



**N. FALL. 85/2020**  
**AUTORITA' GIUDIZIARIA**

**TRIBUNALE DI BOLOGNA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO FALLIMENTO**

Sent. n.90, Cron. 3104 rep n.94

Contro: - “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”;

Giudice designato: Dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI

Curatore: Dott.ssa Marzia Chessa

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Visure storiche;
- Allegato 5 Ispezioni per soggetto e Immobile;
- Allegato 6 Ispezioni formalità iscritte e trascritte;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Regione Basilicata (Usi Civici);
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 Spese Documentate;
- Allegato 13 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore  
- Geom. MURO Liliana -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9  
85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## Relazione Tecnica d'Ufficio

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

85/2020 R.F.

Al Sig. Giudice Fallimento  
Dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI  
TRIBUNALE DI BOLOGNA

**OGGETTO:** Tribunale di Bologna – Sezione Fallimentare n.85/2020 R.F. Sent. n.90, Cron. 3104 rep n.94 della società “IL SOGGETTO COINVOLTO NELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE”.

\*\*\*\*\*

Con provvedimento del 28/12/2022 a seguito istanza del Curatore dott.ssa MARZIA CHESSA, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata dal Giudice del Fallimento del Tribunale di Bologna, dott.ssa ANTONELLA RIMONDINI, esperto stimatore dei cespiti della società e dei soci falliti siti nel Comune di Tolve (PZ)

Con sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 85/20 per Atto Giudiziario Tribunale di Bologna Rep.3104 del 20/10/2020 trascritta il 31/12/2020 R.P.15045 R.G.19018, veniva dichiarato il fallimento della società “SOGGETTO COINVOLTO NELLA PRESENTE PROCEDURA FALLIMENTARE”, con sede legale in Argelato (BO) (C.F. [REDACTED]), nonché dei soci “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare” e “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.

Rientrano tra i beni immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili della società fallita, [REDACTED], i seguenti cespiti:

- 1) I diritti della quota di **1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex CONTRADA VIGNALI DELLE CORTE n. 9 Piano T) Piano T riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.
- a) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.
- b) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.
- c) I diritti della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare” e “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.
- 2) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.
- 3) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; di proprietà “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare”.

Acquisita la documentazione prodotta dal Curatore dott.ssa MARZIA CHESSA, in esecuzione dell’incarico ricevuto, in data **02/02/2023** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei cespiti sopra indicati previo avviso con raccomandata A.R. e con PEC del 05/01/2023 rivolto a tutte le parti interessate.

All’incontro fissato interveniva il “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare” fratello dei soci della società fallita, “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare” e “soggetto coinvolto nella

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

presente procedura fallimentare” identificato a mezzo C.I. rilasciata dal Comune di Oppido Lucano (PZ) in data 25/03/2014.

Dall’accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del alloggio ubicato in Tolve (PZ) Via Vignali delle Corti n. 11 (ex CONTRADA VIGNALI DELLE CORTE n. 9 Piano T) Piano T riportata al NCEU foglio 72 particella 231.

In merito ai terreni sopra identificati, il sig. “soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare” ha dichiarato a verbale che attualmente non sono nel possesso e nella disponibilità dei suoi germani, ma vengono coltivati da terzi.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell’incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione catastale e ipotecaria depositata presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l’ufficio anagrafe di Tolve (PZ), Oppido Lucano (PZ), Castello D’Argile (BO), Cento (FE) e l’uffici tecnico del Comune in Tolve (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

<b>Quesiti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>da pag.</b>	<b>a pag.</b>
Capitolo n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Capitolo n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	6
Capitolo n. 3	Identificazione catastale dei beni	7	7
Capitolo n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8	8
Capitolo n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione a ciascun bene.	9	9
Capitolo n. 6	Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	10	10
Capitolo n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	11	11
Capitolo n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	11	12
Capitolo n. 9	Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale	13	13
Capitolo n. 10	Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	13	13
Capitolo n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	13	13
Capitolo n. 12	Valutazione dei beni	14	16
Capitolo n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	14 16	16 16
Capitolo n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell’ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	16	16

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

### CAPITOLO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita.

I diritti reali oggetto di stima corrispondono a quello in titolarità dei soci della società fallita "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare "con sede legale in Argelato (BO) (C.F.):

- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare");
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare");

ovvero:

- 1) **La quota di 1/1** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) Piano T riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; è pervenuta in virtù di atto di divisione del notaio Zotta Domenico Antonio Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 **trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344;**

CONTRO:

- [redacted] per la quota di 3/9;
- [redacted] per la quota di 2/9;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9.

A FAVORE:

- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 1/1)

Ai sopraindicati soggetti, il cespite è prevenuto per atto di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215**

CONTRO

- [redacted] proprietario per la quota di 1/1;

A FAVORE

- [redacted] per la quota di 3/9;
- [redacted] per la quota di 2/9;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà dell'alloggio in Tolve al foglio 72 part.231 sub 4, è pervenuto per testamento pubblico del 02/05/1988 del notaio Gatti Luigi, Volume 152 n. 755 registrato in data 05/07/1988 - Voltura n. 108/1988 **trascritto il 05/07/1988 R.P.7020 R.G. 8480** e relativa denuncia di successione trascritta il **25/10/1989 R.P. 11146 R.G. 12988;**

CONTRO:

- [redacted] deceduto il 02/05/1988 (per la quota di 1/1).

In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità. (vedasi allegato Ispezioni Ipotecarie)

A riguardo, si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di stima con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale di Tolve (PZ) elaborata dalla SOGEI riportata al NCEU foglio 72 part. 231 sub 4.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

2) La quota di 8/432 della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dei terreni in Tolve (PZ) riportati al NCT foglio 19 particella 37, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03 e foglio 19 particella 288 ex 80, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; è pervenuta in virtù di atto di divisione del notaio ZOTTA DOMENICO ANTONIO Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344;

CONTRO:

- [redacted] per la quota di 3/144;
- [redacted] per la quota di 2/144;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144.

A FAVORE:

- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 8/432.

Ai sopraindicati soggetti, il cespite è prevenuto per atto di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215

CONTRO

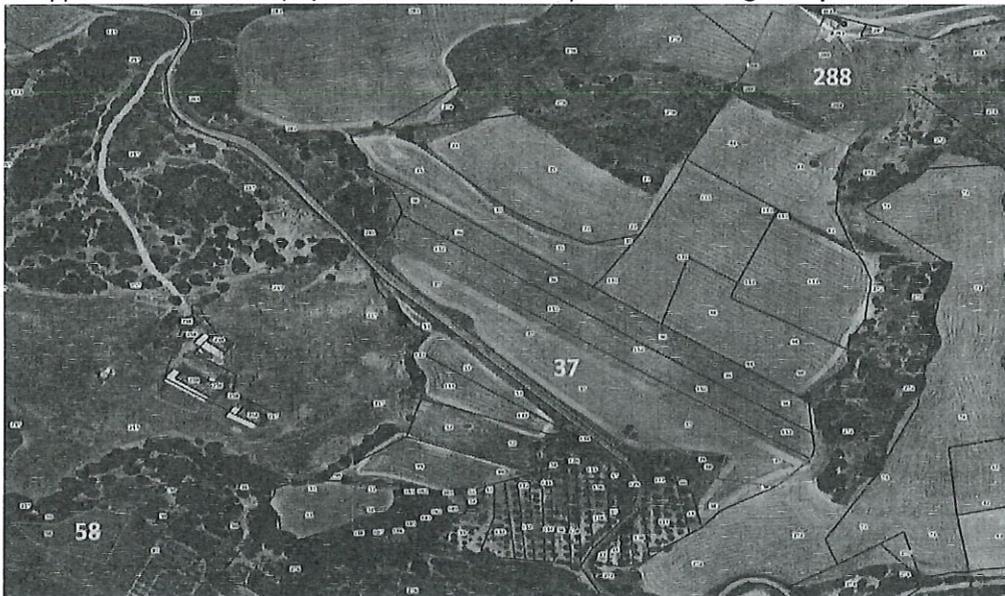
- [redacted] proprietario per la quota di 1/16;

