

O R I G I N A L E

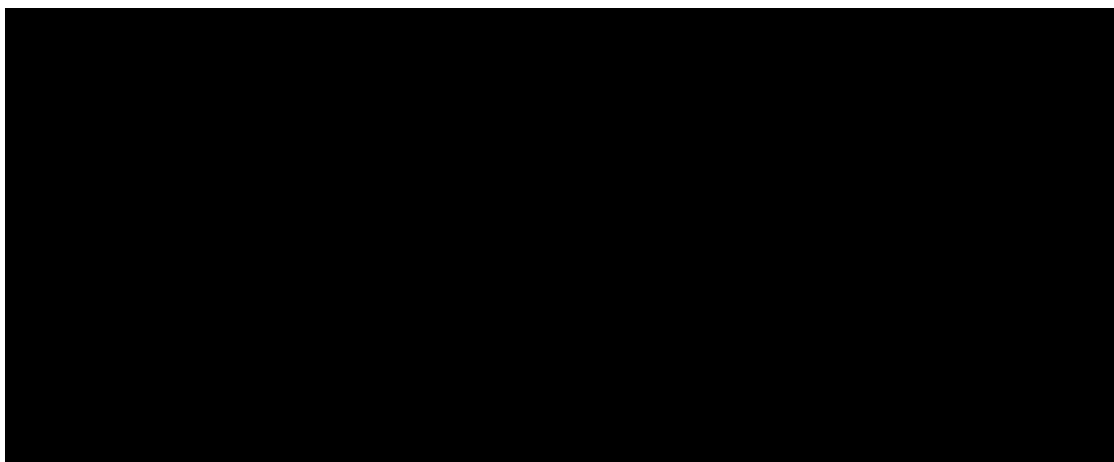
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



*PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE:*

PROMOSSO

DA



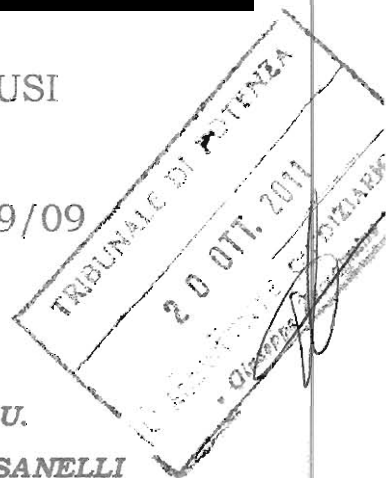
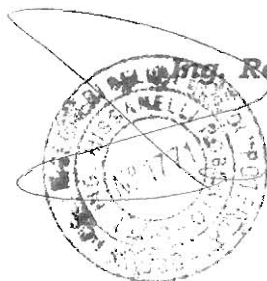
Giudice Relatore: Dr.ssa Emanuela MUSI

Numero R.G.E: 08/04 + 139/08 + 149/09

Potenza, li 18.10.2011

P. C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DI PACE

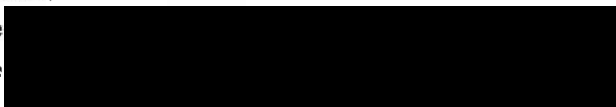
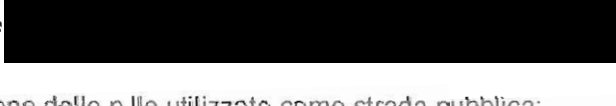
1. CONSIDERAZIONI GENERALI;
2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE;
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI;
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
5. STATO DI POSSESSO DEL BENE;
6. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE;
7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI;
8. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA;
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO;
10. CONCLUSIONI;
11. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

Conferimento Incarico.

- A. Verbali di sopralluogo;
- B. Documentazione fotografica;

ALLEGATI

- A. Verbale di Giuramento;
- B. Comunicazioni inizio Operazioni Peritali;
- C. Atto di rinuncia all'eredità – Stato di Famiglia Originaria;
- D. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- E. Visure Storiche Particelle Intestate 
- F. Visure Storiche Particelle Intestate 
- G. Visure Ipotecarie;
- H. Planimetria catastale con indicazione delle p.lle utilizzate come strada pubblica;
- I. Planimetria catastale dei fogli 16-17-19-21;
- J. Concessione Edilizia Pratica n°2 Anno 2009 Prot 2099;
- K. Elaborati Grafici relativi al Fabbricato Rurale Foglio 16 p.lla 88;
- L. Elaborati Grafici relativi all'Ovile;
- M. Conc. Edilizia (7/1988) e Succ Variante (1/1989) -costruzione di una Stalla e di un Fienile -;
- N. Elaborati Grafici relativi alla Stalla;
- O. Elaborati Grafici relativi al Fienile;
- P. Concessione Edilizia n° 2 Prot. 1414 – Legge 219/81 -;
- Q. Elaborati Grafici relativi al progetto di riparazione del fabbricato sito in Via Marinelli;
- R. Valori Agricoli medi Anno 2009;
- S. Quotazioni immobiliari OMI;
- T.
- U.
- V. Collaudo relativo alla concessione n°2 Anno 2000;
- W. Visura Agenzia del Territorio – Ricerca Fabbricati non accatastati -
- X. Consegna alle parti;

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Emanuela Musi, nell'udienza dell' 25 Maggio 2010 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nei Procedimenti di Espropriazione Immobiliare riuniti

come riportato nel Verbale di Giuramento (Allegato A).

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, in accordo con il Giudice Relatore, esaminati gli atti, esaminate le proprietà intestate a [REDACTED] esaminate le problematiche comuni a tutte i procedimenti ha ritenuto opportuno redigere una perizia unica che inglobi tutti i beni appartenenti ai singoli procedimenti e che sostituisca in tutto la perizia già in atti.

Ciò premesso al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, il sottoscritto, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso per ricostruire in maniera temporale le varie fasi salienti ;
- effettuare i sopralluoghi a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice A) e la documentazione fotografica (Appendice B).
- far richiesta all' Ufficio Tecnico del Comune di Abriola dei seguenti documenti:
 1. Certificato di Destinazione Urbanistica;
 2. Concessioni Edilizie relative al fabbricato sito in Abriola alla Via Marinelli, al fabbricato rurale sito in Abriola alla c/da Farneta al Foglio 16 p.lla 88 e ai capannoni ubicati alla c/da Farneta sulla p.lla 209 di Foglio 16;
 3. Stato di famiglia Originaria;
- analizzare con l'ufficio Tecnico del Comune di Abriola le previsioni per la zona in cui sono ubicati i fondi e i fabbricati oggetto del pignoramento oltre agli interventi su di essi realizzabili;

- aggiornare le visure catastali e le ispezioni ipotecarie;
- acquisire l'atto di rinuncia ad eredità presso l'Agenzia delle Entrate;
- acquisire notizie circa le quotazioni immobiliari previste nel predetto Comune, non essendoci in loco agenzie immobiliari utili per determinare la quotazione dei singoli immobili.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art.567 cod. pro.civ.

Dall'esamina della documentazione presente agli atti il sottoscritto ha rilevato quando segue:

1. *Per i terreni riportati in Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla n°107-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-224 (ex 129) – 225 (ex 129) – 226 (ex 130) – 227 (ex 130).- 228 (ex 131) – 229 (ex 131) – 233 (ex 121) – 264 (ex 122) – 265 (ex 122) – 271 (ex 125) – 272 (ex 125) – 275 (ex 128) – 234 (ex 128) non è verificata la*

tenuto conto che le predette particelle, così come risulta anche dalle visure catastali storiche allegata al procedimento n°149/09, sono state frazionate, a seguito della costruzione di una strada comunale (Frazionamento del 24/12/1985), e che tale frazionamento ha mantenuto in essere le predette particelle, naturalmente con una consistenza inferiore, ed ha generato inoltre nuove particelle, ugualmente intestate a Triunfo Valentino, e per la precisione le particelle n° 224 (ex 129) – 225 (ex 129) – 226 (ex 130) – 227 (ex 130) – 228 (ex 131) – 229 (ex 131) – 233 (ex 121) – 264 (ex 122) – 265 (ex 122) – 271 (ex 125) – 272 (ex 125) – 275 (ex 128) – 234 (ex 128), il tutto come rilevabile anche dall'estratto di mappa catastale allegato alla presente (allegato H);

5. Che ad eccezion fatta per le particelle elencate al punto 1 del presente paragrafo, le restanti particelle oggetto dei procedimenti di espropriazione immobiliare n° 139/08 +149/09, così come meglio descritte nei relativi atti di pignoramento, allo stato attuale non risultano correttamente allibrate in quanto ancora intestate in ragione di ½ al

3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obbiettiva possibile dei beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare il sottoscritto, ha effettuato, previa comunicazione alle parti, un primo sopralluogo in data 11.11.2010, a cui ha fatto seguito un regolare verbale di sopralluogo (Appendice A) e un' adeguata documentazione fotografica (Appendice B) e successivi sopralluoghi per meglio documentare lo stato attuale dei luoghi.

Di seguito sarà redatta la descrizione dello stato dei luoghi delle particelle distinguendole tra

particelle

TERRENI

FOGLIO 16

TERRENI INTESATATI A

Terreni ubicati in agro di Abriola alla c/da Fiumarella identificati catastalmente al Foglio 16 Part. 107- 121- -122- 123- 124- 125- 126-127-128- 129- 130-- 131- 265 (ex 122)- 272 (ex 125) 234 (ex 128)- 225 (ex 129) 227 (ex 130) 229 (ex 131).

I terreni oggetto del presente procedimento sono ubicati nel Comune di Abriola alla c/da Fiumarella, lungo la starda interna che collega la Starda Statale Rifreddo – Anzi con la S.P. 16 e distano rispettivamente circa 8 Km dalla strada statale e circa 500m dalla S.P. 16.

Tale zona è caratterizzata prevalentemente da fondi coltivati a foraggio e da fondi alberati; inoltre si nota, percorrendo la strada, la presenza di masserie per l'allevamento di bestiame.

Nello specifico, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (Foto n°1-2), la zona confinante ai fondi in oggetto sono caratterizzati da terreni incolti.

Il fondo è composto da **18 particelle** le quali, come meglio evidenziato nella planimetria allegata (Allegato H.), geometricamente hanno per la maggior parte una forma regolare e almeno un lato in comune ad eccezion' fatta per particelle attraversate dalla strada.

Le particelle nell'insieme costituiscono un unico fondo di forma rettangolare (stretta e lunga) interrotto in tre punti dalla starda pubblica che collega come detto prima le due strade principali e consente l'accesso al fondo in oggetto in più punti; tale fondo risulta inoltre, soltanto lungo i lati laterali, recintato con recizione in rete metallica il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica (vedi Foto n° 1-2)

Gli unici servizi pubblici presenti sul posto sono ENEL e TELECOM.

Si evidenzia che sulle p.lle **127-128-129-130-131** esiste una **servitù** di Elettrodotta a favore dell'ENEL (come riportato nella certificazione ipotecaria agli atti)

Allo stato attuale i terreni risultano incolti e caratterizzata da una moderata pendenza.

Terreni ubicati in agro di Abriola alla c/da Fiumarella identificati catastalmente al Foglio 16 Part. 233 (ex 121) - 264 (ex 122) -271 (ex 125)- 275 (ex 128) - 224 (ex 129) – 226 (ex 130) - 228 (ex 131).

Tali particelle sono state generate dal frazionamento resosi necessario a seguito della costruzione della strada di collegamento tra la Starda Statale Rifreddo – Anzi e la S.P. 16 così come riscontrabile dalle visure (Allegato E) e dalla planimetria catastali (Allegato H).

Pertanto tali terreni, pur risultando intestati a [REDACTED] ed inseriti nei procedimenti in oggetto, essendo destinati ad uso pubblico non possono essere oggetto di valutazione.

Tutte le particelle sopra descritte, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Abriola (Allegato D) ricadono in " zona E " Agricola e rientrano nella zona sottoposta a **Piano Territoriale Paesistico di Area Vasta** e sono gravati dal vincolo di cui al

D.Lgs.42/04 che prevede per tali zone delle prescrizioni più specifiche da rispettare in caso di intervento, inoltre qualsiasi intervento dovrà essere approvato preliminarmente dalla Regione.

Le aree della " zona E " sono destinate ad insediamenti produttivi di tipo agricolo e per la realtiva residenza su lotti con superficie minima di 2000 mq e secondo gli indici riportati nel certificato di destinazione urbanistica .

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno oggetto del procedimento di espropriazione, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano lo stesso:

Superficie

<u>Part. 107</u> Sup. 1.083 mq	<u>Part. 126</u> Sup. 1.624 mq	<u>Part. 265</u> Sup. 160 mq
<u>Part. 121</u> Sup. 1.023 mq	<u>Part. 127</u> Sup. 2.025 mq	<u>Part. 272</u> Sup. 144 mq
<u>Part. 122</u> Sup. 578 mq	<u>Part. 128</u> Sup. 1.144 mq	<u>Part. 234</u> Sup. 120 mq
<u>Part. 123</u> Sup. 1.122 mq	<u>Part. 129</u> Sup. 695 mq	<u>Part. 225</u> Sup. 560 mq
<u>Part. 124</u> Sup. 1.484 mq	<u>Part. 130</u> Sup. 1.249 mq	<u>Part. 227</u> Sup. 255 mq
<u>Part. 125</u> Sup. 800 mq	<u>Part. 131</u> Sup. 520 mq	<u>Part. 229</u> Sup. 744 mq

Superficie Totale pari a mq 15.330 (ha 1 are 53 ca 30)

FOGLIO 16 –

TERRENI - INTESTATI A

Terreni ubicati in agro di Abriola identificati catastalmente al Foglio 16 Part. 100 – 207 – 77 -90 -197 -44 -45 -48 -49 – 72 - 78 -79 – 89 – 95 – 137 – 141 – 143 – 144 – 189 – 191 – 194 – 198 – 201 – 209 – 210;

Tali terreni pur essendo collocati tutti nel Foglio 16 sono ubicate in zone differenti in particolare alla c/da Farneta – Fiumarella e Ceracchia, contrade che risultano limitrofe tra di loro.

Come si evince dall'esamina delle planimetrie allegate (Allegato I) e come si è potuto constatare durante il sopralluogo alcune particelle, non essendo ubicate a ridosso della strada, sono raggiungibili solo attraverso tratturi ed inoltre, essendo la maggior parte delle stesse incolte e non recintate il sottoscritto ha avuto difficoltà nell'effettuare una documentazione fotografica che le individuasse con precisione.

Ciò premesso si allega alla presente la documentazione fotografica realizzata (foto n° 3-4-5-6-7-8-9) atta ad evidenziare alcune particelle oggetto del procedimento ma soprattutto le zona e le loro caratteristiche in termini di coltivazioni e di andamento del terreno.

Si precisa che la p.lla 210 nella planimetria catastale è riportata con la simbologia dei fabbricati ma in realtà, così come riportato anche nella visura catastale, risulta terreno.

Come si è potuto constatare, così come confermato durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], i terreni da circa due anni sono incolti e vengono utilizzati per il pascolo.

Gli unici servizi pubblici presenti sul posto sono ENEL e TELECOM.

Tutte le particelle sopra descritte, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Abriola (Allegato D), ricadono in " zona E " Agricola e sono soggette a quanto riportato nel medesimo certificato.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno oggetto del procedimento di espropriazione, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano lo stesso:

Superficie

<u>Part. 100</u> Sup. 7.295 mq	<u>Part. 72</u> Sup. 2.410 mq	<u>Part. 189</u> Sup. 395 mq
<u>Part. 207</u> Sup. 8.150 mq	<u>Part. 78</u> Sup. 13.825 mq	<u>Part. 191</u> Sup. 310 mq
<u>Part. 77</u> Sup. 4.081 mq	<u>Part. 79</u> Sup. 12.838 mq	<u>Part. 194</u> Sup. 5.756 mq
<u>Part. 90</u> Sup. 8.340 mq	<u>Part. 89</u> Sup. 12.621 mq	<u>Part. 198</u> Sup. 1.488 mq
<u>Part. 197</u> Sup. 1.162 mq	<u>Part. 95</u> Sup. 21.582mq	<u>Part. 201</u> Sup. 1 mq
<u>Part. 44</u> Sup. 7.320 mq	<u>Part. 137</u> Sup. 420 mq	<u>Part. 209</u> Sup. 6.907 mq
<u>Part. 45</u> Sup. 9.009 mq	<u>Part. 141</u> Sup. 362 mq	<u>Part. 210</u> Sup. 30 mq
<u>Part. 48</u> Sup. 4.321 mq	<u>Part. 143</u> Sup. 2900 mq	
<u>Part. 49</u> Sup. 3.044 mq	<u>Part. 144</u> Sup. 1.220 mq	

Superficie Totale pari a mq 135.787 (ha 13 are 57 ca 87)

FOGLIO 17 -

TERRENI -INTESTATI A [REDACTED]

Terreni ubicati in agro di Abriola identificati catastalmente al

Foglio 17 Part. 15-16-19-28-13-14-17;

Tutte le particelle, tranne la p.lla 28, risultano confinanti tra loro come si evince dalla planimetria catastale (allegato I) formando un lotto di forma irregolare. Tali particelle sono raggiungibili attraverso un tratturo (foto n° 3) e risultano incolti e non recintati. Non è stato possibile rappresentare, attraverso la documentazione fotografica allegata, la posizione esatta di tutte le

[REDACTED]

particelle; pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno fotografare la zona (foto n° 14) per evidenziare le loro caratteristiche in termini di coltivazioni e di andamento del terreno.

La particella 28, anch'essa di forma irregolare, è accessibile attraverso un sentiero erboso che consente il collegamento tra il fondo e il tratturo principale.

Come si è potuto constatare, così come confermato durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], i terreni da circa due anni sono incolti e vengono utilizzati a pascolo.

Tutte le particelle sopra descritte, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Abriola (Allegato D), ricadono in " zona E " Agricola e sono soggette a quanto riportato nel medesimo certificato.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno oggetto del procedimento di espropriazione, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano lo stesso:

Superficie

Part. 15 Sup. 10.670 mq

Part. 28 Sup. 9.600 mq

Part. 17 Sup. 25.400 mq

Part. 16 Sup. 7.205 mq

Part. 13 Sup. 68.770 mq

Part. 19 Sup. 29.210 mq

Part. 14 Sup. 5.551 mq

Superficie Totale pari a mq 156.406 (ha 15 are 64 ca 06)

FOGLIO 19 -

TERRENI - INTESTATI A [REDACTED]

Terreni ubicati in agro di Abriola identificati catastalmente al

Foglio 19 Part. 43;

Tale proprietà è costituita da un'unica particella ubicata a ridosso del fiume, di forma regolare e pianeggiante (Foto n° 11) (allegato I). L'accesso alla stessa può avvenire solo attraverso il fiume (foto n° 10) con tutte le problematiche ad esso collegate.

Come si è potuto constatare tale particella allo stato attuale risulta incolta.

La particella sopra descritta, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Abriola (Allegato D), ricadono in " zona E " Agricola e e risulta vincolata ai sensi del R.D. n°3267 del 30 Dicembre 1923 (vincolo per scopi idrogeologici).

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno oggetto del procedimento di espropriazione, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano lo stesso:

Superficie

Part. 43 Sup. 1280

Superficie Totale pari a mq 1.280 (ha 0 are 12 ca 80)

FOGLIO 21 -

TERRENI - INTESTATI A

Terreni ubicati in agro di Abriola identificati catastalmente al

Foglio 21 Part. 2-4-137;

Tale proprietà, che confina con la p.lla 14 del Foglio 17 (allegato I), è costituita da 3 particelle confinanti tra loro costituendo così un unico lotto di forma irregolare. L'accesso a tale proprietà è ubicato lungo il tratturo (foto n°3) che costeggia le proprietà del foglio 16 p.lla 209.

Anche in questo caso essendo le particelle non delimitate ed incolte il sottoscritto non ha potuto effettuare una documentazione fotografica che individuasse con precisione le particelle oggetto del procedimento, ma bensì ha allegato (foto n°15) la foto della zona in cui sono ubicate le suddette particelle per evidenziare le loro caratteristiche in termini di coltivazioni e di andamento del terreno.

Si evidenzia che il confine tra la p.lla 137 e la p.lla 4 è caratterizzato da un fosso di acqua.

Come si è potuto constatare, così come confermato durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], i terreni da circa due anni sono incolti e vengono utilizzati a pascolo.

