



N. 9/2024

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 14/05/2025

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa ALBORINO ANGELA

Debitore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore procedente: METAURO SVP SRL

Difensore creditore procedente: Avv. MASIELLO DANIELE

Custode Giudiziario: AVV. NOLÈ CARMELA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 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



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 9/2024 RGE promossa da METAURO SVP SRL, per cessione del credito della Banca Credito Cooperativo Appulo Lucana - Società Cooperativa, contro [REDACTED]

* * *

Con provvedimento del 12/03/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore con disposizione del 08/01/2025 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 08/01/2025.

Con atto notificato il **21/12/2023**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 09/2024**, trascritta il **22/01/2024** RG 1195 **RP 1074** e successiva integrazione a rettifica del **20/05/2024** RG 7815 **RP 6643** promossa dal creditore procedente BANCA di CREDITO COOPERATIVO APPULO LUCANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Spinazzola (BA) (00256810722), sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà

- [REDACTED]);
- [REDACTED]
- [REDACTED]):

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in *Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10;***
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale in *Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 6;***
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in *Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353 e foglio 26 part. 35;***
- 4) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in *Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part.77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89, 436, 412, 533.***

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, veniva fissato in data **13/02/2025** un sopralluogo previo avviso con PEC e raccomandata AR del 18/01/2025, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ) e Ginestra (PZ).

All'incontro fissato in data 13/02/2025 intervenivano, il custode giudiziario avv. NOLÉ Carmela, la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 6 e part 1259 sub 6, nonché dei terreni in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353 e foglio 26 part. 35, e dei terreni in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part.77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89, 436, 412, 533.



Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Ripacandida (PZ) e di Ginestra (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:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	6
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7	8
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	9	10
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	11	12
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13	13
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13	13
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	13	13
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	14	15
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	15	15
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	15	15
Quesito n. 11	Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	16	16
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	16	18
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	18	18
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	18	18



VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 9/2024, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 30/01/2024 e successiva del 08/04/2024 a rettifica e integrazione della precedente del Notaio Luca Maione in Trinitapoli (BA) iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Foggia e Lucera. Dalla relazione notarile emerge che i cespiti pignorati risultano pervenuti ai debitori

- Per atto Giudiziario con Decreto di Trasferimento Immobili del 05/05/2008 rep. 54/2008 trascritto a Potenza il 05/05/2008 ai nn. 8330/4968 con il quale [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava la quota di 1/2 della piena proprietà del locale garage e dell'appartamento in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e 1259 sub 6** da [REDACTED].

In precedenza, il medesimo dante causa per atto di Compravendita per Notar Amodia Roberto in Rionero in Vulture del 21/02/1995 rep. 4716/1368 registrato a Melfi il 22/02/1995 n.329 e trascritto a Potenza il 23/0/1995 ai nn. 2671/2349, ovvero, con il quale [REDACTED], celibe, acquistava la piena proprietà della quota 1/1 del locale garage e dell'appartamento in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e 1259 sub 6 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].

- Per atto di compravendita per Notar Francesco Zotta in Rionero in Vulture del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272 con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] ([REDACTED]) la piena proprietà per la quota 1/1 dei terreni in **Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part.77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89, 436, 412, 533** e dei terreni in **Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353 e foglio 26 part. 35**.

In precedenza, al dante causa [REDACTED] i terreni pervennero:

- a) La particella 77 e la part. 80 (ora part. 416, 418, 419) del foglio 8 di Ginestra per atto di donazione del Notar Angelo DORSA rep. 27166 del 28/04/1983 trascritto a Potenza il 14/05/1983 nn. 6220/5482;
- b) La particella 84 (ora particella 420), la particella 78, la particella 79, la particella 83 (ora particella 413-415), del foglio 8 di Ginestra pervenne in parte per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo del 17/09/1984 rep. 71985 trascritto il 10/10/1984 nn. 13610/11952 e in parte pervenne per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo del 12/12/1986 trascritto il 03/01/1987 nn. 79/73;
- c) La part. 81 (ora part. 422), del foglio 8 di Ginestra pervenne in parte per atto di compravendita per Notar Fucci Giovanna rep. 31949 del 15/12/1989 trascritto il 10/01/1990 nn. 464/438;
- d) La particella 101 (ora particella 362), la particella 104 (ora particella 356), e la 105 del foglio 8 di Ginestra pervennero per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo rep. 94150 del 10/01/1998 trascritto il 20/01/1998 nn. 658/608;
- e) La particella 101 (ora particella 358), la particella 102 (ora particella 360), la particella 90 (ora particella 372), la particella 91 (ora particella 370), del foglio 8 di Ginestra pervennero per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo rep.94334 del 18/02/1998 trascritto il 03/03/1998 ai nn. 2586-2587-2588/2231-2232-2233;
- f) La part. 89, del foglio 8 di Ginestra pervenne per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti C. rep.98233 del 18/02/2000 trascritto il 29/02/2000 ai nn. 3288/2562;



In precedenza, al dante causa [REDACTED] i terreni pervennero:

- g) La particella 241 (ora particelle 436), la particella 87 (ora particelle 412) e la particella 288 (ora particelle 533) del foglio 8 di Ginestra, la particella 35 del foglio 26 di Ripacandida (PZ), la particella 353 del foglio 20 di Ripacandida (PZ) pervennero a [REDACTED], dante causa di [REDACTED], in virtù di *usucapione maturata a seguito di possesso pacifico, continuato ed ininterrotto durato da oltre vent'anni, non accertata giudizialmente*.

Si evidenzia che nell'atto di compravendita per Notar Francesco Zotta in Rionero in Vulture del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272 viene specificato il titolo di provenienza dei beni la particella 241 e 87 del foglio 8 di Ginestra ovvero:

- la particella 241 (ora particelle 436) del foglio 8 di Ginestra è pervenuta giusto titolo anteriore al ventennio e definitiva attribuzione in virtù di giusto atto di divisione del Notar Consalvo Giuratrabocchetti rep. 57073 del 03/04/1973 trascritto il 26/04/1973 nn. 8914/**8081**.

A riguardo si specifica che nella predetta nota di trascrizione del 1973 RP 8081 in notaio Consalvo Giuratrabocchetti riportava la particella 241 (ora particelle 436) del foglio 8 di Ripacandida anziché Ginestra, difatti la nota di trascrizione del 1973 RP 8081 viene rapportata e acquisibile per entrambi i comuni Ripacandida e Ginestra.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 29532** del: **09/03/2025** Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:**8081** del:**1973**
Comune di:**RIPACANDIDA(PZ)**
Catasto:**T** Foglio: **8** Particella: **241**

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1 ☐ TRASCRIZIONE del 00/00/1973 - Registro Particolare 8081 Registro Generale 0
Nota disponibile in formato immagine (non validata)

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 30295** del: **09/03/2025** Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:**8081** del:**1973**
Comune di:**GINESTRA(PZ)**
Catasto:**T** Foglio: **8** Particella: **241**

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1 ☐ TRASCRIZIONE del 00/00/1973 - Registro Particolare 8081 Registro Generale 0
Nota disponibile in formato immagine (non validata)