A FAVORE

- [redacted] per la quota di 3/144;
- [redacted] per la quota di 2/144;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare") per la quota di 2/144;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare") per la quota di 2/144.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di 1/16 (3/24) dei terreni in Tolve (PZ) riportati al NCT foglio 19 particella 37 e 288 ex 80 sono pervenuti per la quota di 2/24 per successione trascritta il 10/02/1995 della madre [redacted] deceduta il 20/03/1993, la restante quota di 1/24 dei medesimi cespiti è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre [redacted] deceduto il 03/06/1989. In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità.

A riguardo, si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di stima con la sovrapposizione delle orto-foto con la mappa catastale di Tolve (PZ) elaborata dalla SOGEI riportata al NCT foglio 19 particella 37e 288 ex 80.



COMUNE DI TOLVE (PZ) FOGLIO 19 PART. 37-58-288

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

3) **La quota di 8/216** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dei terreni in **Tolve (PZ)** riportati al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14, **foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; è pervenuta in virtù di atto di divisione del notaio ZOTTA DOMENICO ANTONIO Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 **trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344**;

CONTRO:

- [redacted] ) per la quota di 3/72;
- [redacted] per la quota di 2/72;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72.

A FAVORE:

- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 8/216.

Ai sopraindicati soggetti, il cespite è prevenuto per atto di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215**

CONTRO

- [redacted] ) per la quota di 1/8;

A FAVORE

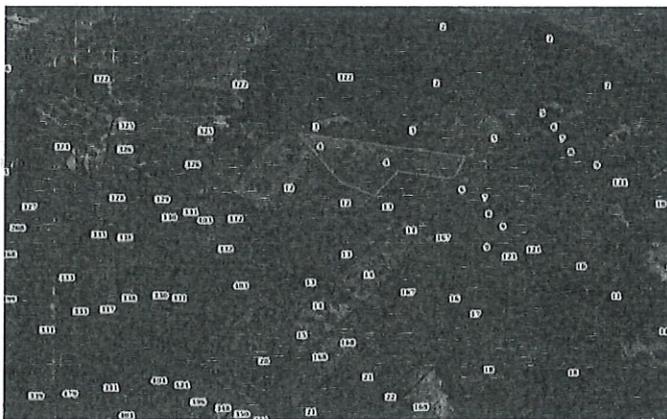
- [redacted] ) per la quota di 1/24;
- [redacted] ) per la quota di 2/72;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" ) per la quota di 2/72;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" ) per la quota di 2/72.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di **1/8 (3/12)** dei terreni in Tolve al NCT **foglio 19 part. 58** e **foglio 33 part. 4** sono pervenuti per la quota di **2/12** per successione trascritta il 10/02/1995 della madre [redacted] ) deceduta il 20/03/1993, la restante quota di **1/12** dei medesimi cespiti è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre [redacted] deceduto il 03/06/1989.

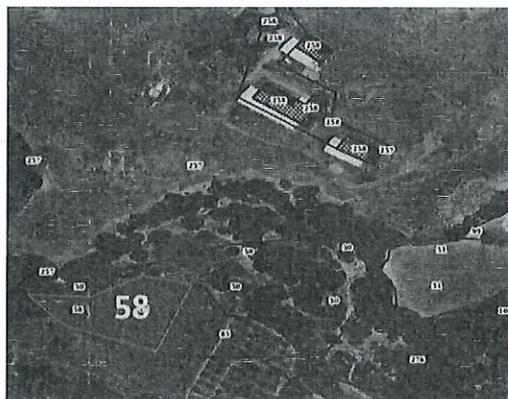
In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità.

(vedasi allegato Ispezioni Ipotecarie)

A riguardo, si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di stima con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale del Comune di Tolve (PZ) elaborata dalla SOGEI riportata al NCT **foglio 19 particella 58** e **foglio 33 particella 4**.



**COMUNE DI TOLVE (PZ) FOGLIO 33 PART. 4**



**COMUNE DI TOLVE (PZ)  
FOGLIO 19 PART. 37-58-288**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

4) La quota di **4/108** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare") del terreno in **Tolve (PZ)** riportato al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,5, è pervenuto in virtù di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215**

CONTRO

- [redacted] ) per la quota di 2/12;

A FAVORE

- [redacted] ) per la quota di 1/36;
- [redacted] ) per la quota di 2/108;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/108;
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/108.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di **2/12** del terreno in Tolve (PZ) riportato al **NCT foglio 30 particella 149** è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre [redacted] deceduto il 03/06/1989.

In merito, si evidenzia che detto cespite, NCT foglio 30 particella 149, non è stato riportato per la quota di 4/12 nella successione trascritta il 10/02/1995 della madre [redacted] deceduta il 20/03/1993, pertanto per la relativa quota di 1/4 spettante a ciascun figlio, ivi compreso [redacted], non è stata succeduta.

A riguardo, si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di stima con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale di Tolve (PZ) elaborata dalla SOGEI riportata al **NCT foglio 30 particella 149**.



**COMUNE DI TOLVE (PZ) FOGLIO 30 PART 149**

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Riguardo al Capitolo formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, dei cespiti sopra descritti, gli stessi sono stati da me C.T.U. determinati in DUE LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

**PRIMO LOTTO:**

La piena proprietà della **quota 1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) Piano T riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani, confinante strada comunale per due lati, con proprietà [REDACTED] (231 sub 8), con proprietà [REDACTED] (part. 227 sub 1), salvo altri.

**SECONDO LOTTO:**

La piena proprietà della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03; confinante tratturo comunale, con proprietà D'Aloia Raffaella (part. 152), con proprietà [REDACTED] (part. 281), con proprietà [REDACTED] (part.272), con proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] o (part. 38, 39), salvo altri.

La piena proprietà della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14; confinante con alvo fiumara di Tolve, con proprietà [REDACTED] (part. 50), con proprietà [REDACTED] (part. 85), salvo altri.

La piena proprietà della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57; confinante con tratturo, con proprietà [REDACTED] (part 411), con proprietà [REDACTED] (part. 371), con proprietà [REDACTED] (part. 163), salvo altri.

La piena proprietà della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; confinante con proprietà [REDACTED] (part. 3), con proprietà [REDACTED] (part. 13), con proprietà [REDACTED], [REDACTED] (part. 12), salvo altri.

La piena proprietà della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; confinante con pala eolica di proprietà della società [REDACTED] S.R.L. con sede in Acerra (NA), con proprietà [REDACTED] (part. 287, 285, 270, 272, 273), con proprietà [REDACTED] (part. 81), salvo altri.