Le particelle sopra descritte, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Abriola (Allegato D), ricadono in " zona E " Agricola e sono soggette a quanto riportato nel medesimo certificato.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno oggetto del procedimento di espropriazione, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano lo stesso:

Superficie

Part. 2 Sup. 2.867mq

Part. 4 Sup. 18.572 mq

Part. 137 Sup. 19.000 mq

Superficie Totale pari a mq 40.439 (ha 04 are 04 ca 39)

FABBRICATI

FOGLIO 16 -

FABBRICATI - INTESTATI A [REDACTED]

Il sottoscritto, così come già evidenziato al Giudice, ha rilevato che sulla particella registrata in catasto terreni al numero 209 del Foglio 16 insistono dei fabbricati realizzati con concessione edilizia ma non accatastati; inoltre la sagoma del fabbricato rurale riportato in catasto terreni alla p.lla n°88 risulta difforme da quella attuale il che testimonia la mancanza di aggiornamento catastale a seguito della demolizione e ricostruzione del medesimo fabbricato.

Ciò premesso si precisa che, ai fini della vendita, sarà necessario effettuare l'accatastamento dei fabbricati di seguito descritti.

FABBRICATO RURALE ubicato in agro di Abriola alla c/da Farneta

identificato catastalmente al Foglio 16 Part. 88;

Tale fabbricato è stato realizzato a seguito della concessione rilasciata dal Comune di Abriola a I Sig. [REDACTED], concessione (allegato J) che prevedeva la costruzione di un *fabbricato rurale da adibirsi a deposito macchine ed attrezzature agricole e abitazione, la costruzione di un ovile con annessa concimaia, di un pozzo e vasca di raccolta acqua per uso irriguo e recinzione dei pascoli aziendali.*

Tale concessione è stata approvata in primis dalla Regione Basilicata con autorizzazione n°5388/2000 in quando riguarda aiuti di cui al P.O. Obiettivo 1 e 5a della Regione Basilicata fondi C.E.E.

In merito al progetto del fabbricato rurale il progetto prevedeva la demolizione e la ricostruzione del medesimo su due livelli oltre la copertura con struttura portante in cemento armato per le strutture verticali e da solai in latero cemento per le strutture orizzontali. LaOMPagnatura esterna è stata realizzata in blocchetti.

Il fabbricato, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (foto n°16-17) e dal sopralluogo, è costituito da due piani oltre la copertura di cui il Piano Terra seminterrato destinato a deposito e il Primo Piano fuori terra destinato ad abitazione.

Entrambi i piani allo stato attuale risultano incompleti in particolare il piano terra risulta dotato dei serramenti esterni (serrande) mentre internamente risulta privo di qualunque rifinitura (foto n°19) ; il Piano Primo risulta privo sia dei serramenti esterni e sia delle rifiniture interne nello specifico sono stati realizzati unicamente dei tramezzi interni(foto n° 18), la cui distribuzione risulta differente rispetto al progetto approvato, e la predisposizione per gli impianti elettrici.

In termini di impianti allo stato attuale risulta collegato il solo Piano Terra sia alla rete elettrica che idrica.

I piazzali antistante il fabbricato sia dal lato a monte che dal lato a valle risultano incompleti.

Catastalmente non è stata eseguita la rettifica della sagoma del fabbricato riportata nella planimetria catastale (allegato K).

Si precisa che tale fabbricato, essendo stato realizzato con fondi europei in particolare con aiuti al P.O. obiettivo 1 e 5a della Regione Basilicata, ed essendo stato collaudato in data 14.12.2001 (allegato V) non può essere trasferito prima che siano decorsi 10 anni dal collaudo ossia prima del 14.12.2011).

Tutto ciò premesso il fabbricato , così come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione (Allegato K), ha le seguente caratteristiche:

<u>Numero Piani Seminterrati</u>	1	<u>Destinazione:</u>	Deposito	H. int. 2,90 m
<u>Numero Piani Fuori Terra</u>	1	<u>Destinazione:</u>	Abitazione	H. int. 3,80 m
<u>Dimensione Esterne a Piano</u>	12.15 x 9,90 m			
<u>Superficie Lorda Deposito:</u>	mq. 120,00			
<u>Superficie Lorda Abitazione:</u>	mq. 120,00			

OVILE ubicato in agro di Abriola alla c/da Farneta sulla particella 209 del foglio 16

NON ACCATASTATO

L' ovile, realizzato anch'esso a seguito della concessione edilizia (allegato J), di forma regolare (rettangolare) è stato realizzato con struttura portante in ferro e tompagnatura in blocchetti.

La sua forma consentiva, in quando ad oggi non è più utilizzata, di sistemare gli animali su due fronti e creare, al centro, lo spazio necessario all'operatore della corsia di servizio ed alimentazione.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e dotato di porte larghe e capienti in ferro predisposte nei prospetti corti per consentire l'accesso nell'ovile di mezzi meccanici grossi. Lungo i prospetti laterali sono state predisposte due porte di piccole dimensioni e delle finestre alte di dimensioni capienti (foto n°23-24).

Le rifiniture interne sono quelle tipiche di un ovile.

La struttura è dotata di impianto idrico, elettrico e di pozzetti di raccolta delle acque di scarico.

La struttura come già esplicitato precedentemente risulta **non accatastata**.

Si precisa che tale fabbricato, così come il precedente, essendo stato realizzato con fondi europei in particolare con aiuti al P.O. obiettivo 1 e 5a della Regione Basilicata, ed essendo stato

collaudato in data 14.12.2001 (allegato V) non può essere trasferito prima che siano decorsi 10 anni dal collaudo ossia prima del 14.12.2011).

Tutto ciò premesso il fabbricato , così come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione (Allegato L), ha le seguenti caratteristiche:

Dimensione esterne	20.30 m x 11.30 m
Sup. Lorda :	230 mq
Altezza alla gronda	3,90 m
Altezza al colmo	5,80 m

STALLA ubicata in agro di Abriola alla c/da Farneta sulla particella 209 del foglio 16

NON ACCATASTATO

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia (n° 7/1988) e successiva variante (1/1989) rilasciata dal Comune di Abriola (allegato M) per la costruzione di una stalla e di un fienile.

Il capannone adibito a stalla è a pianta regolare (rettangolare) ad un solo piano con copertura a due falde inclinate.

La struttura portante in elevazione è stata realizzata con pilastri in c.a. prefabbricato e travi in c.a.p. prefabbricato a doppia pendenza; le chiusure laterali sono state realizzate con pannelli in calcestruzzo alleggerito per pompagnì, innestati tra le scanalature dei pilastri.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e dotato di porte larghe e capienti in ferro predisposte nei prospetti corti per consentire l'accesso nella stalla di mezzi meccanici grossi. Lungo i prospetti laterali e i prospetti corti sono state predisposte delle finestre alte in metallo di dimensioni capienti.

Le rifiniture interne sono quelle tipiche di un stalla.

La struttura è dotata di impianto idrico, elettrico e di pozzetti di raccolta delle acque di scarico.

La struttura come già esplicitato precedentemente risulta **non accatastata**.

Si precisa che la variante presentata prevedeva, sul fianco sinistro del fabbricato, ad una distanza di 5 m un muro di sostegno, allo stato attuale la superficie esistente tra il muro di sostegno e il capannone per l'intera lunghezza dello stesso è stata chiusa (Foto n°20-21) con struttura in blocchetti e copertura in lamiera in maniera del tutto abusiva.

Tale struttura essendo abusiva, non accatastata, non sanabile in quanto non verrebbero più rispettate le distanze (10 m) tra i fabbricati (allegato M -Planimetria), e realizzata a non perfetta regola d'arte **non sarà oggetto di valutazione.**

Allo stato attuale il capannone non è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato ma bensì utilizzato come deposito.

Tutto ciò premesso il fabbricato , così come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione (Allegato N), ha le seguenti caratteristiche:

Stalla

Dimensione esterne	20.50 m x 13.95 m
Sup. Lorda:	286,00 mq
Altezza alla gronda	5,05 m
Altezza al colmo	5,65 m

FIENILE ubicato in agro di Abriola alla c/da Farneta sulla particella 209 del foglio 16

NON ACCATASTATO

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato anch'esso a seguito della Concessione Edilizia (n° 7/1988) e successiva variante (1/1989) rilasciata dal Comune di Abriola (allegato M) per la costruzione di una stalla e di un fienile.

Il capannone adibito a fienile è a pianta regolare (rettangolare) ad un solo piano con copertura a due falde inclinate (foto n°20).

La struttura portante in elevazione è stata realizzata con pilastri in c.a. prefabbricato e travi in c.a.p. prefabbricato a doppia pendenza; le chiusure laterali sono state realizzate con pannelli in calcestruzzo alleggerito per pompieri, innestati tra le scanalature dei pilastri.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e dotato di porte in metallo predisposte nei prospetti corti per consentire l'accesso nella stalla di mezzi meccanici . Lungo i prospetti laterali e i prospetti corti sono state predisposte delle finestre alte in metallo di dimensioni capienti.

Le rifiniture interne sono quelle tipiche di un fienile/deposito.

La struttura è dotata di impianto idrico, elettrico e di pozzetti di raccolta delle acque di scarico.

La struttura come già specificato precedentemente risulta **non accatastata**.

Allo stato attuale il capannone non è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato ma bensì utilizzato come deposito.

Tutto ciò premesso il fabbricato , così come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione (Allegato O), ha le seguenti caratteristiche:

FIENILE

Dimensione esterne	11.80 m x 15.50 m
Sup. Lorda:	183.00 mq

Altezza interna **4,00 m**

*Si evidenzia che, così come riportato nella planimetria allegata alla concessione edilizia (Allegato M), nella parte antistante al capannone destinato a fienile esiste un piccolo fabbricato di circa 20 mq datato con struttura in pietra e copertura a doppia falda inclinata (foto n°20) privo di c.e. e non accatastato; tutto ciò ha indotto il sottoscritto, viste le dimensioni, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso a **NON VALUTARLO** anche se, così come per gli altri fabbricati sopra descritti, ai fini della trasferibilità andrà accatastato.*

**FABBRICATO RURALE ubicato in agro di Abriola identificato catastalmente
al Foglio 16 Part. 186;**

L'immobile in oggetto di circa 25 mq, allo stato attuale risulta pericolante (foto n° 13) quindi non accessibile ed inoltre risulta ubicato sulla p.lla n°115 di altra proprietà-

Ciò premesso il sottoscritto ritiene opportuno **NON VALUTARLO** e di escluderlo dai beni da pignorare.

**ABITAZIONE ubicata in di Abriola alla via Marinelli, 135 individuato catastalmente al Foglio 39
particella 486/2-487/1 graffate21q<a**

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di uno stabile assoggettato, ai sensi della Legge 219/1981, ad intervento di riparazione e adeguamento antisismico giusta concessione n°2 Prot.1414 (allegato P) rilasciata dal Comune di Abriola.

Gli interventi hanno riguardato il consolidamento delle fondazioni, il consolidamento dei muri in elevazione interni ed esterni, la sostituzione dei solai intermedi e di copertura in legno con solai in latero-cementizio, la sostituzione dei pezzi igienici e l'adeguamento degli impianti elettrici.

L'unità abitativa oggetto del presente procedimento è rappresentata negli elaborati grafici allegati al progetto di riparazione nell'elaborato **Disegni di Contabilità Finale** con la dicitura " *Pianta Terzo Livello -Pianta Quarto Livello* " (allegato Q).

L'immobile in oggetto è dotato di accesso indipendente lungo Via G.Marinelli ai numeri 135-137 (foto n°25).

Allo stato attuale la divisione interna ricalca quando riportato nella planimetria allegata ai disegni di contabilità ad eccezione della rappresentazione grafica della scala di collegamento con il quarto livello, rappresentazione che il sottoscritto ha provveduto ad integrare.

Il primo livello è caratterizzato da un ingresso, con annesso locale ripostiglio, da cui si accede a sinistra alla zona cucina-pranzo(foto n°26) e a destra ad un ambiente, illuminato indirettamente da finestre alte (foto n°30), dotato di ingresso indipendente e collegato all'unico bagno dell'abitazione (foto n°29). Nella zona cucina/pranzo è posizionata la scala in legno (foto n°28) che consente l'accesso al livello superiore. Inoltre dalla zona cucina/pranzo si accede ad un altro ambiente dotato di balcone.

Il secondo livello è caratterizzato da due ambienti di cui uno completamente mansardato (foto n° 31) caratterizzato da un'altezza minima di 0,70 m e da un'altezza massima 2,15 m destinato a deposito ed un altro ambiente caratterizzato da solaio piano con altezza interna netta di 2,45 m dotato di balcone e finestra alta (foto n° 32) anch'esso destinato a deposito. Entrambi gli ambienti sono sprovviste di porte interne.

L'immobile, come si può notare dalla documentazione fotografica, risulta disabitato e privo di mobili, inoltre, così come testimoniato dal [REDACTED] durante il sopralluogo, tale immobile è stato utilizzato saltuariamente dopo i lavori di riparazione e da circa 20 anni è disabitato.

L'immobile internamente risulta pitturato, dotato di rifiniture di tipo economico e privo di manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile, risulta collegato alla rete enel-telecom-idrica e fognaria, mentre per quando concerne il riscaldamento lo stesso è affidato unicamente al camino presente nella zona cucina (foto n°26).

Tutto ciò premesso l'immobile, così come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione (Allegato Q), ha le seguenti caratteristiche:

Pianta Terzo Livello

Sup. Lorda 100,00 mq

Destinazione d'uso: Abitazione

Altezza interna 2,70 m

Pianta Quarto Livello (sottotetto)

Sup. Lorda 56,00mq

Destinazione d'uso: Deposito

Altezza interna Deposito 1 H.min. 0,70 m- H.max. 2,15 m-

Altezza interna Deposito 2 H.2,45 m

4.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto dei procedimenti di espropriazione immobiliare n°08/04 + 139/08 + 149/09 ricadono nel Comune di Abriola (PZ) corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione della p.lla 123 del Foglio 16 la cui consistenza esatta è 1.122 mq e non 1.222 mq come riportato in atti.

Catastalmente, come facilmente riscontrabile dalle visure storiche allegate al fascicolo del procedimento n°149/09 e dalle visure storiche allegate alla presente (effettuate nel periodo compreso tra il 30.03.2010 e il 23.05.2011) (Allegato E-F), sono così identificati:

Al Catasto Terreni (Allegato B)

FOGLIO 16

- Foglio 16 Part. 100 Porz. AA Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 6.800 mq Red. Dom.€. 3,51
Red.Agr. €.2,81
Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 495 mq Red. Dom.€. 0,20 Red.Agr.
€.0,15
- Foglio 16 Part. 207 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 8.150 mq Red. Dom.€. 4,21 Red.Agr. €.3,37
- Foglio 16 Part. 77 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 4.081 mq Red. Dom.€. 2,11 Red.Agr. €.1,69
- Foglio 16 Part. 90 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 8.340 mq Red. Dom.€. 4,31 Red.Agr. €.3,45
- Foglio 16 Part. 197 Porz. AA Qualità Pascolo Arb Classe 2 Sup. 62 mq Red. Dom.€. 0.04
Red.Agr. €.0,04
Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.100 mq Red. Dom.€. 0,45
Red.Agr. €.0,34
- Foglio 16 Part. 44 Porz. AA Qualità Pascolo Classe 1 Sup. 6.100 mq Red. Dom.€. 4,10 Red.Agr.
€.2,21
Porz. AB Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 1.220 mq Red. Dom.€. 0,63
Red.Agr. €.0,50
- Foglio 16 Part. 45 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 9.009 mq Red. Dom.€. 4,65 Red.Agr. €.3,72
- Foglio 16 Part. 48 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 4.321 mq Red. Dom.€. 2,23 Red.Agr. €.1,79
- Foglio 16 Part. 49 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 3.044 mq Red. Dom.€. 1,57 Red.Agr. €.1,26
- Foglio 16 Part. 72 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 2.410 mq Red. Dom.€. 1,24 Red.Agr. €.1,00
- Foglio 16 Part. 78 Qualità Seminativo Classe 3 Sup. 13.825 mq Red. Dom.€. 8,57 Red.Agr. €.7,85
- Foglio 16 Part. 79 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 12.838 mq Red. Dom.€. 6,63 Red.Agr. €.5,30
- Foglio 16 Part. 88 Qualità Fabb.Rurale Sup. 1.363 mq

- Foglio 16 Part. 89 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 12.621 mq Red. Dom.€. 11,08 Red.Agr. €8,47
- Foglio 16 Part. 95 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 21.582 mq Red. Dom.€. 18,95 Red.Agr. €14,49
- Foglio 16 Part. 137 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 420 mq Red. Dom.€. 0,37 Red.Agr. €0,28
- Foglio 16 Part. 141 Porz. AA Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 300 mq Red. Dom.€. 0,11
Red.Agr. €. 0,14
Porz. AB Qualità Incolto Prod. Classe U Sup. 62 mq Red. Dom.€. 0,01
Red.Agr. €0,01
- Foglio 16 Part. 143 Qualità Seminati. Classe 1 Sup. 2.900 mq Red. Dom.€. 3,00 Red.Agr. €2,25
- Foglio 16 Part. 144 Qualità Seminati. Classe 1 Sup. 1.220 mq Red. Dom.€. 1,26 Red.Agr. €0,95
- Foglio 16 Part. 186 Qualità Fabb.Rurale Sup. 25 mq
- Foglio 16 Part. 189 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 395 mq Red. Dom.€. 0,35 Red.Agr. €0,27
- Foglio 16 Part. 191 Qualità Seminati. Classe 4 Sup. 310 mq Red. Dom.€. 0,11 Red.Agr. €0,14
- Foglio 16 Part. 194 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 5.756 mq Red. Dom.€. 5,05 Red.Agr. €3,86
- Foglio 16 Part. 198 Porz. AA Qualità Pascolo arb. Classe 2 Sup. 88 mq Red. Dom.€. 0,06
Red.Agr. €. 0,05
Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.400 mq Red. Dom.€. 0,58
Red.Agr. €0,43
- Foglio 16 Part. 201 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 1 mq Red. Dom.€. 0,01 Red.Agr. €0,01
- Foglio 16 Part. 209 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 6.907 mq Red. Dom.€. 6,06 Red.Agr. €4,64
- Foglio 16 Part. 210 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 30 mq Red. Dom.€. 0,03 Red.Agr. €0,02

Intestatari:

[Redacted] (Proprietario)
[Redacted] (Comproprietario)

FOGLIO 17

- Foglio 17 Part. 15 Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 10.670 mq Red. Dom.€. 4,41 Red.Agr. €3,31
- Foglio 17 Part. 16 Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 7.205 mq Red. Dom.€. 2,98 Red.Agr. €2,23
- Foglio 17 Part. 19 Porz. AA Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 12.310 mq Red. Dom.€. 5,09 Red.Agr.
€. 3,81
Porz. AB Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 16.900mq Red. Dom.€. 6,11
Red.Agr. €7,86
- Foglio 17 Part. 28 Qualità Pascolo Arb Classe 2 Sup. 9.600 mq Red. Dom.€. 6,45 Red.Agr. €5,45

- [REDACTED]
- Foglio 17 Part. 13 Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 68.770 mq Red. Dom.€. 28,41 Red.Agr. €21,31
 - Foglio 17 Part. 14 Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 5.551 mq Red. Dom.€. 2,29 Red.Agr. €. 1,72
 - Foglio 17 Part. 17 Porz.AA Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 20.800 mq Red. Dom.€. 8,59 Red.Agr. €6,45
- Porz. AB Qualità **Seminativo Classe 4 Sup.** 4.600 mq Red. Dom.€. 1,66 Red.Agr. €2,14

Intestatari:

[REDACTED] (proprietario)
[REDACTED] (Comproprietario)

FOGLIO 21

- Foglio 21 Part. 2 Qualità **Pascolo Classe 1 Sup.** 2.867 mq Red. Dom.€. 1,92 Red.Agr. €1,04
- Foglio 21 Part. 4 Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 18.572 mq Red. Dom.€. 7,67 Red.Agr. €5,75
- Foglio 21 Part. 137 Qualità **Pasc. Arb Classe 2 Sup.** 19.000 mq Red. Dom.€. 12,76 Red.Agr. €10,79

Intestatari:

[REDACTED] (proprietario)
[REDACTED] (Comproprietario)

FOGLIO 19

- Foglio 19 Part. 43 Porz.AA Qualità **Seminativo Classe 3 Sup.** 80 mq Red. Dom.€. 0,05 Red.Agr. €0,05
- Porz. AB Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 1200 mq Red. Dom.€. 0,50 Red.Agr. €0,37