Similmente la particella 87 (ora particelle 412) del foglio 8 di Ginestra pervenne in virtù di giusto atto donazione del Notar Consalvo Giuratrabocchetti rep. 57072 del 03/04/1973 trascritto il 26/04/1973 nn.8927/**8094** specificando che il notaio riportava la particella 87 (ora particelle 412) del foglio 8 di Ripacandida anziché Ginestra, difatti la nota di trascrizione del 1973 RP 8094 viene rapportata e acquisibile per entrambi i comuni Ripacandida e Ginestra.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA Servizio di Pubblicità Immobiliare di: POTENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 31825** del: **09/03/2025** Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:**8094** del:**1973**
Comune di:**RIPACANDIDA(PZ)**
Catasto:**T** Foglio: **8** Particella: **87**

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1 ☐ TRASCRIZIONE del 00/00/1973 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 0
Nota disponibile in formato immagine (non validata)

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 31621** del: **09/03/2025** Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Registro Particolare: **Trascrizioni** Numero:**8094** del:**1973**
Comune di:**GINESTRA(PZ)**
Catasto:**T** Foglio: **8** Particella: **87**

Elenco sintetico delle formalità e comunicazioni telematiche

1 ☐ TRASCRIZIONE del 00/00/1973 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 0
Nota disponibile in formato immagine (non validata)

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



L'errore materiale riportato negli atti sopra evidenziati del 1973 (Ripacandida anziché Ginestra) del notaio Consalvo Giuratrabocchetti non è stato mai corretto, ma detti cespiti venivano correttamente identificati anche in ordine della provenienza dal notaio Notar Francesco Zotta del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272.

Si specifica, altresì, che i cespiti *in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353 e foglio 26 part. 35*; e *in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part. 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89, 436, 412 e 533* venivano con atto di conferimento in società del 19/03/2024 del notaio ZOTTA Francesco Rep. n. 38387 trascritto il **25/03/2024 ai nn. 4113/4830** assegnati alla società

_____) ovvero in data successiva alla trascrizione del pignoramento trascritto il **22/01/2024 RG 1195 RP 1074**. (Vedasi allegato atti di provenienza)

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento ad eccezione dei beni in Ginestra foglio 8 particella 241 (ora particelle 436), particella 87 (ora particelle 412) e particella 288 (ora particelle 533), nonché in Ripacandida (PZ) foglio 26 particella 35 e foglio 20 particella 353 che prevennero in virtù di usucapione maturata a seguito di possesso pacifico, continuato ed ininterrotto durato da oltre vent'anni, non accertata giudizialmente, nonché da titoli di provenienza errati in ordine all'identificazione del Comune (Ripacandida anziché Ginestra) .
(Vedasi allegato n. 6 – Documentazione atti di Provenienza e relazione notarile).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Luca Maione.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.



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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dei debitori in forza degli atti d'acquisto trascritto in loro favore.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI dei cespiti sopra pignorati:

- 1)** Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e del locale **part 1259 sub 6;**



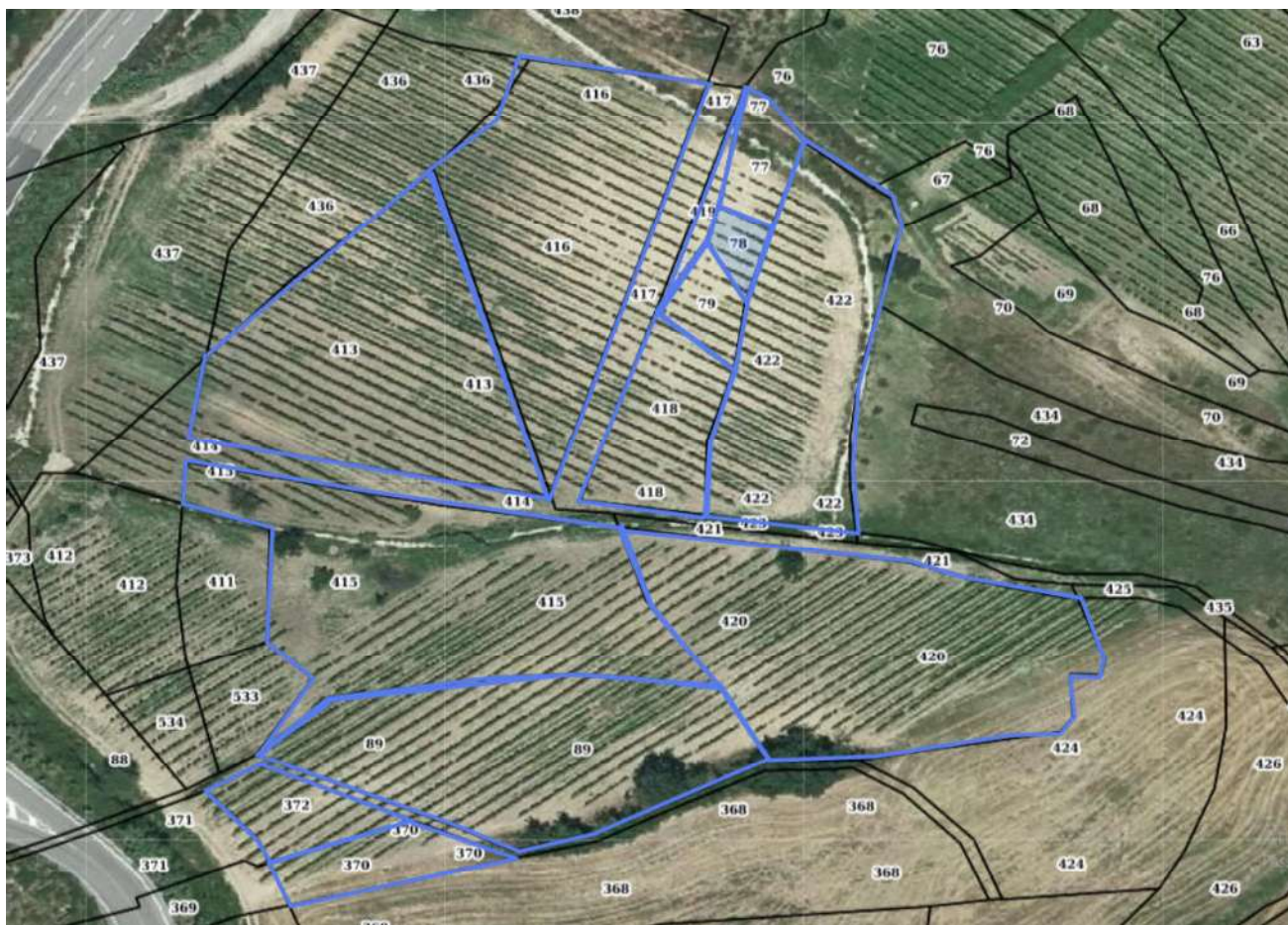
- 2)** Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Ripacandida (PZ)** NCT foglio 20 part. 353;



3) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Ripacandida (PZ) NCT foglio 26 part. 35;



4) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part.77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 372, 370, 89



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



5) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Ginestra (PZ)** NCT foglio 8 part. **436, 412, 533**.



6) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Ginestra (PZ)** NCT foglio 8 part. **362, 356, 105, 358, 360**



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



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva N. 09/2024, trascritta il 22/01/2024 RG 1195 RP 1074 e successiva integrazione a rettifica del 20/05/2024 RG 7815 RP 6643 corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione dei cespiti sopra descritti, gli stessi vengono individuati in **QUATTRO LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

PRIMO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 10**, Piano 2, cat. A/2, classe 3, Consist. 6,5 vani, rendita €271,91, confinante con proprietà [REDACTED], con vano scale, sottostante con proprietà [REDACTED] e, sovrastante con proprietà [REDACTED], salvo altri.
- Piena Proprietà (quota 1/1) locale in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 6**, Piano T, cat. C/6, classe 6, Consist. 26 mq, rendita €53,37, confinante con via Vittorio Emanuele, con proprietà condominiale, con proprietà [REDACTED], salvo altri.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUARTO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Ginestra (PZ)** alla c/da c/da Mensa NCT **foglio 8**
- **part. 77**, qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 1 are 00 ca, R.D. €0,72 R.A. €0,65, qualità AB pascolo, consistenza 77 ca, R.D. €0,06 R.A. €0,04, qualità AC INCOLT PROD, classe 2, consistenza 76 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
 - **part. 416** (ex 80), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 94 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 02 are 06 ca, R.D. €14,50 R.A. €12,95,
 - **part. 418** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 5 are 61 ca, R.D. €4,06 R.A. €3,62, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 33 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,

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



- **part. 419** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 88 ca, R.D. €0,64 R.A. €,057, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 12 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 420** (ex 84), qualità vigneto, classe 3, consistenza 25 are 85 ca, R.D. €18,69 R.A. €16,69,
- **part. 78**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 09 ca, R.D. €0,79 R.A. €0,70,
- **part. 79**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 97 ca, R.D. €1,42 R.A. €1,27,
- **part. 413** (ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 01 are 13 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 21 are 12 ca, R.D. €15,27 R.A. €13,63,
- **part. 415**(ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 08 are 27 ca, R.D. €0,09 R.A. €0,04, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 17 are 14 ca, R.D. €12,39R.A. €11,07,
- **part. 422 (ex 81)**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 15 are 96 ca, R.D. €11,54 R.A. €10,30,
- **part. 362** (ex 101), qualità vigneto, classe 3, consistenza 5 are 59 ca, R.D. €4,04 R.A. €3,61,
- **part. 356**, (ex 356), qualità vigneto, classe 3, consistenza 30 are 80 ca, R.D. €22,27 R.A. €19,88,
- **part. 105**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 02 are 10 ca, R.D. €0,65 R.A. €0,43,
- **part. 358**, (ex 103), qualità seminativo, classe 2, consistenza 22 are 29 ca, R.D. €6,91 R.A. €6,60,
- **part. 360**, (ex 102), qualità vigneto, classe 3, consistenza 40 are 64 ca, R.D. €29,38 R.A. €26,24,
- **part. 372**, (ex 90), qualità vigneto, classe 3, consistenza 4 are 22 ca, R.D. €3,05 R.A. €2,72,
- **part. 370**, (ex 91), qualità vigneto, classe 3, consistenza 3 are 11 ca, R.D. €2,25 R.A. €2,01,
- **part. 89**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 19 are 99 ca, R.D. €14,45 R.A. €12,90.

confinante con

salvo altri.



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

PRIMO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 10**, Piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €271, 91,
- Piena Proprietà (quota 1/1) locale in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 6**, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita €53,37,

L'alloggio è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

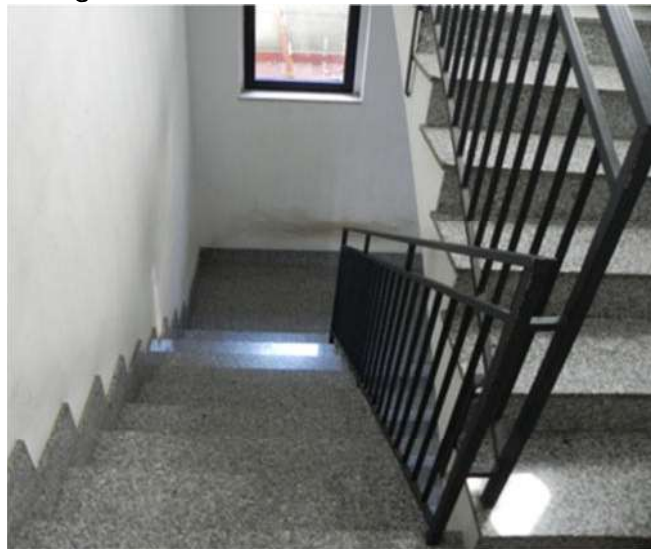
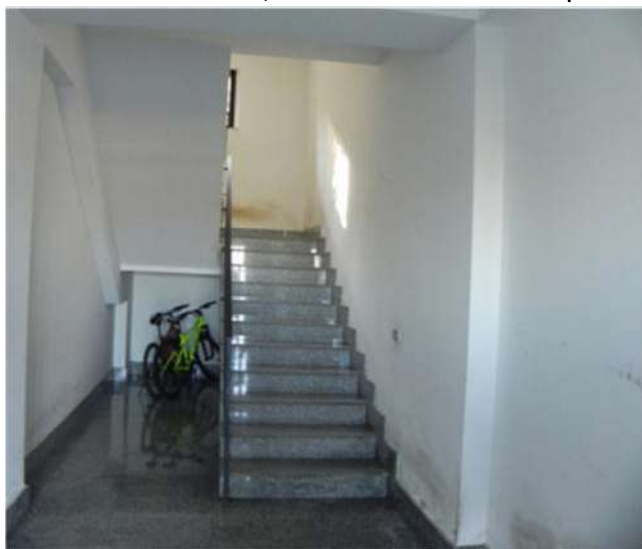
L'alloggio al piano 2° fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.4 livelli fuori terra che affacciano direttamente anche in Via Vittorio Emanuele.

Al piano terra sono disposti i locali box auto, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi.



L'alloggio è accessibile dal vano scala interno ad uso condominiale senza ascensore, con porta a sinistra salendo le scale.

Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo tipo granito con ringhiera in ferro verniciato munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio di colore scuro.



L'alloggio in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2 è composto da un soggiorno che immette a una cucina, una camera e un disimpegno che immette n.2 camere e un bagno, completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico sono collegati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento autonomo viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica.



piantina alloggio



soggiorno

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante alloggio di proprietà di terzi.

Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con doppio infisso alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC.



