380/2001.

Si riscontra un cambio di destinazione d'uso a livello catastale avvenuto nel 2003, l'immobile passa infatti dalla categoria catastale C1, negozi e botteghe, alla categoria catastale A1, ufficio, uso per il quale viene utilizzato di fatto l'immobile. Tale cambio d'uso avrebbe richiesto la legittimazione mediante presentazione di pratica edilizia in quanto si configura come cambio di destinazione d'uso rilevante, passando da uso commerciale a uso direzionale (art. 23-ter D.P.R. 380/2001).

Pertanto sarà necessario legittimare l'uso attuale mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria che comporta i seguenti costi:

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- Sanzione pecuniaria = 1.032 €;
- Diritti di segreteria = 250 €;
- Oneri di urbanizzazione = 13,41 €/mq x sup lorda x 2 = 13,41 €/mq x 43 mq x 2 = 1.153,26 €;
- Spese tecniche = 1000 €.

Totale costo per sanatoria edilizio - urbanistica = 3.435,26 €

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata durante le operazioni peritali a verbale del nominato custode risulta che:

- L'appartamento censito al foglio 15 particella 240 sub 1 è nella disponibilità della debitrice che lo abita come prima casa;
- L'ufficio censito al foglio 35, particelle 525 sub 4 e 1103 sub 3, è libero e nella disponibilità della debitrice;
- I terreni censiti al foglio 23 particelle 19, 20 e al foglio 27 particelle 275, 276, 277, non sono nella disponibilità della debitrice da circa trenta anni.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 15 particella 240 sub 1 - ispezione n. T273692 del 31/07/2024, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 56):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

a) Da ispezione sull'immobile, è presente la trascrizione del pignoramento del 05/06/2001 - Registro Particolare 6083 Registro Generale 7450, che non risulta rinnovata. Pertanto non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascrizione del 08/10/2001 - Registro Particolare 11677 Registro Generale 14422) e successivo atto in rinnovazione (trascrizione del 30/09/2021 - registro particolare 12864 registro generale 15179).

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

c) Dalle informazioni fornite dall'esecutato l'immobile e privo di amministratore condominiale. Da ispezione non risulta nessun regolamento condominiale trascritto.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 31/07/2024 non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

Presentazione di pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Isscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:

- [redacted]

Difformità edilizio-urbanistiche:

Le difformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 1.716 . Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità catastali: Le difformità catastali, così come specificato nel quesito n.3 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 400. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 525 SUB 4 – PARTICELLA 1103 SUB 3

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 35 particella 525 sub 4 e 1103 sub 3, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 57):

- [redacted]
- [redacted]

Da ispezione ipotecaria sull'identificativo catastale attuale dell'immobile oggetto di procedimento non risulta la trascrizione del pignoramento originante la presente procedura. Per questo motivo l'ispezione è stata condotta sull'identificativo catastale che identificava in precedenza l'immobile di seguito riportata:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 35 PARTICELLA 525 SUB 1 – PARTICELLA 1103 SUB 1

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 35 particella 525 sub 1 e 1103 sub 1, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 58):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

a) Da ispezione sull'immobile, è presente la trascrizione del pignoramento del 05/06/2001 - Registro Particolare

[redacted]

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

c) Poiché l'immobile è un locale indipendente si esclude la presenza di un amministratore condominiale e di conseguenza di un regolamento condominiale.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 31/07/2024 non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

Presentazione di pratica edilizia di sanatoria.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Isscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:

- [redacted]
-
-

Difformità edilizio-urbanistiche:

Le difformità urbanistico - edilizie, così come specificato nel quesito n.6 e per le quali non si è proceduto alla regolarizzazione in corso d'opera, sono quantificate in euro 3.435,26. Tale costo è già stato detratto dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 23 PARTICELLE 19 -20

Da ispezione ipotecaria sugli immobili censiti al foglio 23 particelle 19 e 20, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 59):

- [redacted]

a) Da ispezione sull'immobile non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la [redacted]

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 31/07/2024 non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

vincoli di cui all'art. 142 C1 lettera L "Vulcani" – Aree Tutelate per legge – Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – 2 codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Isscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- [redacted]
- [redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 27 PARTICELLE 275 -276 - 277

Da ispezione ipotecaria sugli immobili censiti al foglio 27 particelle 275 – 276 - 277, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 60):

- [redacted]

Da ispezione ipotecaria sull'identificativo catastale attuale dell'immobile oggetto di procedimento non risulta la trascrizione del pignoramento originante la presente procedura. Per questo motivo l'ispezione è stata condotta sull'identificativo catastale che identificava in precedenza l'immobile di seguito riportata

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 27 PARTICELLA 16

Da ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 27 particella 16, ispezione condotta nel periodo informatizzato che va dal 22/05/1996 al 31/07/2024, risultano le seguenti formalità (allegato 61):

- [redacted]

a) Da ispezione sull'immobile non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa gravante sul precedente identificativo catastale e non riportato [redacted]

b) Da ispezione sull'immobile non risultano trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato.

e) Dai pubblici registri immobiliari dalla data del 31/07/2024 non risultano atti impositivi di servitù.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

Isscrizioni ipotecarie:

Le iscrizioni ipotecarie attualmente gravanti sull'immobile e cancellati nel contesto della procedura sono:

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

- [redacted]
- [redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1

Dalla visura storica relativa al terreno su cui è stato edificato l'immobile risulta che lo stesso è di proprietà di Gestione Ina Casa Roma dall'impianto meccanografico. Pertanto il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 35 PARTICELLA 525 SUB 4 – 1103 sub 3

Dalla visura storica relativa alla particella di terreno su cui è stato edificato l'immobile risulta che la stessa è di proprietà privata dall'impianto meccanografico. Pertanto il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 23 PARTICELLE 19 - 20

Da visura storica risulta che i terreni sono di proprietà privata dall'impianto meccanografico. Dal certificato di uso civico i terreni non risultano gravati da Demanio Civico Comunale.

IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 27 PARTICELLE 275 -276 - 277

Da visura storica risulta che i terreni sono di proprietà privata dall'impianto meccanografico. Dal certificato di uso civico i terreni non risultano gravati da Demanio Civico Comunale.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo:

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

I beni identificati al foglio 15 particella 240 sub 1 e al foglio 35 particella 525 sub 4 e 1103 sub 3 sono dei fabbricati e pertanto non possono essere gravati da censo, livello o uso civico.

Per i beni censiti al foglio 23 particelle 19, 20 e al foglio 27 particelle 275, 276, 277, poiché terreni, è stato richiesto all'ufficio competente della regione Basilicata di verificare la presenza di usi civici. Dal certificato rilasciato dall'Ente i citati terreni non risultano gravati da Demanio Civico Comunale (allegato 62).

Dalla visura storica relativa ai terreni censiti al foglio 27, particelle 275, 276 e 277, nonché da quella sul precedente identificativo catastale, foglio 27 particella 16, risulta che su tali terreni esiste un diritto di livellario di [redacted] ed un diritto del concedente di [redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Non si hanno informazioni utili riguardo alle spese di gestione degli immobili o su eventuali procedimenti in corso.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 63)

STIMA DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

ubicato in Via Caserta - 85028 Rionero in Vulture (PZ) - Basilicata – Italia

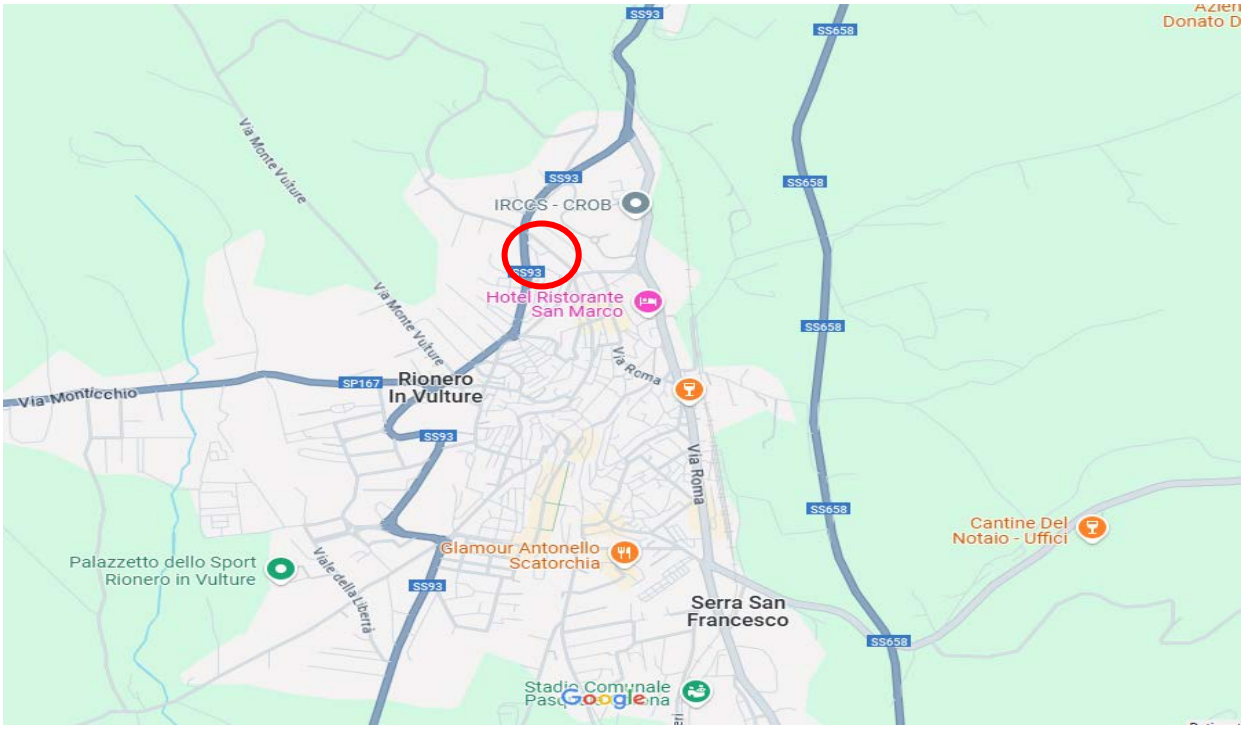
LATITUDINE: 40.929614 – LONGITUDINE: 15.672653

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)								
	Residenziale	Foglio	15	Particella	240	Sub.	1	Cat.	A/3

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA

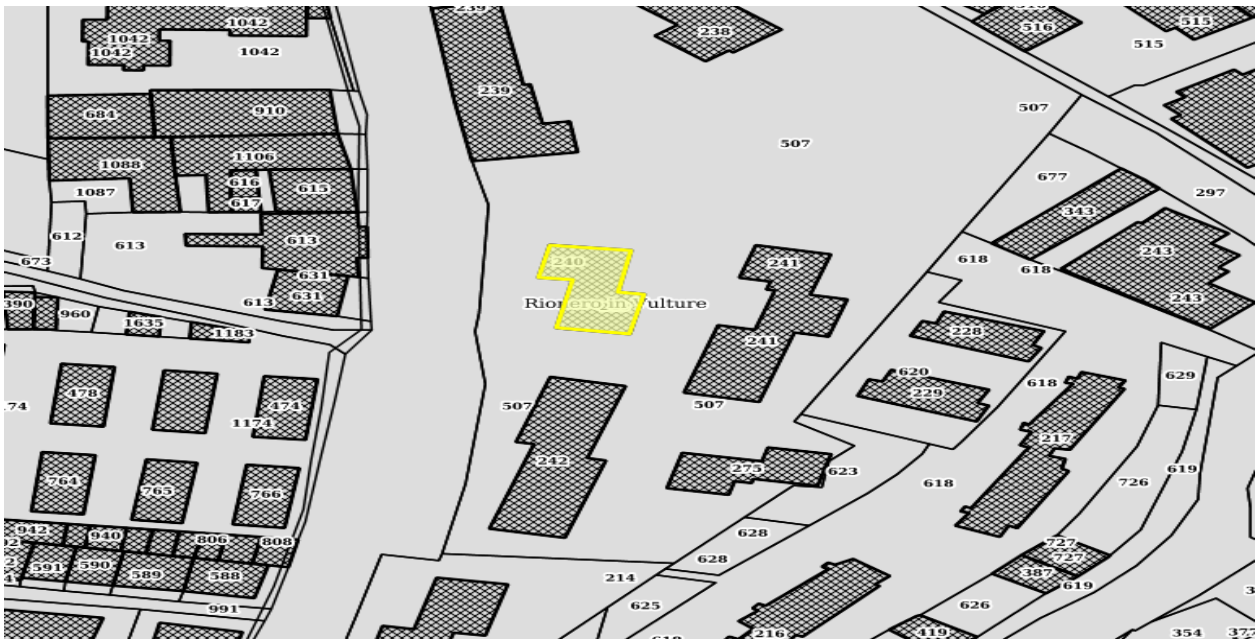


Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

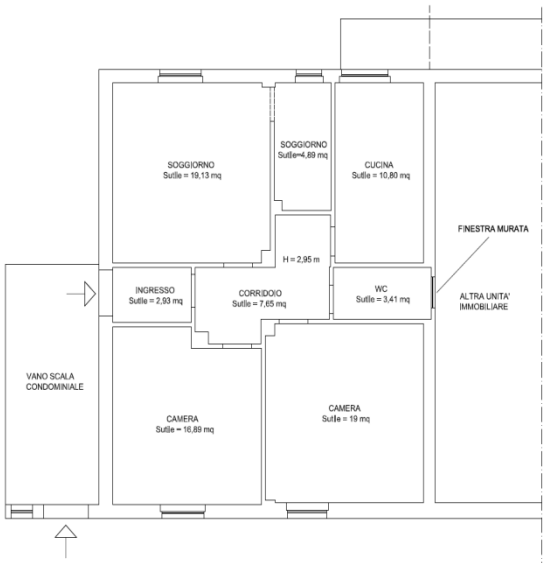
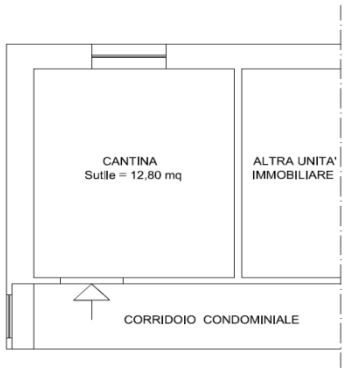
INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
A/3	5	5,5 vani	83 mq	Euro 278,37

PLANIMETRIA APPARTAMENTO	PLANIMETRIA CANTINA
	

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - " Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In particolare la superficie commerciale, utile ai fini della stima, è stata suddivisa in:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti ed indiretti;
- Superfici scoperte.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Una volta individuate le varie superfici dell'immobile, è stato possibile determinare la superficie commerciale quale somma delle superfici omogeneizzate mediante coefficienti di omogeneizzazione (tali coefficienti, espressi in percentuale, permettono di ponderare il valore delle superfici in funzione della loro "importanza" nell'immobile). Pertanto al fine di uniformare le superfici, queste sono state considerate nella seguente frazione percentuale:

- Superficie vani principali e vani accessori a servizio diretto considerata al 100%;
- Superfici vani accessori a servizio indiretto (cantine soffitte e assimilati) considerate al 50 % se comunicanti con i vani principali, considerate al 25 % se non comunicanti;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Si riporta di seguito la superficie rilevata e quella considerata seguendo il D.P.R. 138/98:

SUPERFICI:

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 98,33 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 98,33 mq
- SPEERFICIE VANI ACCESORI A SERVIZIO INDIRETTO = 16,70 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 4,18 mq
- SUPERFICIE ESTERNA = 3 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 0,9 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 % (appartamento)	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	**98,33 mq**
Superficie al 25 % (cantina)	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm con esclusione di zone di altezza minore di 1,50 metri.	**4,18 mq**
Superficie al 30 % (balcone)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq).	**0,9 mq**
	Superficie commerciale arrotondata all'unità	**103 mq**

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 64)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Periferica/VIA G. ROSSA – VIA FOGGIA – VIA U. LA MALFA - C. DA SCASCIONE - C. DA FONTANA MARUGGIA - C. DA PIAZZOLLA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	970	1300	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	Normale	500	1050	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	600	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	Normale	370	490	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	400	530	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Normale	790	980	L	2,6	3,4	L

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1

La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria D1 evidenziata in viola nella foto.

L'immobile oggetto di stima è stato valutato come abitazione civile in stato conservativo normale, assumendo per essa un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 775 Euro/mq.

Da questo valore di partenza, che rappresenta il valore medio di mercato di riferimento per quella tipologia di immobili ubicati nella zona censuaria D1, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni civili in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi servono dunque per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore dell'immobile.

Nell'uso dei coefficienti correttivi si è tenuto conto solo di quelli che caratterizzano in modo significativo l'immobile.

Il valore di mercato risente sensibilmente delle reali condizioni del bene, che influiscono sul più probabile valore di mercato in maniera incisiva.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima è ubicato in uno stabile che si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione ed è privo di ascensore. Del coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza dell'ascensore non se n'è tenuto conto, essendo generalmente non presenti nella tipologia edilizia del luogo o presenti in quelli di tipologia ottima.

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato che la rende meno pregiata rispetto a quelle ubicate ai piani superiori e che le conferisce meno luminosità.

Internamente presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Utilizzando un riferimento prezzo relativo alla compravendita di immobili vecchi e non nuovi non è stato applicato il coefficiente che tiene conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile.

In base alle considerazioni fatte sono stati utilizzati i coefficienti correttivi del valore medio di mercato di seguito esposti.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile sono di carattere puramente soggettivo e scaturiscono da considerazioni fatte sia sulle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ad altri ubicati nella stessa zona censuaria che da considerazioni sullo stato di manutenzione dello stesso.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

PIANO	RIALZATO	0,95x
STATO MANUTENTIVO	DISCRETO	0,95 =
	Coefficiente correttivo	**0,9025**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	**775 €**
	X
Coefficiente correttivo	**0.9025**
	=
Valore di mercato per mq	**€ 699,44**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 699,44 €/mq x 103 mq = 72.042 Euro

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti i costi stimati ai quesiti n.3 e n.6:

1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis:

Il costo stimato per la regolarizzazione della planimetria catastale è di euro 400.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	**Euro**
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	**- 400 Euro**
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	**- 1.716 Euro**
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	**Tot = 69.926 Euro**

*[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 69.926 Euro X 10% = 6.993 Euro.

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 69.926 euro – 6.993 euro = 62.933Euro

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 65)

STIMA DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO

ubicato in Vico II Caracciolo n.3 - 85028 Rionero in Vulture (PZ)

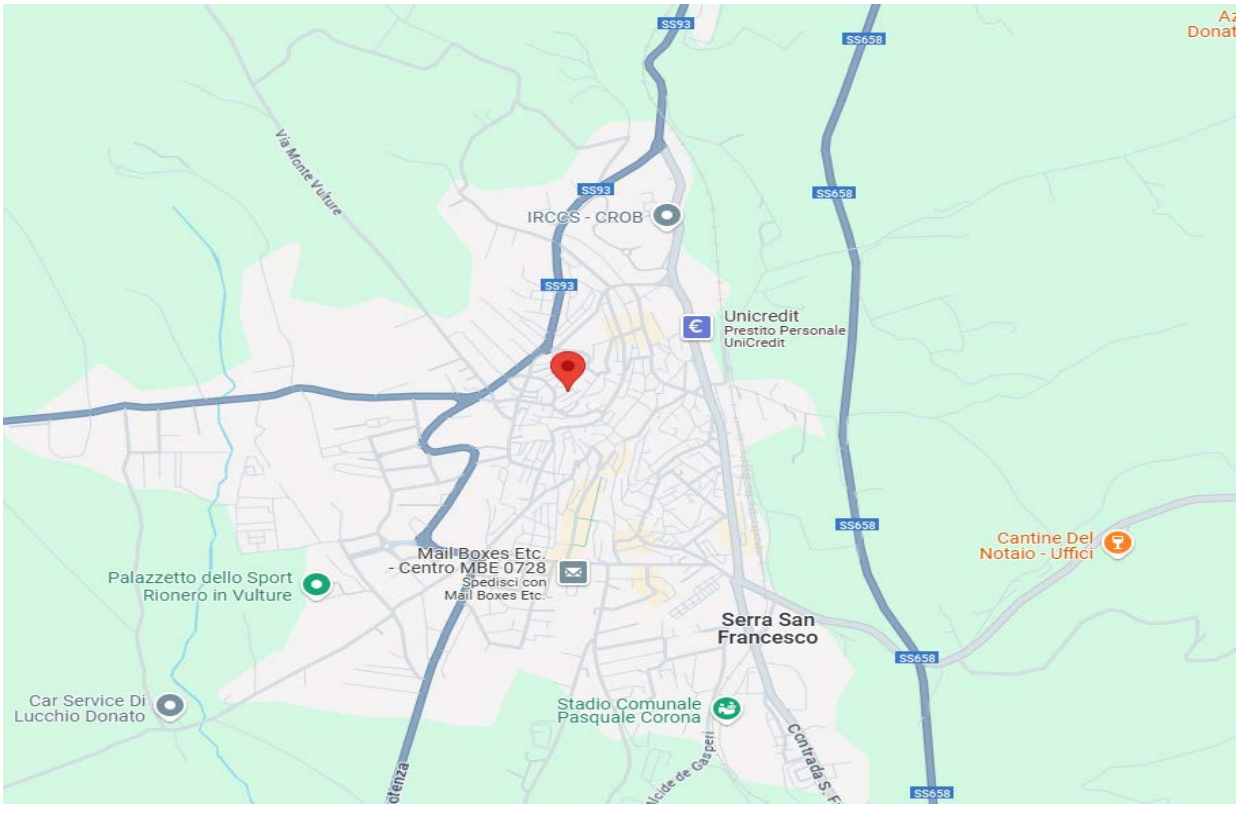
LATITUDINE: 40.92652700767008 – LONGITUDINE: 15.672696864862353

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

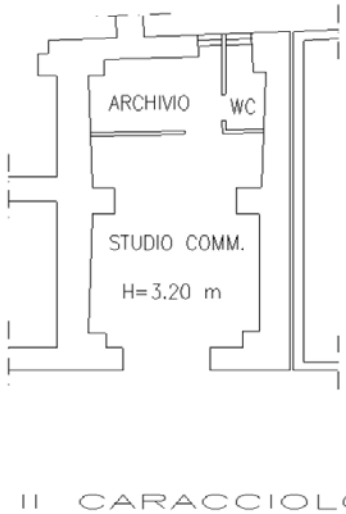
INQUADRAMENTO CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 – 1103 SUB 3				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
A/10	2	2,5 vani	46 mq	Euro 593,93

PLANIMETRIA CATASTALE



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98 e del relativo allegato C, seguendo i criteri per il gruppo "T", in cui rientrano gli uffici.