Intestatari:

[REDACTED] (proprietario)
[REDACTED] (Comproprietario)

FOGLIO 16

- Foglio 16 Part. 107 Porz. AA Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 1.000 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,31
- Porz. AB Qualità **Seminativo Classe 4 Sup.** 83 mq Red. Dom.€. 0,03 Red.Agr. €0,04
- Foglio 16 Part. 121 Qualità **Pascolo Classe 2 Sup.** 1.023 mq Red. Dom.€. 0,42 Red.Agr. €0,32

- Foglio 16 Part. 122 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 578 mq Red. Dom.€. 0,21 Red.Agr. €0,27**
- Foglio 16 Part. 123 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.122 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,52**
- Foglio 16 Part. 124 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.484 mq Red. Dom.€. 0,54 Red.Agr. €0,69**
- Foglio 16 Part. 125 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 800 mq Red. Dom.€. 0,29 Red.Agr. €0,37**
- Foglio 16 Part. 126 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.624 mq Red. Dom.€. 0,59 Red.Agr. €0,75**
- Foglio 16 Part. 127 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 2.025 mq Red. Dom.€. 0,73 Red.Agr. €0,94**
- Foglio 16 Part. 128 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.144 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,53**
- Foglio 16 Part. 129 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 695 mq Red. Dom.€. 0,25 Red.Agr. €0,32**
- Foglio 16 Part. 130 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.249 mq Red. Dom.€. 0,45 Red.Agr. €0,58**
- Foglio 16 Part. 131 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 520 mq Red. Dom.€. 0,19 Red.Agr. €0,24**
- Foglio 16 Part. 265 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 160 mq Red. Dom.€. 0,06 Red.Agr. €0,07**
- Foglio 16 Part. 272 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 144 mq Red. Dom.€. 0,05 Red.Agr. €0,07**
- Foglio 16 Part. 234 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 120 mq Red. Dom.€. 0,04 Red.Agr. €0,06**
- Foglio 16 Part. 225 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 560 mq Red. Dom.€. 0,20 Red.Agr. €0,26**
- Foglio 16 Part. 227 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 255 mq Red. Dom.€. 0,09 Red.Agr. €0,12**
- Foglio 16 Part. 229 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 744 mq Red. Dom.€. 0,27 Red.Agr. €0,35**

Particelle utilizzate come strada

- Foglio 16 Part. 233 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 60 mq Red. Dom.€. 0,02 Red.Agr. €0,03**
- Foglio 16 Part. 264 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 324 mq Red. Dom.€. 0,12 Red.Agr. €0,15**
- Foglio 16 Part. 271 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 600 mq Red. Dom.€. 0,22 Red.Agr. €0,28**
- Foglio 16 Part. 275 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 280 mq Red. Dom.€. 0,10 Red.Agr. €0,13**
- Foglio 16 Part. 224 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 349 mq Red. Dom.€. 0,13 Red.Agr. €0,16**
- Foglio 16 Part. 226 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 280 mq Red. Dom.€. 0,10 Red.Agr. €0,13**
- Foglio 16 Part. 228 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 520 mq Red. Dom.€. 0,19 Red.Agr. €0,24**

Intestatari:



(Proprietà per 1000/1000).

Al Catasto Fabbricati (Allegato B)

FOGLIO 39

- Foglio 39 Part. 486 sub 2 **graffata alla 487 sub 1** *Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4 vani*
Rendita.€. 115,69

Intestatari:

[redacted] (proprietà per ½)

[redacted] (proprietà per ½)

Tutti i dati catastali elencati precedentemente, aggiornati al 23.05.2011, risultano corrispondenti ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento n° 139/08 e 149/09 mentre risultano differenti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento n° 8/04 in quanto le particelle identificate al Catasto terreni al Foglio 16 n° 121-122-125-128-129-130-131, sono state oggetto di frazionamento, frazionamento del 24.12.1985 n° 79378.1/1985 in atti dal 09/09/2005 (protocollo n° PZ0095878.,

Tale frazionamento ha mantenuto in essere le predette particelle ed ha generato inoltre nuove particelle, ugualmente intestate a [redacted] e per la precisione le particelle n° 224 (ex 129) – 225 (ex 129) – 226 (ex 130) – 227 (ex 130) – 228 (ex 131) – 229 (ex 131) – 233 (ex 121) – 264 (ex 122) – 265 (ex 122) – 271 (ex 125) – 272 (ex 125) – 275 (ex 128) – 234 (ex 128).

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In merito allo stato di possesso dei beni oggetto del presente procedimento bisogna fare un distinguo tra i terreni e i fabbricati, in particolare così come si è potuto constatare durante i sopralluoghi e così come si può evincere dalla documentazione fotografica per quando riguarda i terreni essi da almeno due anni sono incolti e vengono utilizzati dal proprietario ai soli fini del pascolo; inoltre è opportuno evidenziare che :

- Sul terreno ubicato al Foglio 16 p.lla 209 insistono dei fabbricati (capannoni) che non risultano accatastati e che venivano utilizzati dal sig. [redacted] come depositi vari.
- Le particelle registrate al Foglio 16 al n° 233-264-271-275-224-226-228 individuano una stada comunale e pertanto, anche se risultano intestate a [redacted] hanno USO pubblico.

Per quando riguarda i fabbricati si può affermare quanto segue:

- Il fabbricato rurale ubicato in Abriola alla c/da Farneta (Foglio 16 p.lla 88) composto da due piani fuori terra, allo stato attuale risulta incompleto ed parzialmente utilizzato infatti risulta utilizzato il solo piano terra come deposito (foto n°14) da parte del proprietario mentre il primo piano risulta grezzo e inutilizzato (foto n°13).

- Il fabbricato ubicato in Abriola alla Via Marinelli (Foglio 39 p.lla 486/2 graff.alla 487/1) risulta disabitato (foto n° 25-26-27-28-29-30-31-32-33.).
- Il fabbricato rurale ubicato in Abriola lungo la Strada Provinciale Marsico - Albano (Foglio 16 p.lla 186) risulta pericolante e quindi inutilizzato (foto n° 21).

6.REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

7.ESISTENZA DI FORMALITA,VINCOLI O ONERI

Allo stato attuale sia i terreni che i fabbricati risultano utilizzati dal proprietario e quindi non presentano alcun vincolo derivanti da contratti di locazione mentre per i terreni esistono, così come riportato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica, (allegato D), i seguenti vincoli:

- Per tutte le particelle il vincolo di cui D.Lgs.42/04 in quanto i terreni ricadono in zona E sottoposta a Piano Territoriale Paesistico di Area Vasta Sellata – Volturino – Madonna di Viaggiano (P.T.P.A.V.);
- Per le particelle al Foglio 16 n° 77,90,197,44,45,49,72,79,88,186,198,201,210,234; al Foglio 19 n°43 e al Foglio 21 n° 137 esiste il vincolo per scopi idrogeologici;
- Sulle particelle site in Abriola alla c/da Fiumarella riportate in catasto al Foglio 16 n°127-128-129-130-131 esiste una nota di trascrizione di Concessione di servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL) (Trascrizione Reg.d'ord. n°7792 Reg.part.n° 6679 del 12 Luglio 1986) (allegato T).

Per quanto concerne l'esistenza di Formalità, da ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio (Allegato G) a nome di [REDACTED] nel periodo compreso tra il **01.03.2010** e il **27.05.2011**, non sono state rilevate nuove formalità.

8.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Come già esplicitato nei paragrafi precedenti dal punto di vista urbanistico i terreni oggetto del procedimento (vedi Certificato di destinazione urbanistica – Allegato D) ricadono, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., in zona " E " (zona agricola) nella cui zona possono essere realizzati interventi con l'osservanza delle prescrizioni urbanistiche contenute nel certificato stesso.

Inoltre si precisa che parte della volumetria dei terreni dell'azienda agricola, come riscontrabile dal calcolo volumetrico allegato alla Concessione 2/2000 (allegato J), è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati oggetto della concessione.

Mentre per quanto riguarda i fabbricati da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Abriola si può affermare quanto segue:

Fabbricato ubicato in Abriola alla Via Marinelli 135/137 registrato in catasto Fabbricato al Foglio 39 p.lla 486/2-487/1:

Tale fabbricato realizzato tra il 1935 e il 1940, è stato oggetto di intervento di riparazione a seguito del sisma del 1980, intervento eseguito con concessione n° 2 prot. 1414 (allegato P), rilasciata dal Comune di Abriola, ai sensi della legge 219/81-il tutto come meglio riportato negli elaborati allegati (allegato Q).

Lo stato attuale dei luoghi coincide con lo stato autorizzato.

Fabbricato rurale ubicato in Abriola alla c/da Farneta registrato in catasto terreni al Foglio 16 p.lla 88:

Tale fabbricato è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione ed è stato realizzato con concessione edilizia n° 26 /2000 prot.2099 rilasciata dal Comune di Abriola e Autorizzazione Regionale n°5388/2000 (allegato J-K).

Il fabbricato in oggetto allo stato attuale risulta non ultimato.

In termini dimensionali quando autorizzato corrisponde a quando realizzato.

Si evidenzia inoltre che a seguito di tale intervento non è stata effettuata alcuna variazione catastale, infatti la sagoma planimetrica riportata sulla planimetria catastale fa riferimento al fabbricato prima dell'intervento.

Si precisa che la concessione, presentata da [REDACTED], riguardava la "costruzione di un fabbricato rurale da adibirsi a deposito macchine ed attrezzature agricole e abitazione, la costruzione di un ovile con annessa concimaia, di un pozzo e vasca di raccolta acqua per uso irriguo e recinzione dei pascoli aziendali".

Il capannone destinato ad ovile è stato costruito a seguito della concessione edilizia sopra citata (n° 26 /2000 prot.2099) (allegato J-L) e allo stato attuale non risulta accatastato.

In termini dimensionali quando autorizzato corrisponde a quando realizzato.

I capannoni destinati a fienile e a stalla sono stati realizzati a seguito della concessione edilizia n°7/1988 e successiva variante 1/1989 rilasciate dal Comune di Abriola (allegato M-N-O).

In termini dimensionali quando autorizzato corrisponde a quando realizzato.

Si precisa che la concessione per la realizzazione di detti fabbricati è stata presentata da

Fabbricato rurale ubicato in agro di Abriola registrato in catasto terreni al Foglio 16 p.lla 186:

Per tale fabbricato non è stato possibile recuperare alcuna concessione, e secondo quanto affermato dal Sig. [redacted] dovrebbe risalire agli anni '60.

9.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, non essendoci nella zona operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima dei beni oggetto della presente perizia si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tutto ciò premesso di seguito si riporta la stima dei singoli beni differenziandoli tra terreni e fabbricati e individuandone dei lotti.

**Determinazione del più probabile valore di mercato del fondo rustico a destinazione agricola
ubicato nel Comune di Abriola (PZ)**

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'intera proprietà terriera del Sig. [REDACTED] è dislocata nel territorio del Comune di Abriola in Provincia di Potenza, territorio prevalentemente collinare, ed è costituito da **54** particelle appartenenti a fogli di mappa differenti per una superficie complessiva di **34 ettari 92 are e 42 centiare (mq. 349.242)**.

Tutti i terreni allo stato attuale risultano incolti e utilizzati unicamente come pascolo.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

I dati catastali sono stati già esplicitati nel paragrafo 3.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA

I terreni in oggetto ricadono, secondo il P.R.G. del Comune di Abriola, in zona omogenea " **E** " **Agricola** e sono soggetti alle prescrizioni riportate nel Certificato di destinazione Urbanistica.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Le risultanze hanno evidenziato :

Mercato dei terreni

- secondo i valori *Agricoli medi della Provincia di Potenza dell'Agenzia del Territorio " Annualità 2009 " (Allegato R)* per ettaro di superficie e per tipo di cultura, le quotazioni hanno riscontrato un **Valore Agricolo** pari ad **3470,00 Euro/Ha (0,35 Euro/mq)** quotazioni evidentemente relativi a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazioni ecc. ;

- secondo quanto riferito da tecnici del luogo, non essendoci in zona agenzie immobiliari, al momento la maggior parte dei terreni è incolto poiché sono poche le aziende o i privati che continuano a coltivare i terreni e allevare il bestiame, pertanto la richiesta di acquisto di terreni agricoli è minima a maggior ragione quando si tratta di grossi appezzamenti. Tutto ciò premesso, le quotazioni per ettaro di superficie e per tipo di cultura hanno riscontrato un **Valore Agricolo** che oscilla tra i **6000,00 e i 8000,00 Euro/Ha (0,60 / 0,80 Euro/mq)** per grandi superfici e di circa **1,00 Euro/mq** per piccoli lotti.

Tutto ciò premesso si può affermare che il prezzo medio da utilizzare per i terreni è:

Terreni 0,70 €/mq;

Terreni foglio 16 Intestati solo a Trionfo Valentino 1,00 €/mq;

Mercato delle abitazioni nella zona centrale

- secondo i valori banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio (Allegato S), del Comune di Abriola, Provincia di Potenza, riferiti ad immobili a destinazione Abitazioni ricadenti nella fascia centrale del Comune di Abriola, ubicati in Via Marinelli per metro quadrato di superficie e per Abitazioni di Tipo Economico in uno stato conservativo di tipo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari ad **360,00 / 420,00 Euro/mq**,

- secondo il valore medio riferito a valutazioni effettuate da tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni popolari di tipo normale il valore medio di mercato oscilla tra i **500,00 / 600,00 Euro/mq**; anche in questo caso tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale dell'immobile e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata l'ubicazione dell'immobile, la sua collocazione rispetto alla strada principale, la sua visibilità, e valutati i coefficienti che tengono conto dello stato d'uso, dell'età del fabbricato, della necessità di adeguare gli impianti alle esigenze abitative e dello stato conservativo il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile per la porzione di immobile destinato a

Abitazione è di **450,00 €/m²**

Depositi è di **300,00 €/m²**

Mercato dei capannoni nella zona rurale

- secondo i valori banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio (Allegato S), del Comune di Abriola, Provincia di Potenza, riferiti ad immobili a destinazione Magazzini ricadenti nella fascia Rurale del Comune di Abriola, ubicati in c/da Fiumarella per metro quadrato di superficie e per Magazzini in uno stato conservativo di tipo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari ad **200,00 / 230,00 Euro/mq**,

- secondo i tecnici del luogo tali immobili, per le stesse ragioni esplicitate precedentemente relative alla vendita dei terreni, non hanno mercato in quanto sono poche le aziende che operano nel settore e quelle che operano allo stato attuale difficilmente si ingrandiscono, ciò premesso il valore medio riferito per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Depositi agricoli di tipo normale oscilla tra i **250,00 / 300,00 Euro/mq**; anche in questo caso tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale dell'immobile e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata l'ubicazione dell'immobile, la sua collocazione rispetto alla strada principale, la sua visibilità, e valutati i coefficienti che tengono conto dello stato d'uso, dell'età del fabbricato e il suo stato conservativo il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile per la porzione di immobile destinato a

Depositi Agricoli è di 250,00 €/m²

Mercato delle abitazioni nella zona rurale

- secondo i valori banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio (Allegato S), del Comune di Abriola, Provincia di Potenza, riferiti ad immobili a destinazione Abitazioni di Tipo Economico ricadenti nella fascia Rurale del Comune di Abriola, ubicati in c/da Fiumarella per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari ad **330,00 / 390,00 Euro/mq**, e per Box in uno stato conservativo di tipo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari ad **170,00 / 230,00 Euro/mq**,

- secondo il valore medio riferito a valutazioni effettuate da tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Fabbricati rurali di tipo normale il valore medio di mercato oscilla tra i **300,00 / 350,00 Euro/mq** mentre per i Depositi il valore medio di mercato oscilla tra i **150,00 / 200,00 Euro/mq** anche in questo caso tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale dell'immobile e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata l'ubicazione dell'immobile, la sua collocazione rispetto alla strada principale, la sua visibilità, e valutati i coefficienti che tengono conto dello stato d'uso, dell'età del fabbricato e il suo stato conservativo il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile per la porzione di immobile destinato a

Abitazione è di 300,00 €/m²

Deposito è di 200,00 €/m²

Determinato il valore di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto del presente procedimento il sottoscritto ha ritenuto opportuno, procedere nel seguente modo:

- valutare il valore dell'intera proprietà oggetto dei procedimenti di Espropriazione immobiliari n°8/04 – 139/08 – 149/09,
- individuare TRE LOTTI indipendenti al fine di consentire una più agevole vendita,
- cercare di estrapolare per ciascun lotto la quota di spettanza di Triunfo Valentino pari ad 1/2.

LOTTO 1

Nello specifico, considerato che gli immobili realizzati con concessione edilizia n° 26/2000 e Autorizzazione Regionale n°5388/2000 (**fabbricato rurale-ovile** ...) (allegato J) sono stati realizzati per migliorare le condizioni di vita e produttive nell'azienda agricola [REDACTED] che tali opere non sono trasferibili prima dei 10 anni dalla data del collaudo delle stesse (data collaudo 14.12.2001); tenuto conto altresì che i terreni pignorati intestati a [REDACTED] [REDACTED] anno parte dei terreni di proprietà elencati nella relazione tecnica allegata alla concessione e considerato che gli altri fabbricati (fienile e stalla), sempre a servizio dell'azienda agricola, sono ubicati nella stessa particella (p.lla 209) dove sono ubicati i fabbricati precedentemente descritti e che quindi tale particella è a servizio di tutti i fabbricati, il sottoscritto ha ritenuto di individuare con questo lotto l'**Azienda Agricola** composta dai seguenti beni:

1. **Fabbricato Rurale** individuato catastalmente al Foglio 16 p.lla 88;
2. **Ovile** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;
3. **Fienile** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;
4. **Stalla** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16
5. **Terreni** individuati catastalmente:
 - FOGLIO 16 p.lla 100-207-77-90-197-44-45-48-49-72-78-79-88-89-95-137-141-143-144-189-191-194-198-201-209-210;
 - FOGLIO 17 p.lla 15-16-19-28-13-14-17
 - FOGLIO 19 p.lla 43;
 - FOGLIO 21 p.lla 2-4-137.

Valutazione Economica del LOTTO 1:

FABBRICATO RURALE:

Abitazione: Mq lordi 120.00 x €/mq 300,00 = €. 36.000,00

Deposito: Mq lordi 120.00 x €/mq 200,00 = €. 24.000,00

OVILE:

Ovile: Mq lordi 230.00 x €/mq 250,00 = €. 57.500,00

FIENILE:

Fienile: Mq lordi 183.00 x €/mq 250,00 = €. 45.750,00

STALLA:

Ovile: Mq lordi 286.00 x €/mq 250,00 = €. 71.500,00

TERRENI

FOGLIO 16 p.lla 88-209-210 particelle su cui insistono i fabbricati e valutati come pertinenze degli stessi;

Superficie: Mq 8.300,00 x €/mq 0,00 = € 0

FOGLIO 16 p.lla 100-207-77-90-197-44-45-48-49-72-78-79-89-95-137-141-143-144-189-191-194-198-201;

Superficie: Mq 127.487 x €/mq 0,70 = € 89.240,90

FOGLIO 17 p.lla 15-16-19-28-13-14-17

Superficie: Mq 156.406 x €/mq 0,70 = € 109.484,00

FOGLIO 19 p.lla 43;

Superficie: Mq 1.280 x €/mq 0,70 = € 896,00

FOGLIO 21 p.lla 2-4-137.

Superficie: Mq 40.439 x €/mq 0,70 = € 28.307,00

VALORE TOTALE LOTTO 1: € 462.678,00

LOTTO 2

Tale Lotto individua le particelle di terreno non inserite tra le proprietà dell'impresa agricola, intestate unicamente a Triunfo Valentino e individuate catastalmente al:

FOGLIO 16 p.lla 107- 121- -122- 123- 124- 125- 126-127-128- 129- 130-- 131- 265 (ex 122)- 272 (ex 125) 234 (ex 128)- 225 (ex 129) 227 (ex 130) 229 (ex 131).

