

(140/1997 R.G.E.)

Alla c.a.
Dott.ssa DI PAOLO Annachiara
TRIBUNALE DI POTENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 140/1997 RGE promossa da BANCAAPULIA SPA contro =====

* * *

Con provvedimento del 11/03/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 13/03/2024.

Con atto notificato il **16/07/1997**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 140/1997**, trascritta il **18/07/1997** RG 10512 **RP 9193** promossa dal creditore procedente Banca di Credito Cooperativo del Medio Potentino S.C.R.L. con sede a Pignola (PZ) (C.F. 01138600760), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in **Potenza (PZ)** di proprietà ===== nata ad =====

Piena Proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza (PZ) CT foglio 3 particelle 839, 953, 956, 100, 959, 960, 962, 833 e 968;

1) Piena Proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza (PZ) CT foglio 1 particella 60.

Rinnovata con trascrizione del 12/06/2017 RG 10357 **RP 8859** a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711) contro xxxxxxxxxxxxxx per i seguenti cespiti:

1) Piena Proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza (PZ) CT foglio 3 particelle 839, 953, 956, 100, 959, 960, 962, 968, 1312 (ex 833), 1313 (ex 833), 1314 (ex 833), CT foglio 1 particella 1177 (ex 60), 1178 (ex 60).

Con atto notificato il **05/12/2013**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 167/2013**, (riunita alla 140/1997), trascritta il **30/12/2013** RG 21020 **RP 16985** promossa dal creditore procedente BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in **Potenza (PZ)** di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1) Piena Proprietà (quota 1/1) unità immobiliare in Potenza (PZ) CF foglio 1 particella 1065 sub 3, CT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058 e 1059;

2) Piena Proprietà (quota 1/3) del terreno in Potenza (PZ) CT foglio 1 particella 1062;

3) Piena Proprietà (quota 1/1) unità immobiliare in Potenza (PZ) CT foglio 3 particelle 953, 956, 959, 960, 962, 968, 1312, 833, 2231, 839, 2232 (ex 839), foglio 1 particelle 1177 (ex 60), 1178 (ex 60);

4) Piena Proprietà (quota 2/3) del terreno in Potenza (PZ) CT foglio 1 particella 58;

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 10/23) unità immobiliare in Potenza (PZ) **CT foglio 1 particelle 1176 (ex 57), 1310 (ex 57), 1416 (ex 57)**, unità immobiliare in Potenza (PZ) **CF foglio 1 particelle 983 sub 6, 985 sub 5, 986 sub 2, 1311 sub 1, 1312 sub 1 graffate**, unità immobiliare in Potenza (PZ) **CF foglio 1 particella 1314, particelle 983 sub 7 e 984 sub 3 graffate, particelle 985 sub 6 e 985 sub 7**, unità immobiliare in Potenza (PZ) **CT foglio 1 particelle 1182 (ex 8), 1418 (ex 8), 1420 (ex 8), 1421 (ex 8), 1424 (ex 8), 1426 (ex 8), 1432 (ex 8)**.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **12/04/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con PEC del 21/03/2024 e raccomandata A/R del 22/03/2024, interveniva la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, moglie del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, figlio dell'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Potenza (PZ) alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate e NCT foglio 1 particelle 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424, 58, 1416, 1418, 1421, 1432 e 1426.

Successivamente in data 19/04/2024 alla presenza del Custode Giudiziario avv. CALICE Antonio venivano visionati i terreni alla C/da Badia di Potenza NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059 e 1062, nonché i terreni alla C/da Chiangali di Potenza (PZ) foglio 3 particelle 1312, 1314, 956, 2231, 953, 2232, 100, 956, 960, 962 e 968.

In merito si precisa, altresì, che il terreno alla C/da Chiangali di Potenza foglio 3 part. 1312 attualmente è occupato dai coniugi xxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, difatti, all'interno di detto terreno insiste il fabbricato non pignorato part. 1314 di proprietà dei coniugi.