Nello specifico la superficie rilevata è stata considerata superficie di locali avente funzione principale nella specifica categoria ed accessori a servizio diretto di quelli principali, per le quali l'allegato C del D.P.R. 138/98 prevede di considerarle al 100%.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	**42,13 mq**
	Superficie commerciale arrotondata all'unità	**42 mq**

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato (allegato 66)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO –VIA N. SAURO –VIA GARIBALDI - VIA FIERAMOSCA –VIA A. DI SAVOIA – VIA ROMA -

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

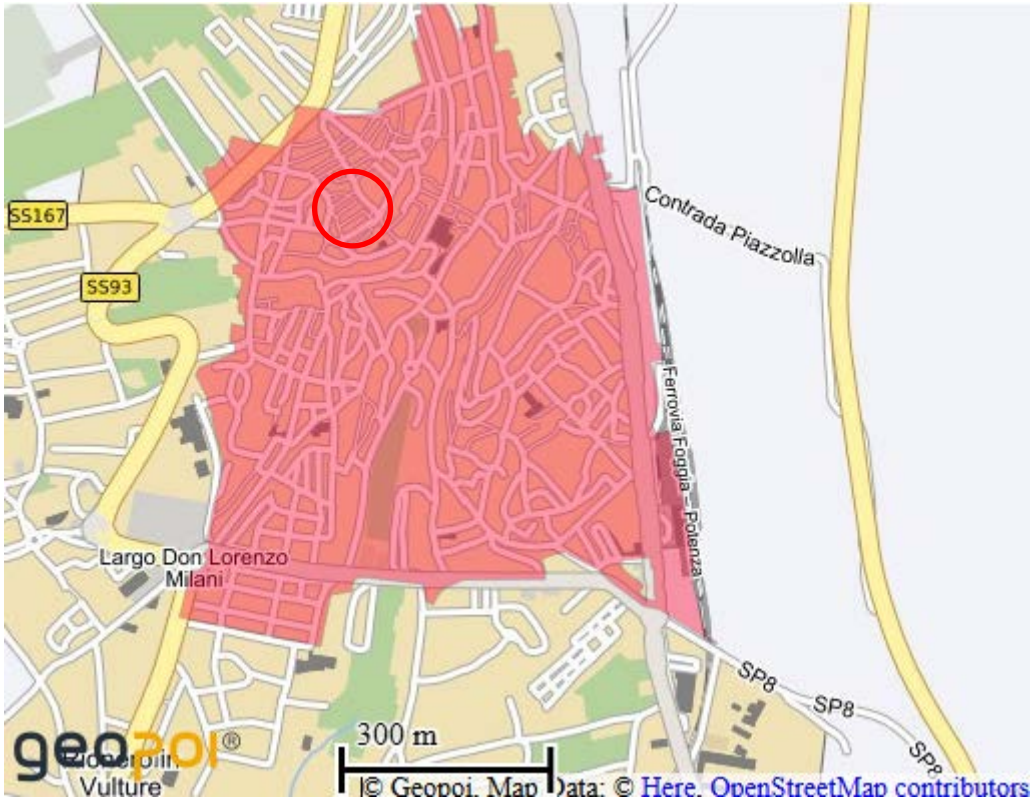
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	670	820	L	2	3	L

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – B1



La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria B1 evidenziata in rosso nella foto.

La Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate prevede per gli Uffici ubicati in quella zona censuaria un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 745 Euro/mq.

Da questo valore di partenza, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni civili in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi servono dunque per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore dell'immobile.

Nell'uso dei coefficienti correttivi si è tenuto conto solo di quelli che caratterizzano in modo significativo l'immobile.

Il valore di mercato risente sensibilmente delle reali condizioni del bene, che influiscono sul più probabile valore di mercato in maniera incisiva.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di manutenzione e conservazione per il quale si è adottato un coefficiente correttivo atto a deprezzarne il valore.

Utilizzando un riferimento prezzo relativo alla compravendita di immobili vecchi e non nuovi non è stato applicato il coefficiente che tiene conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile.

In base alle considerazioni fatte sono stati utilizzati i coefficienti correttivi del valore medio di mercato di seguito esposti.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile sono di carattere puramente soggettivo scaturiscono da considerazioni fatte sia sulle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ad altri ubicati nella stessa zona censuaria che da considerazioni sullo stato di manutenzione dello stesso.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

STATO MANUTENTIVO	SCADENTE	0,90
	Coefficiente correttivo	**0,90**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	**745 €**
	X
Coefficiente correttivo	**0.90**
	=
Valore di mercato per mq	**€ 670,50**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 670,50 €/mq x 42 mq = 28.161 Euro

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti i costi stimati al quesito n.6:

Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di 1.766 euro.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	**28.161 Euro**
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	**- 3.435,26 Euro**
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	**Tot = 24.726 Euro**

*[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 24.726 Euro X 10% = 2.473 Euro.

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

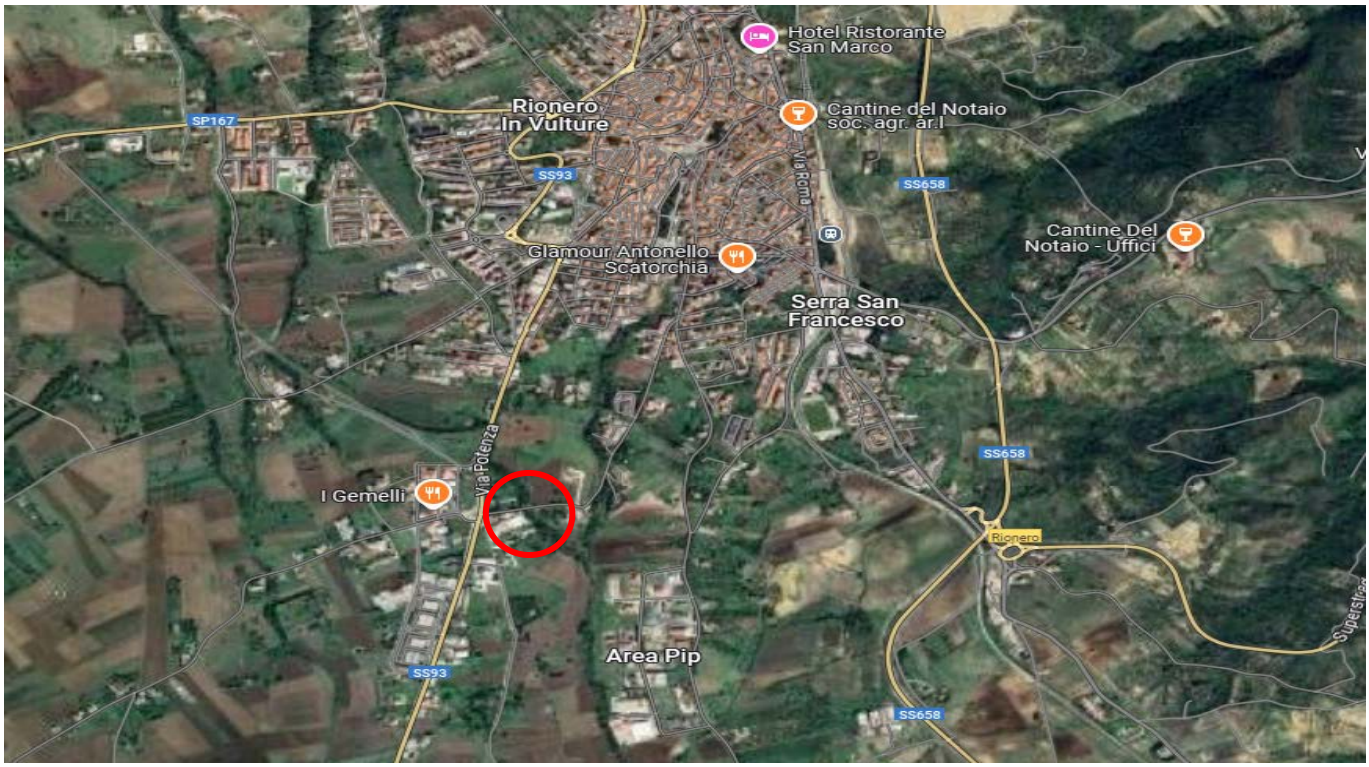
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 24.726 euro - 2.473 euro = 22.253 Euro

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 67)

STIMA DI TERRENI UBICATI IN AREA ARTIGIANALE DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - CAP 85028 - BASILICATA

LATITUDINE: 40.911420 – LONGITUDINE: 15.668441



Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

Foglio 27	Particella 275	Superficie = 1.008 mq
Foglio 27	Particella 276	Superficie = 184 mq
Foglio 27	Particella 277	Superficie = 442 mq

TOTALE SUPERFICIE = 1.634 mq

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Il lotto di vendita è costituito da tre appezzamenti di terreno ubicati in area industriale/artigianale del Comune di Rionero in Vulture. Complessivamente le tre particelle, tra di loro confinanti e formanti un unico appezzamento di terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.634 metri quadrati. Sono privi di recinzione ed ubicati in prossimità di insediamenti produttivi.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "D2", definita come "Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive", del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree, situate ai margini dell'ambito periurbano, sono valide le prescrizioni dell'art. 63 del Regolamento Urbanistico, che disciplina le "Aree Produttive di Nuovo Impianto", prevedento un indice di fabbricabilità territoriale, per l'edificazione di edifici di categoria B (funzioni terziarie) e C (funzioni produtttive), pari a 1,8 mc per ogni metro quadrato di superficie territoriale, nel rispetto degli ulteriori parametri previsti da regolamento consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano particolareggiato al momento non presente.

Per la stima di tali aree si è preso come riferimento la Delibera Comunale D.G.C. N. 251 DEL 28/11/2023 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI IN ZONA PIP (reperibile sul portale istituzionale del Comune di Rionero in Vulture) – che assegna un valore di riferimento per terreni ubicati in area artigianale.

Nella delibera viene indicato un valore unitario per il diritto di proprietà di tali aree pari a 18 €/mq.

Poiché l'edificabilità è legata all'adozione da parte del Comune di un piano particolareggiato, si ritiene opportuno ridurre il vaore assegnato nella Delibera del 10%.

Valore di mercato impiegato = 18 €/mq – 10% = 16,2 €/mq

Utilizzando tale riferimento prezzo ne consegue un valore delle aree oggetto di stima pari a:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 1.634 mq x 16,2 €/mq = 26.471 €

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 26.471 Euro X 10% = 2.647 Euro

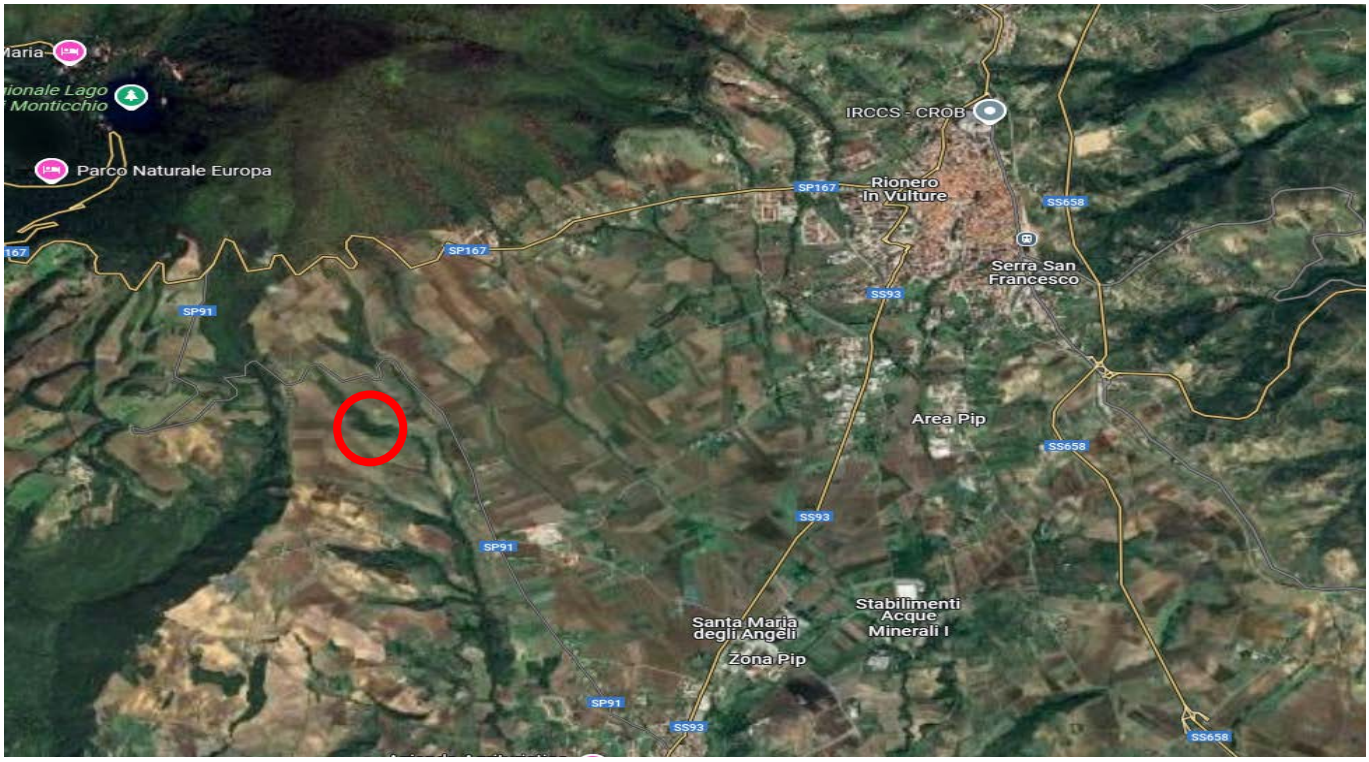
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 26.471 € - 2.647 € = 23.824 €

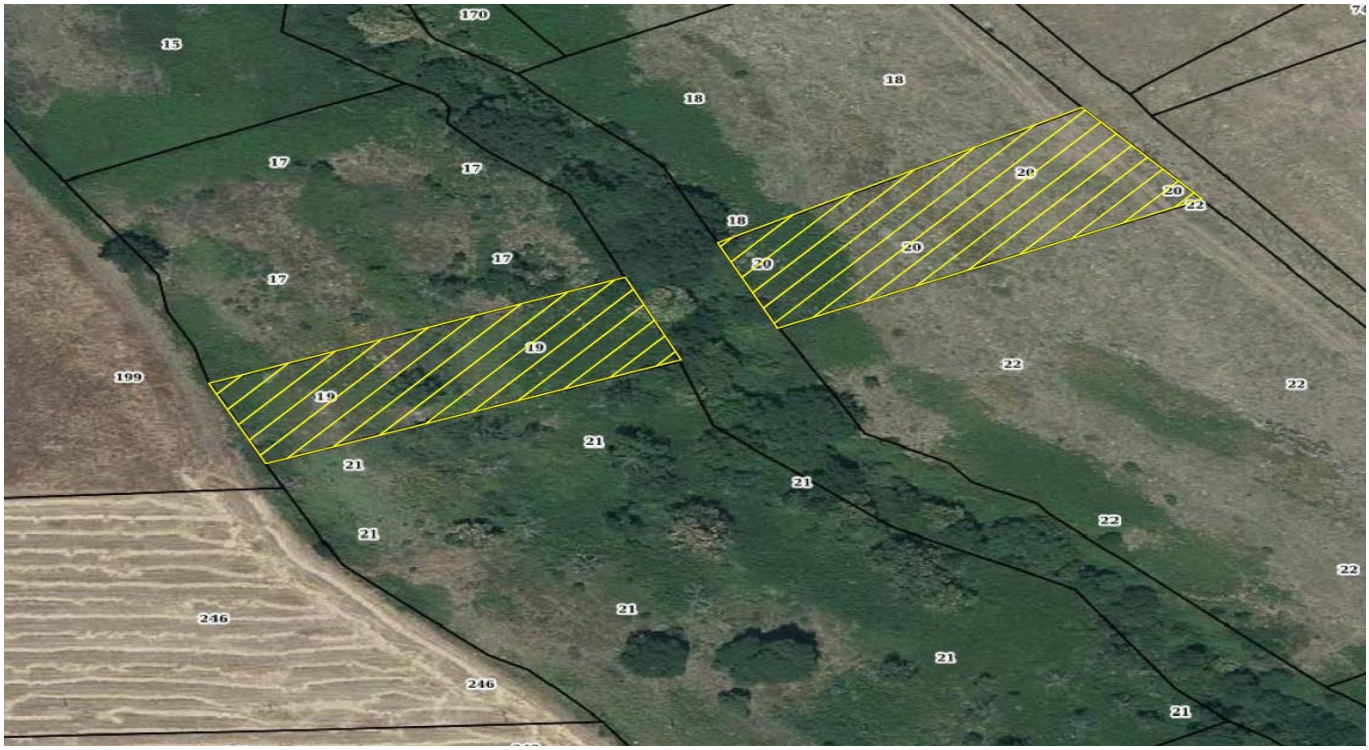
Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (allegato 68)

STIMA DI TERRENI UBICATI IN AREA ARTIGIANALE DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - CAP 85028 - BASILICATA

LATITUDINE: 40.90948218801087– **LONGITUDINE:** 15.62853927738623





Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

Foglio 23	Particella 19	Superficie = 1.706 mq

Foglio 23	Particella 20	Superficie = 2.032 mq

TOTALE SUPERFICIE = 3.738 mq

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Il lotto di vendita è costituito da due appezzamenti di terreno ubicati in area agricola del Comune di Rionero in Vulture. Le due particelle, tra di loro separate da un fosso che le rende in parte impraticabili per l'eccessiva acclività del terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.706 e 2.032 metri quadrati rispettivamente per la particella 19 e 20. I terreni non sono delimitati e sono privi di recinzione.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "agricola ordinaria" del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree sono valide le prescrizioni dell'art. 71 del Regolamento Urbanistico consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica risulta inoltre che i terreni ricadono nei vincoli di cui all'art. 142 C1 lettera L "Vulcani" – Aree Tutelate per legge – Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – 2 codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137.

Per la stima del più probabile valore di mercato si utilizza il Valore Agricolo Medio dei terreni forniti dalla Regione Basilicata per l'anno 2023 (allegato 69), classificando i terreni come da visura catastale.

Del valore ottenuto, tenendo conto del fatto che i terreni sono in parte non utilizzabili per l'eccessiva acclività, ne viene appliacata una riduzione del valore pari al 20%.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Baragiano, Bella, Castelgrande, Filiano, Muro Lucano, Pescopagano, Ripone, Ruoti, S. Fele.	Abriola, Calvello, Cancellara, Pietragalla, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata.	Balvano, Brienza, Picerno, Sant'Angelo le Fratte, Sasso di Castaldo, Satriano di Lucania, Tito, Savoia di Lucania, Vietri di Potenza.	Albano di Lucania, Anzi, Brindisi di Montagna, Castelmezzano, Pietrapertosa, Trivigno, Campomaggiore, Laurenzana.	Grumento Nova, Marsico Nuovo, Marsico Vetere, Moliterno, Sarconi, Tramutola, Viggiano, Paterno.	Armento, Calvera, Carbone, Castronuovo S. Andrea, Corleto Perticara, Gallicchio, Guardia Perticara, Montemurro, San Chirico Raparo, San Martino d'Agri, Spinoso.	Castelluccio Inferiore, Castelluccio Superiore, Lauria, Castelsaraceno, Lagonegro, Latronico, Nemoli, Rotonda, Viggianello.	San Paolo Albanese, Chiaromonte, Episcopia, Fardella, Francavilla in Sinni, S. Costantino Albanese, San Severino L., Teana, Terranova di Pollino	Maratea, Rivello, Trecchina.	Aletta, Barile, Ginestra, Melfi, Rapolla, Ripacandida, Rionero in Vulture, Ruvo del Monte.	Lavello, Montemilone, Maschito, Venosa.	Acerenza, Banzi, Forenza, Genzano di Lucania, Oppido Lucano, Palazzo San Gervasio, Tolve, San Chirico Nuovo.	Cancosimo, Missanello, Nospoli, Roccanova, Senise, Sant'Arcangelo.
Seminativo	7.999	11.633	9.251	6.447	9.506	6.332	6.913	6.296	7.556	13.294	15.103	12.201	7.90
Seminativo arborato	9.025	13.126	10.438	7.276	10.034	7.767	7.800	7.295	8.788	15.000	16.241	13.767	8.625
Seminativo irriguo	13.210	14.250	13.561	10.401	23.191	11.720	12.204	11.506	16.271	23.203	25.305	21.848	19.291
Seminativo arborato irriguo	13.392		13.718	12.812	23.271	12.838	13.015	13.120	16.361				19.357
Prato			7.000										
Orto	14.633	19.985								22.763	22.628		
Orto irriguo	21.193	24.998	22.199	17.794	29.323	19.262	22.926	24.264	25.676	30.237	32.975	28.471	22.926
Agrumeto									45.615				
Frutteto	12.048			11.383			11.991	12.453	19.567	14.712	14.803		17.698
Frutteto irriguo													31.460
Vigneto	9.665	12.172	11.723	7.596	10.378	8.378	7.980	8.446	8.615	14.203	13.724	12.535	10.231
Vigneto - Uliveto	10.230	11.234	12.104	8.630	10.613	9.262	9.665		9.687	13.143	13.337	10.188	9.719
Vigneto in zona D.O.C.										28.510	28.114	24.344	
Aglianico del Vulture										24.751	24.468	21.784	
Vigneto alto intelaiato					34.042					36.289	36.210	32.356	31.417
Castagneto da Frutto	6.402	6.797	7.485	5.942		7.226	5.889	6.165	6.459	7.372			6.102
Querceto	5.215	5.759	5.950			5.253	5.814	6.086	6.300				6.006
Carrubeto									6.853				
Canneto	5.721	6.377		5,669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.635	3.085	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.882	5.567	5.352	4.993	5.250	4.720	4.587	5.352	4.912	4.912	4.568	4.374	4.641
Bosco ceduo	6.266	6.379	6.482		6.300	6.153	6.454	6.831		6.786			
Uliveto	9.303	9.597	10.015	7.062	8.818	8.672	8.193	7.475	8.412	12.391	10.017	10.280	11.291

VALORE PER ETTARO TERRENO SEMINATIVO = 13.294 € → 1,3294 €/mq

VALORE TERRENO SEMINATIVO = 3.731 mq x 1,3294 €/mq = 4.960 €

VALORE PER ETTARO TERRENO PASCOLO = 3.474 € → 0,3474 €/mq

VALORE TERRENO PASCOLO = 7 mq x 0,3474 €/mq = 2,43 €

TOTALE VALORE TERRENI = 4.960 + 2,43 = 4.962,43 €

RIDUZIONE VALORE PER PARTE NON UTILIZZABILE = 4.962,43 € X 20% = 992,49 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 4.962,43 € – 992,49 € = 3.970 €

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 3.970 Euro X 10% = 397 Euro

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 3.970 € - 397 € = 3.573 €

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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

Nel procedimento di esecuzione immobiliare si fa riferimento al pignoramento delle intere unità immobiliari pertanto non ci sono quote indivise da valutare.

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

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:

[redacted]

Certificato di residenza

Da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture in data 22.08.2024 (allegato 29),

[redacted]

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

Conclusioni:

Con il deposito del presente elaborato peritale e la trasmissione alle rispettive Parti, l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti interessate ritenessero opportuni.