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

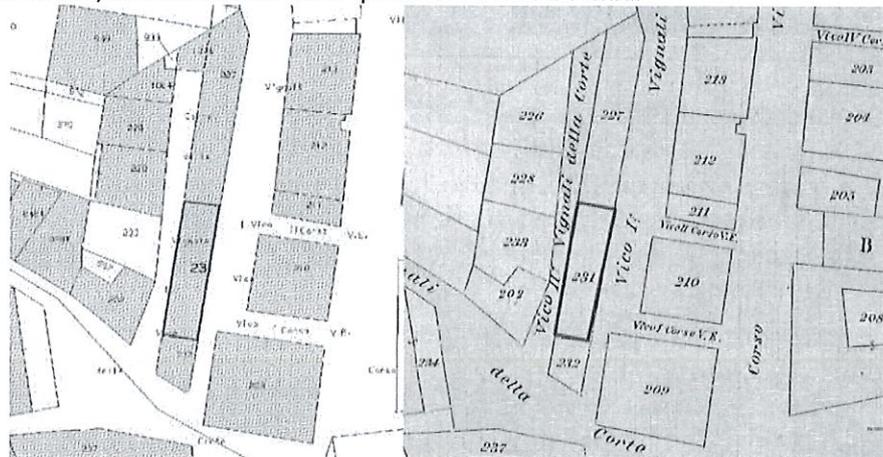
## CAPITOLO n. 2:

elenare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

### LOTTO PRIMO:

La piena proprietà della quota **1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani.

L'alloggio inserito all'interno del perimetro di un piccolo borgo con struttura medioevale, a circa 600 s.m.l. che si estende nell'area a nord est della provincia di Potenza nel territorio sulle colline dell'Alto Bradano, a circa 70 km dal mar Adriatico, Ionio e Tirreno; nelle vicinanze di uffici pubblici, scuole, studi professionali e attività commerciali, servita sia dai servizi di quartiere che i servizi extra.



MAPPA ATTUALE

MAPPA D'IMPIANTO

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

L'alloggio fa parte di un fabbricato distribuito su n.3 livelli, ad uso residenziale.



L'alloggio posto al primo piano è accessibile direttamente dalla strada pubblica "Via Vignali delle Corti n. 11". Esso si sviluppa su due livelli, piano terra e piano sotto strada.

Il piano primo, dalla superficie calpestabile di circa 40 mq, è composto da un unico ambiente con balcone che accede a un piccolo bagno e una scala interna che accede al piano sottostante.

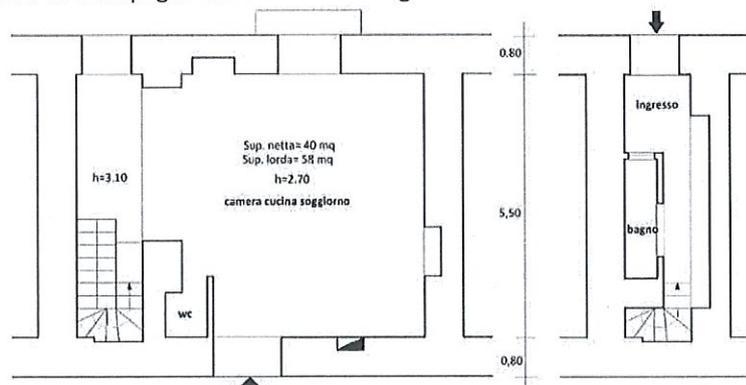
Il piano sottostante, (seminterrato) dalla superficie calpestabile di circa 6 mq, è raggiungibile sia da scala interna che dalla strada pubblica "Vico Vignali".

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Esso è composto da un disimpegno che accede a un bagno e la scala interna che conduce al piano superiore.



**Piano terra**

**Piano seminterrato**

L'alloggio è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e fognario non collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da camino alimentato a legna. Si rappresenta che è presente l'impianto di riscaldamento, ma mancano i radiatori e la caldaia. Attualmente l'alloggio è libero. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco con oscuranti interni.

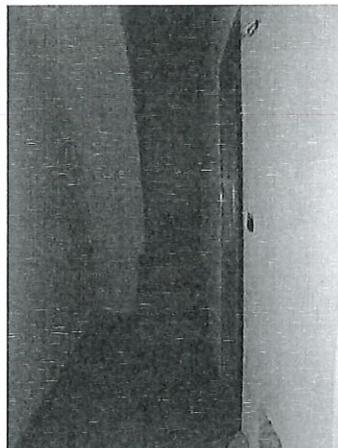
I bagni al piano terra e piano seminterrato, sono privi di sanitari e di porte interne.



**PIANO TERRA**



**PIANO SEMINTERRATO**



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

### SECONDO LOTTO:

- a) La piena proprietà della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03.
- b) La piena proprietà della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14.
- c) La piena proprietà della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57.
- d) La piena proprietà della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87.
- e) La piena proprietà della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81.

Attualmente il terreno viene utilizzato per la produzione cerealicola.

In fase di sopralluogo il sig. "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", intervenuto in nome e per conto dei germani "soggetti coinvolti nella presente procedura fallimentare", ha dichiarato a verbale che detto terreno viene coltivato da terzi.

L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile da strade interpoderali.

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento		Classe	Consistenza	Rendita	
				AA	SEMINTIVO			R.D. €:	R.A. €:
T	TOLVE(PZ)	19	37	AA	SEMINTIVO	3	22143	R.D. €: 40,03	R.A. €: 34,31
				AB	PASCOLO	3	87	R.D. €: 0,05	R.A. €: 0,03



Terreno in Tolve (PZ) riportata al NCT foglio 19 particella 37



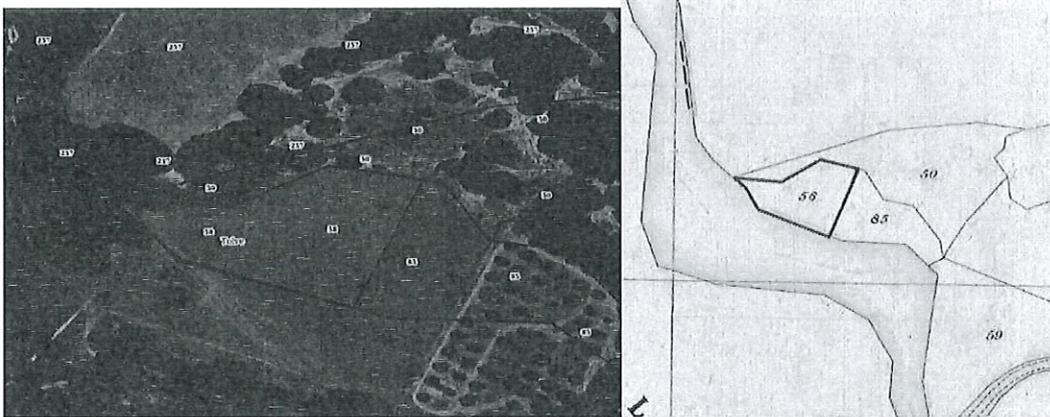
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

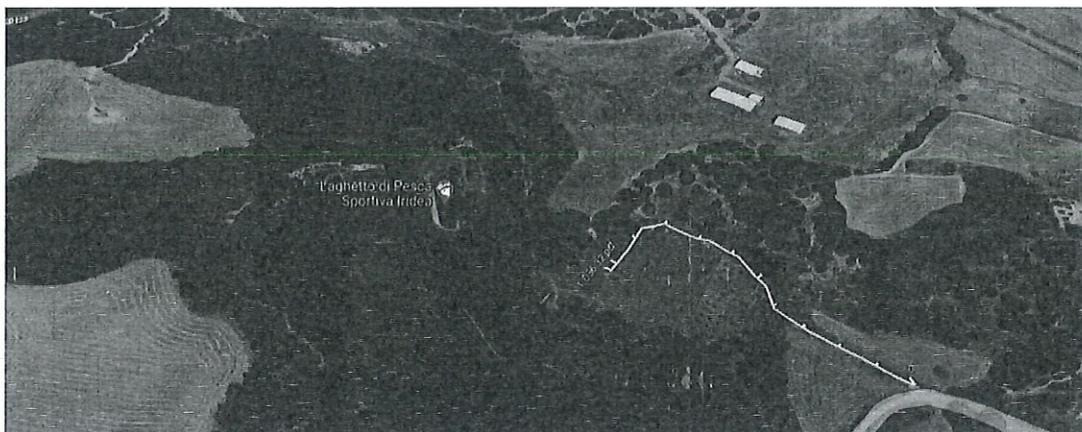
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

a) Il terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 3.089 mq (are 30 ca 89) distante dal centro abitato a circa 7 km.