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 l'ufficio CCIAA della Basilicata e l'ufficio tecnico del Comune di Potenza (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 capitolo 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	5
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	6	9
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10	18

Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	19	23
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	24	26
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27	27
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	28	28
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	29	29
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	30	31
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	32	32
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	32	32
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	32	32
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	32	36
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	37	41
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	41	41

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. 140/1997 e 167/2013 riunita, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 09/07/2020 del Notaio Vincenzo CALDERINI iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Napoli (NA) (per la procedura 140/1997 riunita alla 167/2013), nonché dalla relazione notarile del Notaio Maria PANTALEONE BALICE iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Pescara del 14/04/2024 (per la procedura 167/2013), dalla relazione notarile del Notaio Maria Mercedes DI ADDEA iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Potenza del 16/11/2000 (per la procedura 140/1997) da cui emerge che i cespiti pignorati i risultano pervenuti alla debitrice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come dai seguenti atti: (vedasi allegato – Atti di provenienza)

1) I beni immobili (alla C/da Badia) di cui al Foglio 1 Part.IIe 1052 (ex 100 e 101), 1053 (ex 27), 1056 (ex 27), 1058 (ex 100 e 101), 1059 (ex 100 e 101), 1065 sub 6 (ex 1065 sub 3) per la quota 1/1 del diritto di proprietà e il bene immobile di cui al Foglio 1 Part.IIa 1062 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxx in virtù di **Atto di Divisione del 21.07.2004** per Notar Palermi Concetta Rep. 201816 – **Trascritto ai RR.II. di Potenza in data 20.08.2004 ai NN. 9492/16173** atto intervenuto tra la stessa xxxxxxxxxxxx per la quota di 7/18 del diritto di proprietà e i sig.ri xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/18 del diritto di proprietà e xxxxxxxxxxxx per la quota di 7/18;

- **Ai danti causa** il diritto di proprietà per le rispettive quote *pervenne in forza di successione in morte di xxxxxxxxxxxx* – successione registrata all'Ufficio del Registro di Potenza il 20.11.1982 al nr. 799 e trascritta ai RR.II. di Potenza il 26.11.1982 ai NN. 13400/11662 – eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato per Notar Leonardo Luigi Claps del 19.11.1980 Rep. 18493 – Trascritto ai RR.II. di Potenza in data 05.12.1980 ai NN. 13968/12324. *Per la suddetta successione vi è in atti Atto di Accettazione Tacita di Eredità trascritta ai RR.II. di Potenza in data 08.10.2021 ai NN. 15587/13228.*

Si evidenzia che la relazione Notarile a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI riporta erroneamente l'unità negoziale n.1 cespiti alla C/da Badia (part. 1052, 1053, 1056, 1058, 1059) indicando foglio 3

anziché foglio 1 come riportato correttamente nell'atto di pignoramento e conseguenziale nota di trascrizione del 30/12/2013 NN 21020/16985 ed ancora dalle relative visure storiche e mappe catastali allegate alla presente relazione.

2) I beni immobili (alla C/da Chiangali) di cui al Foglio 3 Part.Ile 839 (ex 102), 953 (ex 102), 956 (ex 102), 100 (ex 100/a), 959 (ex 100/d), 960 (ex 100/d), 962 (ex 100/g), 833 (ex 201, ora 1312, 1313, 1314), 968 (ex 201), sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota 1/1 del diritto di proprietà *"in regime di comunione legale dei beni"* in virtù di: **Scrittura Privata di Compravendita per Notaio Zotta del 23.02.1990 – trascritta ai RR. II. di Potenza il 15.03.1990 ai NN. 4085/3580 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx.**

Si precisa che, sebbene nelle relazioni notarili in atti si parla di comunione legale dei beni, in realtà alla data di stipula della compravendita (23.02.1990), la sig.ra xxxxxxxxxxxx era coniugata in regime di separazione legale dei beni, giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato da cui si evince che i coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx con atto del 18.02.1986 a rogito Notaio Bianca Perri Pedio hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Pertanto, il pignoramento del 2013 avrebbe dovuto colpire solo ½ del diritto di proprietà in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxx non già l'intero.

In precedenza, ai sigg. xxxxxxxxxxxx (per la quota di 4/32), xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/32), xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/32), xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/32), xxxxxxxxxxxx(per la quota di 1/32), xxxxxxxxxxxx(per la quota di 4/32), xxxxxxxxxxxx(per la quota di 1/32), xxxxxxxxxxxx (per la quota di 4/32) i suddetti cespiti sono pervenuti per la quota di ½ per successione di xxxxxxxxxxxx deceduto il **29/01/1985** trascritta il 28/04/1986 NN 4604/3940 .

Al xxxxxxxxxxxx i beni sono pervenuti per i diritti di ½ per atto di divisione del Notaio Nardiello del 20/04/1980 trascritto il **08/05/1980** NN 5349/4708 da xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, ciascuno per i propri diritti e insieme dell'intero.