Cucina



bagno



camera

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 11/03/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250311-076067-24612 VALIDO FINO AL: 11/03/2035 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

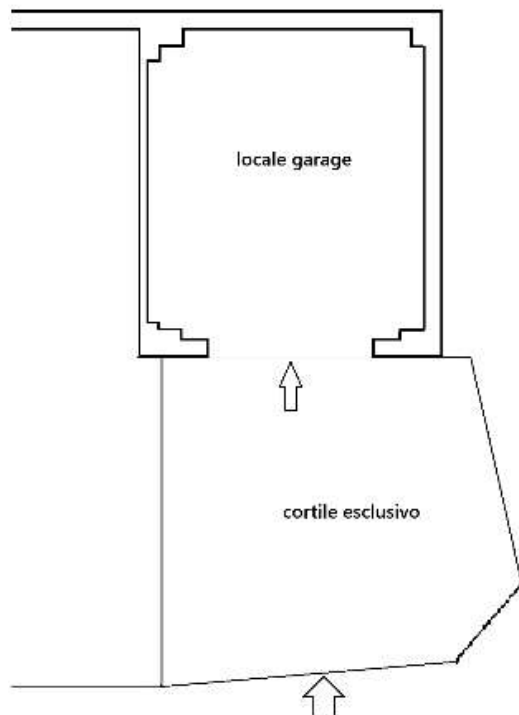
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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



Il locale deposito/garage in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 6 posto al piano terra è distaccato ma contiguo rispetto al corpo del fabbricato prima descritto. Esso è accessibile direttamente dalla strada pubblica che immette ad un cortile esclusivo recintato che conduce al locale a mezzo una porta in alluminio verniciato munito di serranda avvolgibile motorizzata.



piantina locale



locale con cortile esclusivo

Il locale completo di tutte le rifiniture interne si presenta in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati alla rete pubblica. La pavimentazione del locale è in piastrelle di monocottura le pareti sono tutte intonacate e imbiancate rivestite con piastrelle ceramicate; con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi.



locale



cortile esclusivo



locale

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



[REDACTED]

[REDACTED]

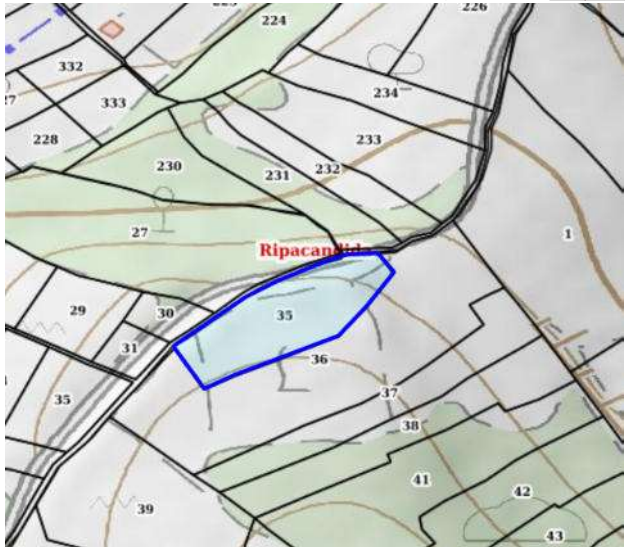
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



10".



QUARTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Ginestra (PZ)** alla c/da c/da Mensa NCT **foglio 8**

- **part. 77**, qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 1 are 00 ca, R.D. €0,72 R.A. €0,65, qualità AB pascolo, consistenza 77 ca, R.D. €0,06 R.A. €0,04, qualità AC INCOLT PROD, classe 2, consistenza 76 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 416** (ex 80), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 94 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 02 are 06 ca, R.D. €14,50 R.A. €12,95,
- **part. 418** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 5 are 61 ca, R.D. €4,06 R.A. €3,62, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 33 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 419** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 88 ca, R.D. €0,64 R.A. €0,57, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 12 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 420** (ex 84), qualità vigneto, classe 3, consistenza 25 are 85 ca, R.D. €18,69 R.A. €16,69,
- **part. 78**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 09 ca, R.D. €0,79 R.A. €0,70,
- **part. 79**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 97 ca, R.D. €1,42 R.A. €1,27,
- **part. 413** (ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 01 are 13 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 21 are 12 ca, R.D. €15,27 R.A. €13,63,
- **part. 415**(ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 08 are 27 ca, R.D. €0,09 R.A. €0,04, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 17 are 14 ca, R.D. €12,39 R.A. €11,07,
- **part. 422 (ex 81)**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 15 are 96 ca, R.D. €11,54 R.A. €10,30,
- **part. 362** (ex 101), qualità vigneto, classe 3, consistenza 5 are 59 ca, R.D. €4,04 R.A. €3,61,
- **part. 356**, (ex 356), qualità vigneto, classe 3, consistenza 30 are 80 ca, R.D. €22,27 R.A. €19,88,
- **part. 105**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 02 are 10 ca, R.D. €0,65 R.A. €0,43,
- **part. 358**, (ex 103), qualità seminativo, classe 2, consistenza 22 are 29 ca, R.D. €6,91 R.A. €6,60,
- **part. 360**, (ex 102), qualità vigneto, classe 3, consistenza 40 are 64 ca, R.D. €29,38 R.A. €26,24,
- **part. 372**, (ex 90), qualità vigneto, classe 3, consistenza 4 are 22 ca, R.D. €3,05 R.A. €2,72,
- **part. 370**, (ex 91), qualità vigneto, classe 3, consistenza 3 are 11 ca, R.D. €2,25 R.A. €2,01,
- **part. 89**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 19 are 99 ca, R.D. €14,45 R.A. €12,90.

Detti terreni dalla superficie complessiva di 23.374 mq, ricadono urbanisticamente in zona agricola "E" del R.U. ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e l'edificazione su detta zona è regolamentata come da R.U. approvato.



Ginestra foglio 8 part. 77,416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

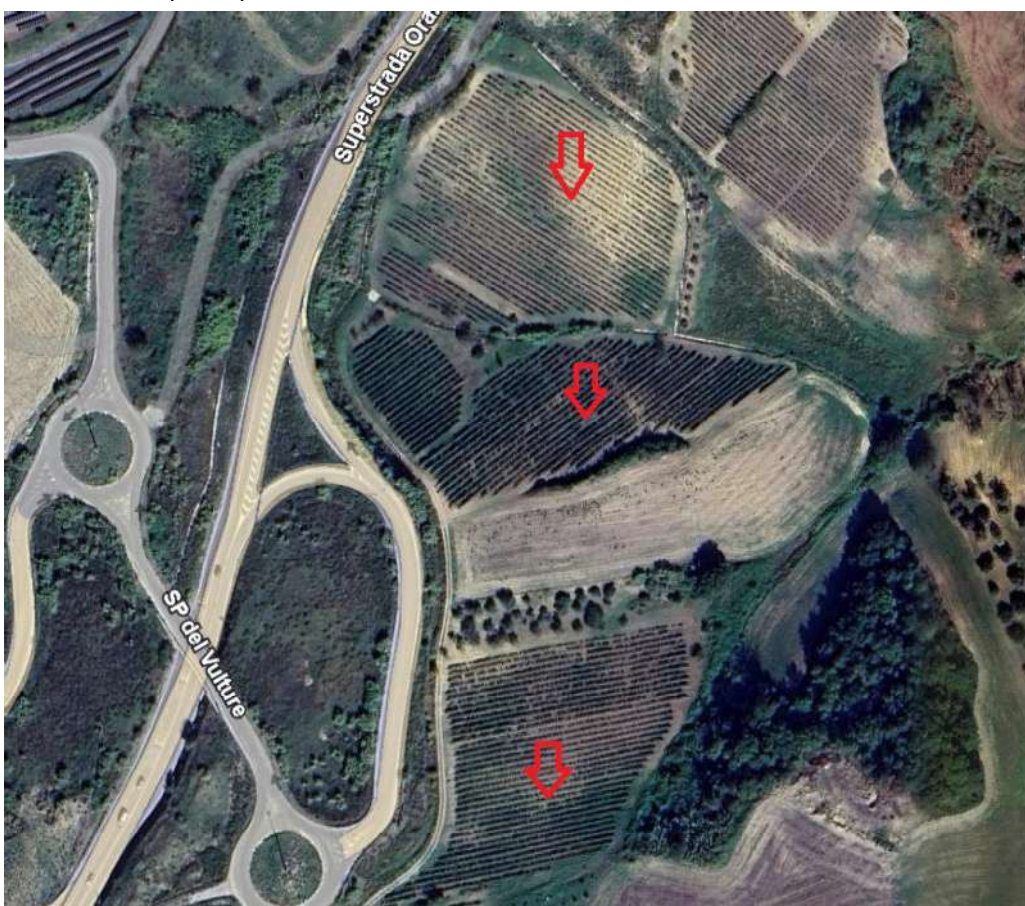
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata in data 10/03/2025 prot.0055086 emerge che i terreni Ginestra foglio 8 part. 77,416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89 sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