L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile da strade interpoderali che si diparte a circa 1.200 mt strada provinciale SP 169, nei pressi del laghetto di pesca sportiva "Iridea".



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
							R.D. €: 39,88	R.A. €: 19,14
T	TOLVE(PZ)	19	58	ORTO IRRIG	1	3089	R.D. €: 39,88	R.A. €: 19,14



Attualmente il terreno non viene utilizzato per la produzione cerealicola.

In fase di sopralluogo il sig. "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", intervenuto in nome e per conto dei germani "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", ha dichiarato a verbale che detto terreno viene coltivato da terzi.

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

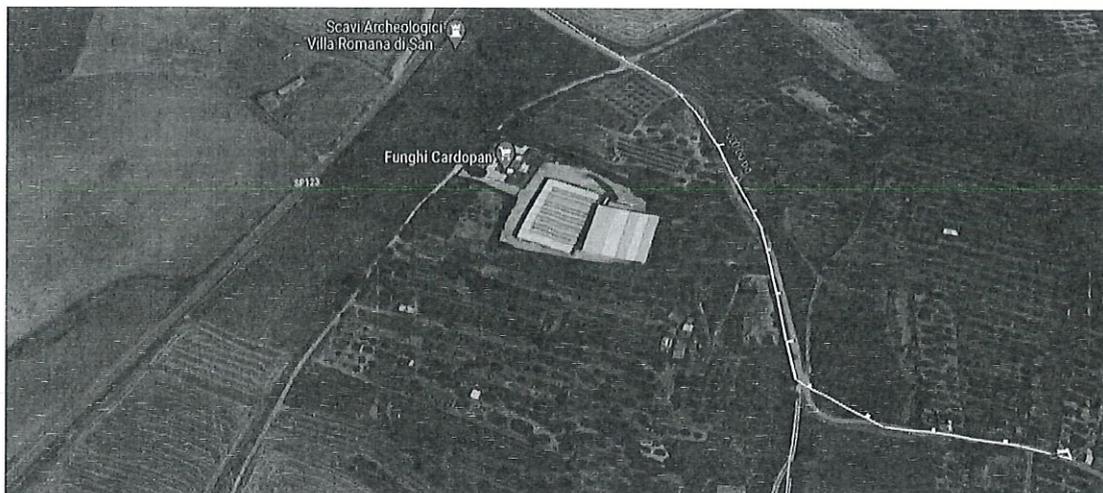
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

b) Il terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 2.025 mq (are 20 ca 25) distante dal centro abitato a circa 3,5 km a circa 500 mt dagli Scavi Archeologici - "Villa Romana di San Pietro"

L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento irregolare, raggiungibile percorrendo per circa 1.500 mt una strada interpodereale che s'immette sulla strada provinciale SP 123 che si diparte dalla Strada statale ex SS96.



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Porz	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
								R.D. €	R.A. €
T	TOLVE(PZ)	30	149	AA	SEMINATIVO	2	1010	R.D. €: 3,13	R.A. €: 1,83
				AB	ULIVETO	4	1015	R.D. €: 0,79	R.A. €: 1,57



Attualmente sul fondo insistono circa n.20 piante di olive, nonché un casotto di circa 15 mq in muratura con copertura in fogli di ondulino in lamiera grecata tipo zincato, non censito catastalmente.

In fase di sopralluogo il sig. "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", intervenuto in nome e per conto dei germani "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", ha dichiarato a verbale che detto terreno viene coltivato da terzi.

**Geom. Muro Liliana**

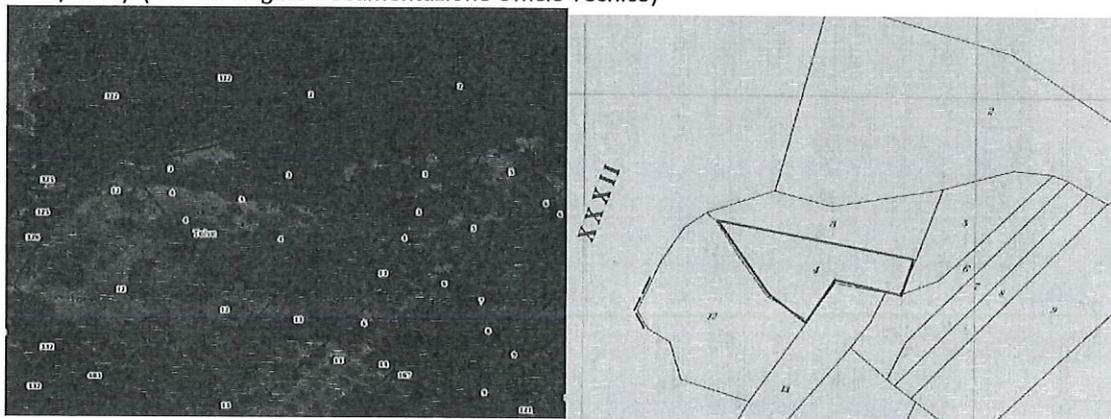
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

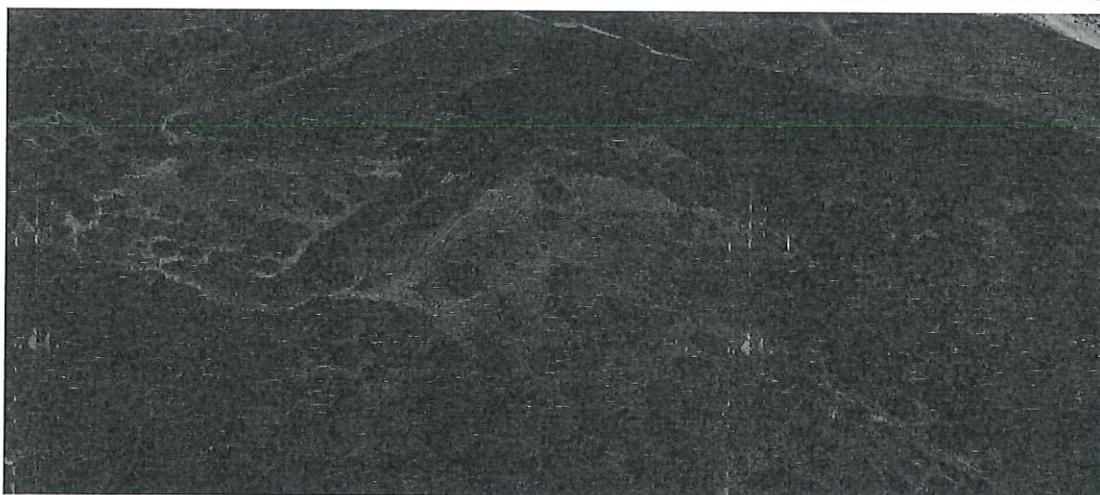
c) Il terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **foglio 33 particella 4**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 2.558 mq (are 23 ca 58) distante dal centro abitato a circa 10 km.