Superficie: Mq 15.330 x €/mq 1,00 = € 15.330,00

VALORE TOTALE LOTTO 2: € 15.330,00

LOTTO 3

Tale Lotto individua l'immobile sito nel Comune di Abriola alla Via Marinelli 135/137 registrato al Catasto fabbricati al Foglio 39 p.lla 486/2- 487/1 di vani 4 cat A/4 con accesso diretto dalla strada è composto da due piani fuori terra di cui il primo livello destinato ad abitazione ed il secondo, collegato al primo mediante scala in legno interna, mansardato e destinato a deposito.

Abitazione: Mq lordi 100.00 x €/mq 450,00 = €. 45.000,00

Deposito: Mq lordi 56.00 x €/mq 300,00 = €. 16.800,00

VALORE TOTALE LOTTO 3: €. 61.800,00

Il valore complessivo dei beni oggetto dei Procedimenti di Espropriazioni Immobiliari n° 8/04 – 139/08 – 149/09 è pari a:

€. 539.808,00

Tutto ciò premesso di seguito si è proceduti, così come richiesto dal G:E., ove possibile ad estrarre la quota pari ad ½ dei singoli lotti; in particolare per i lotti 1 e 2 è stato possibile individuare due quote uguali e indipendenti, invece per il lotto 3, sia per la conformazione dell'immobile e sia per la destinazione d'uso (abitazione) non è stato possibile dividere la proprietà.

Lotto 1

1° Quota pari ad ½ così composta:

FABBRICATO RURALE:

Abitazione: Mq lordi 120.00 x €/mq 300,00 = €. 36.000,00

Deposito: Mq lordi 120.00 x €/mq 200,00 = €. 24.000,00

OVILE:

Ovile: Mq lordi 230.00 x €/mq 250,00 = €. 57.500,00

FIENILE:

Fienile: Mq lordi 183.00 x €/mq 250,00 = €. 45.750,00

STALLA:

Ovile: Mq lordi 286.00 x €/mq 250,00 = €. 71.500,00

TERRENI SU CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI:

FOGLIO 16 p.lla 88-209-210;

- VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA: €. 234.750,00
- COSTO DA SOSTENERE PER LA PRATICA DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI E RETTIFICA CATASTALE DEL FABBRICATO RURALE: €. 7.000,00

VALORE TOTALE DELLA QUOTA: €. 227.750,00

2° Quota pari ad ½ così composta:

TERRENI

FOGLIO 16 p.lla 100-207-77-90-197-44-45-48-49-72-78-79-89-95-137-141-143-144-189-191-194-198-201;

Superficie: Mq 127.487 x €/mq 0,70 = €. 89.240,90

FOGLIO 17 p.lla 15-16-19-28-13-14-17

Superficie: Mq 156.406 x €/mq 0,70 = €. 109.484,00

FOGLIO 19 p.lla 43;

Superficie: Mq 1.280 x €/mq 0,70 = €. 896,00

FOGLIO 21 p.lla 2-4-137.

Superficie: Mq 40.439x €/mq 0,70 = €. 28.307,00

VALORE TOTALE DELLA QUOTA: €. 227.928,00

Lotto 2

1° Quota pari ad ½ così composta:

TERRENI

FOGLIO 16 p.lla 107- 121- 265 (ex 122)- -122- 123- 124- 125- 272 (ex 125) 126-

Superficie: Mq 8.018 x €/mq 1,00 = €. 8.018,00

VALORE TOTALE DELLA QUOTA: €. 8.018,00

2° Quota pari ad ½ così composta:

TERRENI

FOGLIO 16 p.lla 127-128- 234 (ex 128)- 129-225 (ex 129)- 130- 227 (ex 130) - 131 - 229 (ex 131).

Superficie: Mq 7.312 x €/mq 1,00 = €. 7.312,00

VALORE TOTALE DELLA QUOTA: €. 7.312,00

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Roberto MISSANELLI, in relazione agli immobili oggetto dei riuniti Procedimenti di Espropriazione Immobiliare n° 8/04 – 139/04 – 149/04 , a seguito dell'esamina dei documenti sia agli atti che acquisiti e a seguito dei sopralluoghi effettuati ha rilevato le seguenti difformità:

1. Per i terreni riportati in Catasto Terreni al Foglio 16 p.lle n°107-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-224 (ex 129) – 225 (ex 129) – 226 (ex 130) – 227 (ex 130) - 228 (ex 131) – 229 (ex 131) – 233 (ex 121) – 264 (ex 122) – 265 (ex 122) – 271 (ex 125) – 272 (ex 125) – 275 (ex 128) – 234 (ex 128) non è verificata la continuità ventennale;
2. Che tali terreni nella procedura 8/04 sono stati assoggettati ad esecuzione nei limiti della quota di $\frac{1}{2}$ di spettanza di [REDACTED] mentre nella procedura 149/09 nella piena proprietà.
3. Che le particelle identificate catastalmente al Foglio 16 P.lla 233 (ex 121) - 264 (ex 122) - 271 (ex 125) - 275 (ex 128) - 224 (ex 129) – 226 (ex 130) - 228 (ex 131), generate dal frazionamento delle p.lle principale a seguito della costruzione della strada, sono **destinate ad uso pubblico** pertanto non sono state oggetto di valutazione.
4. Che la consistenza esatta della particelle del foglio 16 n° 123 è 1.122 mq e non 1.222 mq e n°228 è 520 mq e non 1.520 mq come riportato nell'atto di pignoramento n°149/09.
5. Che tutti gli immobili ubicati sulla p.lla 209 del foglio 16 non sono accatastati.
6. Che il fabbricato rurale individuato catastalmente al Foglio 16 p.lla 88 catastalmente non è riportato correttamente;
7. Che il fabbricato rurale individuato catastalmente al Foglio 16 p.lla 186 non è stato valutato in quanto inutilizzabile, perchè pericolante, ed inoltre perchè ubicato su una particella intestata ad altra ditta;

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

Tutto ciò premesso di seguito si riporta una breve descrizione dei Lotti individuati ai fini della vendita:

LOTTO 1

Azienda agricola ubicata nel comune di Abriola (PZ) costituita da fabbricati rurali destinati ad abitazione e deposito, da capannoni destinati a Ovile, Fienile, Stalla oltre che da terreni destinati sia al pascolo che alla coltivazione.

I terreni, non recintati, allo stato attuale risultano incolti ed utilizzati come pascolo mentre i fabbricati vengono utilizzati come depositi vari.

I fabbricati destinati a Ovile, Fienile, Stalla non risultano accatastati mentre il fabbricato rurale non risulta riportato correttamente.

LOTTO 1A -1° Quota pari ad ½ del Lotto 1 -

LOTTO costituito da immobili e particelle, su cui gli stessi insistono, siti in Abriola (PZ) alla c/da Farneta, intestati [REDACTED] (comproprietari), il tutto come di seguito descritto,

Fabbricato Rurale, individuato catastalmente al Foglio 16 p.lla 88, da ultimare costituito da due piani oltre la copertura di cui il primo piano seminterrato (sup.lorda 120 mq circa) destinato a deposito e il secondo completamente fuori terra (sup.lorda 120 mq circa) destinato ad abitazione;

Ovile, non accatastato: unità ad un piano fuori terra realizzato con struttura in ferro eOMPagnatura in blocchetti di superficie lorda pari a mq.230 circa, ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;

Fienile, non accatastato, unità ad un piano fuori terra realizzato con struttura in c.a. eOMPagnatura in pannelli prefabbricati in calcestruzzo alleggerito di superficie lorda pari a mq.183 circa, ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;

Stalla, non accatastata, unità ad un piano fuori terra realizzato con struttura in c.a. eOMPagnatura in pannelli prefabbricati in calcestruzzo alleggerito di superficie lorda pari a mq.286 circa, ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;

Terreni, Foglio 16 p.lla 88-209-210 utilizzati come pertinenze dei fabbricati, non recintati e su cui insistono tutti gli impianti a servizio dei predetti immobili (superficie complessiva mq 8300);

- VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1A: **€. 234.750,00**
- COSTO ACCATASTAMENTI: **€. 7.000,00**

VALORE TOTALE DELLA LOTTO 1A: €. 227.750,00

LOTTO 1B -2° Quota pari ad ½ del Lotto

LOTTO costituito da terreni ubicati in agro di Abriola (PZ) alla c/da Farneta- Fiumarella e Ceracchia incolti, utilizzati come pascolo e non recintati, intestati a [REDACTED] (comproprietari), il tutto come di seguito descritto:

Terreni.

- FOGLIO 16 p.IIa 100-207-77-90-197-44-45-48-49-72-78-79-89-95-137-141-143-144-189-191-194-198-201;
- FOGLIO 17 p.IIa 15-16-19-28-13-14-17;
- FOGLIO 19 p.IIa 43;
- FOGLIO 21 p.IIa 2-4-137.

Superficie totale dei terreni: Mq. **325.612** (ha 32 are 56 c.a.12);

VALORE TOTALE DEL LOTTO 1B: €. 227.928,00

LOTTO 2

Terreni ubicati in agro di Abriola (PZ) alla c/da - Fiumarella intestati a [REDACTED] proprietà per 1000/1000)

LOTTO 2A -1° Quota pari ad ½ così composta:

LOTTO costituito da terreni ubicati in agro di Abriola (PZ) alla c/da - Fiumarella incolti, utilizzati come pascolo e non recintati, intestati a [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) il tutto come di seguito descritto:

Terreni

FOGLIO 16 p.IIa **107- 121- 265 (ex 122)- -122- 123- 124- 125- 272 (ex 125) 126-**

Superficie totale dei terreni: Mq **8.018** (ha 00 are 80 c.a.18);

VALORE TOTALE DEL LOTTO 2A: €. 8.018,00

Lotto 2B - 2° Quota pari ad ½ così composta:

FOGLIO 16 p.IIa **127-128- 234 (ex 128)- 129-225 (ex 129)- 130- 227 (ex 130) – 131 - 229 (ex 131).**

Superficie totale dei terreni: Mq **7.312** (ha 00 are 73 c.a.12);

VALORE TOTALE DELLA QUOTA: €. 7.312,00

LOTTO 3

LOTTO costituito dall'immobile sito nel Comune di Abriola (PZ) alla Via Marinelli 135/137 registrato al Catasto fabbricati al Foglio 39 p.lla 486/2- 487/1 di vani 4 cat A/4 intestato a [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] proprietà per ½) con accesso diretto dalla strada è composto da due piani fuori terra di cui il primo livello destinato ad abitazione (superficie lorda mq. 100 circa) ed il secondo, collegato al primo mediante scala in legno interna, mansardato e destinato a deposito (superficie lorda mq. 56 circa).

VALORE TOTALE LOTTO 3: €. 66.800,00

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza li, 18.10.2011

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI






o
nto
pion
e
1/2

APPENDICE B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3 (Foglio 16 tratturo)



FOTO 4 (Foglio 16 p.lla 89-90)



FOTO 5 (Foglio 16 p.lla 210)



FOTO 6 (Foglio 16 p.lla 48)



FOTO 7 (Foglio 16 p.lla 207)



FOTO 8 (Foglio 16 p.lla 100)



FOTO 9 (Foglio 16 p.lla 143-144)



FOTO 10 (accesso p.lla 49 - Foglio 19)



FOTO 11 (p.lla 49 Foglio 19)



FOTO 12 (Accesso in comproprietà fabb. P.lla 186 Foglio 16)



FOTO 13 (fabb. P.lla 186 Foglio 16)



FOTO 14 (Foglio 17)



FOTO 15 (Foglio 21)



FOTO 16 (Immobili Foglio 16)



FOTO 17 (Immobili Foglio 16)



FOTO 18 (Immobili Foglio 16)



FOTO 19 (Immobili Foglio 16)



FOTO 20 (Immobili Foglio 16)



FOTO 21 (Immobili Foglio 16)



FOTO 22 (Immobili Foglio 16)



FOTO 23 (Immobili Foglio 16)



FOTO 24 (Immobili Foglio 16)



FOTO 25 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 26 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)

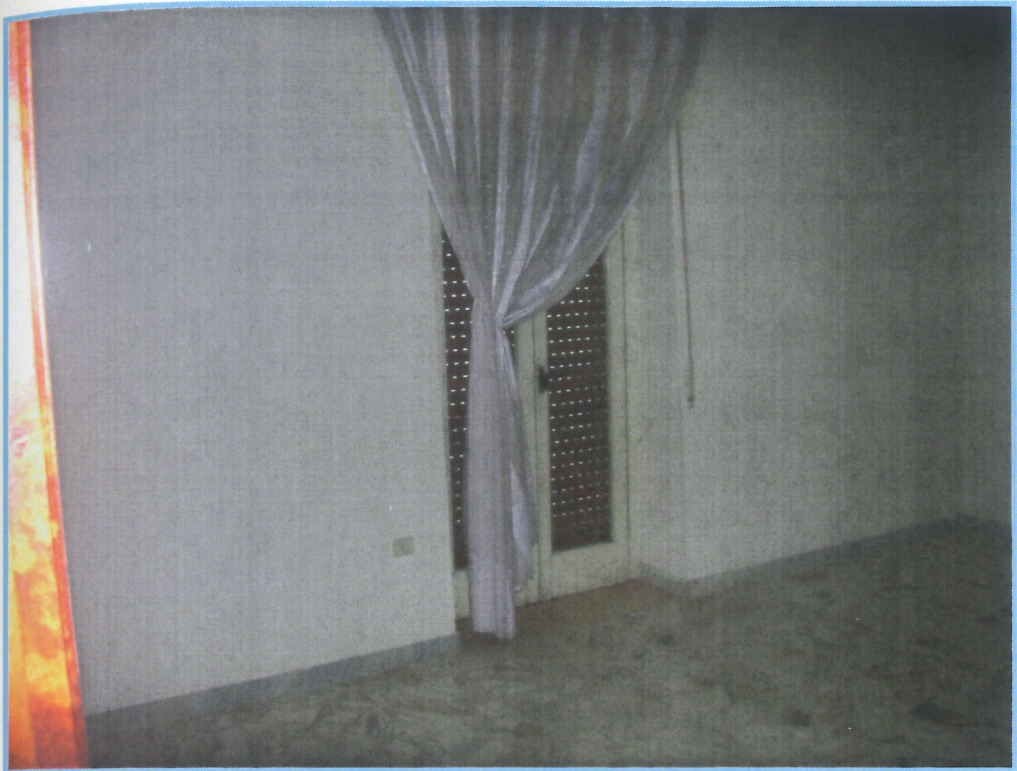


FOTO 27 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 28 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 29 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)

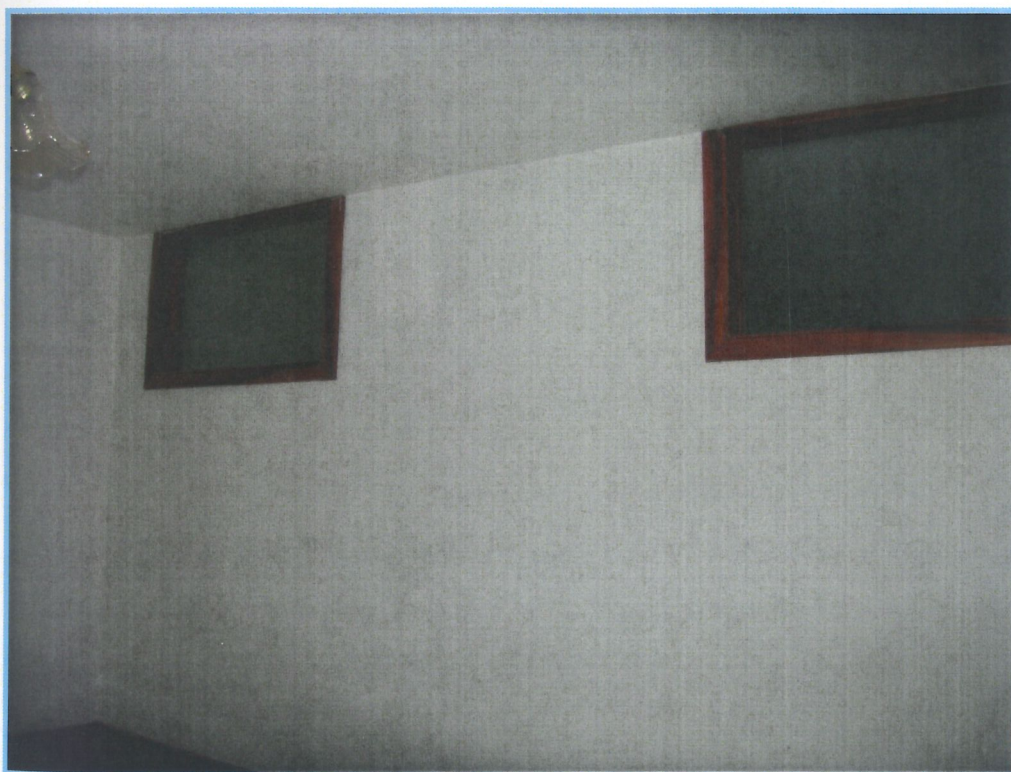


FOTO 30 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 31 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 32 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)



FOTO 33 (Immobili Foglio 39- Via Marinelli)

ALLEGATO D

- **Certificato di destinazione Urbanistica**

25/05/2011 12:34



COMUNE DI ABRIOLA

PROVINCIA DI POTENZA

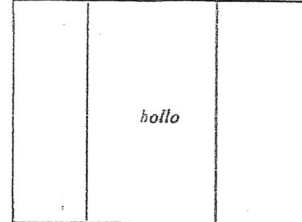
Sportello Unico per l'edilizia

TEL. 0971/923230

FAX 0971/923001

C.A.P. : 85010

Certificato n. 1131
del registro



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza presentata in data 13/04/2010 prot. nr. 1987 da parte della
Potenza alla Via Vaccaro 29;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001;

Visti gli atti d'ufficio;

Visti gli atti prodotti dal richiedente;

CERTIFICA

che le aree site nel Comune di Abriola, censite al catasto terreni così come segue:

Foglio di mappa nr. 16 Particelle nr. 100, 207, 77, 90, 197, 44, 45, 48, 49, 72, 78, 79, 88, 89, 95, 437, 141, 143, 144, 186, 189, 191, 194, 198, 201, 209, 210, 107, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 233, 264, 265, 271, 272, 275, 234

risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente P.R.G.:

IN ZONA OMOGENEA "E" - AGRICOLA

con le seguenti prescrizioni:

- i.f.f. per residenze.....	mc/mq.	0,03
- i.f.f. per pertinenze.....	mc/mq.	0,17
- superficie minima del lotto.....	mq.	2.000
- altezza massima.....	ml.	7,50
- distanza minima dai confini.....	ml.	5,00
- distanza minima dai fabbricati.....	ml.	10,00

Su detti terreni non è stato mai emanato ai sensi del nono comma dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 alcun provvedimento concernente la lottizzazione a scopo edificatorio, debitamente trascritto alla conservatoria dei RR.II.

N.B.:

- Le suddette particelle del Foglio 16 ricadono in area sottoposta al Piano Territoriale Paesistico di area vasta Sellata - Volturino - Madonna di Viggiano (Vincolo Ambientale Paesaggistico D.lgs. 42/2004) con esclusione delle part.ile nr. 137, 141, 144, 143, 137, 189, 191.
- Le particelle al Foglio 16 nr. 77, 90, 197, 44, 45, 48, 49, 72, 79, 88, 186, 198, 201, 210, 234, risultano vincolate ai sensi del R.D. nr. 3267 del 30 dicembre 1923 (vincolo per scopi idrogeologici)
- Le particelle al Foglio 16 nr. 44, 45, 79, 77, 78, 48, 49, 201, 198, 90, 72 ricadono in parte o totalmente in zona R3 (aree a rischio idrogeologico elevato) del P.P.I. (piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico) redatto dall'Autorità Interregionale di Rischio della Basilicata;
- Non si certifica la destinazione urbanistica delle part.ile al Foglio 16 nr. 210, 186, 88 poiché identificano dei fabbricati.