Potenza,05/05/2025

Il tecnico

Ing. Giuseppe FERRARA

(f.to digitalmente)

Firmato Da: GIUSEPPE FERRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f85fed021610f9c

RSDI Geoportale della Basilicata Scala 1:1000 Stampa del 24.07.2024

Regione Basilicata

Mappa

Legenda

Legenda

- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare

Ortofoto_2020

- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

rsdi:Catastali_2012

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'.
La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Regione Basilicata

Mappa

Legenda

Legenda

Basilicata

Altre Regioni

Mare

Ortofoto_2020

Fabbricati

Terreni

Particelle

rsdi:Catastali_2012

toponimi

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'.
La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Regione Basilicata

Mappa

Legenda

Legenda

- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare

Ortofoto_2020

- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

rsdi:Catastali_2012

toponimi

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'.
La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Regione Basilicata

foglio 23 - particelle 19,20

Legenda

Legenda

- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare

Ortofoto_2020

- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

rsdi:Catastali_2012

toponimi

RSDI Geoportale della Basilicata Scala 1:1000 Stampa del 25.07.2024

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'.
La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Gmail Cerca nella posta

I: TT267945 - I: VERIFICA APE FOGLIO 15 PATICELLA 240 SUB 1 - FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SU

Cipollaro Salvatore
a me

Da: centralebandi@assistenza.regione.basilicata.it <centralebandi@assistenza.regione.basilicata.it>
Inviato: mercoledì 16 aprile 2025 09:17
A: Cipollaro Salvatore <salvatore.cipollaro@regione.basilicata.it>
Oggetto: Re: TT267945 - I: VERIFICA APE FOGLIO 15 PATICELLA 240 SUB 1 - FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4/ 1103 SUB 3 [Ticket Id : 2744104]

Nuova risposta legata al ticket
Re: TT267945 - I: VERIFICA APE FOGLIO 15 PATICELLA 240 SUB 1 - FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4/ 1103 SUB 3 [Ticket Id : 2744104]

Non esistono in Centrale Bandi istanze APE per le coordinate catastali indicate

Vedi Maggiori Dettagli

Clicca qui per informazioni sul trattamento dei dati
...

[Messaggio troncato] Visualizza intero messaggio

Rispondi Inoltra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1

2024/5/27 12:11

2024/5/27 11:51

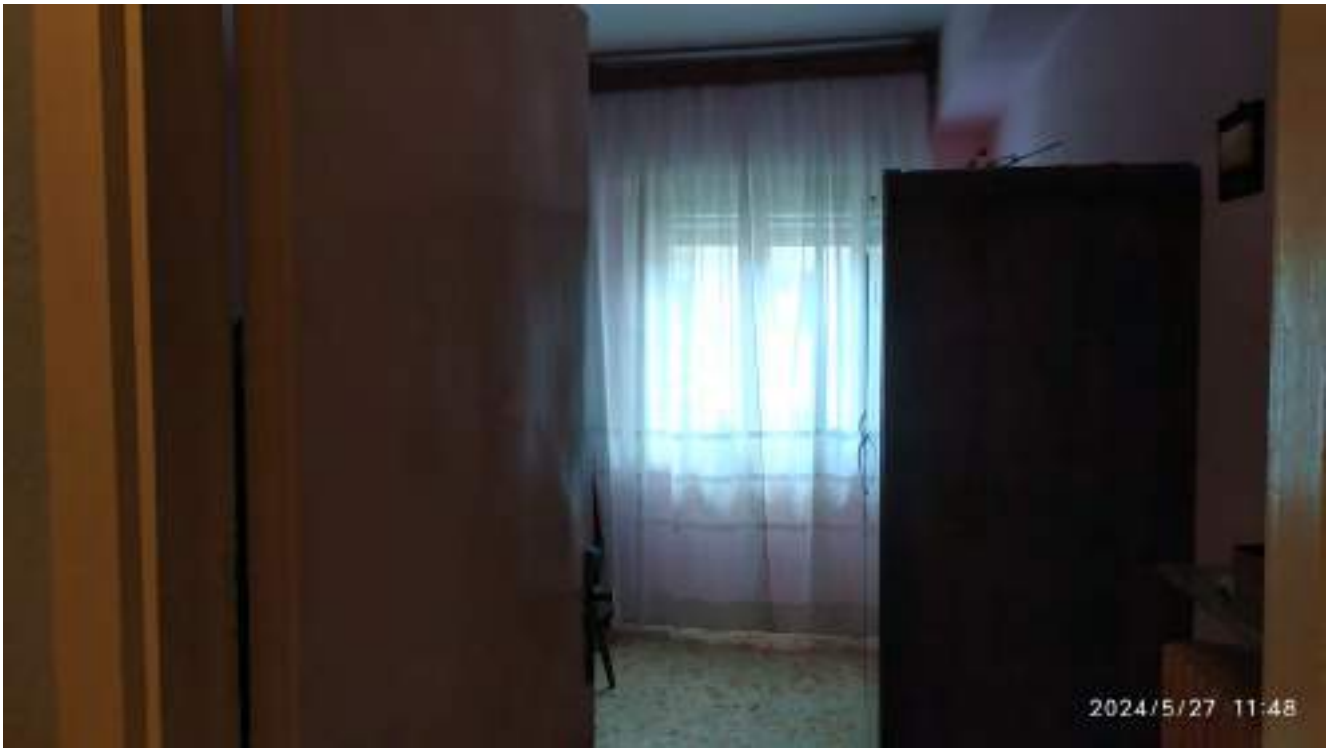
2024/5/27 11:47

2024/5/27 11:47

2024/5/27 11:47

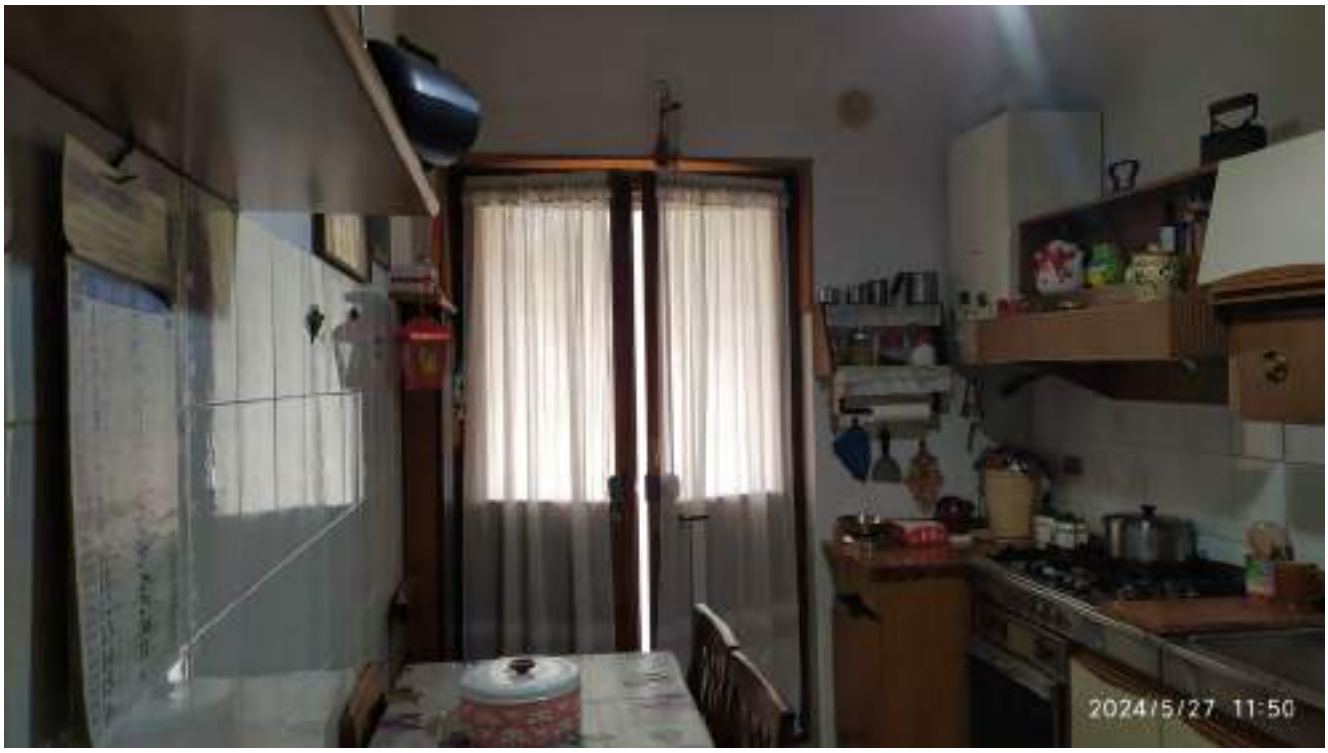
2024/5/27 11:48

2024/5/27 11:48


2024/5/27 11:48

2024/5/27 11:49

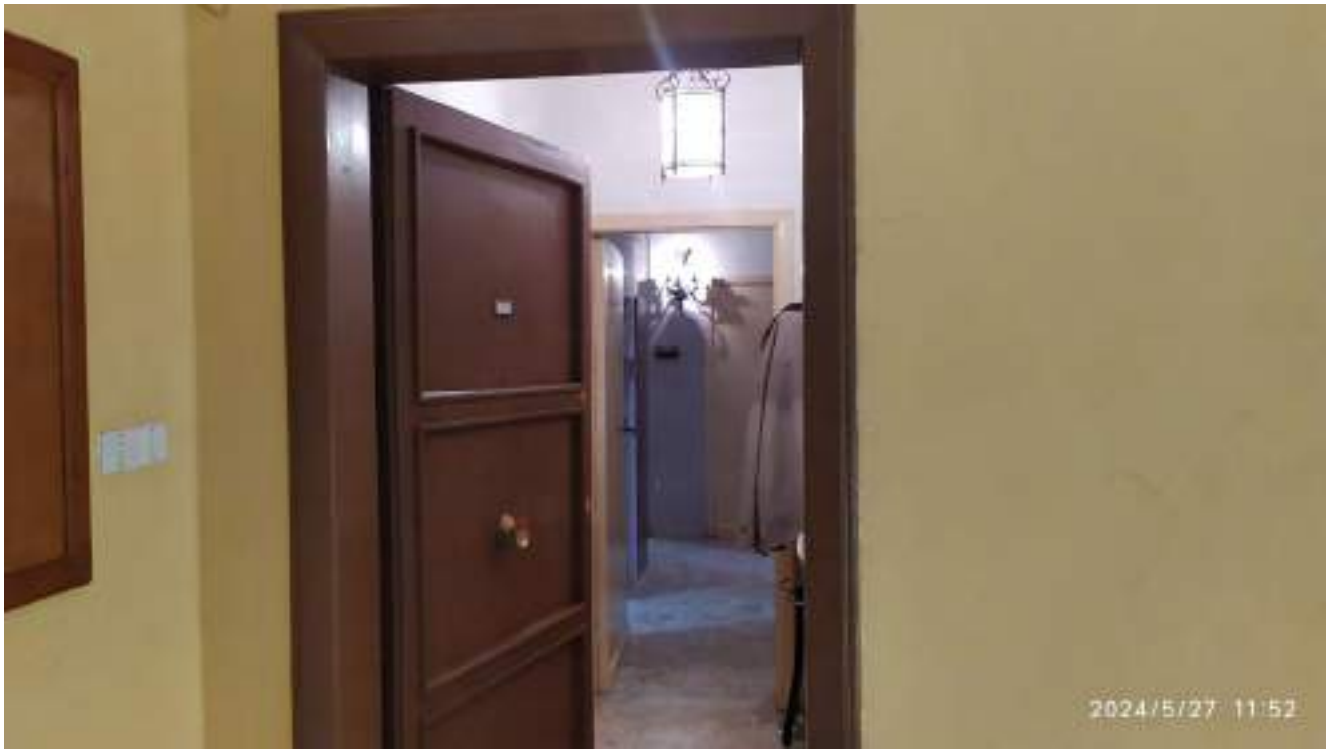
2024/5/27 11:49


2024/5/27 11:50

2024/5/27 11:50

2024/5/27 11:50

2024/5/27 11:51


2024/5/27 11:52

2024/5/27 11:58

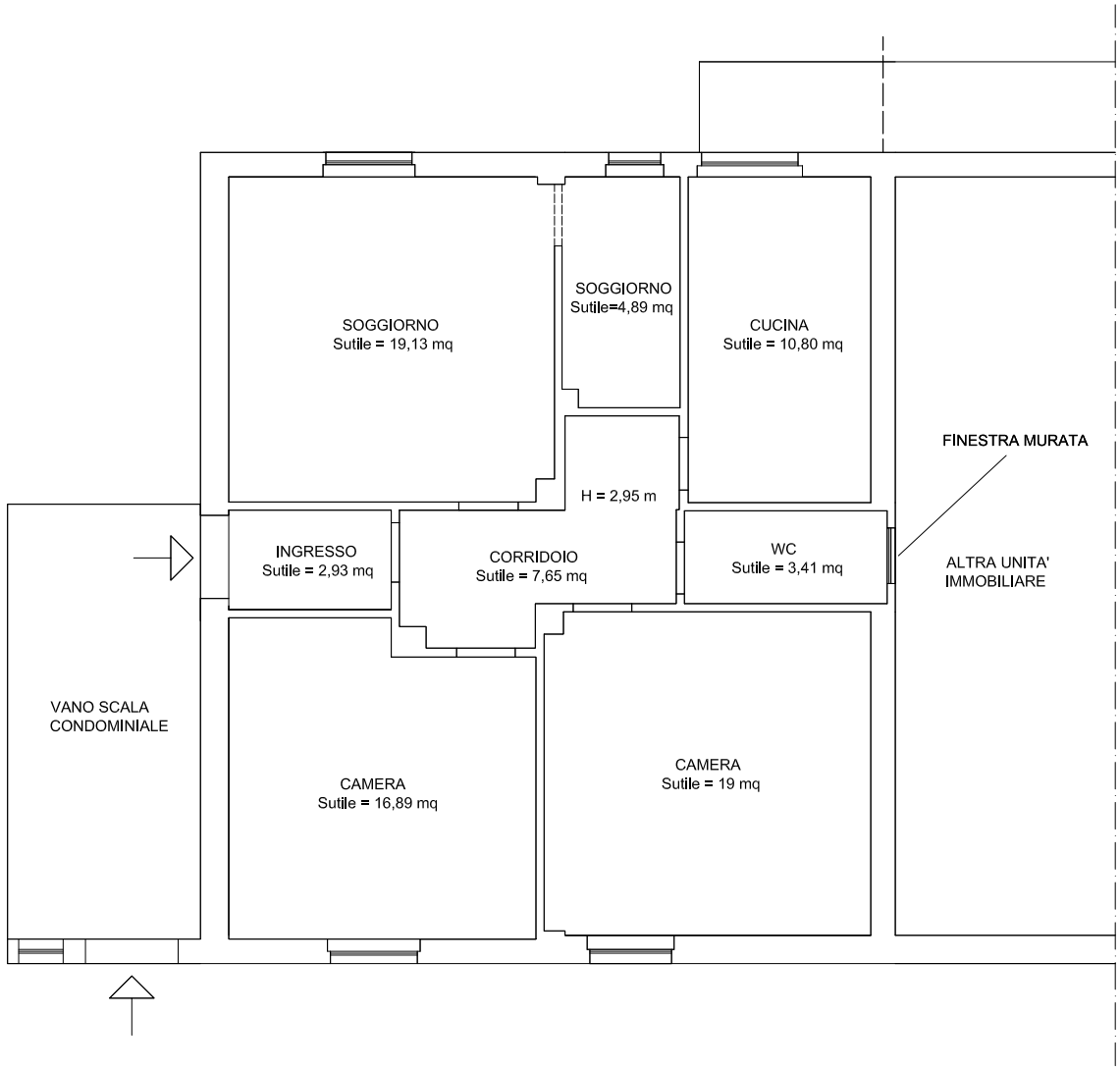
2024/5/27 11:57

2024/5/27 11:57

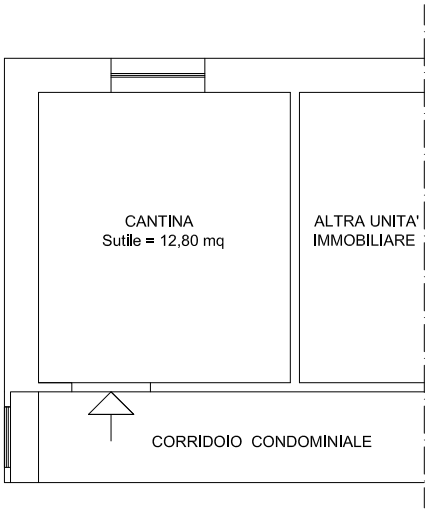
2024/5/27 11:57

2024/5/27 11:58

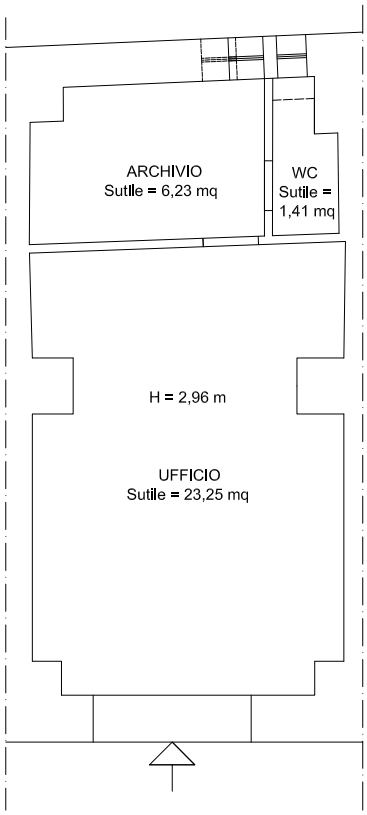
PIANTA PIANO RIALZATO
SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 - 1103 SUB 3

2024/5/27 10:52

2024/5/27 10:53

2024/5/27 10:52

2024/5/27 10:53

Città di Rionero in Vulture

Provincia di Potenza

Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

SERVIZIO 6 – Patrimonio e Manutenzioni, Urbanistica ed Edilizia Privata, Ambiente e Servizi Cimiteriali, Utenze

Via Raffaele Ciasca, 8 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)
Tel. 0972 729111 www.comune.rioneroinvulture.pz.it
P.I. 00778990762 - C.F. 85000990763
PEC protocollo.rioneroinvulture@asmepec.it
Cod.Istat 076066 - Cod. Catasto H307

Imposta di bollo € 16,00
Codice identificativo 01230333093854
(codice Hash: 304090d5adced4b338bb3a952fc0796a948a0618)

ANNO 2024 – Prot.12567
Pratica N° Serv- frrgpp79c23c619l-01082024-6733
(codice Hash: 1eda55c8319bb2e3f4178768aa956da0f4cfb2df)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N°Serv--frrgpp79c23c619l-01082024-6733 presentato il 01/08/2024

(D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'istanza *(codice Hash: 1eda55c8319bb2e3f4178768aa956da0f4cfb2df)* pervenuta in data 01/08/2024 acquisita al n. 12567 del protocollo generale, identificata al SUDE con il codice *N° Serv-frrgpp79c23c619l-01082024-6733;*

VISTI gli atti relativi agli strumenti urbanistici;

VISTO il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C. C. n. 46 del 19.07.2010;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

CERTIFICA

CHE nel **Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19-7-2010, le particelle di terreno nn. 19-20 del foglio di mappa n. 23** del Comune di Rionero in Vulture, **ricadono nella zona agricola ordinaria**.

CHE nel **Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19-7-2010,** le particelle di terreno nn**. 275-276-277 del foglio di mappa n. 27** del Comune di Rionero in Vulture, ricadono nella zona **"D2"** definita come **"Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive";**

CHE la normativa del Regolamento Urbanistico per la zona agricola ordinaria stabilisce:

"Art. 71 - ZONA AGRICOLA ORDINARIA

Tutte le parti del territorio comunale di Rionero in V.re per le quali non siano previste altre specifiche destinazioni sono riservate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico e naturale.
In questa zona il R.U. si attua con interventi diretti. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitazioni ed annessi rustici per la conduzione dei fondi, per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento e il ricovero del bestiame;
b) Serre fisse e mobili;
c) Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo, canali, opere di difesa idraulica e simili;
d) Silos e serbatoi idrici.
Sono escluse quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono ritenute incompatibili con il carattere agricolo della zona e in particolare: depositi a cielo aperto di materiale edile, marmi, rottami, auto, ecc. e le attività contrastanti con il paesaggio agrario e/o destabilizzanti l'equilibrio ecologico e naturale (es. attività estrattive, se non nel rispetto della normativa di settore nazionale e regionale).
Per l'edificazione si applicano le seguenti norme:

- *Indice max di fabbricabilità fondiario per le abitazioni: 0,03 mc/mq;*
- *Indice max di fabbricabilità fondiario per le attrezzature: 0,07 mc/mq;*
- *Numero max dei piani fuori terra: 2*
- *Altezza massima pari a 7,50 ml, esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse all'attività agricola;*
- *Distanza minima dai confini e dagli edifici: 10,00 ml;*

- *Distanza minima dalle strade: secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e, comunque, non inferiore a 10,00 ml;*
- *Lotto minimo: 10.000 mq.*

Ai fini del computo dell'indice di edificabilità e della formazione del lotto minimo è ammesso l'accorpamento dei fondi ricadenti in un raggio di 1.000 mt da misurarsi in senso orizzontale a partire dalla costruzione in progetto, che deve sorgere in un appezzamento della superficie minima di 4.000 mq.
L'accorpamento dei fondi a fini del raggiungimento del lotto minimo è consentito purché il richiedente il Permesso di costruire sia titolare di un diritto reale anche sul fondo accorpato. Nel caso di accorpamento, sul fondo accorpato ai fini del raggiungimento del lotto minimo non è più consentita in alcun modo l'edificazione.
Per i non addetti all'agricoltura, ovvero per coloro che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di proprietari coltivatori diretti, la superficie massima utile netta da destinare a residenza per ogni singolo lotto non può essere superiore a 450 mc. La superficie massima utile netta da destinare a residenza per ogni singolo lotto non può essere superiore a 130 mq. (400 mc.). Tale superficie va misurata al netto secondo le norme dell'edilizia residenziale pubblica. Il numero massimo di alloggi per ogni singolo lotto minimo non può essere superiore a 1 (uno).
Per quanto riguarda l'utilizzo dell'indice 0,07 mc/mq relativo alle attrezzature, i relativi Permessi di costruire, possono essere rilasciati soltanto ai proprietari coltivatori diretti concedenti o conduttori di licenza, nonché agli affittuari che ai sensi delle vigenti leggi hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del Permesso. Il rilascio dei Permessi che prevedono l'utilizzo di tale indice è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario col quale gli edifici da costruire vengano destinati al servizio dell'attività agricola, col divieto assoluto di mutamenti della destinazione d'uso.
Tali volumi dovranno essere localizzati a distanza non inferiore a mt. 10 dai volumi destinati a residenza ovvero nei locali seminterrati o interrati.
Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in loco, nel rispetto della volumetria preesistente. Sono consentiti ampliamenti o modifiche della sagoma preesistente unicamente nel rispetto di tutti gli indici e parametri fissati nel presente articolo.
Nella fascia compresa tra la linea ferroviaria e la superstrada Potenza – Melfi si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni:

- *Distanza minima dei corpi di fabbrica dal ciglio della superstrada: 60,00 ml*
- *Distanza minima dei corpi di fabbrica dalla linea ferroviaria: 30,00 ml.*

Al fine del calcolo della volumetria edificabile va computato anche il volume degli edifici esistenti.
E' prescritta la conservazione e tutela di tutte le aree boschive; il taglio delle alberature è sottoposto ai vincoli e alle prescrizioni delle vigenti norme in materia.
L'attività edilizia in tale zona deve rispettare, inoltre, la seguente normativa:
Per le attività agricole esistenti, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nei limiti edificatori di cui al presente articolo, nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola o agri-turistica mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, C3, D3.
Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici quali strade, rete di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.
E' ammessa la realizzazione di serre per coltivazione intensive .
Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di coperture (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.
La superficie coperta non potrà superare il 10% (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendali con vincolo planivolumetrico registrato.
I permessi di costruzione saranno rilasciati esclusivamente agli aventi titoli (coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale).
Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionalmente rientrano nel rapporto di copertura del 10% sopra indicato.
I bacini idrici e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 20,00 e opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza di ml 2,00 collocata ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dall'argine superiore della fossa.