In precedenza, con successione di xxxxxxxxxxxx deceduto il 17/08/1972 devolutasi per testamento del notaio Claps trascritto il 17/11/1972 NN 24560/22853 ha lasciato tutti i suoi beni in parti uguali ai suoi nipoti xxxxxxxxxxxx

3) Gli immobili (C/da Lavangone) al Foglio 1 Part.Ile 1177 (ex 60), 1178 (ex 60) sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxx per la quota 1/1 del diritto di proprietà *"in regime di comunione legale dei beni"* in virtù di: **Atto di Compravendita del 16.12.1993 per Notar Gatti Rep. 11504 – trascritto ai RR. II. di Potenza 04.01.1994 ai NN. 82/76** e contro xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx il xxxxxx;

- Al dante causa xxxxxxxxxxxx la proprietà pervenne in forza di Atto di Divisione del 27.02.1935 al rogito Notaio Felice Giusti Rep. 491 – trascritto ai RR. II. di Potenza il 13.06.1936 ai NN. 7541/88422.

Si precisa che, sebbene nelle relazioni notarili in atti si parla di comunione legale dei beni, in realtà alla data di stipula della compravendita (16.12.1993), la sig.ra xxxxxxxxxxxx era coniugata in regime di separazione legale dei beni – giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato da cui

si evince che i coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con atto del 18.02.1986 a rogito Notaio Bianca Perri Pedio hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Pertanto, il pignoramento del 2013 avrebbe dovuto colpire solo ½ del diritto di proprietà in capo all'esecutata xxxxxxxxxxxxxx non già l'intero.

4) Gli immobili (C/da Lavangone) di cui al Foglio 1 Part.IIa 58 per la quota di 2/3 del diritto di proprietà e gli immobili di cui al Foglio 1 Part.IIe 8 e 57 (ora part.IIe 1176, 1310, 1416, 933 sub 6, 985 sub5, 986 sub2, 1311 sub 1, 1312 sub 1, 1314, 983 sub 7, 984 sub 3, 985 sub 6, 985 sub 7, 1182, 1418, 1420, 1412, 1424, 1426, 1432) sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni in virtù di:

- Atto di Compravendita del 04.11.1980 a rogito Notaio Zotta Rep. 5948 – trascritto ai RR. II. di Potenza in data 10.12.1980 ai NN. 14030/12384 contro xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxx. (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.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del 09/07/2020 del Notaio Vincenzo CALDERINI iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Napoli (NA) (per la procedura 140/1997 riunita alla 167/2013), nonché dalla relazione notarile del Notaio Maria PANTALEONE BALICE iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Pescara del 14/04/2024 (per la procedura 167/2013), dalla relazione notarile del Notaio Maria Mercedes DI ADDEA iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Potenza del 16/11/2000 (per la procedura 140/1997).
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato la l'estratto di matrimonio dell'esecutata**, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo dei cespiti pignorati alla debitrice xxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxxx

N°	UNITA' NEGOZIALI quota di proprietà	Foglio	Particella	pignoramento 1997	pignoramento 2013	rinnovo 2017	Quota stimabile	Classamento	PROVENIENZA
1	1/1 contrada Badia	1	1065 SUB 3 soppresso nel 2002	1065 SUB 6	1/1		1/1	Cat.F/2	atto di divisione del Notaio Palermi trascritto il 20/08/2004 NN 9492/16173
2		1	1052		1/1		1/1	SEMINATIVO	
3		1	1053		1/1		1/1	SEMINATIVO	
4		1	1056		1/1		1/1	SEMINATIVO	
5		1	1058		1/1		1/1	SEMINATIVO	
6		1	1059		1/1		1/1	SEMINATIVO	
7	1/3 contrada Badia	1	1062	AA AB	1/3		1/3	SEMINATIVO PASCOLO	
8	1/2 contrada Chiangali	3	953	1/2	1/1	1/2	1/2	SEMINATIVO	atto del Notaio Zotta trascritto il 15/03/1990 NN 4085/3580
9		3	956	1/2	1/1	1/2	1/2	SEMINATIVO	
10		3	959	1/2	1/1	1/2	1/2	SEMINATIVO	
11		3	960	1/2	1/1	1/2	1/2	SEMINATIVO	
12		3	962	1/2	1/1	1/2	1/2	SEMINATIVO	
13		3	968	1/2	1/1	1/2	1/2	AREA FAB DM	
14		3	833 soppresso nel 1992	1312	1/2 inefficace	1/1	1/2 inefficace	AREA RURALE	
		3		1313			1/2 inefficace	C02	
		3		1314 sub 1			x inefficace	A03	
		3		1314 sub 2				C06	
15		3	839 soppresso nel 2010	2231	1/2	1/1	1/2	SEMINATIVO	atto del Notaio Gatti trascritto il 01/01/1994 NN 82/76
		3		2232	1/1		1/2 inefficace	SEMINATIVO	
		3		2233				SEMINATIVO	
16		3	100	1/2		1/2	1/2	SEMINATIVO	
17	1/2 contrada Lavangone	1	60 soppresso nel 2007	1177 1178 AA AB	1/2	1/1	1/2	SEMINATIVO SEMINATIVO PASCOLO	
18	2/3 contrada Lavangone	1	58	AA AB	2/3		2/3	SEMINATIVO PASCOLO	atto del Notaio Zotta trascritto il 10/12/1980 NN 14030/12384
19	10/23 contrada Lavangone	1	1176 EX 57		10/23		10/23	SEMINATIVO	
20		1	1310 ex 57	A B	10/23		10/23	VIGNETO PASCOLO ARB	