L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento acclive, raggiungibile da un selciato in terra battuta ispido e insidioso a circa 1.200 mt dalla strada provinciale SP 669 ricoperto da arbusti, alberi di specie quercina e alcuni alberi di olivo nei pressi dell'alveo di un torrente.

Si evidenzia che il fondo ricade completamente in zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923). (vedasi Allegato Documentazione Ufficio Tecnico)



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
							R.D. €: 10,35	R.A. €: 4,87
T	TOLVE(PZ)	33	4	VIGNETO	4	2358	R.D. €: 10,35	R.A. €: 4,87



Attualmente sul fondo insistono alcune piante di olivo.

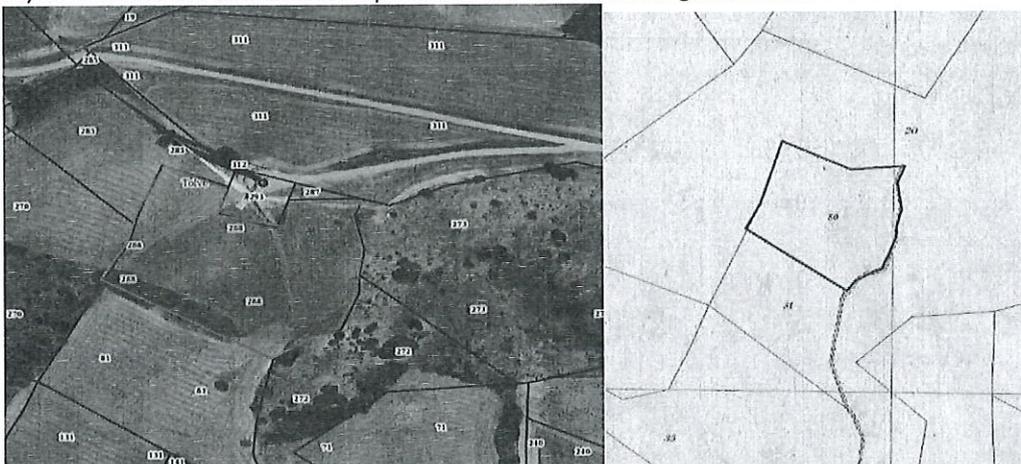
In fase di sopralluogo il sig. "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", intervenuto in nome e per conto dei germani "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", ha dichiarato a verbale che detto terreno viene coltivato da terzi.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

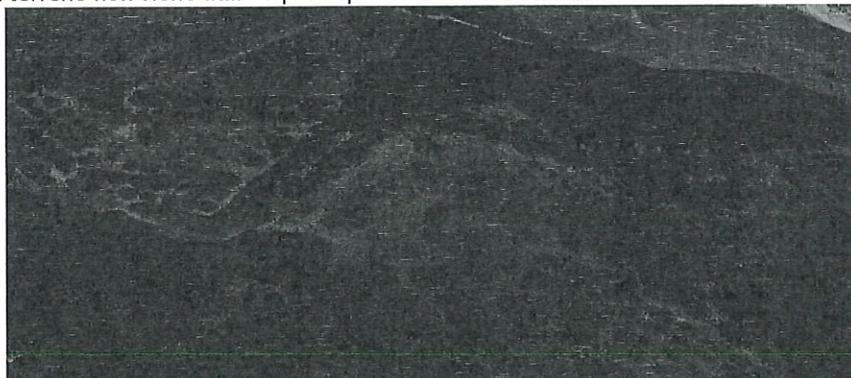
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

d) Il terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 part. 228 (ex 80)**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 13.430 mq (1ha are 34 ca 30) distante dal centro abitato a circa 8 km. L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile percorrendo per circa 1km una strada interpodereale che si diparte dalla provinciale SP 35; nelle immediate vicinanze di un parco eolico difatti sul fondo grava servitù coattiva di sorvolo.



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
							R.D. €: 24,28	R.A. €: 20,81
T	TOLVE(PZ)	19	288 EX 80	SEMINATIVO	3	13430	R.D. €: 24,28	R.A. €: 20,81

Attualmente il terreno non viene utilizzato per la produzione cerealicola.



In fase di sopralluogo il sig. "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", intervenuto in nome e per conto dei germani "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", ha dichiarato a verbale che detto terreno viene coltivato da terzi.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**CAPITOLO n. 3:**

procedere alla identificazione catastale dei beni.

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

**LOTTO PRIMO:**

I diritti della quota **1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4** in **Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si evidenzia che non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con relativa la planimetria catastale, poiché non presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza; pertanto, per la sua regolarizzazione occorre predisporre la variazione DOCFA per "**PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE**" con il pagamento dei relativi tributi.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 500,00.

**SECONDO LOTTO:**

a) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCT foglio 19 particella 37** in **Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

Si evidenzia una errata intestazione catastale della visura storica per immobile, precisando che viene inesattamente e doppiamente riportato il nominativo "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" con i diritti spettanti.

b) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCT foglio 19 particella 58** in **Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

c) I diritti della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCT foglio 30 particella 149** in **Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

d) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCT foglio 33 particella 4** in **Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

e) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'unità immobiliare **NCT foglio 19 particella 288** in **Tolve (PZ)** viene generata dalla soppressione della particella 80 a seguito FRAZIONAMENTO del 07/12/2017 Pratica n. PZ0192675 in atti dal 07/12/2017 presentato il 07/12/2017 (n. 192675.1/2017).

L'unità immobiliare **NCT foglio 19 particella ex 80** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**CAPITOLO n. 4:**

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico:**

**LOTTO PRIMO:**

I diritti della quota **1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

L'alloggio fa parte di un fabbricato distribuito su n.3 livelli, ad uso residenziale.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

L'alloggio posto al primo piano è accessibile direttamente dalla strada pubblica "Via Vignali delle Corti n. 11".

Esso si sviluppa su due livelli, piano terra e piano sotto strada.

Il piano primo, dalla superficie calpestabile di circa 41 mq, è composto da n.1 camera/soggiorno/cucina con balcone che accede a n.1 bagno e n.1 scala interna che accede al piano sottostante.

Il piano sottostante, seminterrato, dalla superficie calpestabile di circa 7 mq, è raggiungibile sia da scala interna che dalla strada pubblica "Vico Vignali".

Esso è composto da un disimpegno che accede a n.1 bagno e la scala interna che conduce al piano superiore.

L'alloggio è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario non collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da camino alimentato a legna. Si rappresenta che è presente l'impianto di riscaldamento, ma mancano i radiatori e la caldaia. Attualmente l'alloggio è libero.

Attualmente l'alloggio è libero.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco con oscuranti interni.

I bagni al piano terra e piano seminterrato, sono privi di sanitari e di porte interne.

Per la costruzione ove insiste l'alloggio oggetto di perizia non risultano rilasciati titoli abilitativi, né richieste finalizzate all'ottenimento di autorizzazioni per l'esecuzione di lavori edili.

Non risultano, altresì, concessioni rilasciate ex Legge 219/81 e ss.mm.ii., né pratiche di condono ex Legge 47/85. Per quanto desumibile dello stato di fatto e dall'inquadramento urbanistico, l'impianto del fabbricato di cui trattasi è da ritenersi antecedente all'anno 1967.

Si evidenzia che non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con relativa la planimetria catastale, poiché non presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza; pertanto, per la sua regolarizzazione occorre predisporre la variazione DOCFA per "**PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE**" con il pagamento dei relativi tributi.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 500,00.