- *Distanza confini = 20,00 mt. minima.*
- *Distanza edifici = 25,00 mt. minima dagli edifici di pertinenza e almeno 150 m dalle abitazioni di terzi.*
- *Distanza strade = 50,00 mt. minima da strade comunali, vicinali e consorziali.*
- *Altezza massima: 6 mt*

La realizzazione di serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.
Il permesso all'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Insediamento riguardante tutta l'unità agricola che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche, non saranno ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue in cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento, ecc.
Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente

drenanti.
Nel caso di cessazione di attività di dette installazioni dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato agricolo. Non sarà consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.
Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc. dovranno essere ricavati nei volumi esistenti.
Il permesso a costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro d'intervento con specie vegetali autoctone che dovranno avere altezza minima cm. 150 fuori terra.
Per accorpamento si intende la possibilità di asservire altre particelle al lotto minimo, vale a dire trasferire su di esso la propria capacità edificatoria. A tal proposito l'atto di asservimento, ove trattasi di particelle appartenenti a diversi proprietari, dovrà constare da rogito notarile o da scrittura privata autenticata, cui dovrà seguire la necessaria trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sopra detta costituzione di diritti immobiliari su cosa altrui, ai fini del rilascio del permesso a costruire, potrà avere rilevanza anche se tra i fondi interessati non vi dovesse essere contiguità, purché la distanza tra di essi non dovesse risultare essere superiore a 1000 metri lineari. Nel caso in cui le particelle interessate dovessero appartenere ad un unico proprietario, quest'ultimo, per poter ottenere il permesso a costruire, dovrà vincolare i fondi serventi con apposita dichiarazione sottoscritta con firma debitamente autenticata nelle forme di legge, con cui dovrà indicare dettagliatamente le particelle serventi e quelle asservite, costituendo un vincolo di inedificabilità futuro assoluto sulle prime. A tal proposito, l'A.C. dovrà costituire un proprio registro su cui annotare tutti gli atti di asservimento. L'annotazione avrà effetto costitutivo, nel senso che le particelle in esso indicate saranno considerate, per il futuro, del tutto inedificabili.".

CHE **le particelle di terreno n. 19-20 del foglio di mappa n. 23, ricadono nei vincoli di cui all'art. 142 C1 Lettera L "Vulcani"– Aree Tutelate per legge - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.**

CHE la normativa di detto, Regolamento Urbanistico, per le Aree Produttive di Nuovo Impianto (**D2-**D3) prescrive:

"Art. 63 – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (D2-D3)

Si tratta di un'area situata ai margini dell'ambito periurbano, connotata dalla presenza di insediamenti produttivi diversi (industriali, artigianali, commerciali) realizzati episodicamente, per lo più, in epoca recente.
L'edificazione è condizionata all'approvazione di un Piano Particolareggiato che deve essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *i t = 1,8 mc/mq*
- *superficie minima dei lotti = 1.000 mq*
- *Q = 0,50 mq/mq*
- *H = 10 ml salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività speciali.*
- *distanza minima dai confini = 5,00 ml o in aderenza*
- *distanza minima dalla viabilità di piano = 6,00 ml*
- *distanza minima tra edifici = 10,00 ml*
- *distanza minima da via Potenza= 20,00 ml*

Il Piano attuativo deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti esistenti e previsti.
Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie B e C; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alla categoria A1 e comunque per una quantità complessiva non superiore a mc. 450 per lotto.
Gli impianti esistenti possono, prima della redazione del P.P., subire solo modifiche e ampliamenti limitati, comportanti un incremento massimo del 20% della cubatura esistente, fino al raggiungimento delle quantità massime consentite e previa cessione di standard pubblici in ragione delle quantità di volume e superficie complessive, esistenti e di progetto.
Per le aree classificate come "Periurbano" sono ammesse esclusivamente attività connesse al riequilibrio degli standard pubblici.

Su richiesta del **Sig. FERRARA Giuseppe** si rilascia "***il presente certificato che non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi***", ai sensi del DPR n. 445/2000 così come da ultimo modificato dall'art. 15, comma 1, della legge 12/11/2011 n. 183, **per gli usi consentiti dalla legge**.

Rif. Uff. Geom. P/G

Rionero in Vulture lì 06/08/2024

PESCUMA ELISABETTA
2024.08.07 15:59:18
CN=PESCUMA ELISABETTA
C=IT
2.5.4.5=TINIT-PSCLBT65H57F006G
2.5.4.42=ELISABETTA
RSA/2048 bits

IL RESPONSABILE
arch. Elisabetta PESCUMA

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOGLIO 27 PARTICELLE 275 276 277

2024/5/27 12:20

2024/5/27 12:20

2024/5/27 12:20

2024/5/27 12:20

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOGLIO 23 PARTICELLE 19, 20

2024/5/27 12:48

2024/5/27 12:49

2024/5/27 12:50

2024/5/27 12:52

Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Dichiarazione protocollo n. 000182539 del 05/08/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Planimetria di u i u in Comune di Rionero In Vulture

Via Caserta civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 240
Subalterno: 1

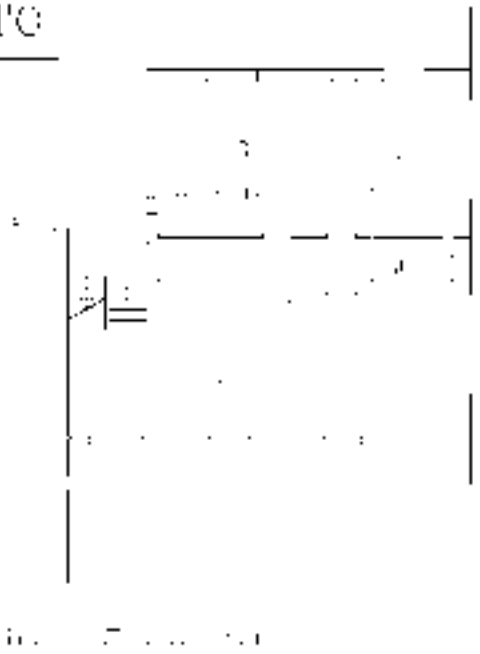
Compilata da:
Labriola Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

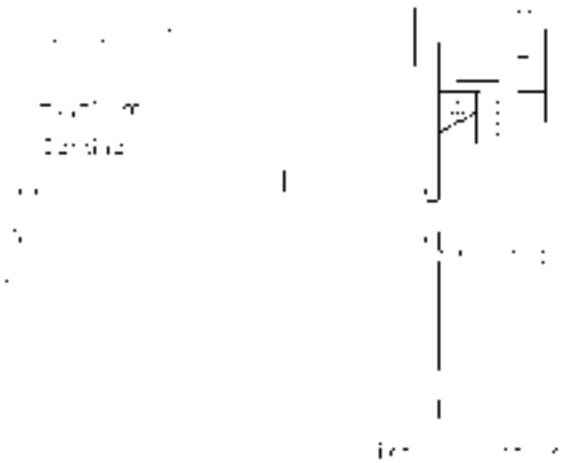
Prov. Potenza N. 1821

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 15 - Particella 240 - Subalterno 1 >
VIA CASERTA n. 19 Edificio B Scala A Interno 1 Piano T

Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000182539 del 05/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rionero In Vulture**

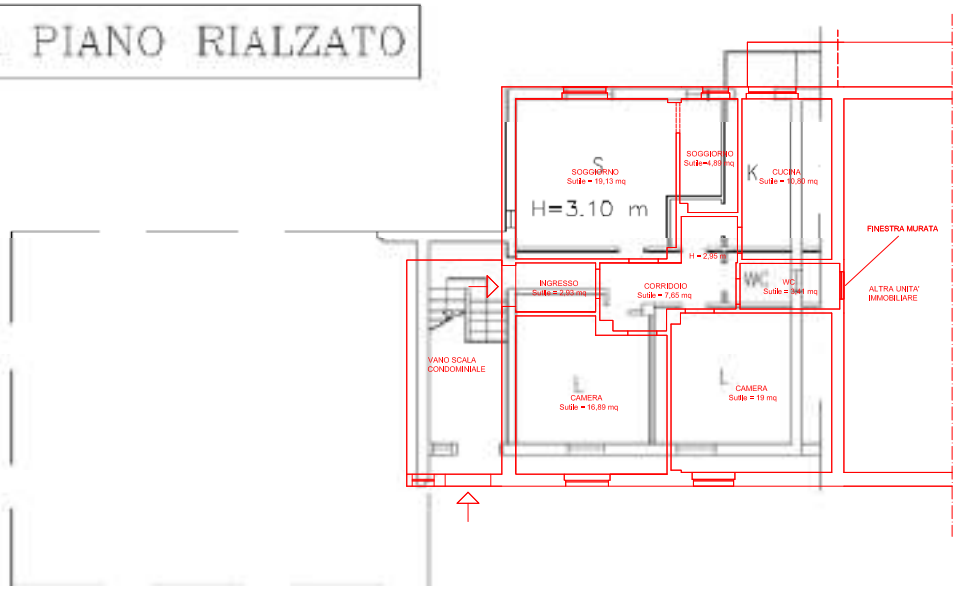
Via Caserta civ. **19**

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **15**
Particella: **240**
Subalterno: **1**

Compilata da:
Labriola Pasquale
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Potenza** N. **1821**

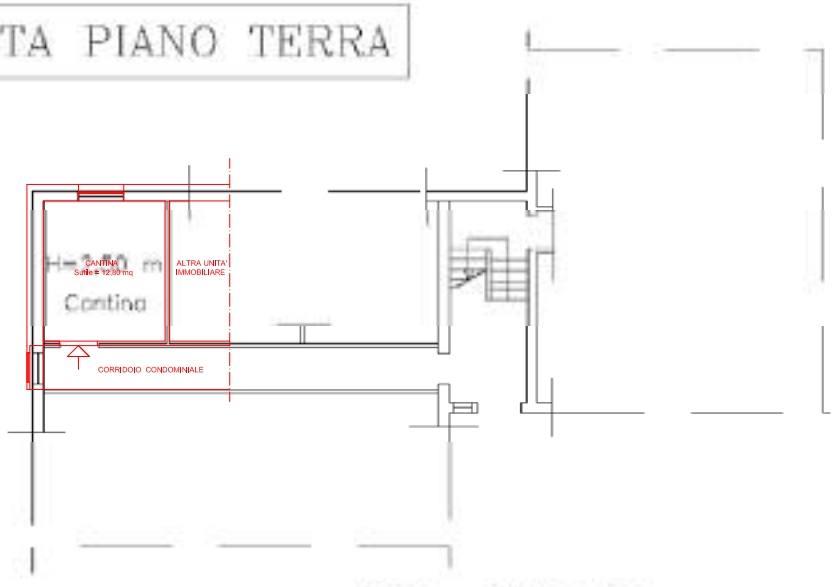
Scheda n. **1** Scala 1:**200**

PIANTA PIANO RIALZATO



Via Caserta

PIANTA PIANO TERRA



Via Caserta

PIAN

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H360) - < Foglio 15 - Particella 240 - Subalterno 1 >
VIA CASERTA n. 19 Edificio B Scala A Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2024 - n. T41030 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Planimetria di u i u in Comune di: Rionero In Vulture

Via Il Caracciolo civ. 3

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 525
Subalterno: 4

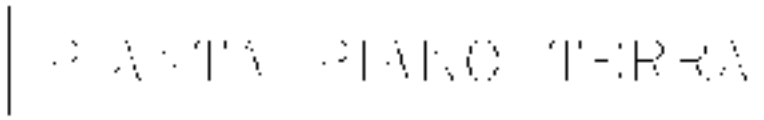
Compilata da:
Labriola Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza n. 1821

Scheda n. 1 Scala 1:200

000182521 del 05/08/2003



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H307) - < Foglio 35 - Particella 1103 - Subalterno 3 > - Uiu graffata
VICO SECONDO CARACCIOLO n. 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000182521 del 05/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Rionero In Vulture**

Via Ii Caracciolo civ. 3

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 525
Subalterno: 4

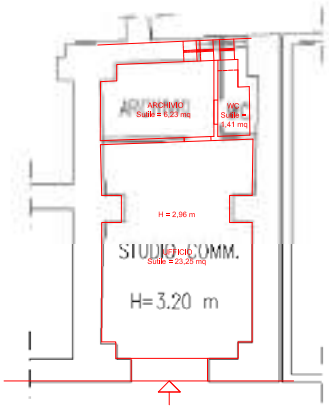
Compilata da:
Labriola Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1821

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



VIA II CARACCIOLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE(H360) - < Foglio 35 - Particella 1103 - Subalterno 3 > - Una graffata
VICO SECONDO CARACCIOLO n. 3 Piano T

PIAN

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2024 - n. T44765 - Richiedente: FRRGPP79C23C619L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

C.ne di Rionero in Vulture F.o XXVII

Scala di 1:2000

X-4000 Y-1080

X-4000 Y+120

FOGLIO XXII

FOGLIO IX

FOGLIO XXIV

COMUNE DI ATELLA

Bassa di Comunale

Strada Vallone

Vallone

Strada Vicinale dei

Vallone

S. Angelo dei

Lombardi

Gallucc. dei

Mezzo Gallucc. dei

Gallucc=cio

Di Lucchio

Via o Bufata

Comunale

Bufata della Vallone

Strada

Comunale

Cappella del Priore

Boccaglie o Catancino

Strada Comunale Gaudio di Sotto o Carraro di

Iaccio

Fontana di Iaccio

Monticchio

Tratturo

X

C.ne di Rionero in Vulture F.o XXIII

Scala di 1:2000

X-5800 Y-1080

X-5800 Y+120

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO A

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina ubicati in uno stabile a carattere condominiale sito nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), con accesso da Via Caserta n. 19.

L'appartamento, ubicato al piano rialzato dello stabile, è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un corridoio, un disimpegno ed un bagno e confina a Nord con spazio esterno privato prospiciente Via Rigillo, a sud con Via Caserta, ad ovest in parte con vano scala condominiale ed in parte con spazio esterno condominiale, ad est con altre unità immobiliari.

La cantina è ubicata al piano terra dello stabile e confina a nord e ad ovest con spazio esterno condominiale, a sud con corridoio condominiale di accesso alle cantine e ad est con altra cantina.

L'immobile necessita di regolarizzazione catastale ed edilizia.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 15, particella 240, sub. 1 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 62.933 Euro

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO B

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), con accesso da Vico Caracciolo n.3.

L'unità si compone di due ambienti ed un piccolo bagno. Confina a Nord con Vicolo II Caracciolo, a sud con Via D'Arco, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari.

L'immobile necessita di regolarizzazione edilizio-urbanistica con cambio di destinazione d'uso da negozi e botteghe ad ufficio.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. della Provincia di Potenza al foglio 35, particelle 525, sub. 4 e 1103 sub 3 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 22.253 Euro

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO C

Piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno situato in area artigianale del Comune di Rionero in Vulture (PZ), Contrada Fontanelle, individuabile alle seguenti coordinate geografiche: latitudine: 40.911420 – longitudine: 15.668441. Il terreno, formato da tre particelle catastali tra di loro confinanti presenta un'estensione catastale di 1.634 metri quadrati, è privo di recinzione ed ubicato in prossimità di insediamenti produttivi.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno risulta che le stesse ricadono nella zona D2 - Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive - del Regolamento Urbanistico.

Catastalmente i terreni sono censiti al foglio 27, particelle 275, 276, 277 del Comune di Rionero in Vulture (PZ).

Prezzo base di vendita: 23.824 Euro

Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO D

Piena ed intera proprietà di due appezzamenti di terreno situati in area agricola del Comune di Rionero in Vulture (PZ), Contrada Valle delle Noci, individuabili alle seguenti coordinate geografiche: latitudine 40.90948218801087 – longitudine 15.62853927738623.

Catastalmente i terreni sono censiti al foglio 23, particelle 19 e 20, del Comune di Rionero in Vulture (PZ) e presentano un'estensione catastale di 1.706 mq e 2.032 mq rispettivamente.

Le due particelle sono separate da un fosso e sono prive di recinzione.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni ricadono nella zona agricola ordinaria del Regolamento Urbanistico del Comune di Rionero in Vulture.

Prezzo base di vendita: 3.573 Euro

C O M U N E D I **R I O N E R O**

I L S I N D A C O

P r e m e s s o

- che a seguito autorizzazione comunale , l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Potenza ha costruito alla via **RIONERO S. ANTONIO** di questo abitato un fabbricato **"B"** per case **per lavoratori** ai sensi della legge **28.2.'49** n. **43** composto di n. **5** alloggi per complessivi n. **27** vani legali ;
- che ogni alloggio è fornito di acqua , di cucina e di gabinetto di decenza con bagno ;
- che tutti i vani sono sufficientemente illuminati ed aerati e ben pavimentati ;
- che gli alloggi in parola sono forniti di impianto idrico ed elettrico , con intonaci interni ed esterni e che le rispettive murature risultano asciutte ;
- sentito il parere dell'Ufficiale sanitario ;
- visti gli artt. 221 del T.U. Leggi Sanitarie del 27.7.1934 n. 1265 e 19-20 e 22 del vigente regolamento igienico ;
- considerato che è stato effettuato il versamento della dovuta tassa di concessione governativa a mezzo c/c postale n. 12/46000 in data **6.2.1967** con postagiro n. **782** ;

A C C O R D A

l'autorizzazione di abitabilità per la costruzione suddetta .

RIONERO, lì **20 FEB. 1967**

IL SINDACO

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE

ASA

Titolo 4

Classe 1

N° Fald. 459

N° Fasc. 6

Anno di chiusura

Anno di apertura 1960

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

ATER POTENZA

OGGETTO: PROGETTO : DISEGNI E COMPUTO

METRICO DEL FABBRICATO B Approvato 28/04/1960

- Rione Vulture cart 17406 -

ASA VI/1.454.7

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

DELLA PROVINCIA DI POTENZA

Minuta

prima v. t.

ELABORATI PER L' ACCATASTAMENTO INTERNO E PER LA CARATURA DEI

FABBRICATI INA-CASA IN RIONERO IN VULTURE - Cantiere 17406 -

1- Verbale per la determinazione del costo va no e per la fissazione dei canoni definitivi
2- Elaborati per l' accatastamento interno
3- Caratura alloggi

1963

GESTIONE INA-CASA

Mod. I.C. 353

FABBRICATO del CANTIERE n. 17406 COMUNE di Rionero in Vulture PROVINCIA di Potenza

Località S. Antonio Via Strada Statale n° 93 N°. civico

DATI CATASTALI: Vecchio Catasto: sez. N°. part.lla Nuovo Catasto Foglio 15 N°. part.lla 52 b

Estremi dell'acquisizione dell'area: Atto del Notaio Andrea Casiere del 15·6·59

Repertorio N°. 8653 Registrato a il al N°. del volume N°.

Trascritto a al N°. del Registro gen. e al N°. del Registro particolare.

Riferimenti alla planimetria generale del complesso

vedi allegato a parte

Scala 1 : 500

Data della compilazione Luglio 1963

NOTE:

L'area in argomento fa parte dell'area acquistata a pagamento ~~gratuitamente~~ di mq. 11228

Area effettivamente occupata dalla Gestione INA-CASA mq. 11228

Area occupata da mq. per

ceduta a

Rivista

Allegato 1/A

VERBALE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO VANO BASE PER LA FISSAZIO-
NE DEI CANONI DEFINITIVI PER LE COSTRUZIONI AFFIDATE AGLI ENTI AI
SENSI DELLO ART.11 DELLA LEGGE 28-2-1949 - n° 43.-

Pratica n° **26097** Cantiere n° **17406** Comune **RIONERO IN VULTURE**
Provincia PZ Staz.Appaltante: IACP di Potenza
Case n° **5** alloggi n° **46** vani n° **255** categoria **I^**
costo vano massimo costruzione L.
" " " area attrezzata "

(comprese integrazioni)
Progettista: **Arch.MARIO MOLFESE**

L'anno **1963** addì **28** del mese di **ottobre** sono convenuti presso il cantiere in oggetto, il Rappresentante dell'IACP di Potenza Avv. **Umberto Di Pasca** ed il Direttore del Lavori **Ing.Alfonso Alagia** i quali, visto l'art.12 - paragrafo A - capitolo V del fascicolo n°4 - norme per le costruzioni del 2° settennio - hanno proceduto alla determinazione del costo delle opere eseguite, nonchè di quelle che si presume dovranno essere eseguite per il completamento del fabbricato e dell'attrezzatura dell'area.

LAVORI:	costruzione	area attrezz
-importo lavori autorizzati eseguiti alla data del pres.verbale **al netto**	L.122.471.300	L.
-importo lavori autorizzati da eseguiti alla data del pres.verb.	"	" ~~N.1.951.959~~
-importo preventivo dei lavori non autorizzati ma indispensabili per il completamento, (precisare) **allacc.e sistemaz.di pertinenza dei fabbricati**	"	" ~~7.553~~.000
-altre eventuali spese previste, (precisare	"	"
	L.122.471.300	L.7.553.000
	L. 130.024.300=	

Totale costruzione più area attrez.		L.10.027.500
COMPENSI:		
-scelta, acquisizione mis.area	L.	
-eventuali sondaggi	L. 554.411	"
-Stazione appaltante	" 4.350.000	" 547.000
-Progettista	" 3.521.045	"
-Collaudatore	" 347.405	"
-Carature	" 138.000	"
sommano	L. 8.910.861	L.10.574.500
	costruz.	area attrez.
RIEPILOGO:		
-lavori	L.122.471.300	L. ~~7.553~~.000
-compensi	" 8.910.861	" 547.000
spesa acquisto area		" 10.027.500
sommano	L.131.382.161	L.18.127.500

- costo vano autorizzato L.
- costo vano area attrezzata L.

IL DIRETTORE DEL LAVORI

LA STAZIONE APPALTANTE

NB. La perizia per le sistemazioni esterne di pertinenza dei fabbricati è in corso di approvazione da parte
Le cifre del presente allegato non sono definitive.
Non sono ancora eseguiti i lavori di sistemazione esterna ~~del~~ del Comune con mutuo della Gestione, L.20.000.000).

GESTIONE
D.T.
A
28 APR 1960

case per lavoratori in RIONERO IN VULTURE

PRATICA N°: 26097

ISTITUTO CASE POPOLARI DI POTENZA

categoria 1
(sismica di 1ª cat.)