Gli appezzamenti sono contigui raggiungibili direttamente da tratturi interpoderali che s'immettono sulla strada pubblica "Superstrada Oraziana", distante circa 3 km dal centro abitato. Hanno una destinazione agricola che consentono la coltivazione di vitigni, non sono recintati con una giacitura leggermente acclive, con pendenza variabile; con altitudine media dai 580 e 590 m s.l.s.

La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di buona fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro".



Ginestra foglio 8 part. 77,416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 8



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

PRIMO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €271, 91,
- Piena Proprietà (quota 1/1) locale in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 6, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita €53,37,

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e 1259 sub 6 venivano siffatte censite per costituzione del 04/02/1995 in atti dal 04/02/1995.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei già menzionati cespiti lotto 1 (alloggio e deposito), **sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

[REDACTED]

[REDACTED]

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



QUARTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Ginestra (PZ)** alla c/da c/da Mensa NCT **foglio 8**

- **part. 77**, qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 1 are 00 ca, R.D. €0,72 R.A. €0,65, qualità AB pascolo, consistenza 77 ca, R.D. €0,06 R.A. €0,04, qualità AC INCOLT PROD, classe 2, consistenza 76 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 416** (ex 80), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 94 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 02 are 06 ca, R.D. €14,50 R.A. €12,95,
- **part. 418** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 5 are 61 ca, R.D. €4,06 R.A. €3,62, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 33 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 419** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 88 ca, R.D. €0,64 R.A. €0,57, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 12 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 420** (ex 84), qualità vigneto, classe 3, consistenza 25 are 85 ca, R.D. €18,69 R.A. €16,69,
- **part. 78**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 09 ca, R.D. €0,79 R.A. €0,70,
- **part. 79**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 97 ca, R.D. €1,42 R.A. €1,27,
- **part. 413** (ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 01 are 13 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 21 are 12 ca, R.D. €15,27 R.A. €13,63,
- **part. 415**(ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 08 are 27 ca, R.D. €0,09 R.A. €0,04, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 17 are 14 ca, R.D. €12,39 R.A. €11,07,
- **part. 422 (ex 81)**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 15 are 96 ca, R.D. €11,54 R.A. €10,30,
- **part. 362** (ex 101), qualità vigneto, classe 3, consistenza 5 are 59 ca, R.D. €4,04 R.A. €3,61,
- **part. 356**, (ex 356), qualità vigneto, classe 3, consistenza 30 are 80 ca, R.D. €22,27 R.A. €19,88,
- **part. 105**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 02 are 10 ca, R.D. €0,65 R.A. €0,43,
- **part. 358**, (ex 103), qualità seminativo, classe 2, consistenza 22 are 29 ca, R.D. €6,91 R.A. €6,60,
- **part. 360**, (ex 102), qualità vigneto, classe 3, consistenza 40 are 64 ca, R.D. €29,38 R.A. €26,24,
- **part. 372**, (ex 90), qualità vigneto, classe 3, consistenza 4 are 22 ca, R.D. €3,05 R.A. €2,72,
- **part. 370**, (ex 91), qualità vigneto, classe 3, consistenza 3 are 11 ca, R.D. €2,25 R.A. €2,01,
- **part. 89**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 19 are 99 ca, R.D. €14,45 R.A. €12,90.

Catastalmente le unità immobiliari in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 416, 418, 419 derivano dalla particella 80 soppressa con FRAZIONAMENTO del 23/12/2014 Pratica n. PZ0215120.

Le unità immobiliari in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 413 e 415 derivano dalla particella 83 soppressa con FRAZIONAMENTO del 23/12/2014 Pratica n. PZ0215120.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 422 deriva dalla particella 81 soppressa con FRAZIONAMENTO del 23/12/2014 Pratica n. PZ0215120.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 356 deriva dalla particella 104 soppressa con FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 Pratica n. PZ0278719.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 358 deriva dalla particella 103 soppressa con FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 Pratica n. PZ0278719.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 360 deriva dalla particella 102 soppressa con FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 Pratica n. PZ0278719.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 372 deriva dalla particella 90 soppressa con FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 Pratica n. PZ0278719.

L'unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part. 370 deriva dalla particella 91 soppressa con FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 Pratica n. PZ0278719.

Le originarie unità immobiliare in Ginestra (PZ) foglio 8 part.77, 78, 79, 80, 84, 83, 81, 104, 103,102, 90 e 89 venivano così censite dall'impianto meccanografico antecedente al 03/11/1977.



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dei lotti individuati e descritti in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

PRIMO LOTTO:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 10**, Piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €271, 91,
- Piena Proprietà (quota 1/1) locale in **Ripacandida (PZ)** Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 6**, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita €53,37,

L'alloggio è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti. L'alloggio al piano 2° fa parte di un fabbricato ad uso residenziale distribuito su n.4 livelli fuori terra che affacciano direttamente anche in Via Vittorio Emanuele. Esso è accessibile dal vano scala interno ad uso condominiale senza ascensore, con porta a sinistra. Il vano scale è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo in granito con ringhiera in ferro, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio di colore scuro.

L'alloggio in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2 è composto da un soggiorno che immette a una cucina, una camera e un disimpegno che immette n.2 camere e un bagno, completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico sono collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento autonomo viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante alloggio di proprietà di terzi. Le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in legno con doppio infisso alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC.