**Piena proprietà** (quota 1/1)

**PREZZO BASE € 34.020**

**QUOTA PREZZO BASE € 34.020**

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

#### **SECONDO LOTTO:**

- a) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- b) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- c) I diritti della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare"
- d) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- e) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

Il terreno per i diritti della quota di **8/432** in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37** consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 22.230 mq (ha2 are22 ca30) distante dal centro abitato a circa 7,5 km. L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile da una strada provinciale SP 35 che si diparte dalla Strada statale SS96.

Il terreno per i diritti della quota di **8/216** in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 3.089 mq (are 30 ca 89) distante dal centro abitato a circa 7 km. L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile da strade interpoderali che si diparte a circa 1.200 mt strada provinciale SP 169, nei pressi del laghetto di pesca sportiva "Iridea".

Il terreno per i diritti della quota di **4/108** in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 2.025 mq (are 20 ca 25) distante dal centro abitato a circa 3,5 km a circa 500 mt dagli Scavi Archeologici - "Villa Romana di San Pietro" L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento irregolare, raggiungibile percorrendo per circa 1.500 mt una strada interpoderale che s'immette sulla strada provinciale SP 123 che si diparte dalla Strada statale ex SS96. Attualmente sul fondo insistono circa n.20 piante di olive, nonché un casotto di circa 15 mq in muratura con copertura in fogli di ondulino in lamiera grecata tipo zincato, non censito catastalmente

Il terreno per i diritti della quota di **8/216** in **Tolve (PZ)** riportata al **foglio 33 particella 4**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 2.558 mq (are 23 ca 58) distante dal centro abitato a circa 10 km. L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento acclive, raggiungibile da un selciato in terra battuta ispido e insidioso a circa 1.200 mt dalla strada provinciale SP 669 ricoperto da arbusti, alberi di specie quercina e alcuni alberi di olivo nei pressi dell'alveo di un torrente. Si evidenzia che il fondo ricade completamente in zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923).

Il terreno per i diritti della quota di **8/432** in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 228 (ex 80)**, consiste di un appezzamento dall'estensione complessiva di circa 13.430 mq (1ha are 34 ca 30) distante dal centro abitato a circa 8 km. L'appezzamento non è recintato, ricade in zona agricola (zona E del vigente PRG) ha un andamento regolare, raggiungibile percorrendo per circa 1 km una strada interpoderali che si dipartono strada provinciale SP 35; nelle immediate vicinanze di un parco eolico difatti sul fondo grava servitù coattiva di sorvolo.

**PREZZO BASE € 64.063**

**QUOTA PREZZO BASE € 1.527**

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**CAPITOLO n. 5:**

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 31/12/2020 R.P.15045 R.G.19018 per Atto Giudiziario del Tribunale di Bologna Rep.3104 del 20/10/2020 e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, contro la società "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare", nonché dei soci "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare"(C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), si precisa quanto segue:

1) **La quota di 1/1** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dell'alloggio in **Tolve (PZ)** riportato al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; è pervenuta in virtù di atto di divisione del notaio Zotta Domenico Antonio Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 **trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344**; contro [redacted] per la quota di 3/9, [redacted] per la quota di 2/9; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9, "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9 a favore "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 1/1).

Ai sopraindicati soggetti, il cespite è prevenuto per atto di denunciata successione per causa di morte Rep. 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215** contro [redacted] per la quota di 1/1; a favore [redacted] per la quota di 3/9; [redacted] per la quota di 2/9; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/9.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà dell'alloggio in Tolve al foglio 72 part.231 sub 4, è pervenuto per testamento pubblico del 02/05/1988 del notaio Gatti Luigi, Volume 152 n. 755 registrato in data 05/07/1988 - Voltura n. 108/1988 **trascritto il 05/07/1988 R.P.7020 R.G. 8480** e relativa denuncia di successione trascritta il **25/10/1989 R.P. 11146 R.G. 12988**; contro [redacted] deceduto il 02/05/1988 (per la quota di 1/1).  
In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità.

2) **La quota di 8/432** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dei terreni in **Tolve (PZ)** riportati al **NCT foglio 19 particella 37**, e **foglio 19 particella 288 ex 80**, sono pervenuti in virtù di atto di divisione del notaio Zotta Domenico Antonio Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 **trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344**; contro [redacted] per la quota di 3/144; [redacted] per la quota di 2/144; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144 a favore "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 8/432.

Ai sopraindicati soggetti, i cespiti sono prevenuti per atto di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215** contro [redacted] per la quota di 1/16; a favore [redacted] per la quota di 3/144; [redacted] per la quota di 2/144; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/144.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di **1/16 (3/24)** dei terreni in Tolve (PZ) riportati al NCT **foglio 19 particella 37 e 288 ex 80** sono pervenuti per la quota di **2/24** per successione trascritta il 10/02/1995 della madre C [redacted] deceduta il 20/03/1993, la restante quota di **1/24** dei medesimi cespiti è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre [redacted]

In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità.

- 3) La quota di **8/216** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" dei terreni in **Tolve (PZ)** riportati al NCT **foglio 19 particella 58 e foglio 33 particella 4** sono pervenuti in virtù di atto di divisione del notaio ZOTTA DOMENICO ANTONIO Rep. 50104/23496 del 14/08/2008 **trascritto del 02/09/2008 - R.P. 10910 R. G. 16344**; contro [redacted] per la quota di 3/72; [redacted] per la quota di 2/72; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72 a favore "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 8/216.

Ai sopraindicati soggetti, il cespite è prevenuto per atto di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215** CONTRO [redacted] per la quota di 1/8 a favore [redacted] per la quota di 1/24; [redacted] per la quota di 2/72; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/72.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di **1/8 (3/12)** dei terreni in Tolve al NCT **foglio 19 part. 58 e foglio 33 part. 4** sono pervenuti per la quota di **2/12** per successione trascritta il 10/02/1995 della madre Ca [redacted] deceduta il 20/03/1993, la restante quota di **1/12** dei medesimi cespiti è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre D [redacted] deceduto il 03/06/1989. In merito si segnala che manca accettazione tacita dell'eredità.

- 4) La quota di **4/108** della piena proprietà di "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" del terreno in **Tolve (PZ)** riportato al NCT **foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,5, è pervenuto in virtù di denunciata successione per causa di morte Repertorio 314/8 del 03/03/2008, **trascritto il 28/07/2008 - R.P.9304 R.G.14215** contro [redacted] per la quota di 2/12; a favore [redacted] per la quota di 1/36; [redacted] per la quota di 2/108; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/108; "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" per la quota di 2/108.

Al sopraindicato [redacted] la piena proprietà della quota di **2/12** del terreno in Tolve (PZ) riportato al NCT **foglio 30 particella 149** è pervenuta per successione trascritta il 10/02/1992 del padre [redacted] deceduto il 03/06/1989.

In merito, si evidenzia che detto cespite, NCT foglio 30 particella 149, non è stato riportato per la quota di 4/12 nella successione trascritta il 10/02/1995 della madre [redacted] deceduta il 20/03/1993, pertanto per la relativa quota di 1/4 spettante a ciascun figlio, ivi compreso [redacted], non è stata succeduta.

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**CAPITOLO n. 6:**

Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

**LOTTO PRIMO:**

I diritti della quota **1/1** dell'alloggio in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 (ex Contrada Vignali delle Corte n. 9 Piano T) riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4**, cat. A/4, cl.6, consistenza 1,5 vani; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare"

Per la costruzione ove insiste l'alloggio oggetto di perizia non risultano rilasciati titoli abilitativi, né richieste finalizzate all'ottenimento di autorizzazioni per l'esecuzione di lavori edili.