CERTIFICA

che le aree site nel Comune di Abriola, censite al catasto terreni così come segue:

Foglio di mappa nr. 17 Particelle nr. 15, 16, 19, 28, 13, 14, 17; _____

Foglio di mappa nr. 19 Particella nr. 43; _____

Foglio di mappa nr. 21 Particelle nr. 2, 4, 137; _____

risultano avere la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente P.R.G.:

IN ZONA OMOGENEA "E" AGRICOLA

**SOTTOPOSTA A PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DI AREA VASTA
SELLATA - VOLTURINO - MADONNA DI VIGGIANO
(Vincolo Ambientale Paesaggistico D.lgs. 42/2004)**

con le seguenti prescrizioni:

- i.f.f. per residenze.....	mc/mq.	0,03
- i.f.f. per pertinenze.....	mc/mq.	0,17
- superficie minima del lotto.....	mq.	2.000
- altezza massima.....	ml.	7,50
- distanza minima dai confini.....	ml.	5,00
- distanza minima dai fabbricati.....	ml.	10,00

Su detti terreni non è stato mai emanato ai sensi del nono comma dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 alcun provvedimento concernente la lottizzazione a scopo edificatorio, debitamente trascritto alla conservatoria dei RR.II. e gli stessi terreni non sono stati gravati da vincoli urbanistici di qualsiasi genere tranne il vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 in quanto gli stessi ricadono in zona sottoposta al P.T.P.A.V.

N.B.:

- o La particella del Foglio 19 nr. 43, e la particella del Foglio 21 nr. 137 risultano vincolate ai sensi del R.D. nr. 3267 del 30 dicembre 1923 (vincolo per scopi idrogeologici);
- o Le particelle al Foglio 21 nr. 2, 4, 137 e le particelle al Foglio 17 nr. 15, 16, 13, 19, 14, 28 ricadono in parte o totalmente in zona R3 (area a rischio idrogeologico elevato) del P.A.I. (piano stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico) redatto dall'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata;

Non si certificano eventuali vincoli di inedificabilità imposti dalla Regione Basilicata o altri Enti Preposti.

Il presente certificato viene rilasciato a richiesta di parte ed esente da bollo per gli usi consentiti dalla legge e per la sola Destinazione Urbanistica dei terreni. Eventuali fabbricati non indicati sul presente in quanto non censiti catastalmente, ma insistenti sui terreni di cui sopra, dovranno essere dichiarati in sede di atto pubblico.

Dalla Residenza Municipale,

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Ing. Domenico BERTERAME

D.P.R. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente o Responsabile del servizio o suo delegato entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei convalidanti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.


ALLEGATO H

**Planimetria catastale con indicazione delle p.lle
utilizzate come strada pubblica**

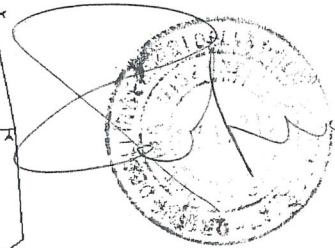
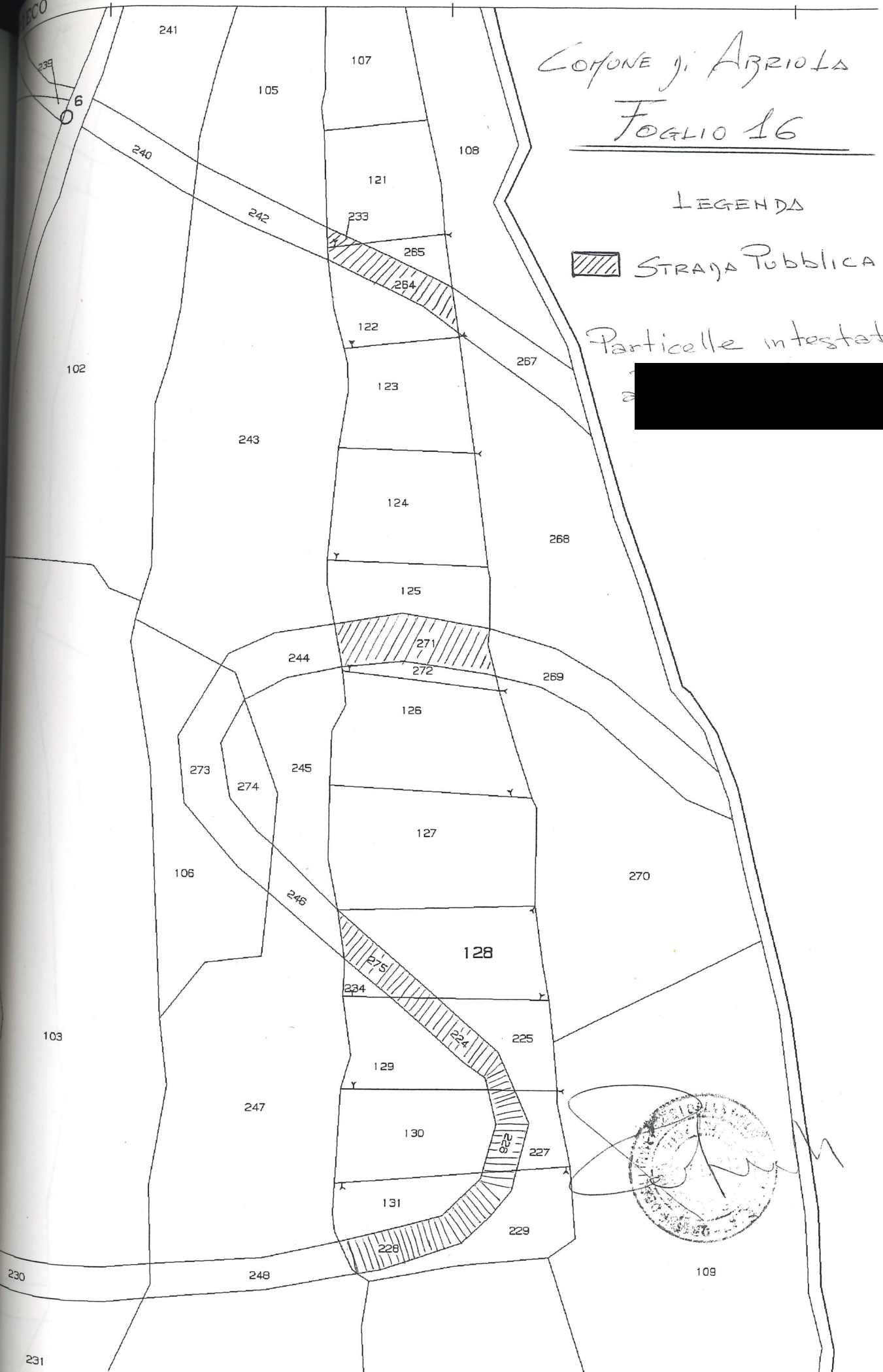
COMUNE di ABRIOLOLA

Foglio 16

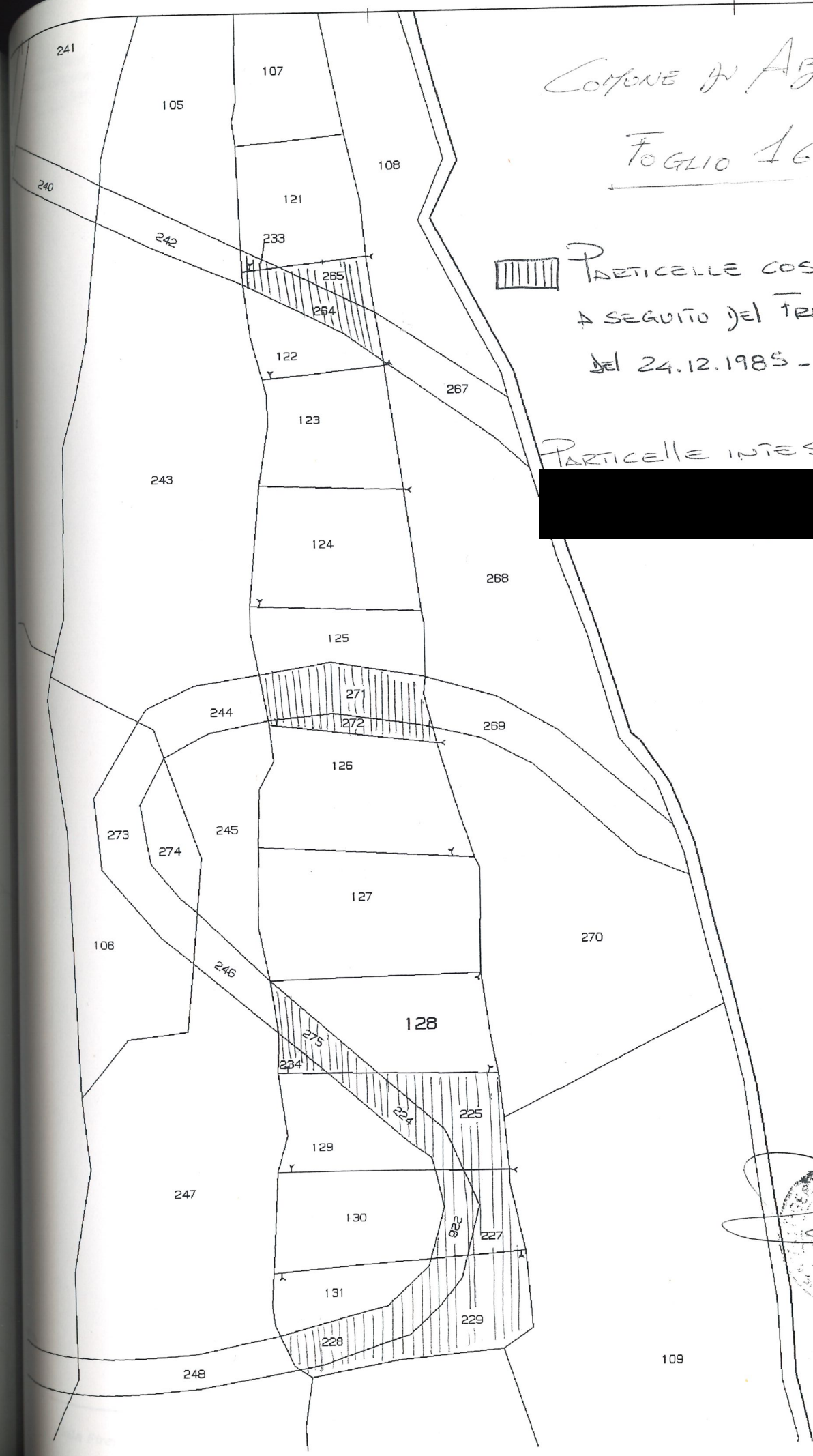
LEGENDA

 STRADA PUBBLICA

Particelle intestate





Dimensione cornice: 776.000 x 556.000 metri

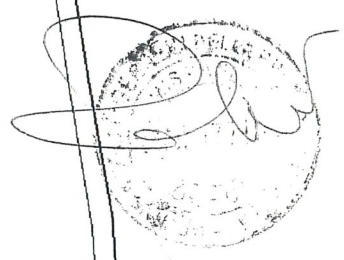


COMUNE DI ABRIOLA

Foglio 16

 PARTICELLE COSTITUITE
A SEGUITO DEL TROZZAMENTO
DEL 24.12.1985.

PARTICELLE INTERESATE A




ALLEGATO I

Planimetrie Catastali dei Fogli 16-17-19-21

FOGLIO 16



23-Mag-2011 12:21
Prot. n. 1235771/2011

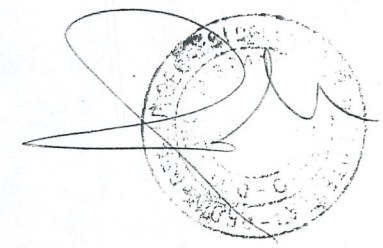
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ABRIOLOLA
Foglio: 16



23-Mag-2011 17:14
Prot. n. 1440512/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



2/5

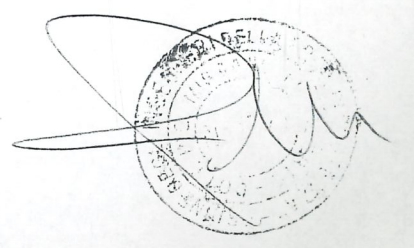
Comune: ABRIOLOLA
Foglio: 16



FABBRICATO RURALE
PERICOLANIE

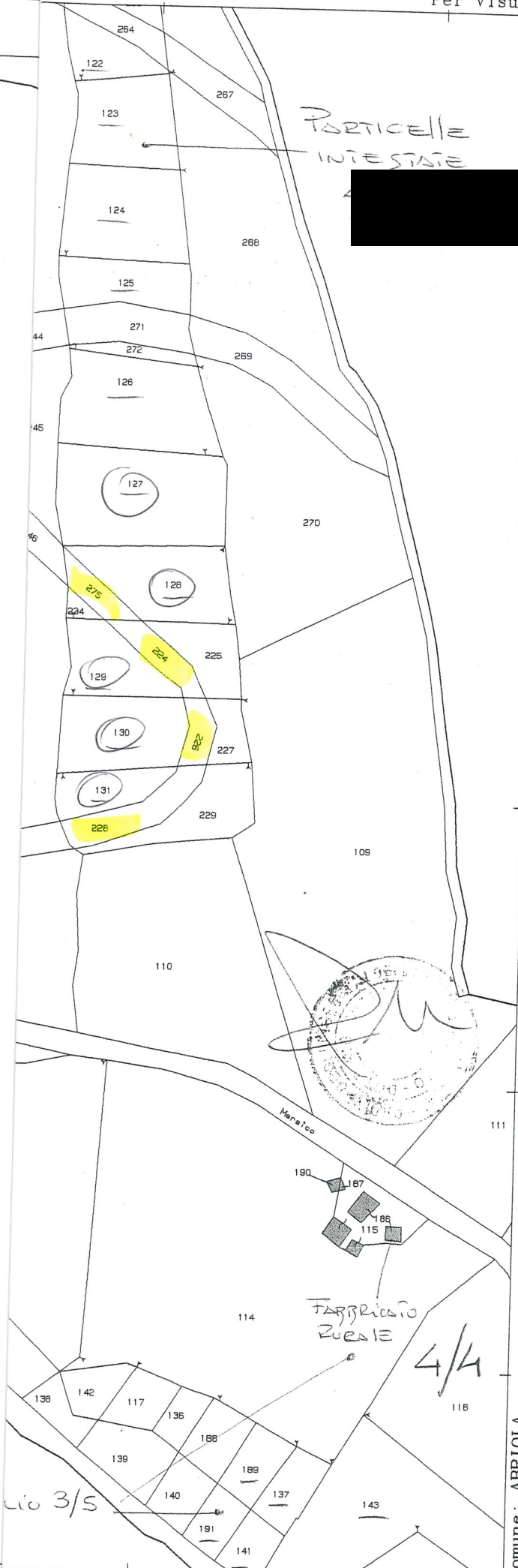
23-Mag-2011 17:20
Prot. n. 1445410/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



3/5

Mag-2011 12:22
1236619/2011

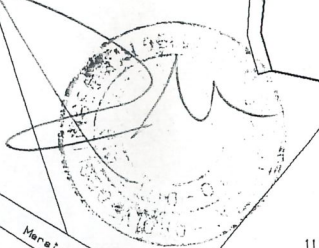


Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ABRIOLOLA
Foglio: 16



Particelle
Intestate

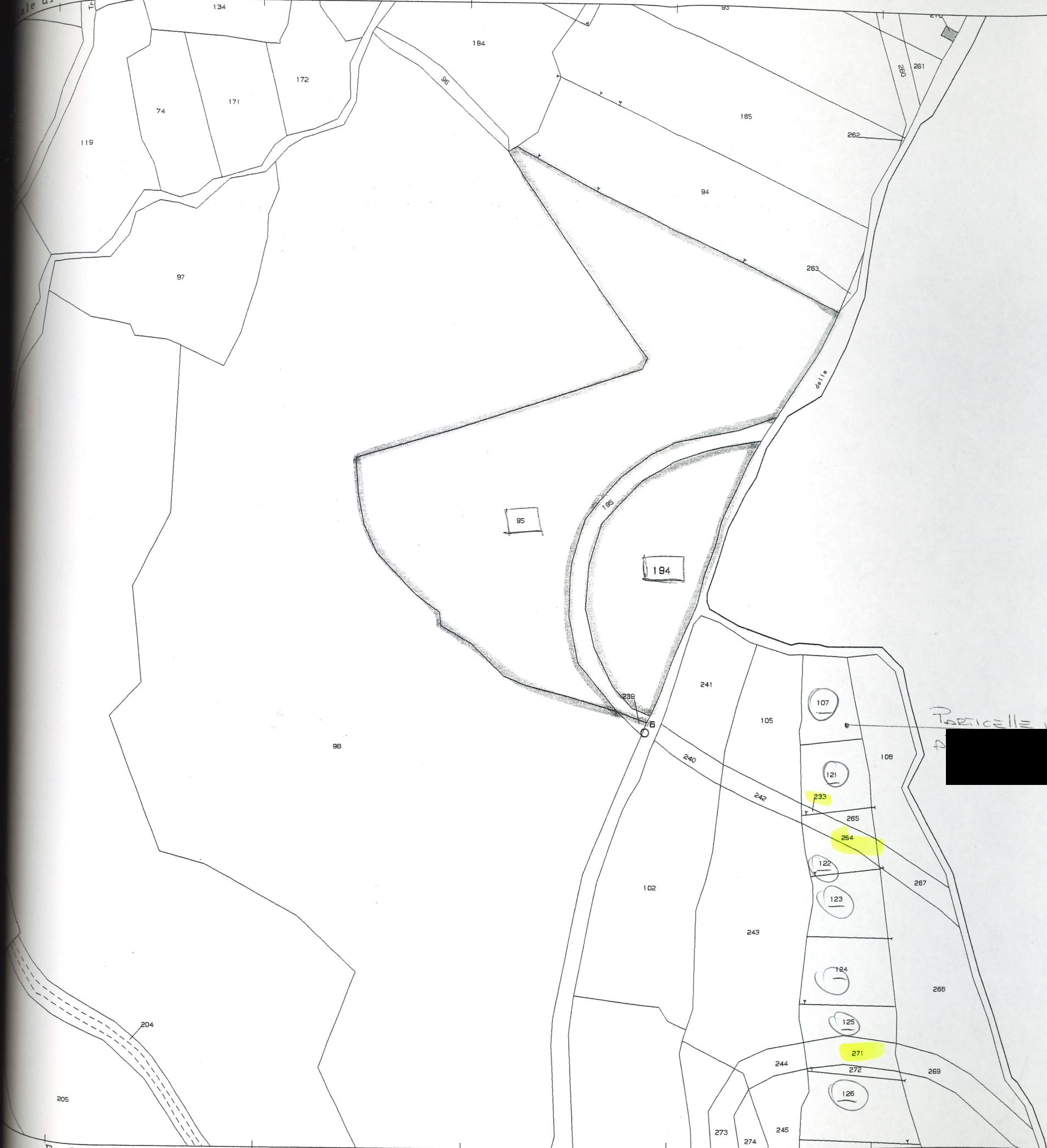


Fabbricato
Zonale

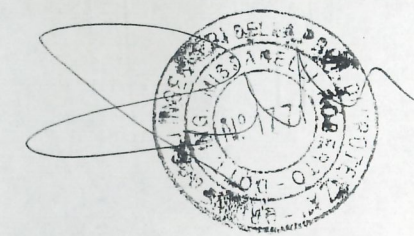
4/4

Vedi Foglio 3/5

4/5

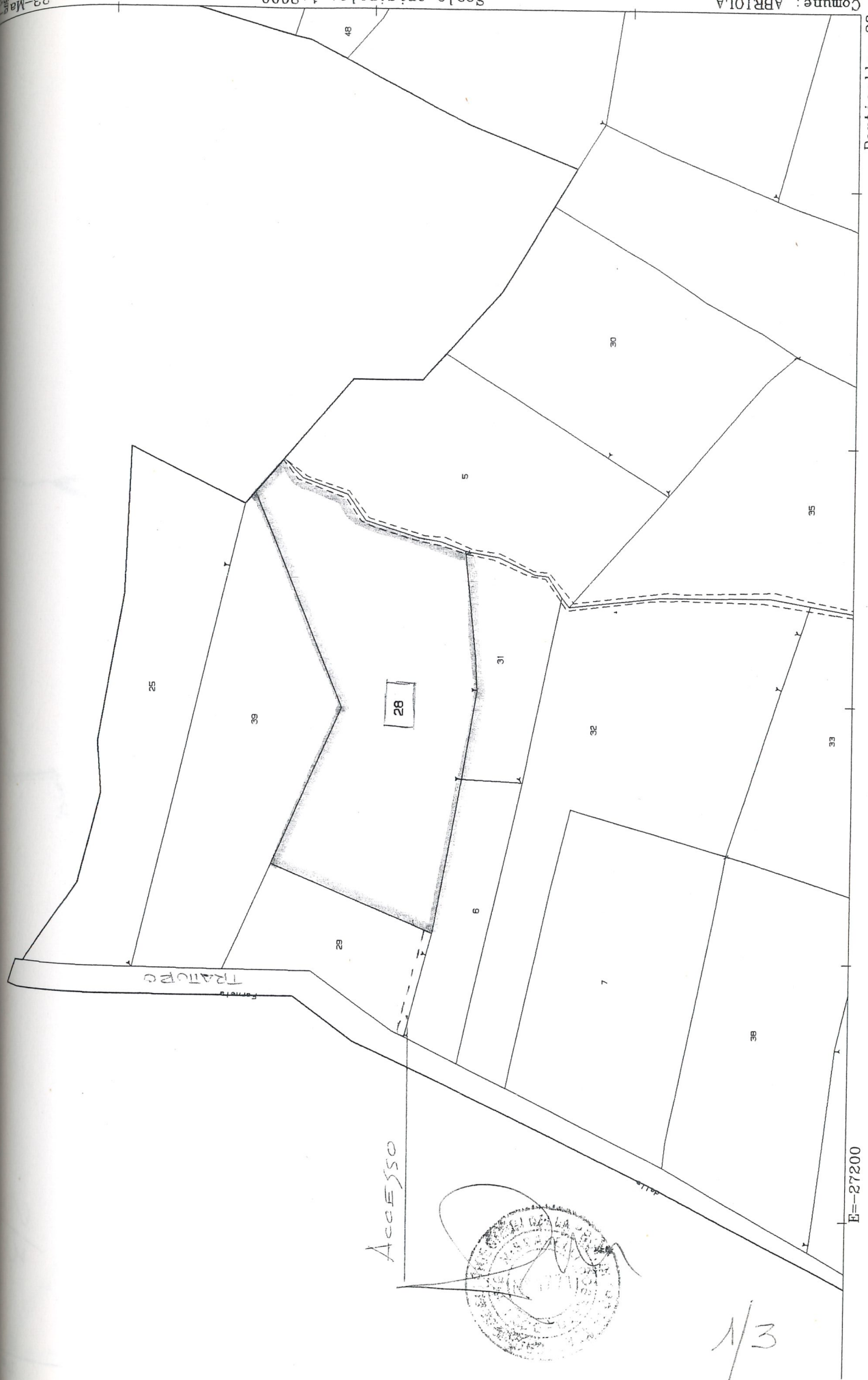


Particelle 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



5/5

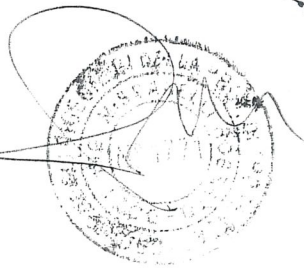
FOGLIO 17



Particella: 28

E=-27200

Accesso



1/3



E=27100

N=35700

Ufficio Provinciale di POTENZA - Direttore: DOTT. ING. MICHELE GRIECO

2/3



26-Mag-2011 11:28
Prot. n. 1167268/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