Il locale deposito/garage in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 6 posto al piano terra posto al piano terra è distaccato ma contiguo rispetto al corpo del fabbricato prima descritto. Esso è accessibile direttamente dalla strada pubblica che immette ad un cortile esclusivo recintato che conduce al locale a mezzo una porta in alluminio verniciato munito di serranda avvolgibile motorizzato. Il locale completo di tutte le rifiniture interne si presenta in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati alla rete pubblica. La pavimentazione del locale è in piastrelle di monocottura le pareti sono tutte intonacate e imbiancate rivestite con piastrelle ceramicate; con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alle planimetrie catastali.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il garage è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 182/1990 pratica 293/89 e successiva variante in corso d'opera n.337 pratica 505 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di Ripacandida rispettivamente in data 25 gennaio 1990 e in data 23 luglio 1994.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto è non stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Ripacandida, ma veniva acquisto la relazione struttura ultimata depositato presso i competenti uffici regionali (Genio Civile9 in data 16/05/1990 prot. n.246. Si evidenzia che lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati preso il Comune di Ripacandida.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 74.661.

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



[REDACTED]

[REDACTED]



QUARTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno **Ginestra (PZ)** alla c/da c/da Mensa NCT **foglio 8**

- **part. 77**, qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 1 are 00 ca, R.D. €0,72 R.A. €0,65, qualità AB pascolo, consistenza 77 ca, R.D. €0,06 R.A. €0,04, qualità AC INCOLT PROD, classe 2, consistenza 76 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 416** (ex 80), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 94 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 02 are 06 ca, R.D. €14,50 R.A. €12,95,
- **part. 418** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 5 are 61 ca, R.D. €4,06 R.A. €3,62, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 33 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 419** (ex 80), qualità AA vigneto, classe 3, consistenza 88 ca, R.D. €0,64 R.A. €0,57, qualità AB INCOLT PROD, classe 2, consistenza 12 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01,
- **part. 420** (ex 84), qualità vigneto, classe 3, consistenza 25 are 85 ca, R.D. €18,69 R.A. €16,69,
- **part. 78**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 09 ca, R.D. €0,79 R.A. €0,70,
- **part. 79**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 01 are 97 ca, R.D. €1,42 R.A. €1,27,
- **part. 413** (ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 01 are 13 ca, R.D. €0,01 R.A. €0,01, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 21 are 12 ca, R.D. €15,27 R.A. €13,63,
- **part. 415**(ex 83), qualità AA INCOLT PROD, classe 2, consistenza 08 are 27 ca, R.D. €0,09 R.A. €0,04, qualità AB vigneto, classe 3, consistenza 17 are 14 ca, R.D. €12,39 R.A. €11,07,
- **part. 422 (ex 81)**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 15 are 96 ca, R.D. €11,54 R.A. €10,30,
- **part. 362** (ex 101), qualità vigneto, classe 3, consistenza 5 are 59 ca, R.D. €4,04 R.A. €3,61,
- **part. 356**, (ex 356), qualità vigneto, classe 3, consistenza 30 are 80 ca, R.D. €22,27 R.A. €19,88,
- **part. 105**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 02 are 10 ca, R.D. €0,65 R.A. €0,43,
- **part. 358**, (ex 103), qualità seminativo, classe 2, consistenza 22 are 29 ca, R.D. €6,91 R.A. €6,60,
- **part. 360**, (ex 102), qualità vigneto, classe 3, consistenza 40 are 64 ca, R.D. €29,38 R.A. €26,24,
- **part. 372**, (ex 90), qualità vigneto, classe 3, consistenza 4 are 22 ca, R.D. €3,05 R.A. €2,72,
- **part. 370**, (ex 91), qualità vigneto, classe 3, consistenza 3 are 11 ca, R.D. €2,25 R.A. €2,01,
- **part. 89**, qualità vigneto, classe 3, consistenza 19 are 99 ca, R.D. €14,45 R.A. €12,90.

Detti terreni dalla superficie complessiva di 23.374 mq, ricadono urbanisticamente in zona agricola "E" del R.U. ove mancano le opere per l'urbanizzazione di tipo primario e l'edificazione su detta zona viene regolamentata come da R.U. approvato.

Si evidenzia che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Balisicata in data 10/03/2025 prot.0055086 emerge che i terreni Ginestra foglio 8 8 part. 77,416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89 sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

Gli appezzamenti sono contigui raggiungibili direttamente tratturi interpoderali che s'immettono sulla strada pubblica "Superstrada Oraziana", distante circa 3 km dal centro abitato.

Essi hanno una destinazione agricola che consente la coltivazione di vitigni, non sono recintati con una giacitura leggermente acclive, con pendenza variabile; con altitudine media dai 580 e 590 m s.l.s. La natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, di buona fertilità tendente al sabbioso, e poca presenza di "scheletro".

Piena Proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE PROPRIETÀ € 58.902



QUESITO n. 5:

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti trascritta il 22/01/2024 RG 1195 RP 1074 e successiva integrazione a rettifica del 20/05/2024 RG 7815 RP 6643 e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, (2004), a favore degli esecutati

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

si precisa che

- Per atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili del 05/05/2008 rep. 54/2008 trascritto a Potenza il 05/05/2008 ai nn. 8330/4968 con il quale [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava la quota di 1/2 della piena proprietà del locale garage e dell'appartamento in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele **NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e 1259 sub 6** da [REDACTED].

In precedenza, il medesimo dante causa per atto di Compravendita per Notar Amodia Roberto in Rionero in Vulture del 21/02/1995 rep. 4716/1368 registrato a Melfi il 22/02/1995 n.329 e trascritto a Potenza il 23/0/1995 ai nn. 2671/2349, ovvero, con il quale [REDACTED], celibe, acquistava la piena proprietà della quota 1/1 del locale garage e dell'appartamento in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU foglio 19 part 1259 sub 10 e 1259 sub 6 da [REDACTED].

- Per atto di compravendita per Notar Francesco Zotta in Rionero in Vulture del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava [REDACTED]
[REDACTED]

la piena proprietà per la quota 1/1 dei terreni in **Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part.77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 360, 372, 370, 89, 436, 412, 533** e dei terreni in **Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353 e foglio 26 part. 35.**

In precedenza, al [REDACTED] i terreni pervennero

- a) La particella 77 e la part. 80 (ora part. 416, 418, 419) del foglio 8 di Ginestra per atto di donazione del Notar Angelo DORSA rep. 27166 del 28/04/1983 trascritto a Potenza il 14/05/1983 nn. 6220/5482;
- b) La particella 84 (ora particella 420), la particella 78, la particella 79, la particella 83 (ora particella 413-415), del foglio 8 di Ginestra pervenne in parte per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo del 17/09/1984 rep. 71985 trascritto il 10/10/1984 nn. 13610/11952 e in parte pervenne per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo del 12/12/1986 trascritto il 03/01/1987 nn. 79/73;
- c) La part. 81 (ora part. 422), del foglio 8 di Ginestra pervenne in parte per atto di compravendita per Notar Fucci Giovanna rep. 31949 del 15/12/1989 trascritto il 10/01/19990 nn. 464/438;
- d) La particella 101 (ora particella 362), la particella 104 (ora particella 356), e la 105 del foglio 8 di Ginestra pervennero per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo rep. 94150 del 10/01/1998 trascritto il 20/01/1998 nn. 658/608;