Non risultano, altresì, concessioni rilasciate ex Legge 219/81 e ss.mm.ii., né pratiche di condono ex Legge 47/85. Per quanto desumibile dello stato di fatto e dall'inquadramento urbanistico, l'impianto del fabbricato di cui trattasi è da ritenersi antecedente all'anno 1967.

**SECONDO LOTTO:**

- a) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 37**, qualità AA seminativo, classe 3, consistenza ha 2 are 21 ca 43, R.D. 40,03, R.A. 34,31; qualità AB pascolo, classe 3, consistenza ca 87, R.D. 0,05, R.A. 0,03; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- b) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 58**, qualità orto-irriguo, classe 1, consistenza are 30 ca 89, R.D. 39,88, R.A. 19,14; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- c) I diritti della quota di **4/108** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 30 particella 149**, qualità AA seminativo, classe 2, consistenza are 10 ca 10, R.D. 3,13, R.A. 1,83; qualità AB uliveto, classe 4, consistenza are 10 ca 15, R.D. 0,79, R.A. 1,57; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" e "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- d) I diritti della quota di **8/216** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 33 particella 4**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 23 ca 58, R.D. 10,35, R.A. 4,87; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".
- e) I diritti della quota di **8/432** del terreno in **Tolve (PZ)** riportata al **NCT foglio 19 particella 288 ex 80**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1 are 34 ca 30, R.D. 24,28, R.A. 20,81; di proprietà "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare".

Tutti i terreni sopramenzionati ricadono in zona agricola (zona E del vigente PRG).

Si evidenzia che il fondo in **Tolve (PZ)** riportata al **foglio 33 particella 4** ricade completamente in zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923).

Sul fondo Tolve (PZ) riportata al **NCT foglio 30 particella 149** un casotto di circa 15 mq in muratura con copertura in fogli di ondolino in lamiera grecata tipo zincato, non censito catastalmente.

**CAPITOLO N. 7:**

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che il cespite in **Tolve (PZ)** Via Vignali delle Corti n. 11 riportata al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4** è libero.

In merito ai terreni sopra identificati, il sig. [REDACTED] ha dichiarato a verbale il 02/02/2023 che attualmente non sono nel possesso e nella disponibilità dei suoi germani, ma vengono coltivati da terzi.

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## **CAPITOLO n. 8:**

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti stimati non insistono trascrizioni di pignoramenti ovvero non vi sono pendenze di **procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del fallimento).

**In particolare:**

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

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori falliti:

- Società "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare";
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare";
- "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare"

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- 1) Iscrizione Ipoteca Legale derivante da RUOLI del 09/03/2010 - Registro Particolare 657 Registro Generale 4232 EQUITALIA BASILICATA SPA Rep. 40122 del 08/03/2010 contro "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare"; per un capitale di € 15.753,08 sui cespiti in Tolve

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1546 del 16/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- 2) TRASCRIZIONE ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA del 15/03/2018 - Registro Particolare 3920 Registro Generale 4853 ATTO AMMINISTRATIVO del DIRIGENTE UFFICIO DIFESA DEL SUOLO-REG.BASILICATA Rep.84 del 07/03/2018 gravante sul terreno in Tolve foglio 19 particella 288.

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 4487 del 17/04/2019;

- 3) Rettifica a TRASCRIZIONE COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA del 17/04/2019 - Registro Particolare 4487 Registro Generale 5725 ATTO AMMINISTRATIVO del DIRIGENTE REGIONE BASILICATA Repertorio 151 del 26/03/2019 gravante sul terreno in Tolve foglio 19 particella 288.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3920 del 2018

- 1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

- 2) Differmità urbanistico-edilizie:

Per la costruzione ove insiste l'alloggio oggetto di perizia **Tolve (PZ)** riportato al **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4** non risultano rilasciati titoli abilitativi, né richieste finalizzate all'ottenimento di autorizzazioni per l'esecuzione di lavori edili.

Non risultano, altresì, concessioni rilasciate ex Legge 219/81 e ss.mm.ii., né pratiche di condono ex Legge 47/85. Per quanto desumibile dello stato di fatto e dall'inquadramento urbanistico, l'impianto del fabbricato di cui trattasi è da ritenersi antecedente all'anno 1967.

Tutti i terreni in Tolve foglio 19 particella 37, 58, 288 ex 80 foglio 30 part. 149 e foglio 33 part. 4 ricadono in zona agricola (zona E del vigente PRG).

Si evidenzia che il fondo in **Tolve (PZ)** riportata al **foglio 33 particella 4** ricade completamente in zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923).

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Sul fondo Tolve (PZ) riportata al NCT foglio 30 particella 149 un casotto di circa 15 mq in muratura con copertura in fogli di ondulino in lamiera grecata tipo zincato, non censito catastalmente.

Difformità Catastali:

L'unità immobiliare **NCEU foglio 72 particella 231 sub 4 in Tolve (PZ)** viene censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si evidenzia che non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con relativa la planimetria catastale, poiché non presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza; pertanto, per la sua regolarizzazione occorre predisporre la variazione DOCFA per "**PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE**" con il pagamento dei relativi tributi.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 500,00.

Riguardo ai terreni NCT Tolve foglio 19 particella 37, 58, 80 (ora 288) foglio 30 part. 149 e foglio 33 part. 4 venivano censita in data antecedente all'impianto meccanografico del 24/01/1976.

Si evidenzia una errata intestazione catastale della visura storica per immobile **NCT foglio 19 particella 37 in Tolve (PZ)**, precisando che viene inesattamente e doppiamente riportato il nominativo "soggetto coinvolto nella presente procedura fallimentare" con i diritti spettanti.

Riguardo al terreno in Tolve (PZ) riportata al NCT foglio 30 particella 149 insiste un casotto di circa 15 mq in muratura con copertura in fogli di ondulino in lamiera grecata tipo zincato, non censito catastalmente.

**CAPITOLO n. 9:**

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 15/03/2023 prot. 60594, si precisa che il suolo dei beni di proprietà dei falliti che ricadono nel comune Tolve foglio 19 particella 37, 58, 80 (ora 288) e foglio 33 part. 4, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale, non sono menzionati, che l'immobile al foglio 30 part. 149 risulta essere di natura allodiale "antiche quote" del 1855.

**CAPITOLO n. 10:**

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale) ad eccezione l'immobile al foglio 30 part. 149 del Comune di Tolve dove risulta essere di natura allodiale "antiche quote" del 1855.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori stimati non sono di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

**RISPOSTA AL CAPITOLO n. 11:**

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste amministratore di condominio le spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie sono ripartite proporzionalmente agli occupanti.  
Le spese riguardano l'illuminazione delle parti comuni, pulizia scale e acqua.
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti stimati.