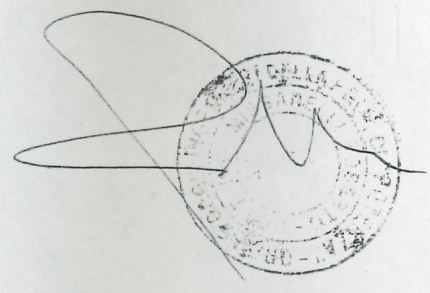
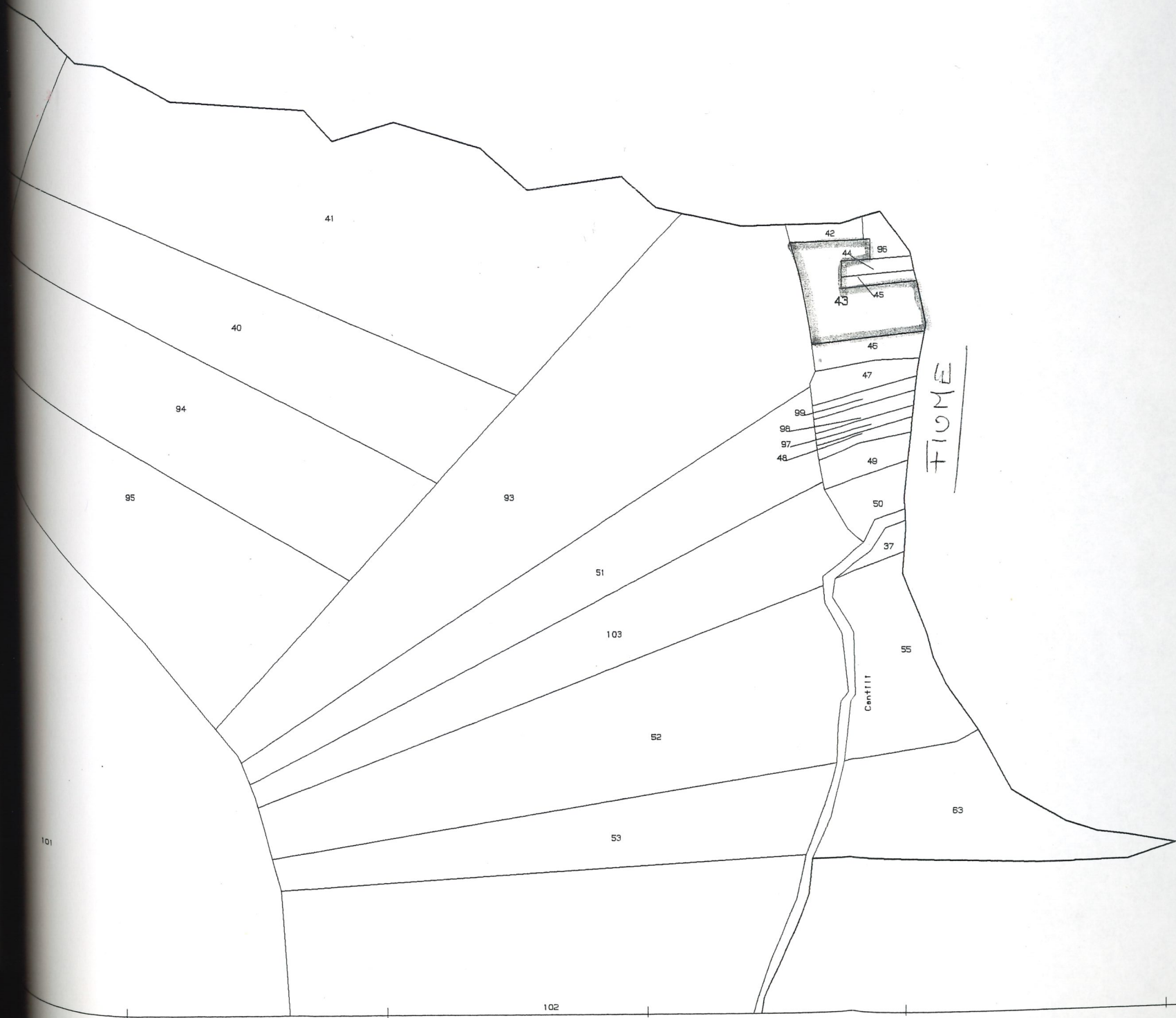
Comune: ABRIOLO
Foglio: 17

Particella: 17

3/3

2000

FOGLIO 19

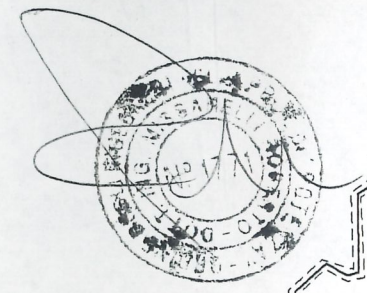
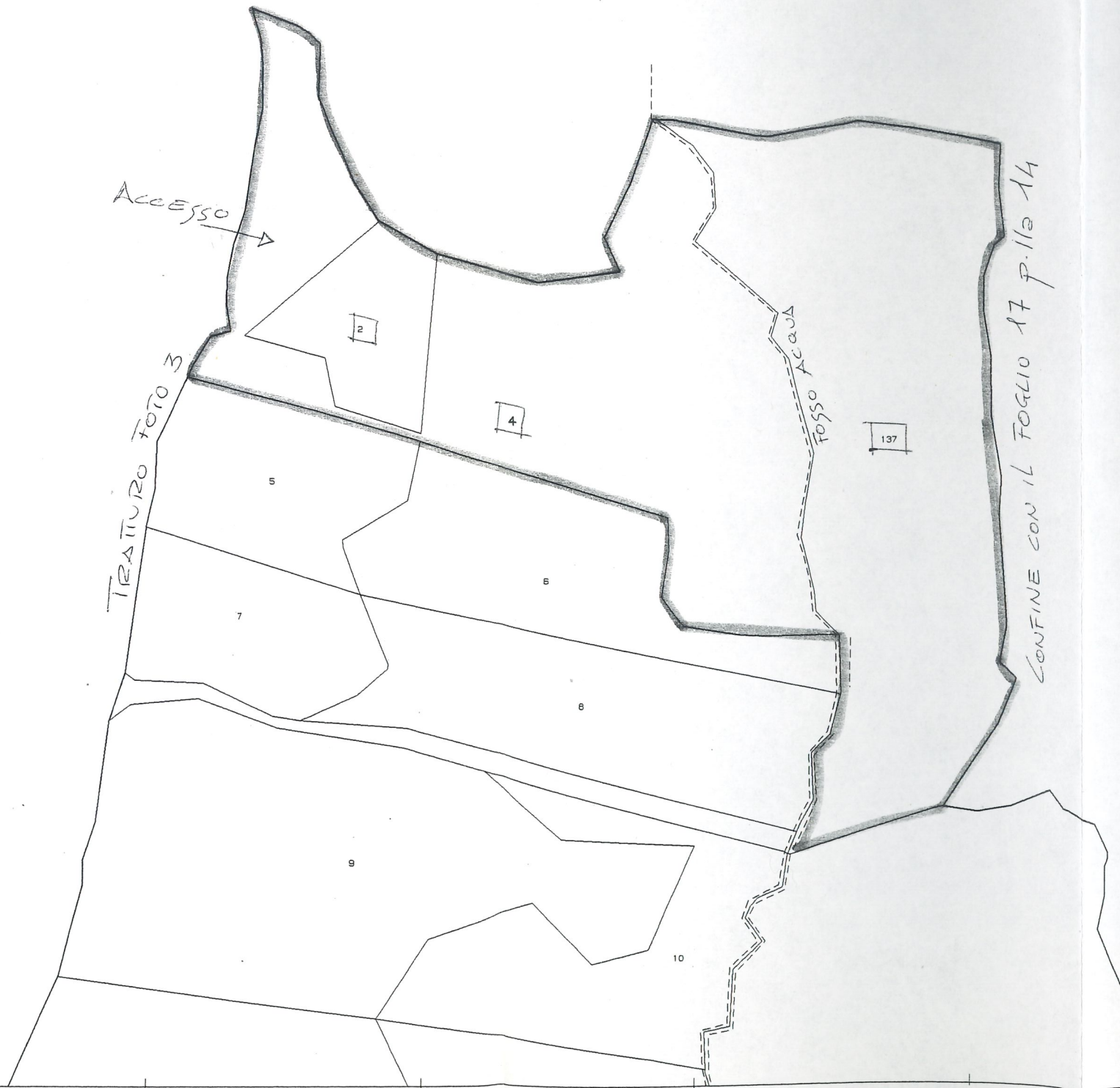


23-Mag-2011 12:06
Prot. n. 1219664/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ABRIOLO
Foglio: 19

FOGLIO 21



23-Mag-2011 12:04
Prot. n. 1217829/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ABRIOLO
Foglio: 21

FOGLIO 39

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G.N. 2861/2014

PROMOSSO

DA



CONTRO



OGGETTO: GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G.N. 2861/2014 NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 149/2009

RELAZIONE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA DELLA RELAZIONE
DEPOSITATA IN DATA 25.10.2017

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Potenza, li **15 OTTOBRE 2018**

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

INTEGRAZIONE

PREMESSA

1. CONSIDERAZIONI GENERALI
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
4. CONCLUSIONI
5. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

ALLEGATI

- A. Verbale di Giuramento
- B. Quotazioni immobiliari OMI 2017
- C. Aggiornamento catastale degli immobili oggetto di divisione



INTEGRAZIONE

In data **25.10.2017** il sottoscritto **Ing. Roberto Missanelli**, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Giudizio di divisione R.G.N. 2861/2014 nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 149/09 promosso da

, **depositava perizia tecnica** ottemperando alla richiesta del Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, che nell'udienza del 16.09.2015 chiedeva al sottoscritto di:

“verificare se gli immobili oggetto del giudizio incidentale di divisione endoesecutiva, R.G.N. 2861/2014, siano divisibili in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativi i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo eventuali conguagli in denaro; il CTU dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 194, n. 1078”.

Con provvedimento del 19.04.2018 il G.E. nominava l'avv. Monica Dea De Luca quale custode giudiziario e amministratore dei beni.

Consultata la Relazione del Custode, avv. Monica Dea De Luca, depositata telematicamente e datata 02.10.2018, nella quale veniva evidenziato che nella perizia depositata dal sottoscritto nell'ambito del giudizio di divisione non risultavano considerati alcuni beni, il sottoscritto ha ritenuto opportuno verificare il proprio elaborato peritale.

Da tale verifica si sono riscontrati una serie di errori materiali, avendo accertato che gli stessi non avessero inciso nella valutazione complessiva dei lotti.

Nello specifico il sottoscritto ha riscontrato la mancata trascrizione della scheda relativa al **LOTTO 7** per puro **errore materiale, infatti il valore** complessivo attribuito alla SECONDA QUOTA pari a € **269.286,40** e di conseguenza il valore complessivo del compendio immobiliare pari a € **538.779,50** (entrambi riportati nella perizia depositata) era già comprensivo della valutazione economica attribuita ai beni facenti parte del LOTTO 7 (€ **13.347,00**).

Di seguito si riporta l'elenco completo dei beni costituenti il Lotto 7 con la relativa identificazione catastale e relativa scheda riportante il valore economico attribuito:

FOGLIO 16

- Part. 107 Porz. AA *Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.000 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,31*
Porz. AB *Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 83 mq Red. Dom.€. 0,03 Red.Agr. €0,04*
- Part. 121 *Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.023 mq Red. Dom.€. 0,42 Red.Agr. €0,32*
- Part. 122 *Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 578 mq Red. Dom.€. 0,21 Red.Agr. €0,27*
- Part. 123 *Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 1.122 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,52*
- Part. 124 *Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 1.484 mq Red. Dom.€. 0,54 Red.Agr. €0,69*



- Part. 125 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 800 mq** Red. Dom.€. **0,29** Red.Agr. €.**0,37**
- Part. 126 Porz. AA Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.371 mq** Red. Dom.€. **0,50** Red.Agr. €.**0,64**
Porz. AB Qualità **Pascolo Classe 2 Sup. 253 mq** Red. Dom.€. **0,10** Red.Agr. €.**0,08**
- Part. 127 Porz. AA Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.761 mq** Red. Dom.€. **0,64** Red.Agr. €.**0,82**
Porz. AB Qualità **Pascolo Classe 2 Sup. 264 mq** Red. Dom.€. **0,11** Red.Agr. €.**0,08**
- Part. 128 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1144 mq** Red. Dom.€. **0,41** Red.Agr. €.**0,53**
- Part. 129 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 695 mq** Red. Dom.€. **0,25** Red.Agr. €.**0,32**
- Part. 130 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1249 mq** Red. Dom.€. **0,45** Red.Agr. €.**0,58**
- Part. 131 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 520 mq** Red. Dom.€. **0,19** Red.Agr. €.**0,24**

TERRENI			
Fig. 16			
P.IIa	mq	€/mq	€
107	1083	1,00	€ 1.083,00
121	1023	1,00	€ 1.023,00
122	578	1,00	€ 578,00
123	1122	1,00	€ 1.122,00
124	1484	1,00	€ 1.484,00
125	800	1,00	€ 800,00
126	1624	1,00	€ 1.624,00
127	2025	1,00	€ 2.025,00
128	1144	1,00	€ 1.144,00
129	695	1,00	€ 695,00
130	1249	1,00	€ 1.249,00
131	520	1,00	€ 520,00
TOT			€ 13.347,00

Da tali verifiche il sottoscritto ha rilevato altresì, nel solo paragrafo **2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**, sempre per puro **errore materiale**, la mancata trascrizione dei seguenti beni oggetto di divisione:

FOGLIO 16

- Part. 128 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1144 mq** Red. Dom.€. **0,41** Red.Agr. €.**0,53**
- Part. 129 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 695 mq** Red. Dom.€. **0,25** Red.Agr. €.**0,32**
- Part. 130 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1249 mq** Red. Dom.€. **0,45** Red.Agr. €.**0,58**
- Part. 131 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 520 mq** Red. Dom.€. **0,19** Red.Agr. €.**0,24**



Tutto ciò premesso il sottoscritto, al fine di una lettura più completa ed esaustiva, ritiene opportuno riportare, in appendice alla presente, la **RELAZIONE DEFINITIVA** integrata con quanto sopra riportato, e pertanto la presente può ritenersi INTEGRATIVA e SOSTITUTIVA della precedente relazione.

Infine, con riferimento alla circostanza evidenziata dal Custode nella propria relazione (p.to A) e in particolare che: *“il GE nell’ordinanza del 26.05.2014 - RG N. 2861/2014 - non dispone a procedersi alla divisione dei beni ricadenti nella comunione e oggetto di esecuzione nella procedura RGE n. 149/2009 e precisamente dei terreni identificati al Fig. 16 p.lle 224 (ex 123), 225 (ex 129), 226 (ex 130), 227 (ex 130), 228 (ex 131), 229 (ex 131), 233 (ex 121), 264 (ex 122), 265 (ex 122), 271 (ex 125), 272 (ex 125), 275 (128), 234 (ex 128), il sottoscritto, confermando che le p.lle 233, 264, 271, 275, 224, 226 e 228, essendo destinate a uso pubblico (strada pubblica), non sono state oggetto di stima, per completezza, al solo scopo di fornire al G.E. informazioni utili, nel caso in cui dovesse ritenere opportuno ricomprendere nel procedimento di divisione le particelle di cui sopra, di seguito riporta, tenuto conto del valore di mercato attribuito ai terreni limitrofi, il valore di mercato delle residue particelle escluse dalla divisione e precisamente:*

TERRENI			
Fig. 16			
P.lla	mq	€/mq	€
265	160	1,00	€ 160,00
272	144	1,00	€ 144,00
234	120	1,00	€ 120,00
225	560	1,00	€ 560,00
227	255	1,00	€ 255,00
229	744	1,00	€ 744,00
TOT	1.983	1,00	€ 1.983,00



PREMESSA

Il Giudice Istruttore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro nell'udienza del 16.09.2015, chiedeva al sottoscritto **Ing. Roberto Missanelli**, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Giudizio di divisione R.G.N. 2861/2014 nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 149/09 promosso da [REDACTED] di verificare quanto segue:

“se gli immobili oggetto del giudizio incidentale di divisione endoesecutiva, R.G.N. 2861/2014, siano divisibili in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativi i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo eventuali conguagli in denaro; il CTU dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 194, n. 1078”.

”.

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

A seguito dell'incarico conferitogli, il sottoscritto, al fine di valutare se i beni interessati dal giudizio di divisione R.G.N. 2861/2014 siano divisibili in natura e di conseguenza procedere alla formazione dei singoli lotti, ha ritenuto opportuno effettuare le seguenti operazioni preliminari:

ESAMINARE

- l'atto di citazione del 09.10.2014 a firma dell'[REDACTED]
- la certificazione notarile pe [REDACTED]

VERIFICARE

- l'identificazione catastale attuale dei beni confrontandola con quanto riportato nella perizia di stima depositata dal sottoscritto il 20.10.2011;
- la congruità del più probabile valore di mercato attribuito ai beni, nella citata perizia di stima, rispetto all'attuale mercato immobiliare;

Dall'esamina di tale documentazione, in merito alle quote in capo ai singoli comproprietari [REDACTED] occorre evidenziare che, i diritti in ragione di 1/2 spettanti all'[REDACTED] deceduta il [REDACTED] andavano devoluti per legge a favore del coniuge e dei figli.