- e) La particella 101 (ora particella 358), la particella 102 (ora particella 360), la particella 90 (ora particella 372), la particella 91 (ora particella 370), del foglio 8 di Ginestra pervennero per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti Consalvo rep.94334 del 18/02/1998 trascritto il 03/03/1998 ai nn. 2586-2587-2588/2231-2232-2233;
- f) La part. 89, del foglio 8 di Ginestra pervenne per atto di compravendita per Notar Giuratrabocchetti C. rep.98233 del 18/02/2000 trascritto il 29/02/2000 ai nn. 3288/2562;

In precedenza, al dante causa [REDACTED] i terreni pervennero:

- g) La particella 241 (ora particelle 436), la particella 87 (ora particelle 412) e la particella 288 (ora particelle 533) del foglio 8 di Ginestra, la particella 35 del foglio 26 di Ripacandida (PZ), la particella 353 del foglio 20 di Ripacandida (PZ) pervennero al dante causa di [REDACTED], *in virtù di usucapione maturata a seguito di possesso pacifico, continuato ed ininterrotto durato da oltre vent'anni, non accertata giudizialmente.*

Si evidenzia che nell'atto di compravendita per Notar Francesco Zotta in Rionero in Vulture del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272 viene specificato il titolo di provenienza dei beni la particella 241 e 87 del foglio 8 di Ginestra ovvero:

- la particella 241 (ora particelle 436) del foglio 8 di Ginestra è pervenuta giusto titolo anteriore al ventennio e definitiva attribuzione in virtù di giusto atto di divisione del Notar Consalvo Giuratrabocchetti rep. 57073 del 03/04/1973 trascritto il 26/04/1973 nn. 8914/**8081**.
A riguardo si specifica che nella predetta nota di trascrizione del 1973 RP 8081 in notaio Consalvo Giuratrabocchetti riportava la particella 241 (ora particelle 436) del foglio 8 di Ripacandida anziché Ginestra, difatti la nota di trascrizione del 1973 RP 8081 viene rapportata per entrambi i comuni Ripacandida e Ginestra.
- Similmente la particella 87 (ora particelle 412) del foglio 8 di Ginestra pervenne in virtù di giusto atto donazione del Notar Consalvo Giuratrabocchetti rep. 57072 del 03/04/1973 trascritto il 26/04/1973 nn.8927/**8094** specificando che il notaio riportava la particella 87 (ora particelle 412) del foglio 8 di Ripacandida anziché Ginestra, difatti la nota di trascrizione del 1973 RP 8094 viene rapportata e acquisibile per entrambi i comuni Ripacandida e Ginestra.

L'errore materiale riportato negli atti sopra evidenziati del 1973 (Ripacandida anziché Ginestra) del notaio Consalvo Giuratrabocchetti non è stato mai corretto, ma detti cespiti venivano correttamente identificati anche in ordine della provenienza dal notaio Notar Francesco Zotta del 05/10/2009 rep. 13013 trascritto a Potenza il 09/10/2009 ai nn. 17481/13270-13271-13272.



QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il locale in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU di cui al **LOTTO PRIMO** foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T, in virtù di concessione edilizia numero 182/1990 pratica 293/89 e successiva variante in corso d'opera n.337 pratica 505 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di Ripacandida rispettivamente in data 25 gennaio 1990 e in data 23 luglio 1994.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto è non stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Ripacandida, ma veniva acquisto la relazione struttura ultimata depositato presso i competenti uffici regionali (Genio Civile) in data 16/05/1990 prot. n.246. Si evidenzia che lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Ripacandida.

I cespiti di cui ai **SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO** in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT **foglio 8 part. 436**, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89 ricadono urbanisticamente in zona agricola "E".

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato quanto segue:

L'alloggio e il locale in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU di cui al **LOTTO PRIMO** foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T attualmente sono occupati dagli esecutari

[REDACTED];

I cespiti di cui ai **SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO** in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT **foglio 8 part. 436**, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89 vengono coltivati [REDACTED]



QUESITO 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 pignorati e stimati insiste la procedura n.9/2024 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il 22/01/2024 RG 1195 RP 1074 e successiva integrazione a rettifica del 20/05/2024 RG 7815 RP 6643 promossa dal creditore procedente BANCA di CREDITO COOPERATIVO APPULO LUCANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Spinazzola (BA) (00256810722), contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 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 provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici;**
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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 le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio ZOTTA FRANCESCO Repertorio 28892/17440 del 05/11/2018 iscritta il 19/11/2018 - Registro Particolare 1913 Registro Generale 18077 g [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Repertorio 2475 del 04/01/2024 trascritto il 22/01/2024 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 1195
- 3) Rettifica Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Repertorio 731 del 29/03/2024, nonché successiva integrazione trascritto il 20/05/2024 - Registro Particolare 6643 Registro Generale 7815.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insistono l'alloggio e il locale in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU di cui al LOTTO PRIMO foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T, venivano realizzati in virtù di concessione edilizia numero 182/1990 pratica 293/89 e successiva variante in corso d'opera n.337 pratica 505 entrambe rilasciate dal sindaco del Comune di Ripacandida rispettivamente in data 25 gennaio 1990 e in data 23 luglio 1994.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che anche se richiesto è non stato prodotto dall'ufficio competente del Comune di Ripacandida, ma veniva acquisto 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



relazione struttura ultimata depositata anche presso i competenti uffici regionali (Genio Civile) in data 16/05/1990 prot. n.246. Si evidenzia che lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Ripacandida.

I cespiti di cui ai SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT **foglio 8 part. 436**, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89 ricadono urbanisticamente in zona agricola "E".

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi in Ripacandida (PZ) Via Vittorio Emanuele NCEU di cui al LOTTO PRIMO foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T venivano siffatte censite per costituzione del 04/02/1995 in atti dal 04/02/1995.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dei già menzionati cespiti lotto 1 (alloggio e deposito), **sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

I cespiti di cui ai SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT **foglio 8 part. 436**, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89 ricadono in zona agricola E.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 10/03/2025 prot.0055086, si precisa che il suolo ove insistono i beni pignorati i cui ai SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT foglio 8 part. 436, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89, nonché il suolo di cui al LOTTO PRIMO foglio 19 part 1259 sub 10, e part 1259 sub 6, sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici)

QUESITO 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 i beni pignorati LOTTO PRIMO, LOTTO SECONDO, LOTTO TERZO e LOTTO QUARTO sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni pignorati non è 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 QUESITO 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) Per i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio.