**CAPITOLO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

**CAPITOLO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili per la sola quota spettante.**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

**Il Calcolo della Superficie Commerciale dell'alloggio** è stato calcolato dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero pari a 63.38 arrotondabile a **63 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Tabella calcolo superficie commerciale alloggio:

Descrizione:	Superficie lorda mq	Superficie calpestabile mq	Coefficiente di ponderazione %	Superficie commerciale mq
Alloggio in Tolve Via Vignale delle corti n. 11 NCEU foglio 72 particella 231 sub 4				
Alloggio piano Terra	51,35	40,70	100%	51,35
Alloggio piano Seminterrato	11,70	7,15	100%	11,70
Balcone piano Terra	1,32	1,32	25%	0,33
<b>Totale superficie commerciale mq:</b>				<b>63,38</b>

**Il Calcolo della Superficie Commerciale dei terreni** viene ottenuta considerando la superficie catastale dei cespiti ovvero pari a un complessivo di **43.132 mq (4 ha 31 are 32 ca)** la quota spettante ai soggetti falliti è pari a **937 mq (0 ha 9 are 37 ca)**.

Di seguito si riporta la relativa tabella di calcolo:

Tabella calcolo superficie commerciale terreni:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota spettante	Classamento		Superficie commerciale mq	Quota Spettante Superficie commerciale mq
					AA	AB		
T	TOLVE(PZ)	19	37	8/432	AA	SEMINATIVO	22.143	412
					AB	PASCOLO	87	
T	TOLVE(PZ)	19	58	8/216	ORTO IRRIG		3.089	114
T	TOLVE(PZ)	30	149	4/108	AA	SEMINATIVO	1.010	75
					AB	ULIVETO	1.015	
T	TOLVE(PZ)	33	4	8/216	VIGNETO		2.358	87
T	TOLVE(PZ)	19	288 EX 80	8/432	SEMINATIVO		13.430	249
<b>SOMMANO MQ:</b>							<b>43.132</b>	<b>937</b>

Ciò premesso per determinare il valore all'attualità degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo. Si precisa, inoltre, che nella presente stima si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale invariata e/o lieve decrescita del mercato immobiliare, l'attuale tendenza, anche per l'effetto dello spopolamento demografico della Basilicata accentuato della pandemia Covid 19 ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti (diminuzione della domanda e un sensibile aumento delle offerte di mercato).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Rispetto a quanto sopra stabilito, i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Per i fabbricati le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche dei fabbricati riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

Per i terreni sono stati assegnati dei coefficienti in base quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche dei terreni riguardano la salubrità dell'aria, la topografia, il clima, natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione, nonché dei vicoli ivi insistono.

Le caratteristiche intrinseche dei terreni riguardano la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno, la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza o meno di un fabbricato rurale, presenza di vincoli ecc.

Per i fabbricati i valori determinati, sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, nonché delle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Per i terreni i valori determinati, sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Potenza e dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo che rientrano nella Comunità delle Colline dell'Alto Bradano dove fanno parte le comunità di Acerenza, Banzi, Forenza, Genzano di Lucania, Oppido Lucano, Palazzo San Gervasio, San Chirico Nuovo e Tolve, nonché del Listino 2022 rilevazioni 2021 EXEO dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Potenza rivalutato all'attualità. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'alloggio oggetto della perizia estimativa ubicato in Tolve (PZ) Via Vignale delle corti n. 11 NCEU foglio 72 particella 231 sub 4 il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di € 600,00.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE 1° LOTTO**  
**alloggio Via Vignale delle corti n. 11 NCEU foglio 72 particella 231 sub 4 =**  
superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)  
63 mq X € 600 = € 37.800

Per la definizione del valore unitari dei terreni sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione per adeguare le quotazioni della zona tenendo conto delle caratteristiche specifiche quali l'esposizione, la

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

giacitura, la facilità d'accesso, la forma, l'ubicazione, l'ampiezza e il rischio idrogeologico come dal seguente schema:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota spettante	Coltivazioni	V min/ha	V max/ha	Esposizione	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq
T	Tolve (PZ)	19	37	8/432	AA SEMINATIVO	€ 11.620	€ 18.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1,48
					AB PASCOLO	€ 2.000	€ 3.688	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 0,24
T	Tolve (PZ)	19	58	8/216	ORTO IRRIG	€ 27.115	€ 31.000	0,85	0,80	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 1,42
T	Tolve (PZ)	30	149	4/108	AA SEMINATIVO	€ 11.620	€ 18.000	0,85	0,80	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 0,73
					AB ULIVETO	€ 9.790	€ 17.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1,34
T	Tolve (PZ)	33	4	8/216	VIGNETO	€ 11.938	€ 38.000	0,90	0,80	0,80	0,90	0,90	0,90	0,90	€ 0,94
T	Tolve (PZ)	19	288	8/432	SEMINATIVO	€ 11.620	€ 18.000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1,33

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, nonché la quota spettante del valore commerciale, come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota spettante	Coltivazioni	Superficie commerciale mq	Quota Spettante Sup. commerciale mq	Valore €/mq	Valore Commerciale €	Quota Valore Commerciale €
T	Tolve (PZ)	19	37	8/432	AA SEMINATIVO	22.143	410	€ 1,48	€ 32.794	€ 607,29
					AB PASCOLO	87	2	€ 0,24	€ 21	€ 0,39
T	Tolve (PZ)	19	58	8/216	ORTO IRRIG	3.089	114	€ 1,42	€ 4.395	€ 162,76
T	Tolve (PZ)	30	149	4/108	AA SEMINATIVO	1.010	37	€ 0,73	€ 732	€ 27,12
					AB ULIVETO	9.790	363	€ 1,34	€ 13.114	€ 485,69
T	Tolve (PZ)	33	4	8/216	VIGNETO	2.358	87	€ 0,94	€ 2.225	€ 82,41
T	Tolve (PZ)	19	288 EX 80	8/432	SEMINATIVO	13.430	249	€ 1,33	€ 17.901	€ 331,50
<b>SOMMANO MQ:</b>						<b>51.907</b>	<b>1.262</b>	<b>€ 7,49</b>	<b>€ 71.181</b>	<b>€ 1.697</b>

In definitiva il Valore di Mercato dei beni 2° LOTTO in Tolve (PZ) NCT foglio 19 particelle 37, 58, 288, foglio 30 particella 149, foglio 33 particella 4 è di € 71.181 la quota spettante ai soggetti falliti è pari a €1.697.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

#### Valore Base d'Asta del bene staggito 1° lotto

alloggio in Tolve (PZ) Via Vignale delle corti n. 11NCEU foglio 72 particella 231 sub 4 =

Valore di Mercato del bene staggito - (Valore di Mercato del bene staggito x 10%) =

€37.800 - (10%) = € 37.800 - € 3.780 = € 34.020

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo del cespite 1° lotto è di € 34.020.

In conclusione, la Quota del Valore Base d'Asta pari 1000/1000 del cespite staggito 1° lotto, alloggio in Tolve (PZ) Via Vignale delle corti n. 11 riportato al NCEU foglio 72 particella 231 sub 4 è di

**€ 34.020.**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

**valore base d'asta DEL BENE STAGGITO 2° lotto**  
**Tolve (PZ) NCT foglio 19 particelle 37, 58, 288, foglio 30 part. 149, foglio 33 part. 4 =**  
Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =  
€ 71.181 - (10%) = € 71.181 - € 7.118 = **€ 64.063**

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di **€ 64.063**.

La Quota spettante del Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di **€ 1.697**.  
Quota Valore di mercato del bene staggito - (quota valore di mercato del bene staggito x 10%) =  
€ 1.697 - (10%) = € 1.697 - € 170 = **€ 1.527**

In conclusione, la Quota del Valore Base d'Asta spettante dei cespiti staggito 2° lotto in Tolve (PZ) riportati  
al NCT foglio 19 particelle 37, 58, 288, foglio 30 part. 149, foglio 33 part. 4 è di  
**€ 1.527**.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 30/03/2023

Il C.T.U.  
- Liliana Muro -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it