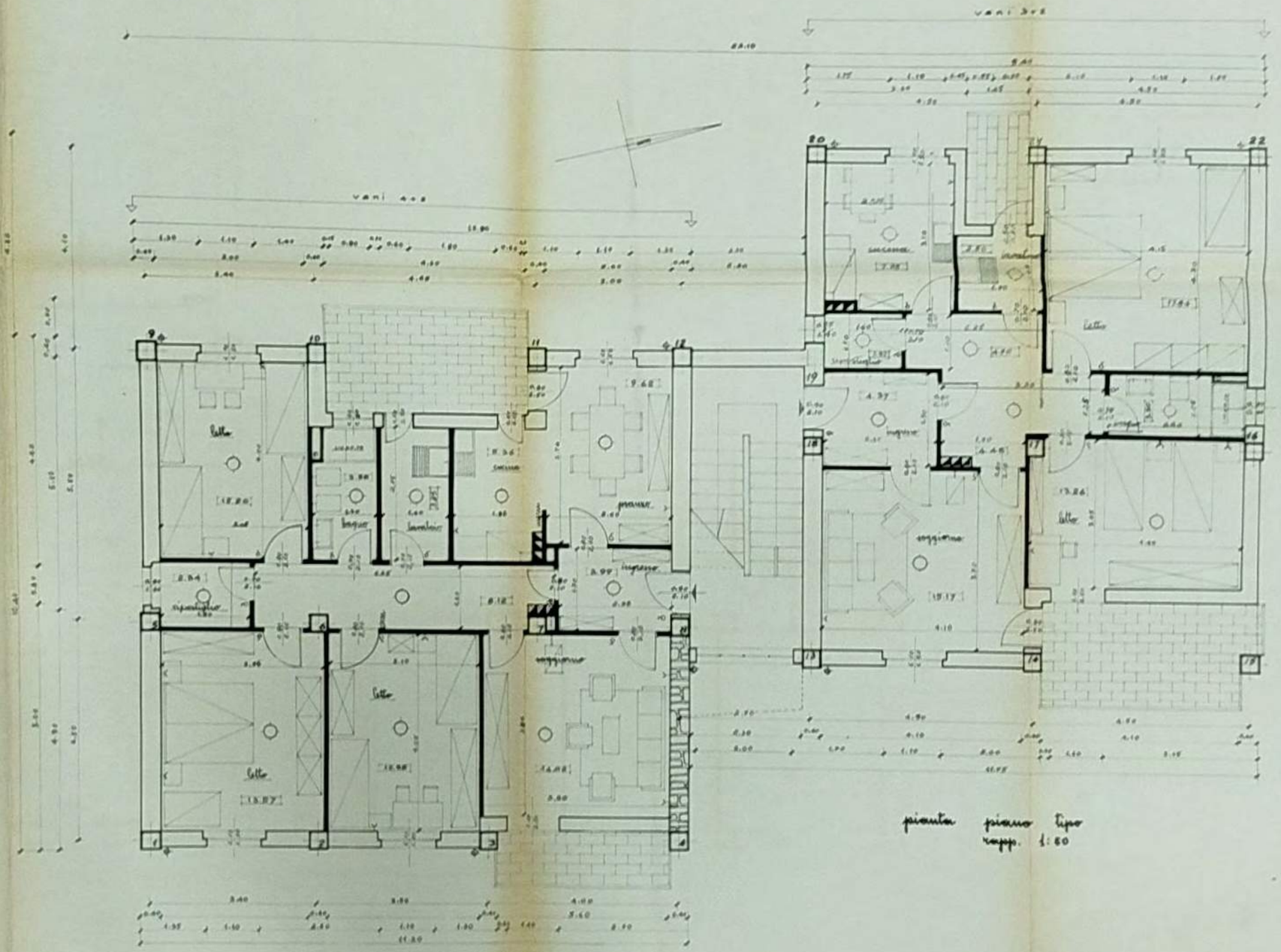
importo dello stanziamento: L. 14.218.000=
FABBRICATO (B) lavori a misura e forfait £ 12.310.000.—
in dipendenza £ 1.908.000.—

DATA: 8 - 1 - 1958
REVISIONATO: 10/11-1959 e 15/4-1960

planimetria - piante - prospetti
sezioni - prospettive -

Arch. Mario Molfese
Mario Molfese

1



case per lavoratori in RIONERO IN VULTURE — PRATICA N° 24097

ISTITUTO CASE POPOLARI DI POTENZA — categoria 1 (planimetrica di 19 cat.)

importo dello stanziamento L. 14.218.000 — FABBRICATO B — DATA 8-1-1958

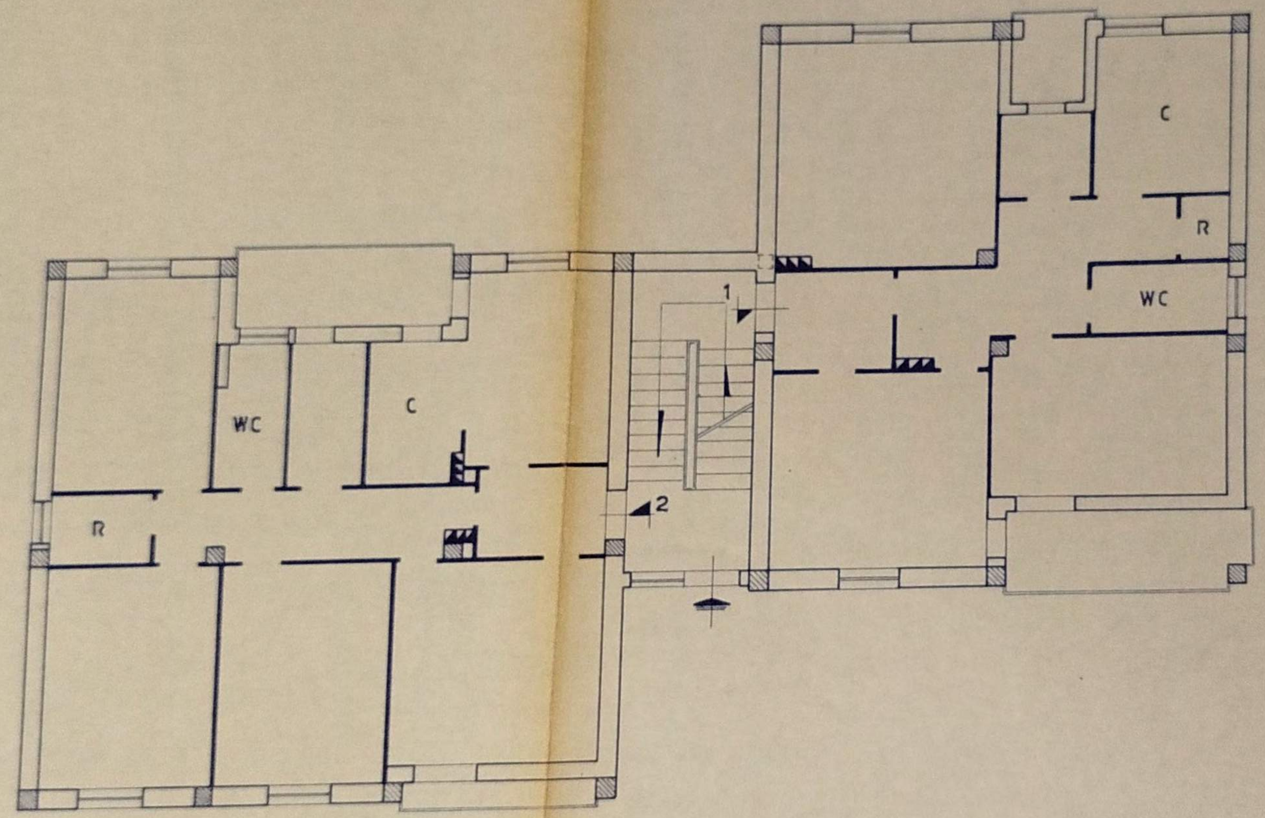
pianta del piano tipo rapp. 1:50 — Arch. Maria Matteosa — 2

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
PROVINCIA DI POTENZA
CANTIERE N. 17406
FABBRICATO B
LOCALITA S. ANTONIO
VIA S S n°93

RISCATTO

N

PIANTA PIANO RIALZATO



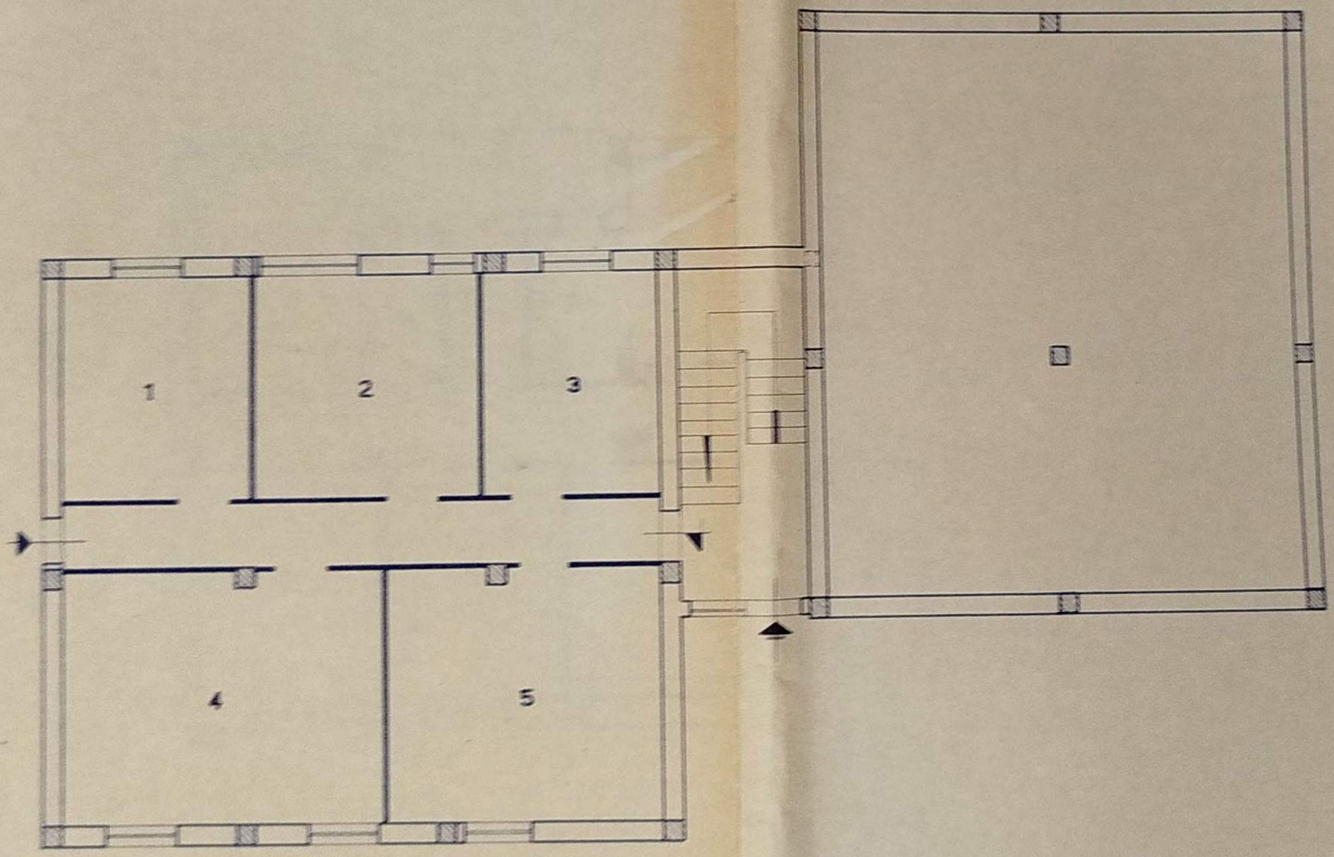
Data della compilazione Luglio 1963

scala 1/100

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
PROVINCIA DI POTENZA
CANTIERE N. 17406
FABBRICATO B
LOCALITA' S. ANTONIO
VIA S.S. n°93

RISCATTO

PIANTA CANTINATI

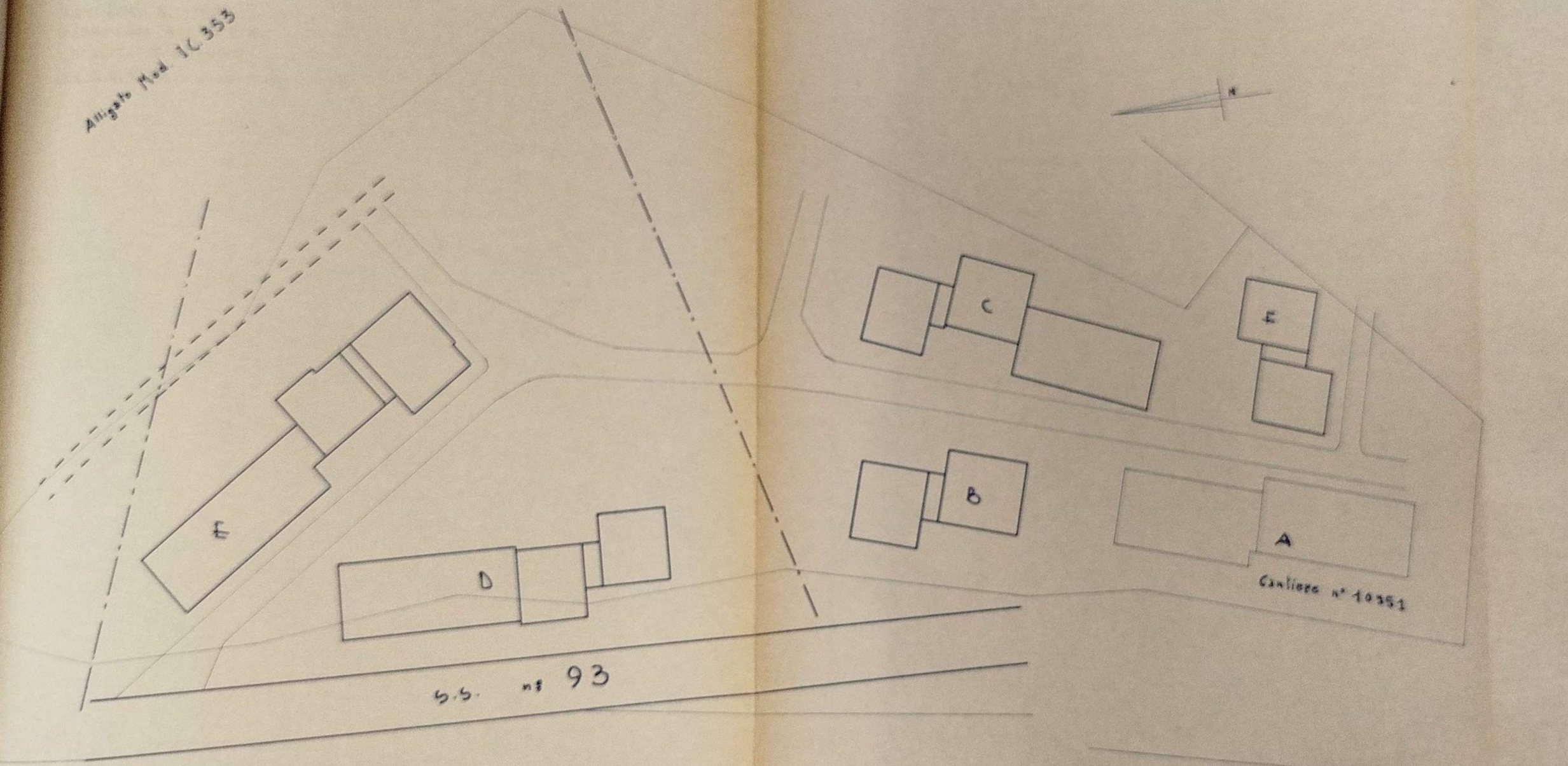


Data della compilazione Luglio 1963

Scala 1/100

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
PROVINCIA DI POTENZA
CANTIERE N. 17406
FABBRICATI B, C, D, E, F
LOCALITA' S. ANTONIO
VIA SS n°93

Allegato Mod. IC 353



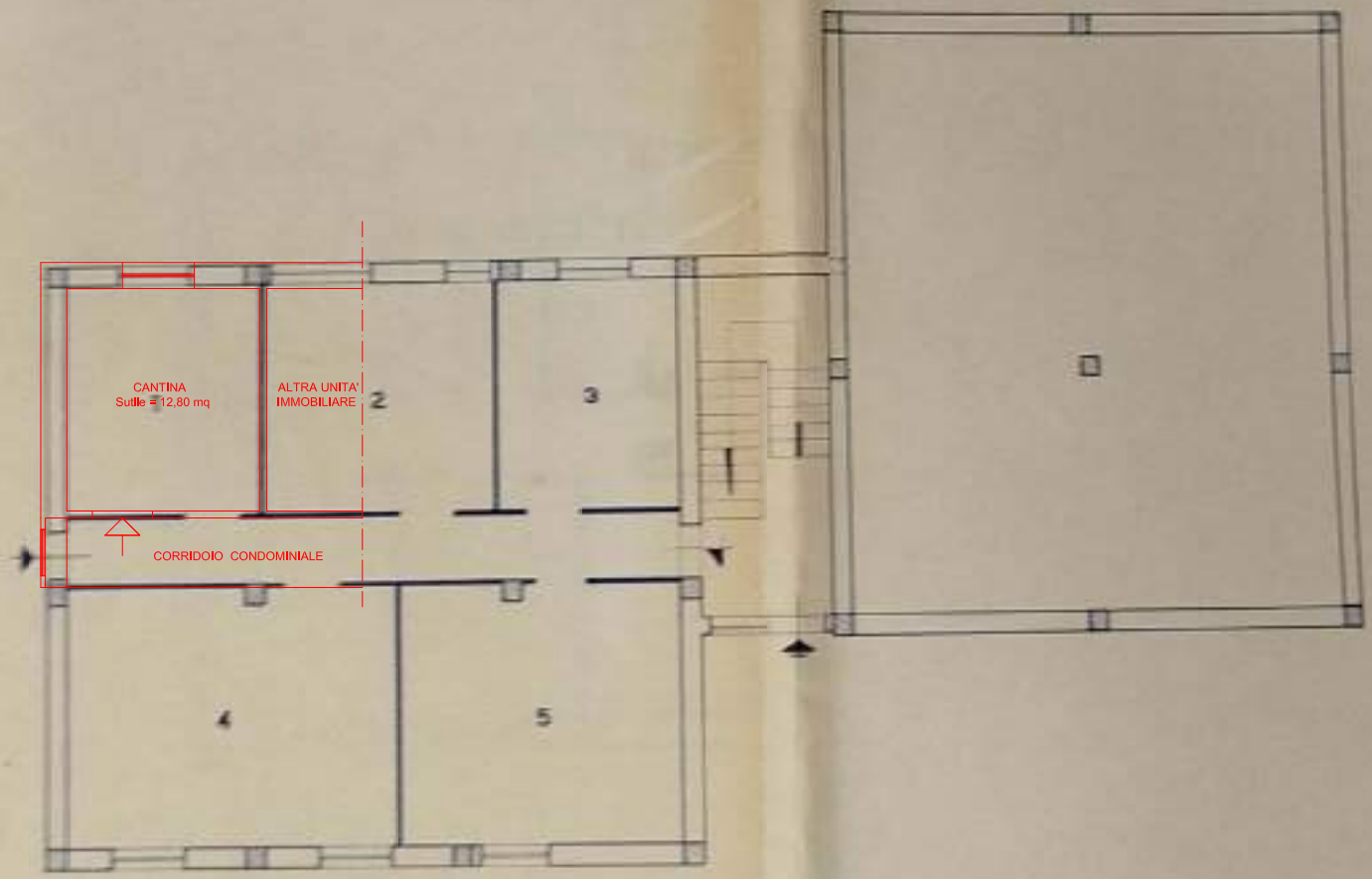
Scala 1/500

Data della compilazione Luglio 1963

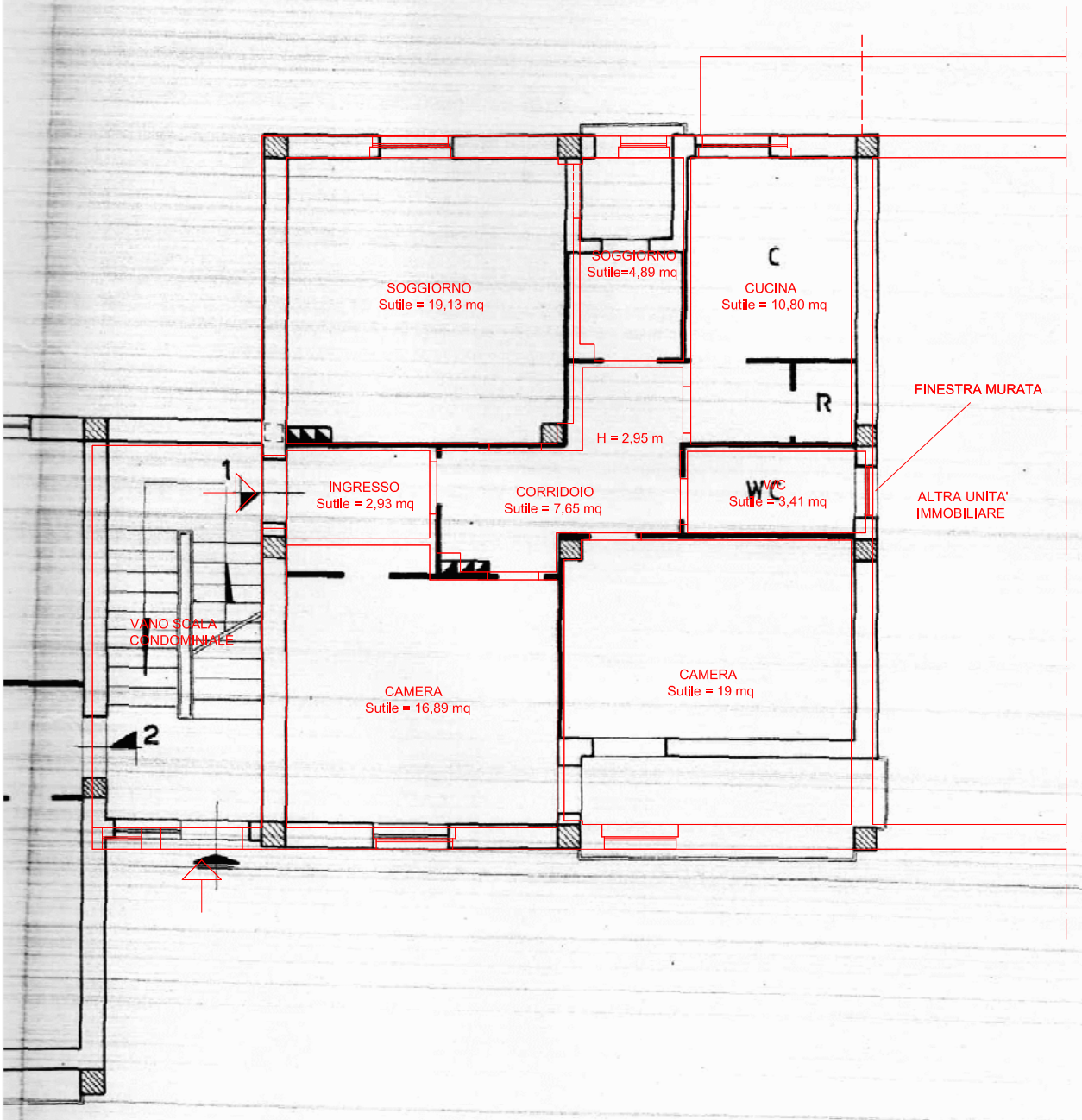
COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
PROVINCIA DI POTENZA
CANTIERE N. 17405
FABBRICATO B
LOCALITA' S. ANTONIO
VIA S.S. N°93

RISCATTO

PIANTA CANTINATI



NTA PIANO RIALZATO



scala 1/100

C I T T A' D I R I O N E R O I N V U L T U R E

P R O V I N C I A D I P O T E N Z A

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N° 288

DEL 22.12.1984

APPROVATO CON D.P.G.R. N°355 DEL 28.4.92

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DAL 28-10-92 -

AL 8-11-92 -

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, portici, sporti di gronda, ecc.