21		1	1416		10/23		10/23	PASCOLO	
22		1	983 SUB 6 985 SUB 5 986 SUB 2 1311 SUB 1 1312 SUB 1 1314 nel pigno. non è graffato	tutte graffate dal 2010	10/23		10/23	A02	
23		1	983 SUB 7 984 SUB 3		10/23		10/23	Cat.A/2	
24		1	985 SUB 6		10/23		10/23	Cat.F/5	
25		1	985 SUB 7		10/23		10/23	Cat.F/5	
26		1	1182 ex 8	AA AB	10/23		10/23	SEMINATIVO PASCOLO	
27		1	1418 ex 8		10/23		10/23	PASCOLO	
28		1	1420 EX 8		10/23		10/23	PASCOLO	
29		1	1421 EX 8		10/23		10/23	PASCOLO	
30		1	1424 EX 8	AA AB	10/23		10/23	PASCOLO SEMINATIVO	
31		1	1426 EX 8	AA AB	10/23		10/23	PASCOLO SEMINATIVO	
32		1	1432 EX 8	AA AB	10/23		10/23	PASCOLO SEMINATIVO	

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985 ubicati alla C/da Badia non corrispondono per i diritti spettanti a quello in titolarità dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxx, precisando che per atto di successione trascritto il 09/07/2019 NN10591/8551 a favore di xxxxxxxxxxxxxx, attualmente sono intestati catastalmente a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per successione testamentaria del registrata il 02/02/2017 non trascritta.

N°	UNITA' NEGOZIALI quota di proprietà	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Intestazione catastale
1	1/1 contrada Badia	1	1065 sub 6 ex 1065 sub 3	1/1	Cat. F/2	xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx Proprietà ½ ciascuno
2		1	1052	1/1	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

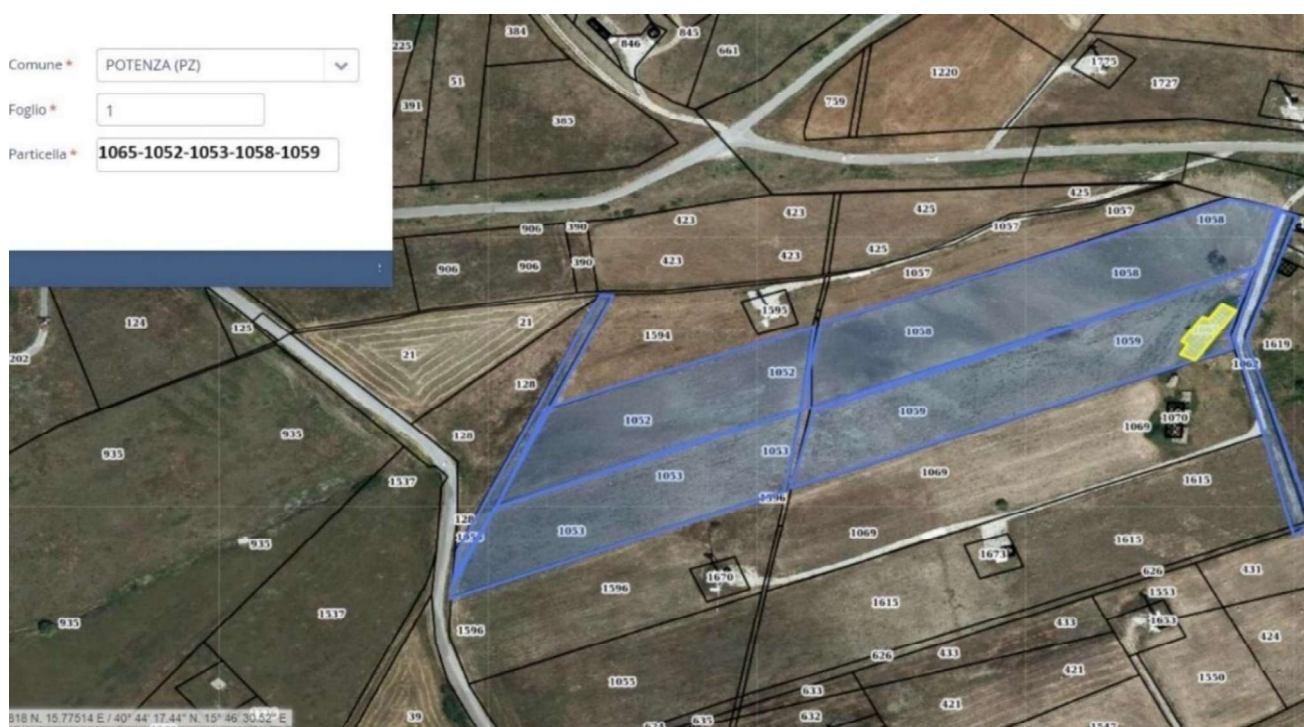
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