Come già dichiarato dal sottoscritto nella perizia depositata in data 20.10.2001 (vedi Allegato C), i figli della defunta [REDACTED] hanno dichiarato, con regolare atto di rinuncia all'eredità del 24.06.2003, di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità morendo dismessi [REDACTED]

Inoltre nella relazione notarile per Notar Dilizia del 02.04.2015, si certifica che gli immobili oggetto di divisione, alla data del 24.03.2015, risultavano:

- in ragione di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]
 - in ragione di 1/2 già spettanti alla sig.r [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ciò premesso, considerata la necessità di individuare due quote, ciascuna pari a 1/2 dell'intero, e considerata la divisibilità in natura dei beni oggetto di giudizio, di seguito si procederà all'identificazione catastale attuale dell'intero compendio immobiliare e alla successiva formazione dei singoli LOTTI.

2.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Prima di entrare nel merito dell'individuazione dei lotti, si ritiene utile riportare l'elenco degli immobili interessati dal giudizio di divisione R.G.N. 2861/2014 e la relativa identificazione catastale attuale.

Si fa presente che, alla data odierna, i dati catastali relativi agli immobili oggetto di divisione coincidono, in termini di superficie e di diritti, ai dati riportati nella certificazione notarile e nella relazione di stima ad eccezione di alcune particelle che, rispetto a quest'ultima, hanno subito delle variazioni. A tal fine si è ritenuto opportuno allegare alla presente (Allegato C) unicamente l'elenco degli immobili oggetto di divisione e le sole visure catastali variate rispetto alle visure allegate alla perizia di stima

Immobili censiti nel CATASTO TERRENI del COMUNE DI ABRIOLA (Pz) al

FOGLIO 16

- **Part. 100** Porz. AA Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 6.800 mq Red. Dom.€. 3,51 Red.Agr. €2,81
Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 495 mq Red. Dom.€. 0,20 Red.Agr. €0,15
- **Part. 207** Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 8.150 mq Red. Dom.€. 4,21 Red.Agr. €3,37
- **Part. 77** Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 4.081 mq Red. Dom.€. 2,11 Red.Agr. €1,69
- **Part. 90** Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 8.340 mq Red. Dom.€. 4,31 Red.Agr. €3,45
- **Part. 197** Porz. AA Qualità Pascolo Arb Classe 2 Sup. 62 mq Red. Dom.€. 0,04 Red.Agr. €0,04



- Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.100 mq Red. Dom.€. 0,45 Red.Agr. €0,34
- Part. 44 Porz. AA Qualità Pascolo Classe 1 Sup. 6.100 mq Red. Dom.€. 4,10 Red.Agr. €2,21
- Porz. AB Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 1.220 mq Red. Dom.€. 0,63 Red.Agr. €0,50
- Part. 45 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 9.009 mq Red. Dom.€. 4,65 Red.Agr. €3,72
- Part. 48 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 4.321 mq Red. Dom.€. 2,23 Red.Agr. €1,79
- Part. 49 Porz. AA Qualità Pascolo Arb Classe 2 Sup. 1.354 mq Red. Dom.€. 0,56 Red.Agr. €0,42
- Porz. AB Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 1.690 mq Red. Dom.€. 0,87 Red.Agr. €0,70
- Part. 72 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 2.410 mq Red. Dom.€. 1,24 Red.Agr. €1,00
- Part. 78 Qualità Seminativo Classe 3 Sup. 13.825 mq Red. Dom.€. 8,57 Red.Agr. €7,85
- Part. 79 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 12.838 mq Red. Dom.€. 6,63 Red.Agr. €5,30
- Part. 88 Qualità Fabb.Rurale Sup. 1.363 mq
- Part. 89 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 12.621 mq Red. Dom.€. 11,08 Red.Agr. €8,47
- Part. 95 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 21.582 mq Red. Dom.€. 18,95 Red.Agr. €14,49
- Part. 137 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 420 mq Red. Dom.€. 0,37 Red.Agr. €0,28
- Part. 141 Porz. AA Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 300 mq Red. Dom.€. 0,11 Red.Agr. €0,14
- Porz. AB Qualità Incolto Prod. Classe U Sup. 62 mq Red. Dom.€. 0,01 Red.Agr. €0,01
- Part. 143 Qualità Seminati. Classe 1 Sup. 2.900 mq Red. Dom.€. 3,00 Red.Agr. €2,25
- Part. 144 Qualità Seminati. Classe 1 Sup. 1.220 mq Red. Dom.€. 1,26 Red.Agr. €0,95
- Part. 186 Qualità Fabb.Rurale Sup. 25 mq
- Part. 189 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 395 mq Red. Dom.€. 0,35 Red.Agr. €0,27
- Part. 191 Qualità Seminati. Classe 4 Sup. 310 mq Red. Dom.€. 0,11 Red.Agr. €0,14
- Part. 194 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 5.756 mq Red. Dom.€. 5,05 Red.Agr. €3,86
- Part. 198 Qualità Pascolo arb. Classe 2 Sup. 1.488 mq Red. Dom.€. 1,00 Red.Agr. €0,85
- Part. 201 Qualità Pascolo Arb Classe 3 Sup. 1 mq Red. Dom.€. 0,01 Red.Agr. €0,01
- Part. 209 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 6.907 mq Red. Dom.€. 6,06 Red.Agr. €4,64
- Part. 210 Qualità Seminati. Classe 2 Sup. 30 mq Red. Dom.€. 0,03 Red.Agr. €0,02

Intestatari:

[REDACTED]

[REDACTED]

FOGLIO 17

- Part. 15 Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 10.670 mq Red. Dom.€. 7,16 Red.Agr. €6,06



- Part. 16 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 7.205 mq Red. Dom.€. 4,84 Red.Agr. €4,09**
- Part. 19 **Porz. AA Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 12.310 mq Red. Dom.€. 5,09 Red.Agr. €. 3,81**
 Porz. AB Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 16.900mq Red. Dom.€. 6,11 Red.Agr. €7,86
- Part. 28 **Qualità Pascolo Arb Classe 2 Sup. 9.600 mq Red. Dom.€. 6,45 Red.Agr. €5,45**
- Part. 13 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 68.770 mq Red. Dom.€. 46,17 Red.Agr. €39,07**
- Part. 14 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 5.551 mq Red. Dom.€. 3,73 Red.Agr. €. 3,15**
- Part. 17 **Porz.AA Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 20.800 mq Red. Dom.€. 8,59 Red.Agr. €6,45**
 Porz. AB Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 4.600 mq Red. Dom.€. 1,66 Red.Agr. €2,14

Intestatari:

[REDACTED]
 [REDACTED]

FOGLIO 19

- Part. 43 **Porz.AA Qualità Seminativo Classe 3 Sup. 80 mq Red. Dom.€. 0,05 Red.Agr. €0,05**
 Porz. AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.200 mq Red. Dom.€. 0,50 Red.Agr. €0,37

Intestatari:

[REDACTED]
 [REDACTED]

FOGLIO 21

- Part. 2 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 2.867 mq Red. Dom.€. 1,92 Red.Agr. €1,63**
- Part. 4 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 18.572 mq Red. Dom.€. 7,67 Red.Agr. €5,75**
- Part. 137 **Qualità Pasc. Arb Classe 2 Sup. 19.000 mq Red. Dom.€. 12,76 Red.Agr. €10,79**

Intestatari:

[REDACTED]
 [REDACTED]

FOGLIO 16

- Part. 107 **Porz. AA Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.000 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,31**
 Porz. AB Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 83 mq Red. Dom.€. 0,03 Red.Agr. €0,04
- Part. 121 **Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 1.023 mq Red. Dom.€. 0,42 Red.Agr. €0,32**
- Part. 122 **Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 578 mq Red. Dom.€. 0,21 Red.Agr. €0,27**
- Part. 123 **Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 1.122 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,52**



- Part. 124 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1.484 mq Red. Dom.€. 0,54 Red.Agr. €0,69**
- Part. 125 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 800 mq Red. Dom.€. 0,29 Red.Agr. €0,37**
- Part. 126 Porz. **AA Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 1.371 mq Red. Dom.€. 0,50 Red.Agr. €0,64**
 Porz. **AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 2.53 mq Red. Dom.€. 0,10 Red.Agr. €0,08**
- Part. 127 Porz. **AA Qualità Seminativo Classe 4 Sup. 1.761 mq Red. Dom.€. 0,64 Red.Agr. €0,82**
 Porz. **AB Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 2.64 mq Red. Dom.€. 0,11 Red.Agr. €0,08**
- Part. 128 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1144 mq Red. Dom.€. 0,41 Red.Agr. €0,53**
- Part. 129 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 695 mq Red. Dom.€. 0,25 Red.Agr. €0,32**
- Part. 130 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 1249 mq Red. Dom.€. 0,45 Red.Agr. €0,58**
- Part. 131 Qualità **Seminativo Classe 4 Sup. 520 mq Red. Dom.€. 0,19 Red.Agr. €0,24**

Intestatario:

[REDACTED]

Immobili censiti nel CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI ABRIOLO (Pz) al

FOGLIO 39

- Part. 486 sub 2 graffata alla 487 sub 1 *Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4 vani Rendita.€. 115,69*

Intestatarî:

[REDACTED]

[REDACTED]

3.INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In riferimento al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ritiene che, considerata la *divisibilità in natura dei beni oggetto di giudizio*, è possibile di individuare **due quote, ciascuna pari a 1/2 dell'intero**, inoltre trattandosi di una proprietà molto estesa e differenziata, è possibile individuare, all'interno di ciascuna quota, più **LOTTI** indipendenti al fine di consentire una più agevole vendita.

In merito all'attribuzione del valore di ciascun lotto si evidenzia che, considerato che il sottoscritto ha redatto perizia di stima dei beni attribuendo a ciascuno di essi un valore economico legato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, oltre che al valore di mercato riscontrato all'epoca della stima, si è provveduto ad effettuare un raffronto delle quotazioni attuali con quelle utilizzate in sede di stima (anno 2010).

Dalla consultazione di siti di vendite immobiliari oltre che da quanto riferito dai tecnici del luogo, dalla data di redazione della perizia estimativa alla data odierna *non si sono registrate variazioni significative del mercato*



immobiliare nella zona in oggetto, pertanto, considerata l'ubicazione degli immobili, la rispettiva collocazione rispetto alle vie di collegamento, la visibilità e lo stato conservativo degli stessi, è possibile utilizzare i prezzi medi utilizzati nella precedente stima come base per il calcolo del valore di mercato più probabile dei lotti e precisamente:

PREZZO MEDIO TERRENI

- Terreni: **0,70 €/mq - 1,00 €/mq;**

PREZZO MEDIO ABITAZIONI NEL CENTRO ABITATO

- Abitazione è di **450,00 €/mq**
- Depositi è di **300,00 €/mq**

PREZZO MEDIO DEI DEPOSITI AGRICOLI NELLA ZONA RURALE

- Depositi Agricoli è di **250,00 €/mq**

PREZZO MEDIO ABITAZIONI NELLA ZONA RURALE

- Abitazione è di **300,00 €/mq**
- Deposito è di **200,00 €/mq**

Ai fini dell'individuazione dei lotti è utile precisare che, così come in sede di valutazione nella perizia di stima del 2011, non saranno oggetto di divisione il fabbricato rurale identificato catastalmente al Fg. 16 p.lla 186 di mq 25, in quanto lo stesso risulta pericolante, non accessibile e ubicato sulla particella 115 di altra proprietà.





Con riferimento ai terreni identificati catastalmente al Fg.16 p.lle 209-210 e su cui insistono i fabbricati rurali si evidenzia che gli stessi non sono stati valutati autonomamente ma come area di pertinenza degli stessi, si precisa inoltre che i fabbricati insistenti sulla p.lla 209 non sono accatastrati, ad eccezione del fabbricato rurale identificato con la p.lla 88.

Tutto quanto detto è meglio esplicitato nella perizia estimativa già depositata.

Entrando nel merito dell'individuazione dei singoli lotti, la stessa è stata effettuata tenendo conto che il compendio immobiliare in oggetto è composto da terreni agricoli, da terreni con sovrastanti fabbricati rurali, e da un fabbricato residenziale con annesso deposito sito nel centro abitato di Abriola e che gli stessi sono dislocati in diversi punti del territorio del comune di Abriola, pertanto si prestano perfettamente ad una loro vendita separata.

Tenuto conto che il più probabile valore di mercato attribuito all'intero compendio immobiliare è pari a

€ 538 779,50

e che la presente divisione consiste nell'individuazione di **due quote**, ciascuna pari a **1/2 dell'intero**, il valore economico da attribuire a ciascun quota sarà pari a

€ 269 389,75.

Il sottoscritto, al fine di evitare ulteriori aggravii per la procedura in oggetto dovuti a eventuali riconfinamenti e frazionamenti delle particelle, ha provveduto ad accorpare i beni in modo da formare più lotti il cui valore economico potesse corrispondere alla quota pari a 1/2 dell'intero, e precisamente:

1. **PRIMA QUOTA** (pari a 1/2) composta da **n. 2 lotti** formati rispettivamente dall'azienda agricola costituita dai fabbricati rurali con annessi terreni agricoli ubicati nelle immediate vicinanze degli stessi (LOTTO n. 1), e da un secondo lotto formato da soli terreni agricoli (LOTTO n. 2);



2. **SECONDA QUOTA** (pari a 1/2) composta da **n. 4 lotti** formati rispettivamente da terreni agricoli diversamente dislocati in agro di Abriola (LOTTO n. 3, LOTTO n. 4, LOTTO n.5 e LOTTO n.7), e da un lotto formato dall'immobile sito nel centro abitato del comune di Abriola (LOTTO n. 6).

Ciò premesso, di seguito si riporta l'individuazione dei lotti con una breve descrizione per ciascuno di essi, rinviando alla perizia già depositata per una descrizione più dettagliata.

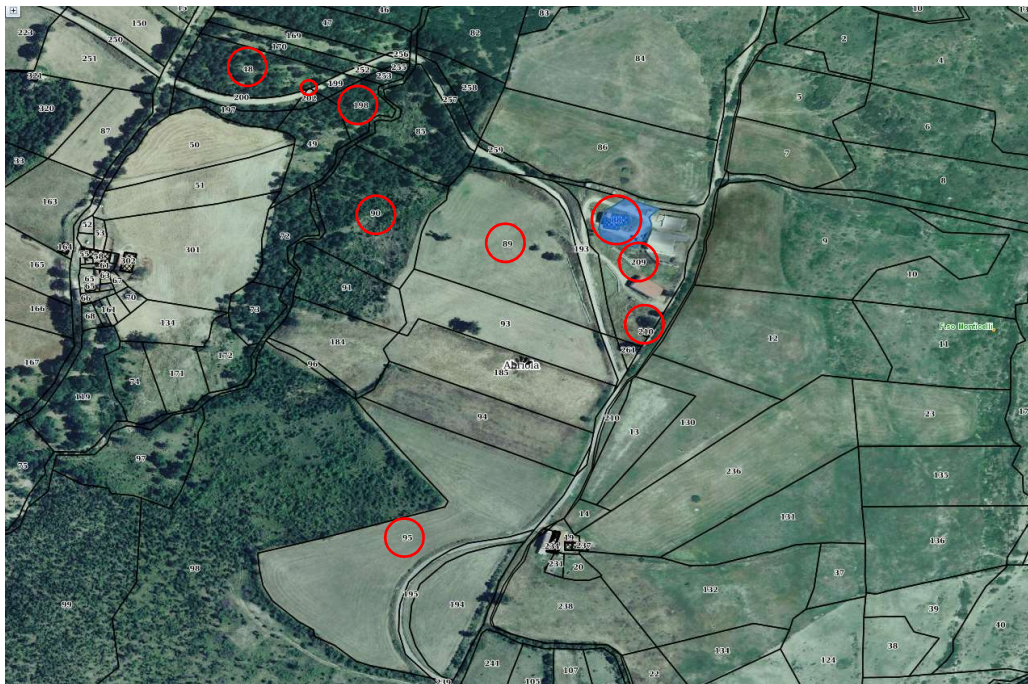
PRIMA QUOTA

LOTTO 1

Azienda agricola composta da terreni agricoli, attualmente incolti e non recintati, e lotto di terreno con sovrastanti fabbricati rurali ubicati in agro di Abriola alla c.da Fiumarella, fabbricati rurali rispettivamente destinati uno a deposito macchine ed attrezzature agricole e abitazione, uno a ovile, uno a fienile e uno a stalla.

I beni che compongono tale lotto sono i seguenti:

1. **Fabbricato Rurale** individuato catastalmente al Foglio 16 p.lla 88;
2. **Ovile** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;
3. **Fienile** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16;
4. **Stalla** non accatastato ubicato sulla p.lla 209 del Foglio 16
5. **Terreni** individuati catastalmente al Foglio 16 p.lla 90, 48, 89, 95, 198, 201, 209 e 210;



TERRENI				FABBRICATI RURALI		
Fig. 16						
P.IIa	mq	€/mq	€	mq	€/mq	€
90	8340	0,70	€ 5 838,00			
48	4321	0,70	€ 3 024,70			
88	Fabb. Rur. Destinato a deposito			120	200	€ 24 000,00
	Fabb. Rur. Destinato ad abitazione			120	300	€ 36 000,00
89	12621	0,70	€ 8 834,70			
95	21582	0,70	€ 15 107,40			
198	1488	0,70	€ 1 041,60			
201	1	0,70	€ 0,70			
209	Fabb. Rur. Destinato a Ovile			230	250	€ 57 500,00
	Fabb. Rur. Destinato a Fienile			183	250	€ 45 750,00
	Fabb. Rur. Destinato a Stalla			286	250	€ 71 500,00
	Area sedime fabbricati			-	-	
210	Area sedime fabbricati			-	-	
TOT terreni			€ 33 847,10	TOT fabb.		€ 234 750,00
TOT azienda agricola				€ 268 597,10		

Sup. complessiva terreni : **mq. 48.353****Valore complessivo LOTTO 1: € 268 597,10**

LOTTO 2

Terreno agricolo sito in agro di Abriola, individuato catastalmente al FOGLIO 19 p.lla 43, tale particella, di forma regolare e pianeggiante, è ubicata in prossimità del fiume.



TERRENI			
Fig. 19			
P.lla	mq	€/mq	€
43	1280	0,70	€ 896,00
TOT			€ 896,00

Sup. complessiva terreni: **mq. 1.280**

Valore complessivo LOTTO 2: € 896,00.

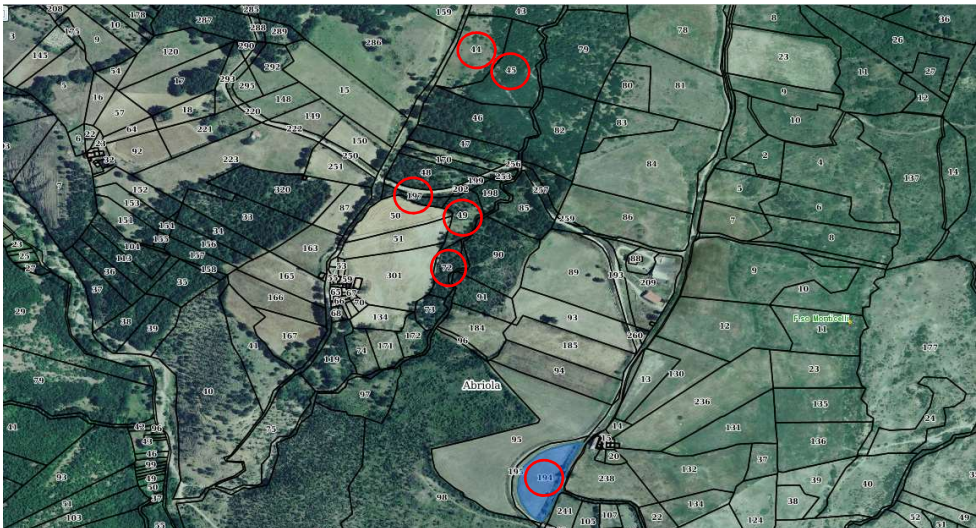
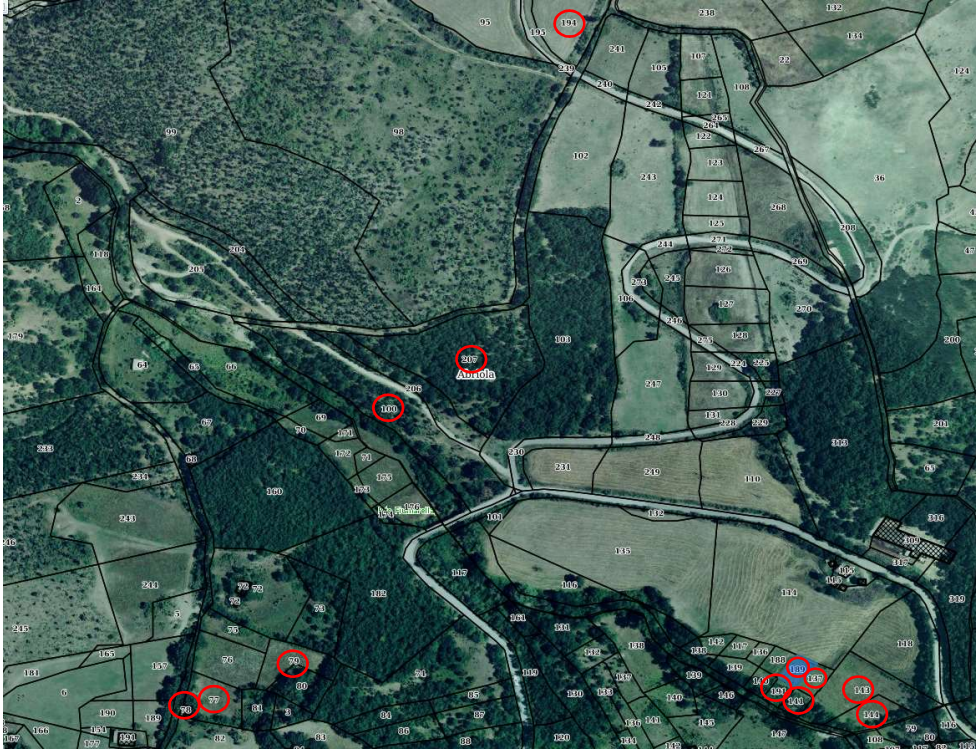
Il valore complessivo della PRIMA QUOTA pari a 1/2 dell'intero compendio immobiliare, composta dal **Lotto n. 1** e **Lotto n. 2** è pari a

€ 269 493,10.