RISPOSTA AL QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata 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 adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo per i cespiti LOTTO PRIMO foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T:

tabella di calcolo superficie commerciale fabbricati:

Descrizione cespiti RIPACANDIDA(PZ) Via Vittorio Emanuele Primo Piano 2° e Piano T NCEU foglio 19 part.1259 sub 9 e 1259 sub 10		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
Lotto 1°	ALLOGGIO	115	100%	115
	BALCONI	27	25%	7
	GARAGE	29	20%	6
	Totale lotto 1°			128

In conclusione, la superficie commerciale per i cespiti LOTTO PRIMO in Ripacandida (PZ) foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T, viene calcolato per un complessivo di **128 mq.**

Per i terreni SECONDO LOTTO, TERZO LOTTO E QUARTO LOTTO in Ripacandida (PZ) NCT foglio 20 part. 353, foglio 26 part. 35, in Ginestra NCT foglio 8 part. 436, 412, 533, 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89 la consistenza superficiaria delle unità immobiliari viene determinata dalla superficie catastale del cespite in esame nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

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



tabella di calcolo superficie commerciale terreni:

lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Superficie commerciale Lotto
2	T	RIPACANDIDA(PZ)	20	353		ULIVETO	1068	3.063
	T	RIPACANDIDA(PZ)	26	35	AA	VIGNETO	1500	
					AB	SEMINATIVO	495	
3	T	GINESTRA(PZ)	8	436		VIGNETO	1400	2.200
	T	GINESTRA(PZ)	8	412		VIGNETO	382	
	T	GINESTRA(PZ)	8	533		VIGNETO	418	
4	T	GINESTRA(PZ)	8	77	AA	VIGNETO	100	23.374
					AB	PASCOLO	77	
					AC	INCOLT PROD	76	
	T	GINESTRA(PZ)	8	416	AA	INCOLT PROD	94	
					AB	VIGNETO	206	
	T	GINESTRA(PZ)	8	418	AA	VIGNETO	561	
					AB	INCOLT PROD	33	
	T	GINESTRA(PZ)	8	419	AA	VIGNETO	88	
					AB	INCOLT PROD	12	
	T	GINESTRA(PZ)	8	420		VIGNETO	2585	
	T	GINESTRA(PZ)	8	78		VIGNETO	109	
	T	GINESTRA(PZ)	8	79		VIGNETO	197	
	T	GINESTRA(PZ)	8	413	AA	INCOLT PROD	113	
					AB	VIGNETO	2112	
	T	GINESTRA(PZ)	8	415	AA	INCOLT PROD	827	
					AB	VIGNETO	1714	
	T	GINESTRA(PZ)	8	422		VIGNETO	1596	
	T	GINESTRA(PZ)	8	362		VIGNETO	559	
	T	GINESTRA(PZ)	8	356		VIGNETO	3080	
	T	GINESTRA(PZ)	8	105		SEMINATIVO	210	
	T	GINESTRA(PZ)	8	358		SEMINATIVO	2229	
	T	GINESTRA(PZ)	8	360		VIGNETO	4064	
	T	GINESTRA(PZ)	8	372		VIGNETO	422	
	T	GINESTRA(PZ)	8	370		VIGNETO	311	
	T	GINESTRA(PZ)	8	89		VIGNETO	1999	

Per i terreni LOTTO QUARTO in Ginestra NCT foglio 8 part. 77, 416, 418, 419, 420, 78, 79, 413, 415, 422, 362, 356, 105, 358, 370, 89, viene calcolato la superficie commerciale per un complessivo di **23.374 mq.**

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e

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



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.

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, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche 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.

Questo metodo utilizza come parametri di riferimento le informazioni ricavabili dall'analisi dei prezzi ricavabili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, nonché dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio, ed anche dei valori contenuti nella tabella della commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni colline del Vulture.

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, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (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 gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicati in Ripacandida (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€650**.

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 = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:



tabella di calcolo valore commerciale fabbricati:

Descrizione cespiti RIPACANDIDA(PZ) Via Vittorio Emanuele Primo Piano 2° e Piano T NCEU foglio 19 part.1259 sub 9 e 1259 sub 10		Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore di Mercato €
Lotto 1°	ALLOGGIO	115		
	BALCONI	7		
	GARAGE	6		
	Totale lotto 1°	128	€ 650,00	€ 82.956

In conclusione, il Valore di mercato della piena proprietà dei cespiti LOTTO PRIMO in Ripacandida (PZ) foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T, viene calcolato per un importo di € **82.956**.

Uguualmente per i terreni il valore di mercato dei beni viene rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

tabella di calcolo valore commerciale terreni:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie commerciale Lotto	Valore €/mq	Valore di Mercato €
2	T	RIPACANDIDA(PZ)	20	353		ULIVETO	3.063	€ 1,50	€ 4.595
	T	RIPACANDIDA(PZ)	26	35	AA	VIGNETO			
					AB	SEMINATIVO			
3	T	GINESTRA(PZ)	8	436		VIGNETO	2.200	€ 2,80	€ 6.160
	T	GINESTRA(PZ)	8	412		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	533		VIGNETO			
4	T	GINESTRA(PZ)	8	77	AA	VIGNETO	23.374	€ 2,80	€ 65.447
					AB	PASCOLO			
					AC	INCOLT PROD			
	T	GINESTRA(PZ)	8	416	AA	INCOLT PROD			
					AB	VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	418	AA	VIGNETO			
					AB	INCOLT PROD			
	T	GINESTRA(PZ)	8	419	AA	VIGNETO			
					AB	INCOLT PROD			
	T	GINESTRA(PZ)	8	420		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	78		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	79		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	413	AA	INCOLT PROD			
					AB	VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	415	AA	INCOLT PROD			
					AB	VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	422		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	362		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	356		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	105		SEMINATIVO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	358		SEMINATIVO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	360		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	372		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	370		VIGNETO			
	T	GINESTRA(PZ)	8	89		VIGNETO			

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



il Valore di mercato della piena proprietà dei cespiti LOTTO QUARTO in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part. 77, part. 416, part. 418, part. 419, part. 420, part. 78, part. 79, part. 413, part. 415, part. 422, part. 362, part. 356, part. 105, part. 358, part. 360, part. 372, part. 370, part. 89, viene calcolato per un importo di **€ 65.447**.

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 =

Valore di mercato del bene - (valore di mercato del bene x 10%) =

In conclusione, il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dei cespiti del LOTTO PRIMO in Ripacandida (PZ) foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T, viene computato per un importo di **€ 74.661**.

Il Valore di mercato del prezzo base d'Asta della piena proprietà dei cespiti del LOTTO QUARTO in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part. 77, part. 416, part. 418, part. 419, part. 420, part. 78, part. 79, part. 413, part. 415, part. 422, part. 362, part. 356, part. 105, part. 358, part. 360, part. 372, part. 370, part. 89, viene computato per un importo di **€ 58.902**.

tabella riepilogativa Valore Base d'Asta:

	Base d'Asta piena proprietà (1/) dei cespiti	Valore di Mercato €	Valore Base d'Asta €
Lotto 1°	Alloggio e deposito in Ripacandida (PZ) foglio 19 part 1259 sub 10, Piano 2, part 1259 sub 6, Piano T	€ 82.956	€ 74.661
Lotto 4°	Terreno in Ginestra (PZ) NCT foglio 8 part. 77, part. 416, part. 418, part. 419, part. 420, part. 78, part. 79, part. 413, part. 415, part. 422, part. 362, part. 356, part. 105, part. 358, part. 360, part. 372, part. 370, part. 89	€ 65.447	€ 58.902



QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Ripacandida (PZ) emerge che l'esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 17/03/2025

Il C.T.U.
– Liliana Muro –