3		1	1053	1/1	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1
4		1	1056	1/1	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/2
5		1	1058	1/1	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx
6		1	1059	1/1	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1
7	1/3 contrada Badia	1	1062	AA	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/6
				AB	1/3 PASCOLO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/6 xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/6 xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 2/6

All'uopo si riporta l'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento alla C/da Badia con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) NCT Foglio 1 part 1065 sub 6, 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, 1065 sub 6 per la quota 1/1 del diritto di proprietà e il bene immobile di cui al Foglio 1 part.1le 1062 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

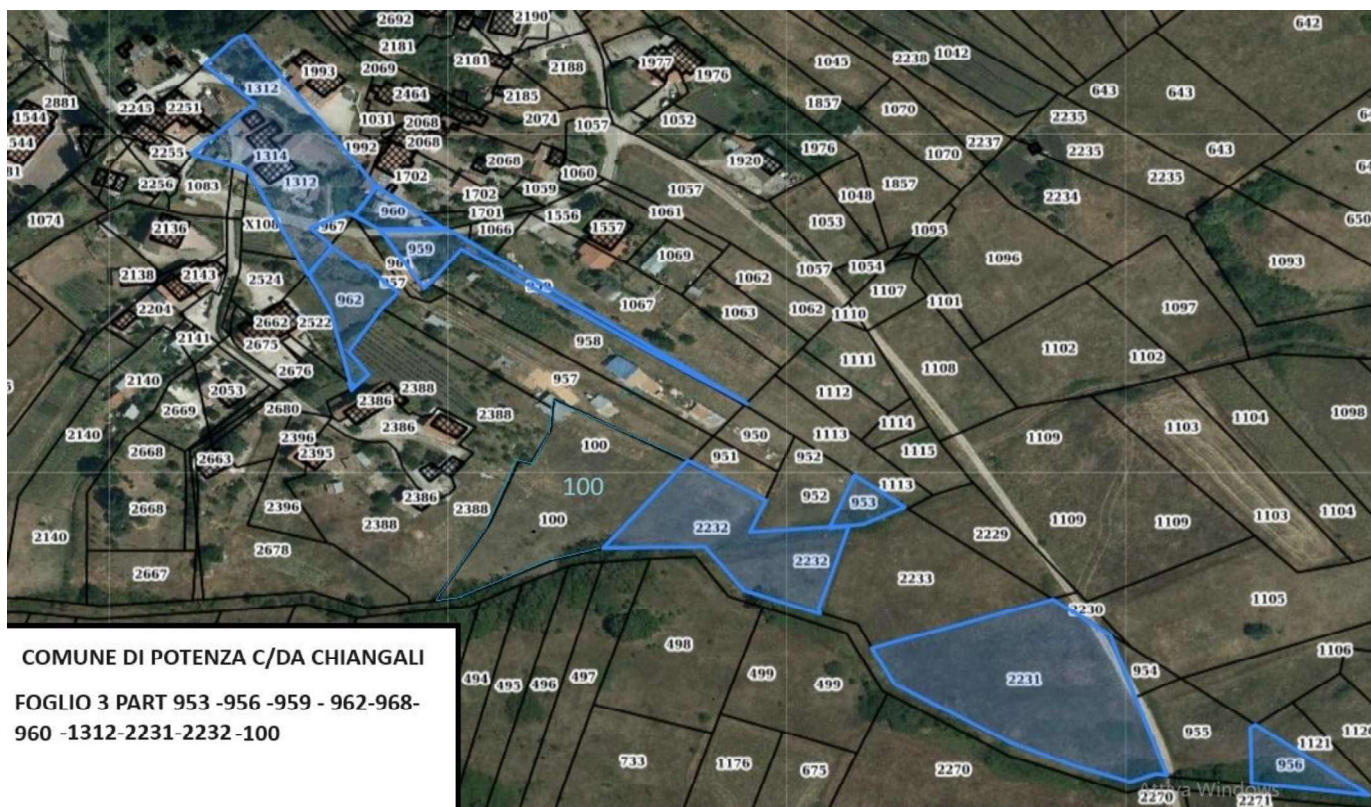


I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento del 16/07/1997 NN 10512/9193, nella rinnovazione del 12/06/2017 NN 10387/8859, nonché pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985, ubicati i Potenza alla C/da Chiangali corrispondono a quello in titolarità dell'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad eccezione del terreno foglio 3 particella 100, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx pe la quota di 1/1 per Atto di donazione accettata del 28/06/2010 Notaio SIMONE B. Rep.63087 trascritto il 21/07/2010 NN12784/9430 – (l'atto di donazione è successivo al pignoramento del 16/07/1997 pertanto inefficace) si evidenzia che sullo stesso cespite insiste un accettazione tacita dell'eredità trascritta il 30/09/2021 NN15173/12861 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx favore dei suoi eredi (soggetti terzi) (vedasi allegato ispezioni e visure)

UNITA' NEGOZIALI quota di proprietà	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Altri Dati
1/2 contrada Chiangali	3	953	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	956	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	959	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	960	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	962	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	968	1/2	AREA FAB DM	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà

	3	833 soppresso nel 1992	1312	1/2	AREA RURALE	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	839 soppresso nel 2010	2231	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3		2232	1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà
	3	100		1/2	SEMINATIVO	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

All'uopo si riporta l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento alla C/da Chiangali con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) NCT foglio 3 particelle 953, 956, 959, 962, 968, 960, 1312, 2231, 2232 e 100.