10) Superficie utili (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro interno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se interrate su tre lati, i porticati, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

11) Sa - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi,

pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) V - Volume di edificio (mq)

"Esso è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va determinata come al punto 13) H.F. oltre al volume relativo ad eventuali piani seminterrati pari al prodotto della S.U. (Superficie Utile) del piano seminterrato per la media ponderale delle altezze misurare dalla sistemazione esterna del terreno all'entrodosso del solaio di calpestio del piano terra".

13) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

"L'altezza delle fronti o pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per fronte o parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

Altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, del piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questa ha pendenza superiore al 35%, dei due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si

ULTIMA

CITTA' DI RIONERO IN VULTURE

PROVINCIA DI POTENZA

Concessione per la Esecuzione di Opere Edilizie

LEGGE 219/81

Pratica

N. 355

Anno 1988

Prot. n. 16123

VISTA la doman[redacted] (rapp.cond.)

Codice Fiscale [redacted]

nato a Rionero residente a Milano

Via P.zza Autonomia n. 12 registrato il 6.9.1988

al Prot. Generale n. 16123, con la quale viene richiesta la concessione

per la esecuzione dei lavori di Ristrutturazione - Variante in corso d'opera

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. / particella n. /

posta in Rionero Via Milano - Vico 2° Caracciolo

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa, redatto dal tecnico Sig.

ing. Donato Plastino - - - - - - - - - - - - - - -

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data

VISTO il nulla osta della Sopraintendenza ai Monumenti in data (1) - - - - - - - - - -

VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 - 1 - 1977. n. 10; (2).

VISTO il parere n. / della Commmisione Tecnica Comunale prevista dal 3° comma dell'art. 14 della 219/81 espresso nella seduta del 16.9.1988

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967 n. 765.

VISTA la legge 28 gennaio 1977 n. 10, e D.L. 8/1/1981 n. 4 in legge 12/3/1981 n. 58

VISTO l'art. 11 del D.L. 27/2/1982 N° 57

VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. / in data (3) /

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione;

D I S P O N E

(1) Valido nell'ipotesi di comune soggetto a vincolo ai sensi della legge 29 - 6 - 1939. N. 1407.
(2) Solo nell'ipotesi di concessione in zona agricola.
(3) Solo nei casi richiesti dalla legge.

16 SET. 1988

PARERE FAVOREVOLE

STUDIO TECNICO
PLASTINO

Ing. Donato Plastino
P.Edile. Pasquale Plastino

via Umberto I°n°165 • tel. 0972/721472
Rionero in V. (PZ)

COMUNE di RIONERO in V.

PROVINCIA di POTENZA

PROGETTO PER: RISTRUTTURAZIONE - -DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARZIALE DI UN FABBRICATO SITO IN VIA MILANO - VICO 2° CARACCIOLO

TAV.	MODIFICATO (VARIANTE IN CORSO D'OPERA)	*scala*

PROSPETTICA

il Progettista:

Ing. PLASTINO DONATO

il Direttore dei Lavori

Ing. PLASTINO DONATO

il Calcolatore

[redacted]