SECONDA QUOTA**LOTTO 3**

Terreni agricoli siti in agro di Abriola, individuati catastalmente al FOGLIO 16 p.lle 100, 207, 77, 197, 44, 45, 49, 72, 78, 79, 137, 141, 143, 144, 189, 191, 194, la maggior parte di tali terreni sono raggiungibili solo attraverso tratturi e risultano incolti e non recintati.



TERRENI			
Fig. 16			
P.lla	mq	€/mq	€
100	7295	0,70	€ 5 106,50
207	8150	0,70	€ 5 705,00
77	4081	0,70	€ 2 856,70
197	1162	0,70	€ 813,40
44	7320	0,70	€ 5 124,00
45	9009	0,70	€ 6 306,30
49	3044	0,70	€ 2 130,80
72	2410	0,70	€ 1 687,00
78	13825	0,70	€ 9 677,50
79	12838	0,70	€ 8 986,60
137	420	0,70	€ 294,00
141	362	0,70	€ 253,40
143	2900	0,70	€ 2 030,00
144	1220	0,70	€ 854,00
189	395	0,70	€ 276,50
191	310	0,70	€ 217,00
194	5756	0,70	€ 4 029,20
TOT			€ 56 347,90

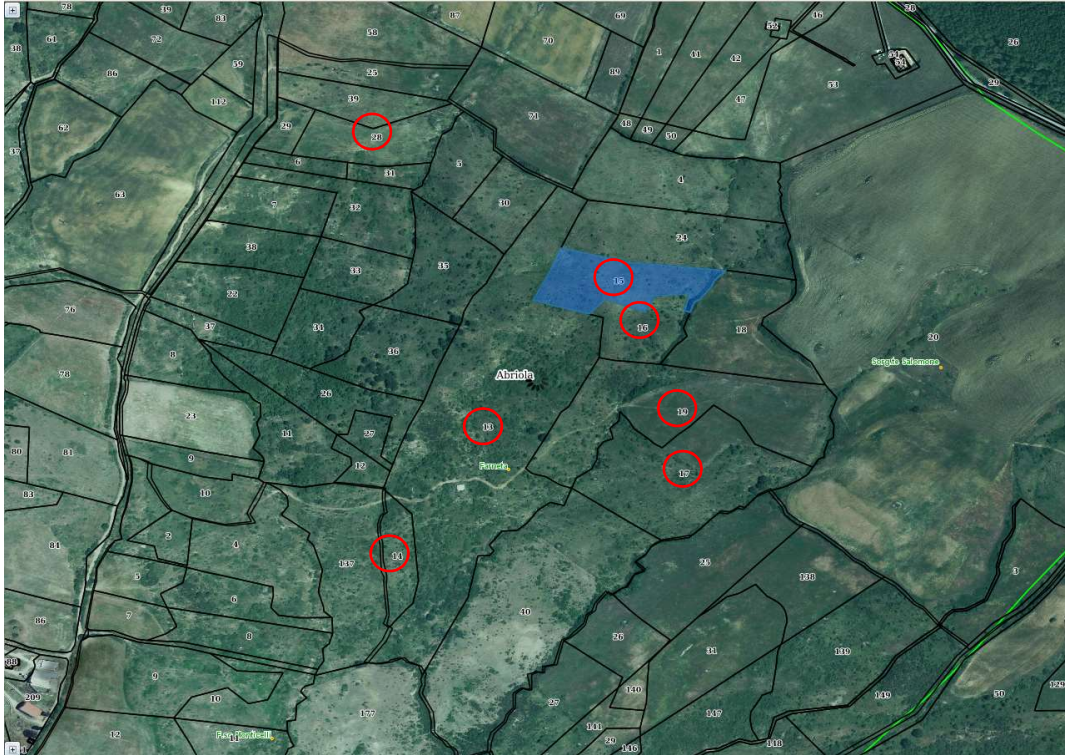
Sup. complessiva terreni : mq. 80.497

Valore complessivo LOTTO 3: **€ 56 347,90.**



LOTTO 4

Terreni agricoli siti in agro di Abriola, individuati catastalmente al FOGLIO 17 p.lle 15, 16, 19, 28, 13, 14, 17. Tutte le particelle, tranne la p.lla 28, risultano confinanti tra loro formando un lotto di forma irregolare. Tali particelle sono raggiungibili attraverso un tratturo e risultano incolte e non recintate. La particella 28, anch'essa di forma irregolare, è accessibile attraverso un sentiero erboso che consente il collegamento tra il fondo e il tratturo principale.



TERRENI			
Fg 17			
P.lla	mq	€/mq	€
15	10670	0,70	€ 7 469,00
16	7205	0,70	€ 5 043,50
19	29210	0,70	€ 20 447,00
28	9600	0,70	€ 6 720,00
13	68770	0,70	€ 48 139,00
14	5551	0,70	€ 3 885,70
17	25400	0,70	€ 17 780,00
TOT			€ 109 484,20

Sup. complessiva terreni : mq. 156.406

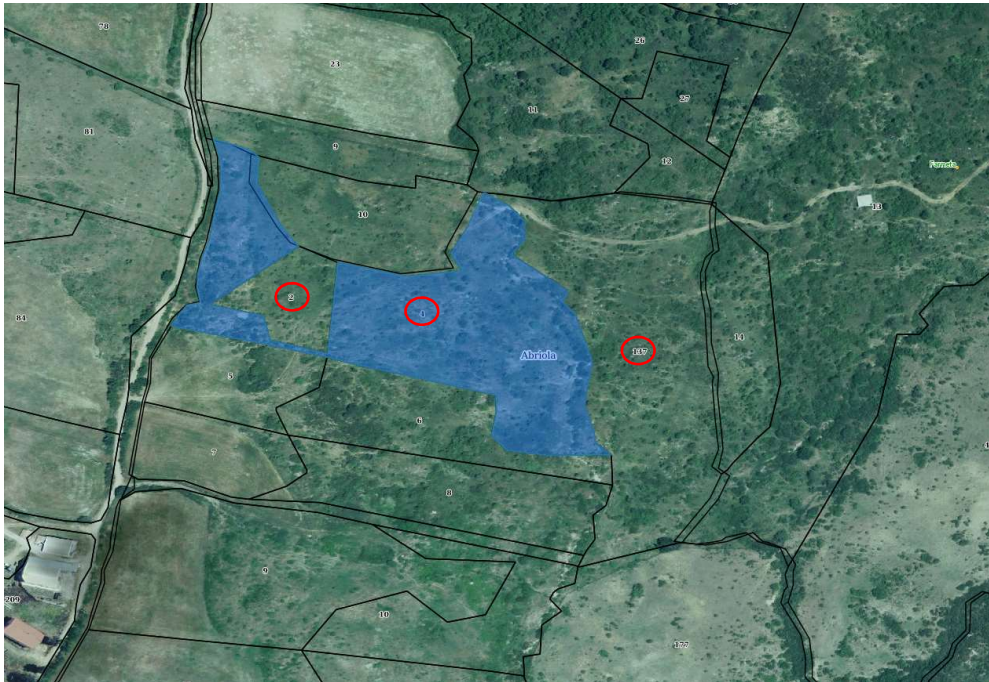
Valore complessivo LOTTO 4: **€ 109 484,20.**



LOTTO 5

Terreni agricoli siti in agro di Abriola, individuati catastalmente al FOGLIO 21 p.lle 2, 4, 137.

Tale proprietà è costituita da 3 particelle confinanti tra loro costituendo così un unico lotto di forma irregolare, che risulta attualmente incolto e utilizzato a pascolo. L'accesso a tale proprietà è ubicato lungo il tratturo che costeggia le proprietà del foglio 16 p.lla 209. Si evidenzia che il confine tra la p.lla 137 e la p.lla 4 è caratterizzato da un fosso di acqua.



TERRENI			
Fg 21			
P.lla	mq	€/mq	€
2	2867	0,70	€ 2 006,90
4	18572	0,70	€ 13 000,40
137	19000	0,70	€ 13 300,00
TOT			€ 28 307,30

Sup. complessiva terreni : mq. 40.439

Valore complessivo LOTTO 5: € 28 307,30.



LOTTO 6

Immobile sito in abitato di Abriola alla via Marinelli, 135, individuato catastalmente al Foglio 39 particella 486/2 - 487/1. L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di uno stabile assoggettato ai sensi della Legge 219/1981, ad intervento di riparazione e adeguamento antisismico giusta concessione n°2 Prot.1414 rilasciata dal Comune di Abriola.

L'unità abitativa è dotata di accesso indipendente lungo Via G.Marinelli ai numeri 135-137 ed è composta da due piani fuori terra di cui il primo a destinazione abitazione e il secondo, mansardato, destinato a deposito.

L'immobile internamente risulta pitturato e dotato di rifiniture di tipo economico.



ABITAZIONE			
Fig. 39			
P.lla	mq	€/mq	€
487	100	450,00	€ 45 000,00
489	56	300	€ 16 800,00
TOT			€ 61 800,00

Valore complessivo LOTTO 6: **€ 61 800,00.**



LOTTO 7

Terreni agricoli siti in agro di Abriola alla c/da Fiumarella, individuati catastalmente al FOGLIO 16 p.lle 107, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, disposti lungo la strada interna che collega la Starda Statale Rifreddo – Anzi con la S.P. 16 e distano rispettivamente circa 8 Km dalla strada statale e circa 500m dalla S.P. 16.

Le particelle nell'insieme costituiscono un unico fondo di forma rettangolare (stretta e lunga) interrotto in tre punti dalla starda pubblica che collega come detto prima le due strade principali e consente l'accesso al fondo in oggetto in più punti; tale fondo risulta inoltre, soltanto lungo i lati laterali, recintato con recinzione in rete metallica

Si evidenzia che sulle p.lle 127-128-129-130-131 esiste una servitù di Elettrodotto a favore dell'ENEL.

Allo stato attuale i terreni risultano incolti e caratterizzata da una moderata pendenza.



TERRENI			
Fig. 16			
P.lla	mq	€/mq	€
107	1083	1,00	€ 1.083,00
121	1023	1,00	€ 1.023,00
122	578	1,00	€ 578,00
123	1122	1,00	€ 1.122,00
124	1484	1,00	€ 1.484,00
125	800	1,00	€ 800,00
126	1624	1,00	€ 1.624,00
127	2025	1,00	€ 2.025,00
128	1144	1,00	€ 1.144,00
129	695	1,00	€ 695,00
130	1249	1,00	€ 1.249,00
131	520	1,00	€ 520,00
TOT			€ 13.347,00

Sup. complessiva terreni: mq. 13.347,00

Valore complessivo LOTTO 7: **€ 13.347,00**



Il valore complessivo della SECONDA QUOTA pari a 1/2 dell'intero compendio immobiliare, composta dal **Lotto n. 3, Lotto n. 4, Lotto n. 5, Lotto n. 6 e Lotto n. 7**, è pari a

€ 269 286,40

In definitiva si può affermare che, il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare è pari a **€ 538 779,50**, che il valore delle **due quote**, ciascuna pari a **1/2 dell'intero**, è pari a **€ 269 389,75**, e che le quote determinate risultano collimanti con tale importo, a meno di lievi ed ininfluenti differenze, e sono rispettivamente pari a:

- **PRIMA QUOTA** pari a **€ 269 493,10**
- **SECONDA QUOTA** pari a **€ 269 286,40**



4.CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Roberto MISSANELLI, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Giudizio di divisione R.G.N. 2861/2014 nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 149/09 promosso da [REDACTED], dall'esamina della documentazione in atti e della documentazione tecnica in possesso, con la presente relazione INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA di quella precedentemente trasmessa, fa presente quanto segue:

- I beni oggetto di giudizio *sono divisibili in natura* senza necessità di identificazione di nuovi confini;
- Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari a **€ 538.779,50**;
- Considerata la divisibilità in natura dei beni oggetto di giudizio, e considerato il numero dei comproprietari, sono state individuate *due quote*, ciascuna *pari a 1/2 dell'intero*;
- Ciascuna quota è composta da più lotti indipendenti e precisamente:
 - ✓ PRIMA QUOTA pari a 1/2 composta dai **LOTTI 1 e 2** di valore complessivo pari a
€ 269 493,10
 - ✓ SECONDA QUOTA pari a 1/2 composta dai **LOTTO n. 3, n. 4, n.5, n. 6 e n.7**, di valore complessivo pari a
€ 269 286,40
- Considerata le lievi e influenti differenze di valore economico tra le due quote, non si è ritenuto opportuno provvedere ad eventuali conguagli in denaro.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza li, 15.10.2018

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI



5.SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

TRIBUNALE DI POTENZA R.G.N. 2861/2014

ONORARI TABELLARI - Art.13 - Applicazione 1° comma - DM 182/2002

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato.

Valore stimato: € 538.779,50

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	Minimo	Medio	Massimo
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 51.645,69	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
€ 258.228,45	€ 154.937,07	€ 440,33	€ 680,50	€ 880,66
€ 516.456,90	€ 258.228,45	€ 122,40	€ 183,47	€ 244,54
Totali:	€ 538.779,50	€ 1.136,04	€ 1.703,91	€ 2.271,76

Tariffa selezionata: **Massima**

Onorario calcolato: € 2.271,76

RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari tabellari	€ 2.271,76
Aumento incarico complesso +30% (Art. 52)	€ 681,53
TOTALE	€ 2.953,29
Spese documentate (Art. 56)	€ 50,00
TOTALE ONORARI e SPESE	€ 3.003,29



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. n. 2861/2014

PROMOSSO

DA



OGGETTO: CHIARIMENTI RELATIVI AL LOTTO 6.

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Potenza, li 30 Giugno 2021

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



PREMESSA

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela DI GENNARO, con riferimento al procedimento in oggetto, a scioglimento della riserva, con provvedimento del 14.11.2020 rilevava che:

"...dall'esame del progetto di divisione a firma del CTU Ing. Missanelli è emersa un'incongruenza in relazione al LOTTO 6, nel quale risultano inserite le p.lle 487 e 489 del fg. 39, che non corrispondono a quelle oggetto del presente giudizio di divisione, né, invero, a quelle del pignoramento a monte;

al riguardo che oggetto di pignoramento sono le p.lle 486 sub 2 e 487 sub 1 del fg. 39 (CFR. nota di trascrizione e ordinanza ex art.600 c.p.c.) e, non risultano intervenute, in base alle visure catastali in atti, variazioni catastali."

CHIARIMENTI

Il sottoscritto ing. Roberto Missanelli, in qualità di CTU nel procedimento in oggetto, in riferimento a quanto rilevato dal G.E., con la presente evidenzia che, sia nella relazione di stima originaria che nella relazione relativa al giudizio di divisione, nei paragrafi relativi alla identificazione catastale nonché alla descrizione dei beni oggetto di stima, l'immobile che costituisce il LOTTO 6 è sempre stato identificato come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Immobili censiti nel CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI ABRIOLA (Pz) al****FOGLIO 39**

- Part. 486 sub 2 graffata alla 487 sub 1 Categoria A/4 Classe 5 Consistenza 4 vani Rendita.€. 115,69

Intestatari:

[REDACTED] età per ½)
 [REDACTED] (proprietà per ½)

DESCRIZIONE DEI BENI**LOTTO 6**

Immobile sito in abitato di Abriola alla via Marinelli, 135, individuato catastalmente al Foglio 39 particella 486/2 - 487/1.[...]

Tuttavia, nella tabella riepilogativa delle superfici costituenti il lotto sono state riportate, per mero errore materiale, le p.lle 487 e 489.

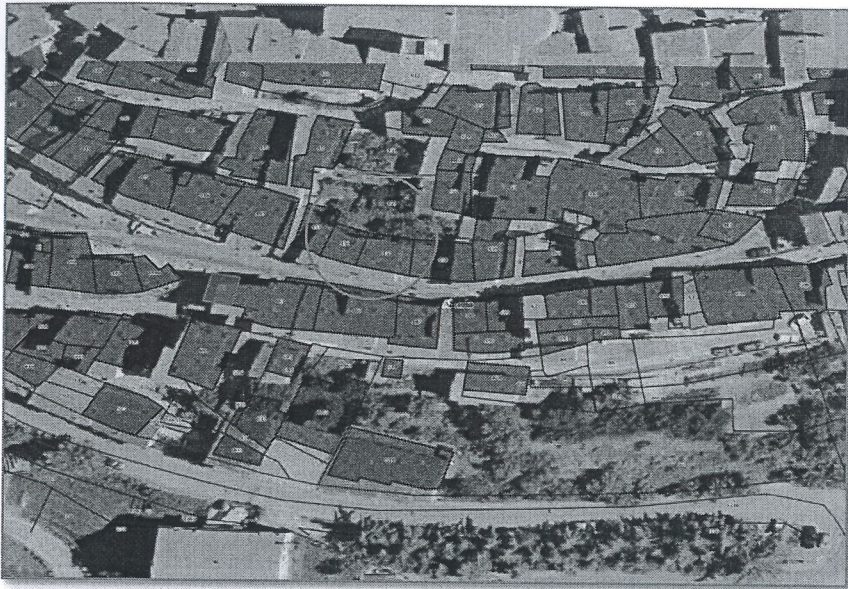


Ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione integrale del lotto 6 riportante la tabella corretta.

LOTTO 6

Immobile sito in abitato di Abriola alla via Marinelli, 135, individuato catastalmente al Foglio 39 particella 486/2 - 487/1. L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di uno stabile assoggettato ai sensi della Legge 219/1981, ad intervento di riparazione e adeguamento antisismico giusta concessione n°2 Prot.1414 rilasciata dal Comune di Abriola. L'unità abitativa è dotata di accesso indipendente lungo Via G.Marinelli ai numeri 135-137 ed è composta da due piani fuori terra di cui il primo a destinazione abitazione e il secondo, mansardato, destinato a deposito.

L'immobile internamente risulta pitturato e dotato di rifiniture di tipo economico.



LOTTO 6				
Fig. 39				
P.IIa	PIANO	mq	€/mq	€
486 sub 2 graff. alla p.IIa 487 sub 1	T	100	450,00	€ 45 000,00
486 sub 2 graff. alla p.IIa 487 sub 1	1	56	300	€ 16 800,00
TOT				€ 61 800,00

4

Valore complessivo LOTTO 6: € 61 800,00.

Alla luce di quanto sopra detto, come richiesto dal G.E nel provvedimento del 14.11.2021, il sottoscritto deposita separatamente dalla presente, il PROGETTO DI DIVISIONE opportunamente rettificato in relazione al solo LOTTO 6.

Potenza, 30.06.2021

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