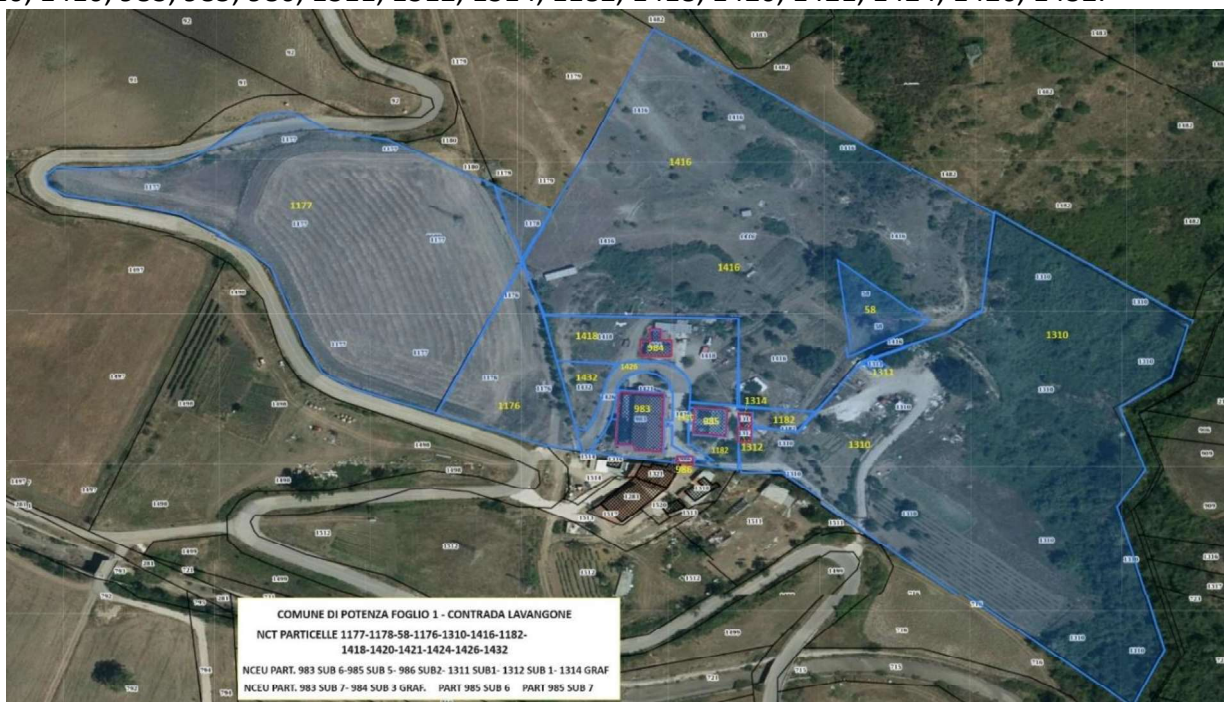


I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985 nella rinnovazione del 12/06/2017 NN 10387/8859, nonché pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985, ubicati alla C/da Lavangone non corrispondono per i diritti spettanti a quello in titolarità dell'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ma attualmente intestati per atto di successione trascritto il 09/07/2019 NN10591/8551 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

N°	UNITA'NEGOZIALI quota di proprietà	Foglio	Particella		Quota stimabile	Classamento	Altri Dati
17	1/2 C/da Lavangone	1	60	1177	1/2	SEMINATIVO	Proprietà 1000/1000
		1		1178	1/2	SEMINATIVO PASCOLO	
18	2/3 C/da Lavangone	1	58	AA AB	2/3	SEMINATIVO PASCOLO	
19	10/23 contrada Lavangone	1	1176		10/23	SEMINATIVO	
20		1	1310	A B	10/23	VIGNETO PASCOLO ARB	
21		1	1416		10/23	PASCOLO	
22		1	983 SUB 6		10/23	A02	

		985 SUB 5	tutte graffate dal 2010		
		986 SUB 2			
		1311 SUB 1			
		1312 SUB 1			
		1314		10/23	
23	1	983 SUB 7		10/23	Cat.A/2
		984 SUB 3			
24	1	985 SUB 6		10/23	Cat.F/5
25	1	985 SUB 7		10/23	Cat.F/5
26	1	1182	AA	10/23	SEMINATIVO
			AB		PASCOLO
27	1	1418		10/23	PASCOLO
28	1	1420		10/23	PASCOLO
29	1	1421		10/23	PASCOLO
30	1	1424	AA	10/23	PASCOLO
			AB		SEMINATIVO
31	1	1426	AA	10/23	PASCOLO
			AB		SEMINATIVO
32	1	1432	AA	10/23	PASCOLO
			AB		SEMINATIVO

All'uopo si riporta l'esatta individuazione dei beni alla C/da Lavangone (PZ) con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI NCT foglio 1 particelle 1177, 1178, 58, 1176, 1310, 1416, 983, 985, 986, 1311, 1312, 1314, 1182, 1418, 1420, 1421, 1424, 1426, 1432.



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 da me Perito Estimatore individuati in **TRE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (~~quota 1/1~~) del terreno con entrostante un rudere in Potenza alla C/da Badia ~~NCEU foglio 1 part 1065 sub 6~~ e NCT ~~foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059~~, nonché la piena proprietà (~~quota 1/3~~) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT ~~foglio 1 particelle 1062~~, confinanti per un lato con proprietà ~~xxxxxxxxxxxxxx (part. 1194), xxxxxxxxxxxxxx (part.1057)~~, condotta ente autonomo per l'acquedotto pugliese con sede in Bari (part. 562), ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 1596-1069)~~, strada pubblica, salvo altri.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (~~quota 1/2~~) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT ~~foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968~~, comprensivo dell'area di un fabbricato demolito e dell'area cortile, confinanti per un lato con proprietà ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 2244-1083), proprietà xxxxxxxxxx (part.1992), proprietà xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 967-968), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx (part.1702), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 2388), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 962)~~, torrente, salvo altri.

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (~~quota 1/2~~) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT ~~foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100~~, confinanti per un lato con proprietà ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part.957-952), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx (part.2238), proprietà (part.), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 2233), proprietà (part.)~~, strada pubblica, salvo altri.

LOTTO QUARTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate**, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT **foglio 1 part. 1178**, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT **foglio 1 part. 58**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432**; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT **foglio 1 part. 1426** che permette di accedere alla strada pubblica; confinanti con stessa proprietà (part.11e 1179, 1310, 1176, 1177), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 1482), salvo altri.

LOTTO QUINTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7**, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT **foglio 1 particella 1177**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424**; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT **foglio 1 particella 1426**, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica; confinanti con stessa proprietà (part.11e 1416, 1426, 1418, 1178), proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 716- 1482), vallone Lavangone, strada pubblica, salvo altri.