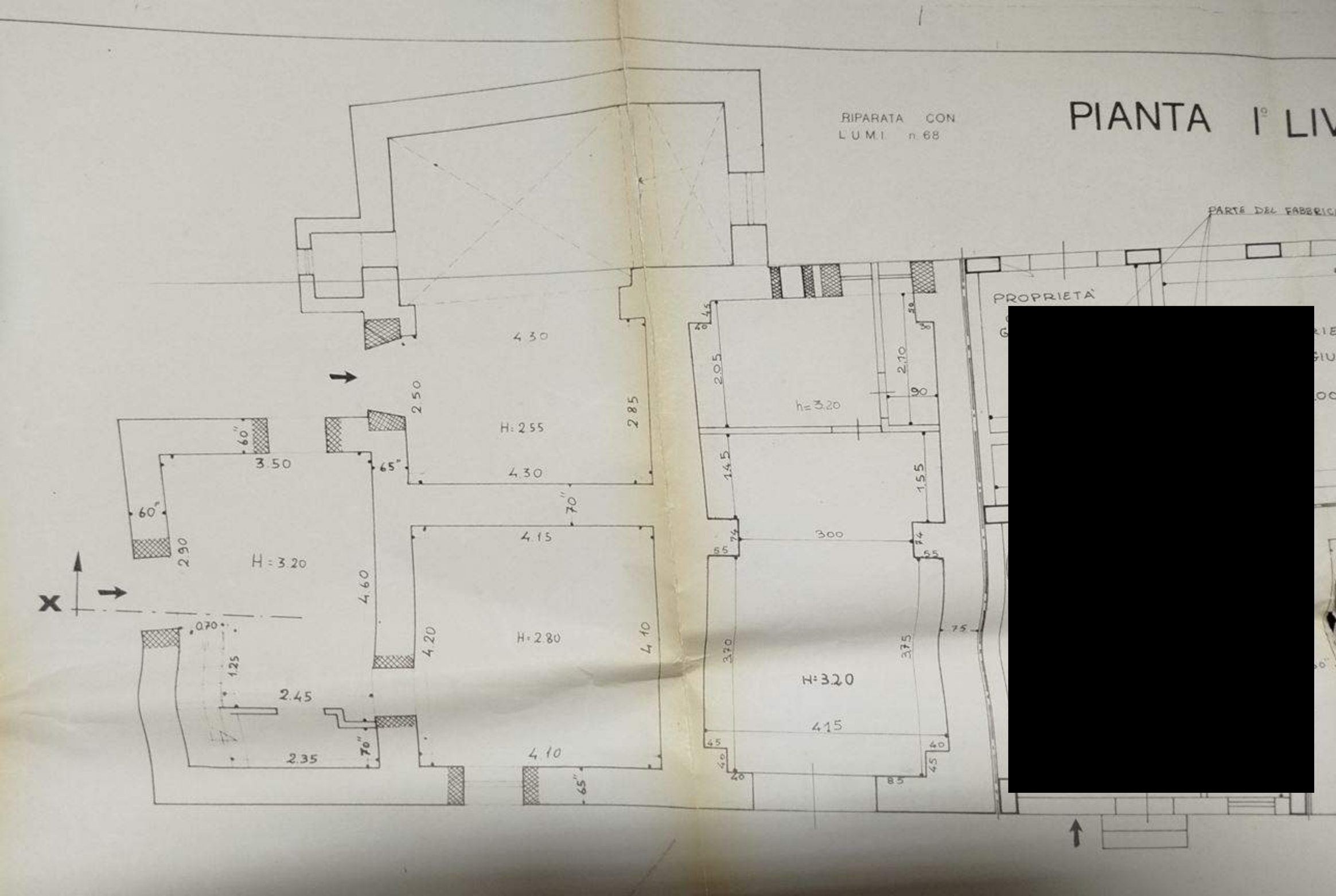
L'impresa

PIANTA I° LIV

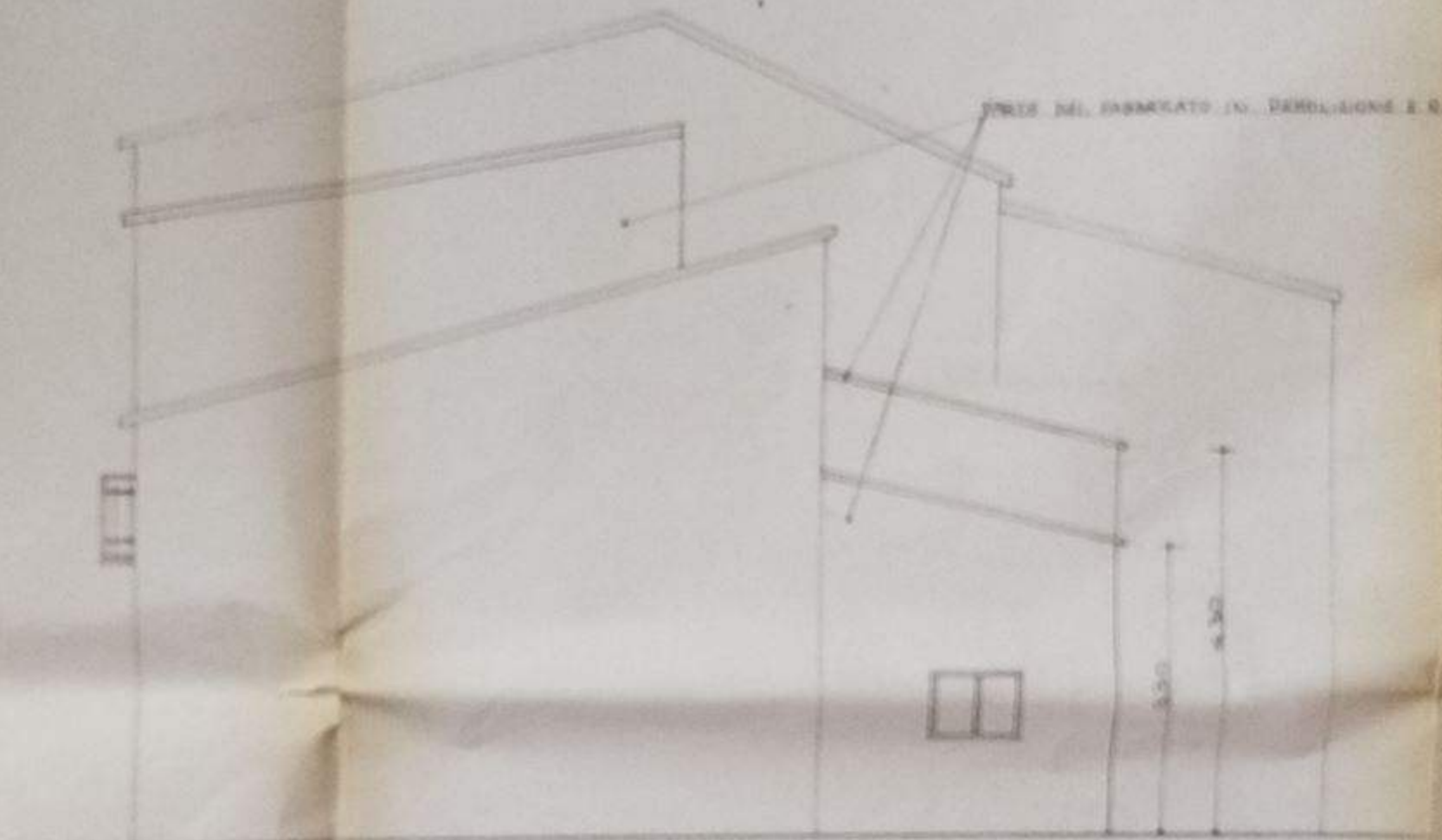
RIPARATA CON
L U M I n. 68

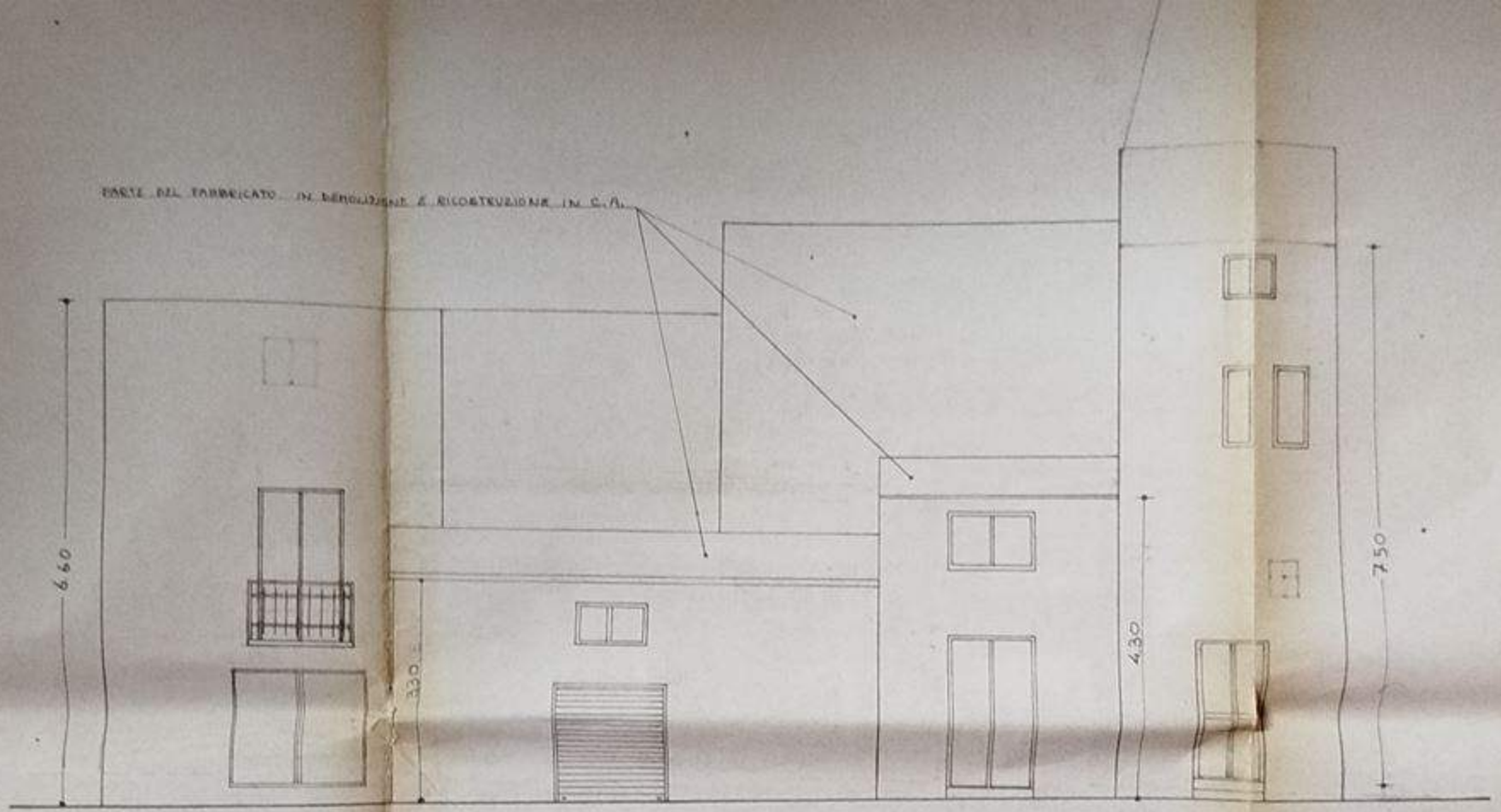
PARTE DEL FABBRIC

PROPRIETÀ

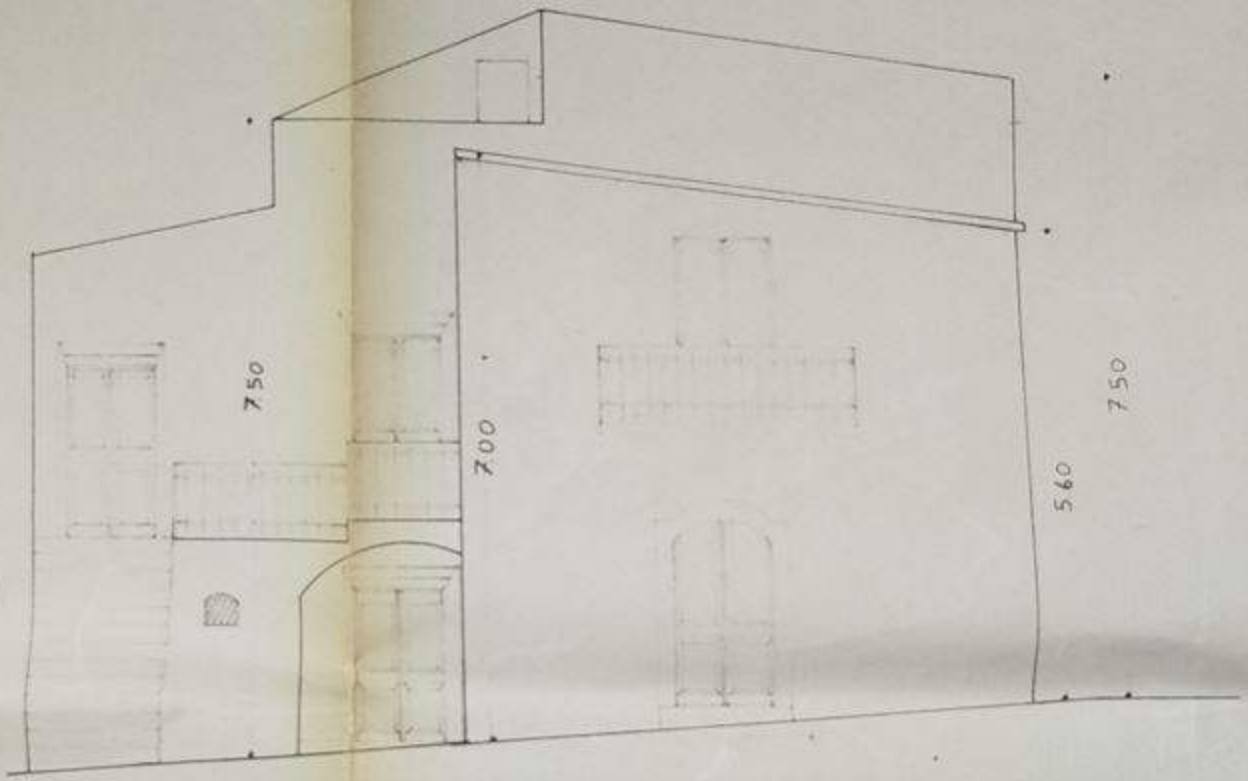


PROSPETTO LATERALE MODIFICATO

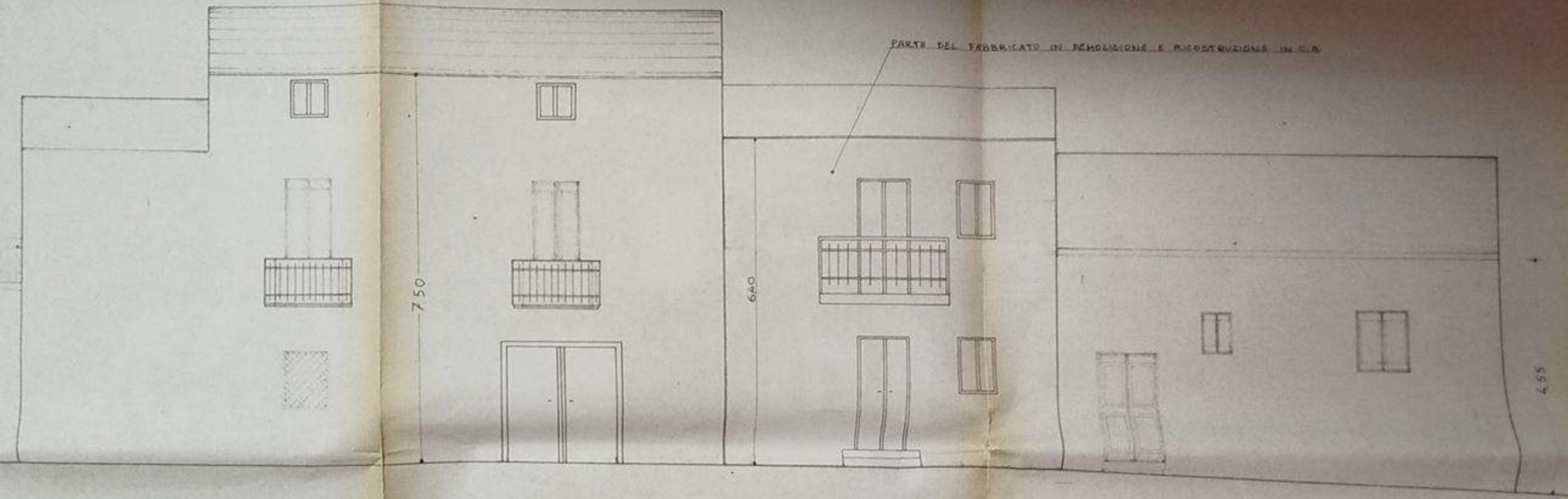




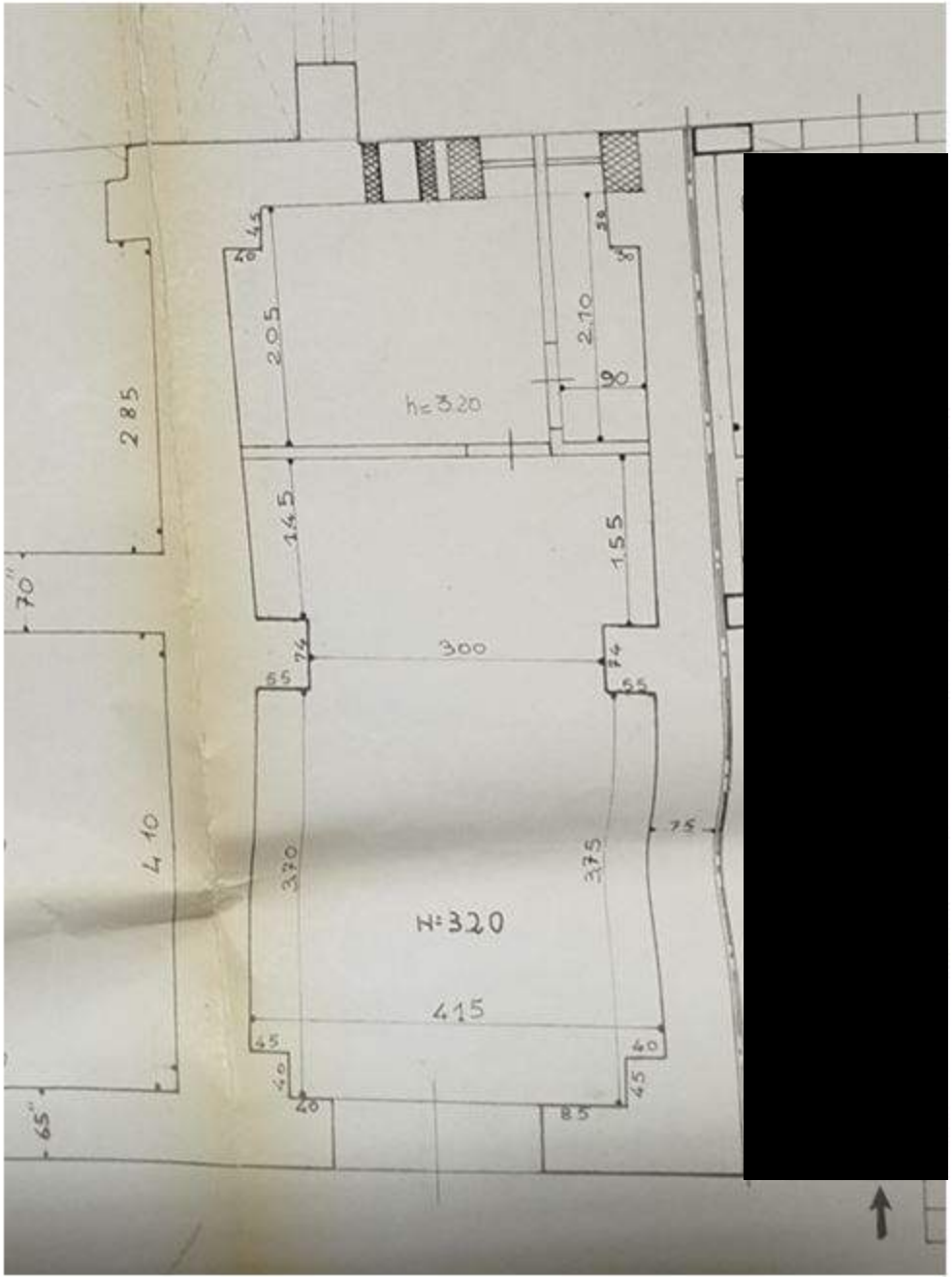
PROSPETTO SU RONCO AD ARCO

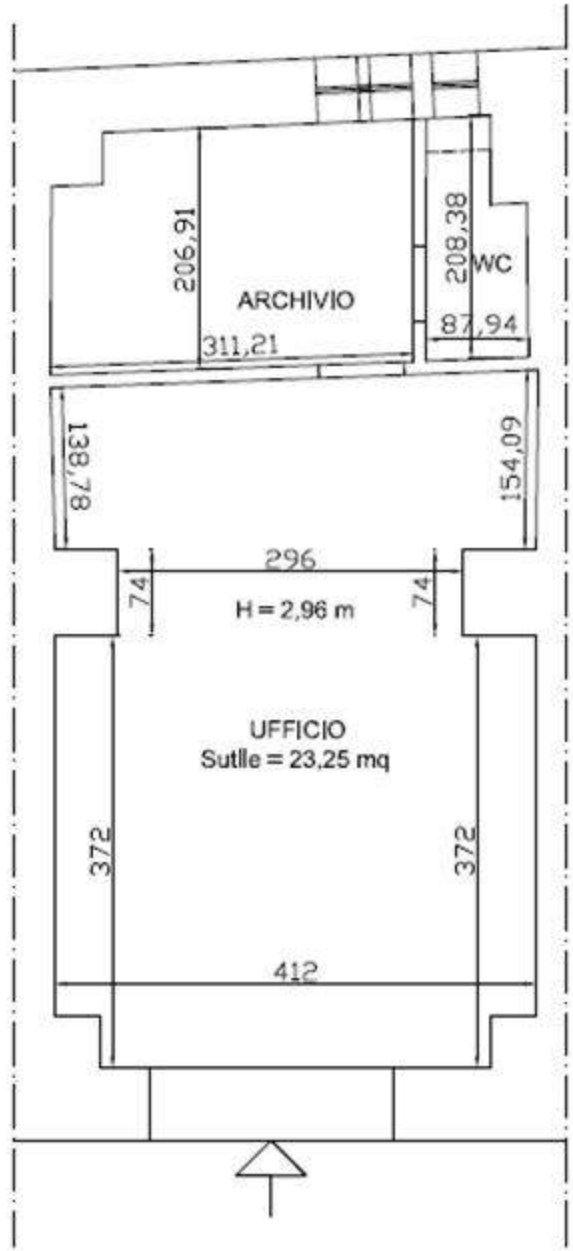


PROSPETTO SU VIA MILANO



PROSPETTO SU VICO II° CARACCIOLO


h=320
2.85
2.05
2.10
90
145
155
300
74
65
55
4.10
370
375
75
415
45
40
85
70"
65"


206,91
ARCHIVIO
311,21
208,38
WC
87,94
138,78
154,09
296
74
74
H = 2,96 m
UFFICIO
Sutlle = 23,25 mq
372
372
412

REGIONE BASILICATA

DIREZIONE GENERALE POLITICHE

AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S. P.

r_basili.AOO_Giunta.REGISTRO UFFICIALE.0167811.U.30-07-2024.h.09:12.14BB

Sig. **FERRARA Giuseppe**
Via Don E. Guerriero, snc
85038 **Senise** (PZ)

Pec giuseppe.ferrara@ingpec.eu

Oggetto: Usi Civici – Certificazione.

IL DIRIGENTE

VISTA la nota a firma della ditta in indirizzo con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n°**23:** particella **19,** particella **20**

foglio n°**27:** particella **275,** particella **276,** particella **277:** tutti in Agro del Comune di **Rionero in Vulture** (PZ);

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui in premessa, sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.
La P.O.
Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO
2024.07.25 11:32:00
CN=SABIA DONATO
C=IT
2.5.4.4=SABIA
2.5.4.42=DONATO

IL DIRIGENTE GENERALE
Dott.ssa Emilia Piemontese

Emilia Piemontese
29.07.2024 10:21:43
GMT+01:00

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

ubicato in Via Caserta - 85028 Rionero in Vulture (PZ) - Basilicata – Italia

LATITUDINE: 40.929614 – LONGITUDINE: 15.672653

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)								
	Residenziale	Foglio	15	Particella	240	Sub.	1	Cat.	A/3

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

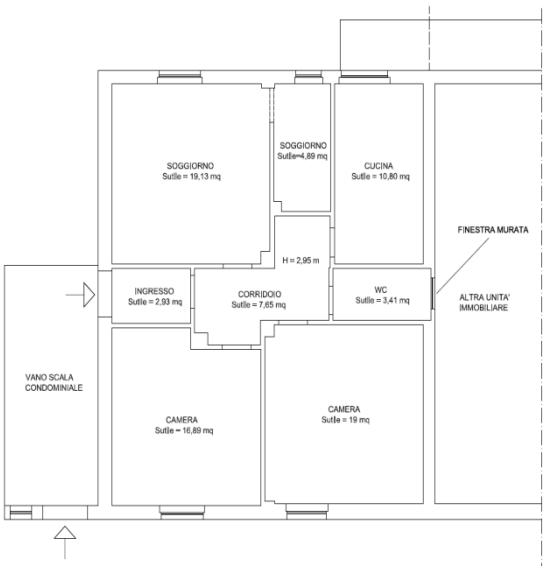
INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

INQUADRAMENTO CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 15 PARTICELLA 240 SUB 1				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
A/3	5	5,5 vani	83 mq	Euro 278,37

PLANIMETRIA APPARTAMENTO	PLANIMETRIA CANTINA
	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98, del relativo allegato C e delle linee guida indicate nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - " Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". In particolare la superficie commerciale, utile ai fini della stima, è stata suddivisa in:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti ed indiretti;
- Superfici scoperte.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Una volta individuate le varie superfici dell'immobile, è stato possibile determinare la superficie commerciale quale somma delle superfici omogeneizzate mediante coefficienti di omogeneizzazione (tali coefficienti, espressi in percentuale, permettono di ponderare il valore delle superfici in funzione della loro "importanza" nell'immobile). Pertanto al fine di uniformare le superfici, queste sono state considerate nella seguente frazione percentuale:

- Superficie vani principali e vani accessori a servizio diretto considerata al 100%;
- Superfici vani accessori a servizio indiretto (cantine soffitte e assimilati) considerate al 50 % se comunicanti con i vani principali, considerate al 25 % se non comunicanti;
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a metri quadrati 25 e del 10 % per la quota eccedente.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Si riporta di seguito la superficie rilevata e quella considerata seguendo il D.P.R. 138/98:

SUPERFICI:

- SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI = 98,33 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 98,33 mq
- SPEERFICIE VANI ACCESORI A SERVIZIO INDIRETTO = 16,70 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 4,18 mq
- SUPERFICIE ESTERNA = 3 mq → SUPERFICIE CONSIDERATA D.P.R. 138/98 = 0,9 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 % (appartamento)	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	**98,33 mq**
Superficie al 25 % (cantina)	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione fino a 25 cm con esclusione di zone di altezza minore di 1,50 metri.	**4,18 mq**
Superficie al 30 % (balcone)	Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq).	**0,9 mq**
	Superficie commerciale arrotondata all'unità	**103 mq**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Periferica/VIA G. ROSSA – VIA FOGGIA – VIA U. LA MALFA - C. DA SCASCIONE - C. DA FONTANA MARUGGIA - C. DA PIAZZOLLA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	970	1300	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	Normale	500	1050	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	600	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	Normale	370	490	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	400	530	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Normale	790	980	L	2,6	3,4	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – D1

La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria D1 evidenziata in viola nella foto.

L'immobile oggetto di stima è stato valutato come abitazione civile in stato conservativo normale, assumendo per essa un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 775 Euro/mq.

Da questo valore di partenza, che rappresenta il valore medio di mercato di riferimento per quella tipologia di immobili ubicati nella zona censuaria D1, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni civili in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi servono dunque per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore dell'immobile.

Nell'uso dei coefficienti correttivi si è tenuto conto solo di quelli che caratterizzano in modo significativo l'immobile.

Il valore di mercato risente sensibilmente delle reali condizioni del bene, che influiscono sul più probabile valore di mercato in maniera incisiva.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima è ubicato in uno stabile che si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione ed è privo di ascensore. Del coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza dell'ascensore non se n'è tenuto conto, essendo generalmente non presenti nella tipologia edilizia del luogo o presenti in quelli di tipologia ottima.

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato che la rende meno pregiata rispetto a quelle ubicate ai piani superiori e che le conferisce meno luminosità.

Internamente presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Utilizzando un riferimento prezzo relativo alla compravendita di immobili vecchi e non nuovi non è stato applicato il coefficiente che tiene conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile.

In base alle considerazioni fatte sono stati utilizzati i coefficienti correttivi del valore medio di mercato di seguito esposti.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile sono di carattere puramente soggettivo e scaturiscono da considerazioni fatte sia sulle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ad altri ubicati nella stessa zona censuaria che da considerazioni sullo stato di manutenzione dello stesso.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

PIANO	RIALZATO	0,95x
STATO MANUTENTIVO	DISCRETO	0,95 =
	Coefficiente correttivo	**0,9025**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	**775 €**
	X
Coefficiente correttivo	**0.9025**
	=
Valore di mercato per mq	**€ 699,44**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 699,44 €/mq x 103 mq = 72.042 Euro

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Via Caserta n.19 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti i costi stimati ai quesiti n.3 e n.6:

1) Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis:

Il costo stimato per la regolarizzazione della planimetria catastale è di euro 400.

2) Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di euro.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 400 Euro
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	- 1.716 Euro
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	Tot = 69.926 Euro

*[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

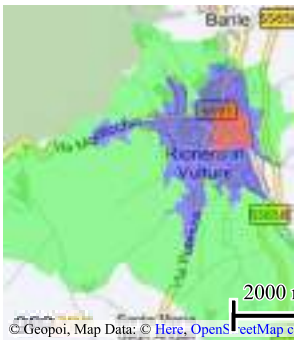
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 69.926 Euro X 10% = 6.993 Euro.

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 69.926 euro – 6.993 euro = 62.933Euro

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Periferica/VIA%20G.ROSSA%20-%20VIA%20FOGGIA%20-%20VIA%20U.LA%20MALFA%20-%20C.DA%20SCASCIONE%20-%20C.DA%20FONTANA%20MARUGGIA%20-%20C.DA%20PIAZZOLLA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migl
la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il **li**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	970	1300	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	Normale	500	1050	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	600	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	Normale	370	490	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	400	530	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Normale	790	980	L	2,6	3,4	L

Stampa Legenda

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DI UN IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO

ubicato in Vico II Caracciolo n.3 - 85028 Rionero in Vulture (PZ)

LATITUDINE: 40.92652700767008 – LONGITUDINE: 15.672696864862353

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

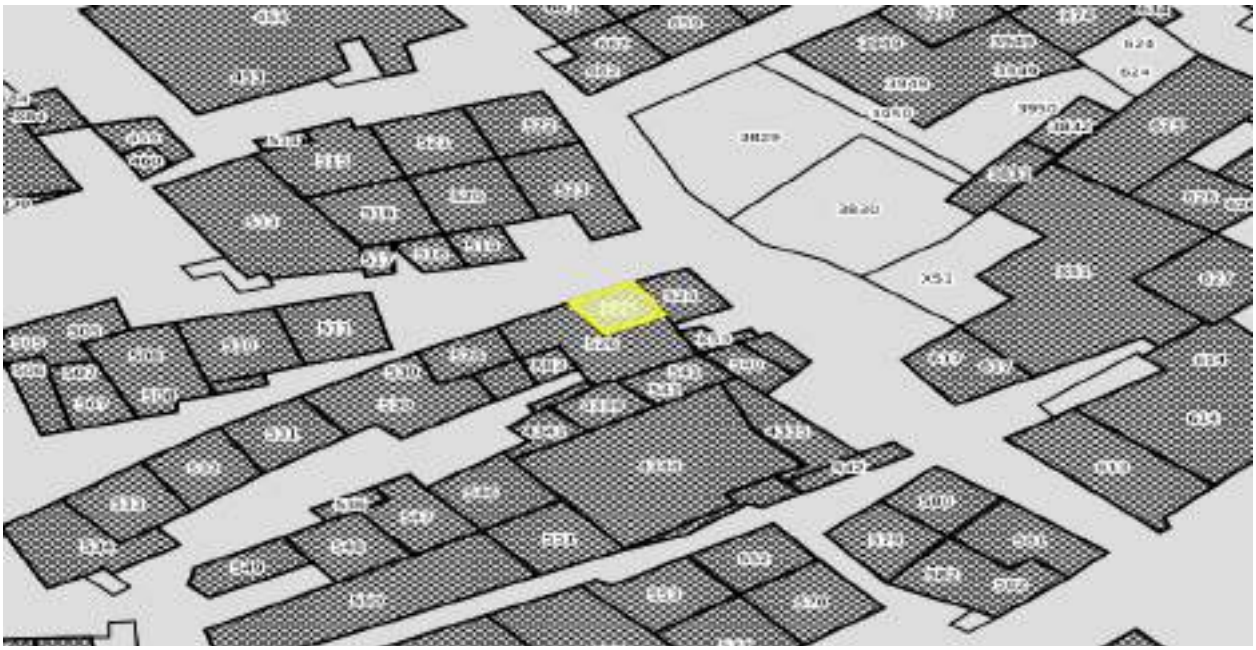
INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE SU MAPPA

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

INQUADRAMENTO CATASTALE



DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 35 PARTICELLE 525 SUB 4 – 1103 SUB 3				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie tot.	Rendita catastale
A/10	2	2,5 vani	46 mq	Euro 593,93

PLANIMETRIA CATASTALE

VIA II CARACCIOLO

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata a partire dalle superfici costituenti le varie parti dell'immobile. Tali superfici sono state desunte da rilievo in situ. Il computo delle superfici è stato effettuato seguendo i dettami del D.P.R. n. 138/98 e del relativo allegato C, seguendo i criteri per il gruppo "T", in cui rientrano gli uffici.

Nello specifico la superficie rilevata è stata considerata superficie di locali avente funzione principale nella specifica categoria ed accessori a servizio diretto di quelli principali, per le quali l'allegato C del D.P.R. 138/98 prevede di considerarle al 100%.

Le superfici sono state computate fino al filo esterno delle murature o contorno esterno, ovvero al lordo delle murature perimetrali. Nello specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Utilizzando i criteri sopra esposti è stato possibile determinare la superficie commerciale sulla base della quale si è stabilito il valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – CRITERIO DI CALCOLO D.P.R. 138/98 – ALLEGATO C

Superficie al 100 %	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore massimo 50 cm più 50% muri in comunione.	**42,13 mq**
	Superficie commerciale arrotondata all'unità	**42 mq**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO: METODO DI STIMA COMPARATIVO

Una volta determinata la superficie commerciale alla base della stima, se ne è determinato il valore di mercato impiegando il metodo del confronto.

La stima è stata effettuata mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali. In questa maniera è stato possibile esprimere il valore in €/m2 della superficie commerciale lorda.

La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI)

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché alla diffusione di studi ed elaborazioni.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dagli Uffici Provinciali del Territorio, dove operano tecnici rilevatori del mercato immobiliare stesso.

La metodologia di determinazione delle quotazioni è riferita alla divisione del territorio in zone omogenee, dette zone omogenee OMI o zona OMI. Essa riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le fonti di rilevazione dell'OMI sono le agenzie immobiliari, le stime interne all'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubbliche. Detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda per il mercato delle compravendite.

Nello specifico l'immobile ricade nella zona omogenea D1 dell'OMI nel quale il più recente dato di riferimento per le valutazioni immobiliari contiene i valori di mercato relativi al secondo semestre del 2024.

Di seguito si riportano i valori di mercato risultati dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento:

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO –VIA N. SAURO –VIA GARIBALDI - VIA FIERAMOSCA –VIA A. DI SAVOIA – VIA ROMA -

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

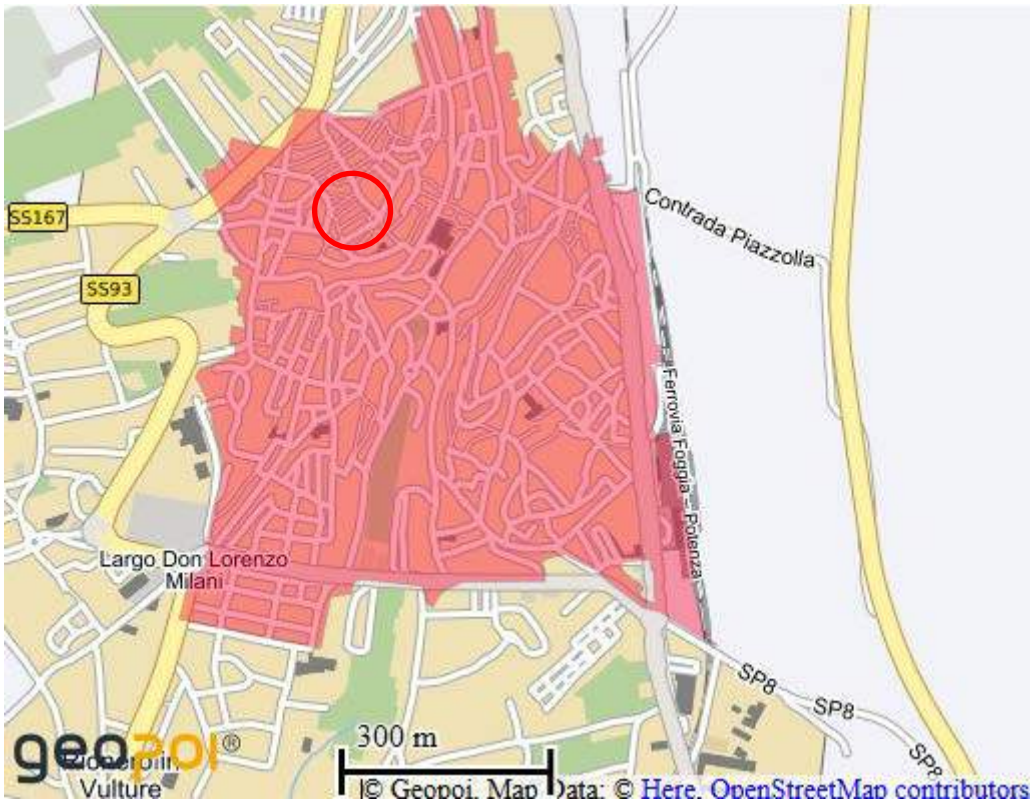
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	670	820	L	2	3	L

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – B1



La zona censuaria di riferimento per l'immobile oggetto di stima, estrapolata dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è la zona censuaria B1 evidenziata in rosso nella foto.

La Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate prevede per gli Uffici ubicati in quella zona censuaria un valore di mercato dato dalla media tra il valore minimo e quello massimo di zona e pari a 745 Euro/mq.

Da questo valore di partenza, corretto in base alle caratteristiche dell'immobile rispetto ad altri della stessa zona censuaria, si è determinato il valore di mercato reale dell'immobile.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del prezzo di mercato riferito ad abitazioni civili in stato di conservazione e manutenzione normale desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate è stato opportunamente rettificato mediante l'impiego di coefficienti correttivi atti ad adeguare, aumentare o deprezzare, il valore di mercato in base ad aspetti critici o peculiarità sia intrinseche dell'immobile che rapportate a quelle degli immobili situati nella stessa zona censuaria.

I coefficienti correttivi servono dunque per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona.

I coefficienti correttivi si esprimono come frazione percentuale del valore dell'immobile.

Nell'uso dei coefficienti correttivi si è tenuto conto solo di quelli che caratterizzano in modo significativo l'immobile.

Il valore di mercato risente sensibilmente delle reali condizioni del bene, che influiscono sul più probabile valore di mercato in maniera incisiva.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima presenta uno scarso stato di manutenzione e conservazione per il quale si è adottato un coefficiente correttivo atto a deprezzarne il valore.

Utilizzando un riferimento prezzo relativo alla compravendita di immobili vecchi e non nuovi non è stato applicato il coefficiente che tiene conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile.

In base alle considerazioni fatte sono stati utilizzati i coefficienti correttivi del valore medio di mercato di seguito esposti.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

I coefficienti correttivi del valore di mercato ritenuti idonei ad adeguare il valore medio di mercato al reale valore dell'immobile sono di carattere puramente soggettivo scaturiscono da considerazioni fatte sia sulle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ad altri ubicati nella stessa zona censuaria che da considerazioni sullo stato di manutenzione dello stesso.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI MERCATO

STATO MANUTENTIVO	SCADENTE	0,90
	Coefficiente correttivo	**0,90**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il coefficiente correttivo ottenuto moltiplicato per il prezzo medio di zona determina il reale prezzo di mercato dell'immobile. Moltiplicandolo per la superficie commerciale è stato determinato il più probabile valore di mercato:

Valore di mercato = Valore medio di zona x Coefficienti merito x Superficie commerciale

Valore medio di zona per mq	**745 €**
	X
Coefficiente correttivo	**0.90**
	=
Valore di mercato per mq	**€ 670,50**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 670,50 €/mq x 42 mq = 28.161 Euro

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Vico II Caracciolo n. 3 – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

PRESENZA DI IRREGOLARITA' O DIFFORMITA' INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO:

Al più valore di mercato dell'immobile dovranno essere detratti i costi stimati al quesito n.6:

Regolarità edilizio - urbanistica:

Il costo stimato per la regolarizzazione edilizio - urbanistica dell'immobile è di 1.766 euro.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	**28.161 Euro**
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	**- 3.435,26 Euro**
VALORE IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE	**Tot = 24.726 Euro**

[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

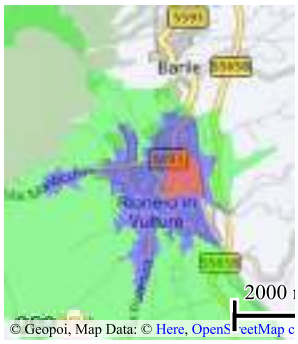
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 24.726 Euro X 10% = 2.473 Euro.

Il prezzo a basa d'asta sarà dunque pari al valore dell'immobile determinato meno la riduzione del 10%. Si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 24.726 euro - 2.473 euro = 22.253 Euro

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20%20-%20VIA%20N.SAURO%20-%20VIA%20GARI

Codice zona: B1

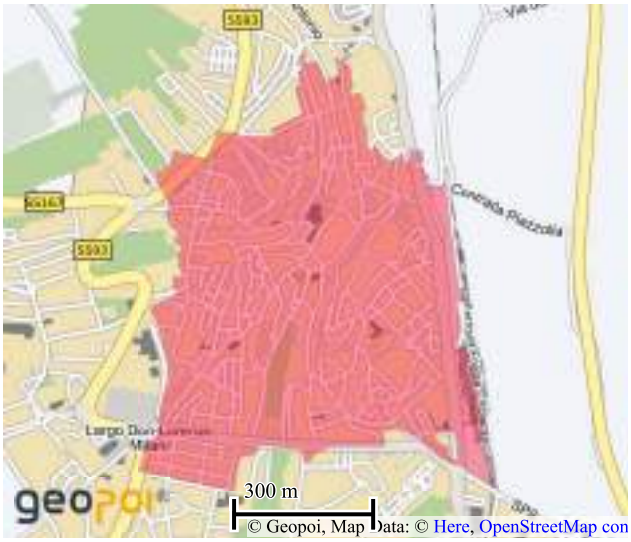
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	670	820	L	2	3	L

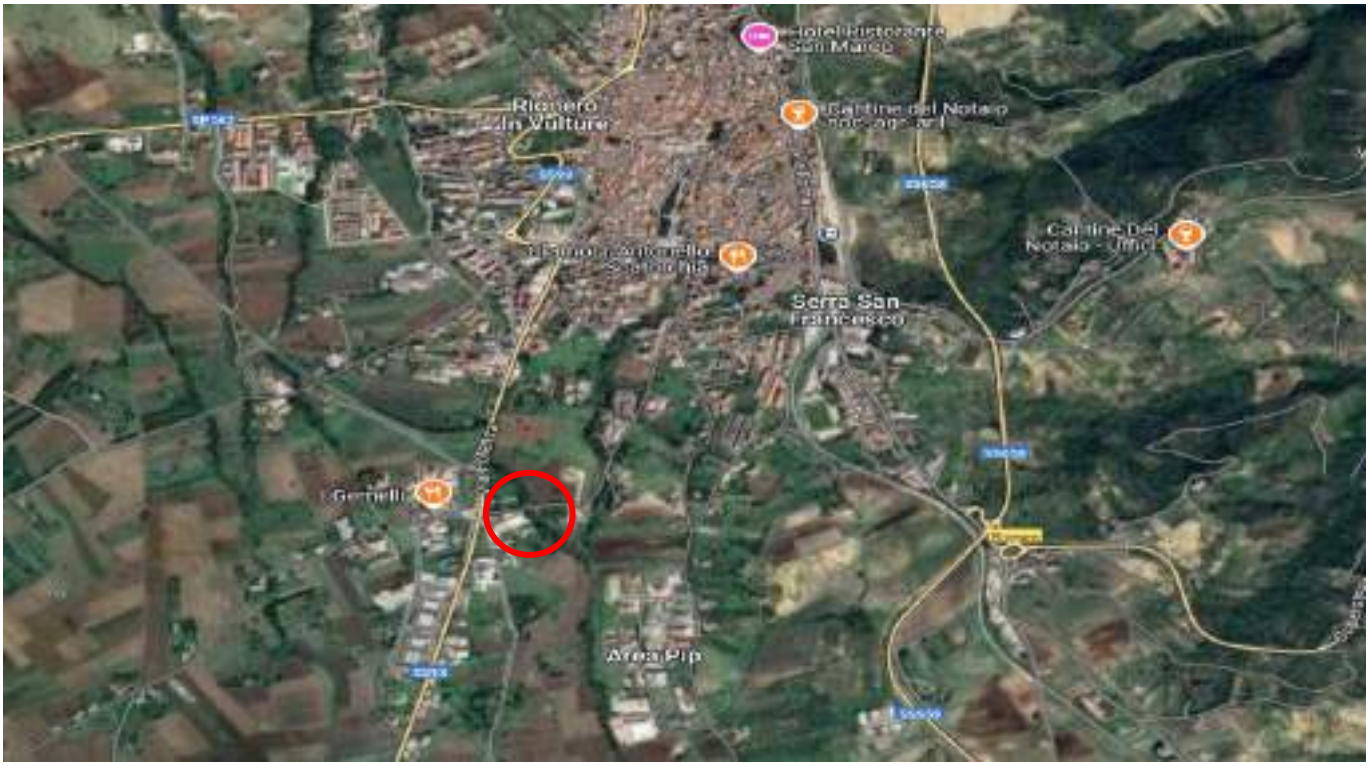
Stampa Legenda



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DI TERRENI UBICATI IN AREA ARTIGIANALE DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - CAP 85028 - BASILICATA

LATITUDINE: 40.911420 – LONGITUDINE: 15.668441



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

Foglio 27	Particella 275	Superficie = 1.008 mq
Foglio 27	Particella 276	Superficie = 184 mq
Foglio 27	Particella 277	Superficie = 442 mq

TOTALE SUPERFICIE = 1.634 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Il lotto di vendita è costituito da tre appezzamenti di terreno ubicati in area industriale/artigianale del Comune di Rionero in Vulture. Complessivamente le tre particelle, tra di loro confinanti e formanti un unico appezzamento di terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.634 metri quadrati. Sono privi di recinzione ed ubicati in prossimità di insediamenti produttivi.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "D2", definita come "Aree destinate alla realizzazione di manufatti edilizi per attività produttive", del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree, situate ai margini dell'ambito periurbano, sono valide le prescrizioni dell'art. 63 del Regolamento Urbanistico, che disciplina le "Aree Produttive di Nuovo Impianto", prevedento un indice di fabbricabilità territoriale, per l'edificazione di edifici di categoria B (funzioni terziarie) e C (funzioni produtttive), pari a 1,8 mc per ogni metro quadrato di superficie territoriale, nel rispetto degli ulteriori parametri previsti da regolamento consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

L'edificazione è condizionata all'approvazione di un piano particolareggiato al momento non presente.

Per la stima di tali aree si è preso come riferimento la Delibera Comunale D.G.C. N. 251 DEL 28/11/2023 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI IN ZONA PIP (reperibile sul portale istituzionale del Comune di Rionero in Vulture) – che assegna un valore di riferimento per terreni ubicati in area artigianale.

Nella delibera viene indicato un valore unitario per il diritto di proprietà di tali aree pari a 18 €/mq.

Poiché l'edificabilità è legata all'adozione da parte del Comune di un piano particolareggiato, si ritiene opportuno ridurre il vaore assegnato nella Delibera del 10%.

Valore di mercato impiegato = 18 €/mq – 10% = 16,2 €/mq

Utilizzando tale riferimento prezzo ne consegue un valore delle aree oggetto di stima pari a:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 1.634 mq x 16,2 €/mq = 26.471 €

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Fontanelle – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

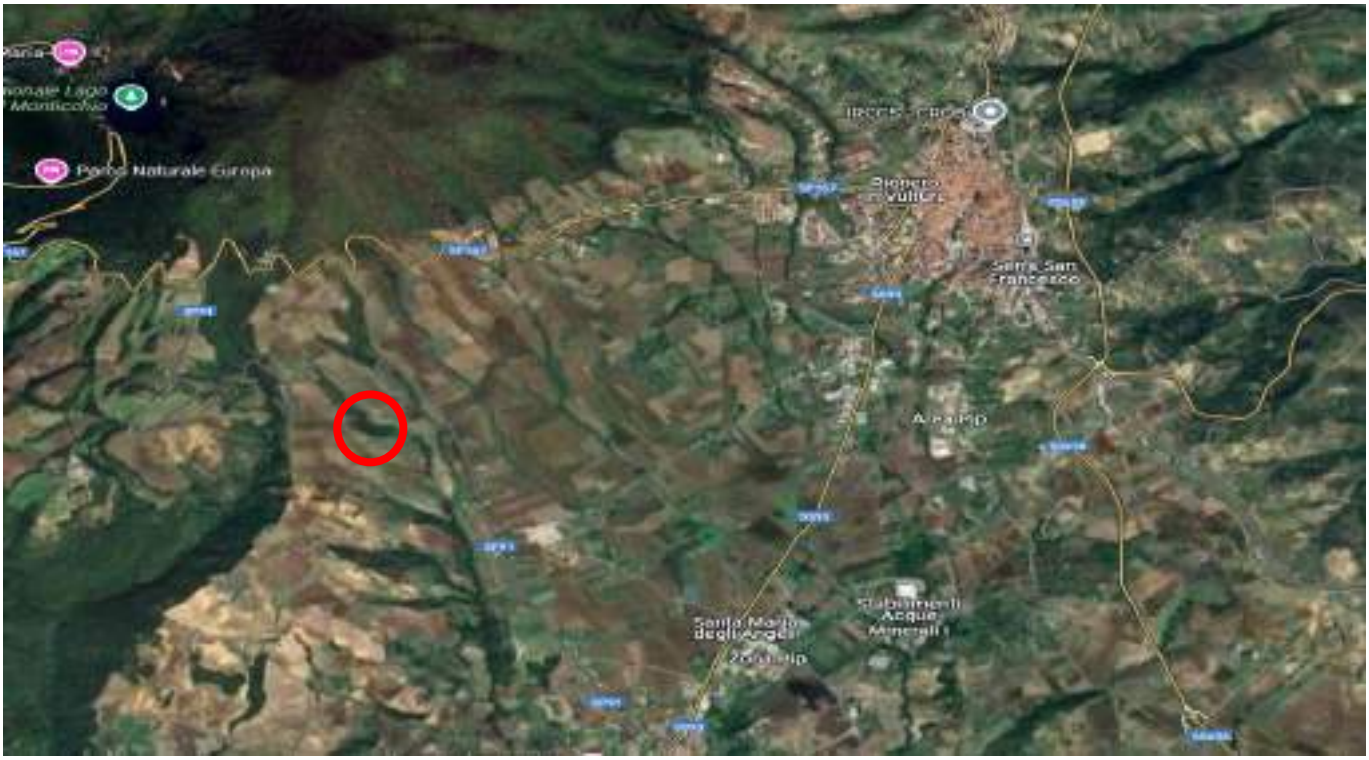
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 26.471 Euro X 10% = 2.647 Euro

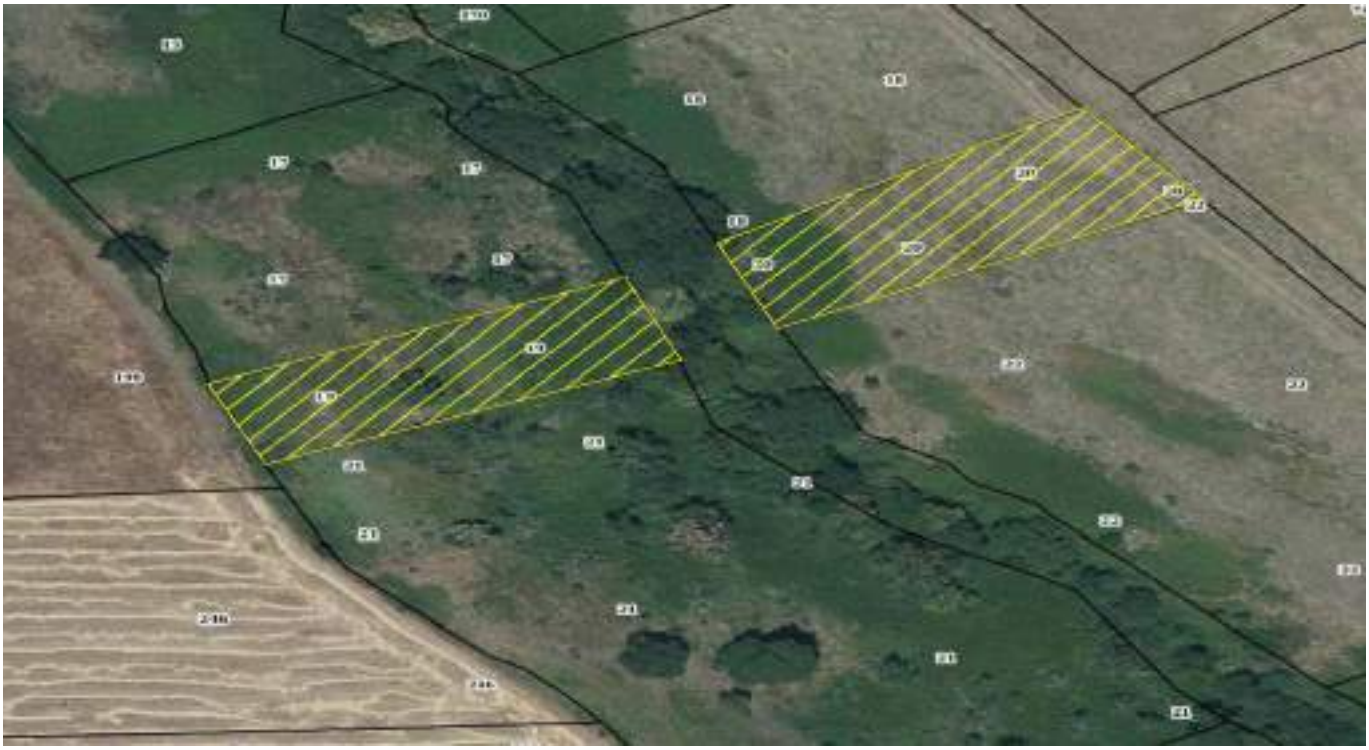
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 26.471 € - 2.647 € = 23.824 €

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

STIMA DI TERRENI UBICATI IN AREA ARTIGIANALE DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - CAP 85028 - BASILICATA

LATITUDINE: 40.90948218801087– **LONGITUDINE:** 15.62853927738623





STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Provincia	Comune
Potenza	Rionero in Vulture

Foglio 23	Particella 19	Superficie = 1.706 mq

Foglio 23	Particella 20	Superficie = 2.032 mq

TOTALE SUPERFICIE = 3.738 mq

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

Il lotto di vendita è costituito da due appezzamenti di terreno ubicati in area agricola del Comune di Rionero in Vulture. Le due particelle, tra di loro separate da un fosso che le rende in parte impraticabili per l'eccessiva acclività del terreno, come indicato graficamente nel quesito n.1, presentano un'estensione catastale di 1.706 e 2.032 metri quadrati rispettivamente per la particella 19 e 20. I terreni non sono delimitati e sono privi di recinzione.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno, rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (allegato 14), risulta che le stesse ricadono nella zona "agricola ordinaria" del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 19/07/2010.

Per tali aree sono valide le prescrizioni dell'art. 71 del Regolamento Urbanistico consultabile sul portale web del Comune di Rionero in Vulture.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica risulta inoltre che i terreni ricadono nei vincoli di cui all'art. 142 C1 lettera L "Vulcani" – Aree Tutelate per legge – Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – 2 codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137.

Per la stima del più probabile valore di mercato si utilizza il Valore Agricolo Medio dei terreni forniti dalla Regione Basilicata per l'anno 2023 (allegato 69), classificando i terreni come da visura catastale.

Del valore ottenuto, tenendo conto del fatto che i terreni sono in parte non utilizzabili per l'eccessiva acclività, ne viene appliacata una riduzione del valore pari al 20%.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E ALTO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL VENOSO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORRANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	7.596	11.823	9.201	8.447	9.596	8.332	8.013	8.288	7.560	13.294	10.188	12.301	7.66
Seminativo arborato	9.626	13.126	10.408	7.279	10.034	7.767	7.800	7.988	8.788	15.000	11.241	13.787	8.625
Seminativo irriguo	13.218	14.292	12.501	10.401	13.191	11.726	12.204	11.906	16.271	23.203	21.305	21.849	19.291
Seminativo arborato irriguo	13.380		13.716	12.812	28.371	12.858	13.016	13.130	16.281				19.357
Prato			7.000										
Orto	14.633	10.965								22.753	22.535		
Orto irriguo	21.180	24.995	22.199	17.794	28.923	19.263	22.008	24.384	26.876	30.231	32.876	26.471	22.936
Agrumeto									45.615				
Frutteto	12.648			11.383			11.991	12.453	19.587	14.712	14.833		17.695
Frutteto irriguo													21.460
Vigneto	9.651	12.172	11.723	7.596	10.376	8.328	7.965	8.446	8.815	14.200	13.736	12.535	10.231
Vigneto - Uliveto	10.230	11.254	10.104	8.030	10.013	9.282	9.668		9.587	13.142	13.337	10.168	9.710
Vigneto in zona D.O.C.										28.918	28.114	24.244	
Agrumeto del Vulture										24.791	24.468	21.784	
Vigneto allo intelaiato					34.040					36.288	36.210	32.356	31.411
Castagneto da Frutto	6.462	8.797	7.485	6.942		7.226	5.886	6.165	6.459	7.573			6.102
Querceto	5.215	5.754	5.950			5.253	5.614	6.086	6.330				6.006
Carrubeto									6.859				
Canneto	5.721	6.377		5.969						8.512	8.517	5.243	5.956
Pascolo	3.153	5.248	3.188	2.753	3.095	3.081	2.835	3.855	3.865	3.474	3.939	3.668	3.098
Pascolo arborato	3.409	3.792	3.784	3.221	3.474	3.474	3.283	3.409	3.478	3.668	4.430	4.188	4.166
Pascolo cespugliato	2.914	2.726	2.914	2.450	2.726	2.671	2.523	2.726		3.068	3.474	3.283	3.280
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	3.223	3.330	3.223	2.196	2.966	2.988	3.250	2.955	2.988	2.988	3.668	2.958	2.956
Bosco alto fusto	5.662	6.667	6.352	4.998	6.255	4.726	4.587	6.352	4.912	4.912	4.588	6.329	4.643
Bosco ceduo	6.256	6.379	6.469		6.300	6.153	6.454	6.631		6.784			
Uliveto	9.300	9.597	10.015	7.963	8.818	8.672	8.193	7.405	8.412	12.291	10.017	10.330	11.254

VALORE PER ETTARO TERRENO SEMINATIVO = 13.294 € → 1,3294 €/mq

VALORE TERRENO SEMINATIVO = 3.731 mq x 1,3294 €/mq = 4.960 €

VALORE PER ETTARO TERRENO PASCOLO = 3.474 € → 0,3474 €/mq

VALORE TERRENO PASCOLO = 7 mq x 0,3474 €/mq = 2,43 €

TOTALE VALORE TERRENI = 4.960 + 2,43 = 4.962,43 €

RIDUZIONE VALORE PER PARTE NON UTILIZZABILE = 4.962,43 € X 20% = 992,49 €

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = 4.962,43 € – 992,49 € = 3.970 €

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDIRIZZO IMMOBILE	Contrada Valle delle Noci – 85028 Rionero in Vulture (PZ)

[…] Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un ***prezzo base d'asta*** *del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.[…]*

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si propone al G.E. un prezzo a base d'asta con una riduzione del valore di mercato del 10%.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% = 3.970 Euro X 10% = 397 Euro

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO = 3.970 € - 397 € = 3.573 €

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Bunzione, Bella, Castelgrande, Filiano, Muro Lucano, Pescopagano, Rapone, Ruoti, S. Fele.	Abriola, Calvello, Carbonara, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata.	Balvano, Brienza, Picerno, Sant'Angelo le Fratte, Sasso di Castalda, Satriano di Lucania, Tito, Savoia di Lucania, Vietri di Potenza.	Albano di Lucania, Anzi, Brindisi di Montagna, Castelmezzano, Pietrapertosa, Trivigno, Campomaggiore, Laurenzana.	Gruminto Nova, Montice Nuovo, Montico Veloce, Montemurro, Saponi, Tramutola, Viggiano, Paterno.	Armento, Calvera, Carbone, Castelsaraceno, S. Andrea, Corleto Perticara, Gallicchio, Grumola Perticara, Montesarchio,San Chirico Raparo, San Martino d'Agri, Spinoso.	Castelluccio Inferiore, Castelluccio Superiore, Lauria, Castelsaraceno, Lagonegro, Lemonico, Nemoli, Rotonda, Viggianello.	San Paolo Albanese, Chiaromonte, Episcopia, Fardella, Francavilla in Sinni, S. Costantino Albanese, San Severino L., Teana, Terranova di Pollino	Maratea, Rivello, Trecchina.	Atella, Barile, Ginestra, Melfi, Rapolla, Ripacandida, Ruvo del Monte, Rionero in Vulture.	Lavello, Montemilone, Maschito, Venosa.	Acerenza, Banzi, Forenza, Genzano di Lucania, Oppido Lucano, Palazzo San Gervasio, Tolve, San Chirico Nuova	Cancellino, Missanello, Noepoli, Roccanova, Senise, Sant'Arcangelo.
Seminativo	7.999	11.633	9.251	6.447	9.506	6.332	8.913	8.296	7.556	13.294	15.103	12.201	7.906
Seminativo arborato	9.025	13.126	10.438	7.276	10.034	7.767	7.500	7.295	8.788	15.000	16.241	13.767	8.625
Seminativo irriguo	13.210	14.260	13.561	10.401	23.191	11.720	12.204	11.506	16.271	23.203	26.305	21.848	19.291
Seminativo arborato irriguo	13.392		13.716	12.812	23.271	12.836	13.019	13.120	16.361				19.357
Prato			7.000										
Orto	14.633	19.965								22.753	22.626		
Orto irriguo	21.193	24.998	22.199	17.794	29.323	19.282	22.926	24.264	25.676	30.237	32.975	28.471	22.926
Agrumeto									45.615				
Frutteto	12.046			11.353			11.991	12.453	19.567	14.712	14.503		17.686
Frutteto irriguo													31.460
Vigneto	9.665	12.172	11.723	7.596	10.378	8.378	7.980	8.446	8.615	14.203	13.734	12.535	10.231
Vigneto - Uliveto	10.230	11.234	12.104	8.830	10.613	9.262	9.665		9.687	13.143	13.337	10.188	9.719
Vigneto in zona D.O.C.										28.510	28.114	24.344	
Aglianico del Vulture										24.751	24.466	21.784	
Vigneto alto intelaiato					34.042					36.289	36.210	32.356	31.417
Castagneto da Frutto	6.402	6.797	7.485	5.942		7.226	5.889	6.165	6.458	7.372			6.102
Querceto	6.215	6.759	5.950			5.253	5.814	6.086	6.300				6.006
Carrubeto									6.853				
Canneto	6.721	6.377		5.869						6.312	6.517	5.243	5.954
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.685
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.726	2.914	2.450	2.726	2.671	2.923	2.726		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.882	5.567	5.352	4.993	5.250	4.720	4.587	5.352	4.912	4.912	4.565	4.374	4.641
Bosco ceduo	6.266	6.379	6.482		6.300	6.153	6.454	6.831		6.786			
Uliveto	9.303	9.597	10.015	7.052	8.616	8.672	8.193	7.475	8.412	12.391	10.017	10.260	11.291