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

LOTTO PRIMO:

~~La piena proprietà (quota 1/1) del terreno con entrostante un rudere in Potenza alla C/da Badia NCEU foglio 1 part 1065 sub 6 e NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, nonché la piena proprietà (quota 1/3) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1 particelle 1062.~~

~~Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste in un'area periferica del Comune di Potenza, lontane da aree di attività artigianali di servizio, attività sportive, centri commerciali, distributori di carburanti ecc.~~

BASAMENTI PALI EOLICI

~~I cespiti consistono di un appezzamento di terreno seminativo dell'estensione complessiva di circa 30.293 mq (3 ha 02 are 93 ca), distante circa 15 km dal centro abitato di Potenza, 9 km dal Comune di Avigliano e 11 km dal Comune di Pietragalla a cica 950 mt s.l.m.~~

~~Il fondo non è recintato, attraversato da una condotta pubblica (part. 562) giusto atto di trascrizione per espropriazione del 03/07/1996 NN 7067/7974 a favore dell'Ente Acquedotto Pugliese, ha un andamento pressoché pianeggiante leggermente scosceso, raggiungibile sia direttamente dalla strada pubblica che da un selciato di terra battuta (part. 1062 e part. 1056) che accede a fondi proprietà di terzi che s'immette alla strada pubblica.~~

~~Si precisa, altresì, che nelle immediate vicinanze dei terreni insiste un parco eolico.~~

~~I terreni ricadono in area agricola extraurbana, a rischio idrogeologico R3 per una superficie complessiva di 1.099,71 mq, a rischio idrogeologico R2 per una superficie complessiva di 370,20 mq.~~

~~Si evidenzia che sul terreno part. 1059 insiste un rudere part. 1065 sub 6 dalla superficie di circa 300 mq, cat. F/2 (unità collabente) che viene generato da un frazionamento e fusione del 20/12/2002 dell'unità immobiliare part.1065 sub 3, quest'ultima pignorata nella procedura del 30/12/2013 NN 21020/16985.~~



LOTTO SECONDO:

~~La piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968 comprensivo dell'area di un fabbricato demolito e dell'area cortile.~~

~~Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste in un'area periferica del Comune di Potenza, in un piccolo borgo "Chiangali" lontano da aree di attività artigianali di servizio, attività sportive, centri commerciali, distributori di carburanti ecc.~~

~~I cespiti consistono di diversi appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva di circa 4.397 mq (43 are 97 ca), distante circa 15 km dal centro abitato di Potenza, 15 km dal Comune di Avigliano e 9 km dal Comune di Pietragalla a circa 880 mt s.l.m.~~

~~Essi ricadono nell'ambito extraurbano — aggregati edilizi (casa Chiangali) in zona agricola, con un andamento leggermente scosceso, attraversati dalla strada pubblica per circa 80 mq e circoscrivono fabbricati di proprietà di terzi non pignorati.~~

~~Il terreno part. 1312, tutto recintato, ricade in area a rischio idrogeologico accessibile a mezzo un cancello in ferro manuale e circoscrive il fabbricato part.1314 di proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx difatti rappresenta il piazzale antistante al predetto fabbricato in cemento battuto, aiuole, alberi da frutta e ornamentali.~~

~~I restanti terreni del medesimo lotto sono in parte incolti e in parte recintati con alberi da frutto e ortaggi vari coltivati da terzi.~~

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100.

~~Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste in un'area periferica del Comune di Potenza, nelle vicinanze del piccolo borgo "Chiangali" lontano da aree di attività artigianali di servizio, attività sportive, centri commerciali, distributori di carburanti ecc.~~

~~I cespiti consistono di appezzamenti di terreno qualità seminativi, incolti, dell'estensione complessiva di circa 11.360 mq (1 ha 13 are 60 ca), distante circa 16 km dal centro abitato di Potenza, 10 km dal Comune di Avigliano e 12 km dal Comune di Pietragalla a cica 890 s.l.m.~~

~~Gli appezzamenti posti nelle vicinanze del Vallone dei Chiangali, non sono recintati, ricadono in zona agricola, attraversati da una un tratturo interpoderale in terra battuta che s'immette sulla strada pubblica.~~

~~Essi hanno un andamento pressoché scosceso, ricadono in area agricola extraurbana, a rischio idrogeologico R2 per una superficie complessiva di 567 mq (part.100).~~

LOTTO QUARTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 part. 1178, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT foglio 1 part. 58, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 part. 1426 che permette di accedere alla strada pubblica.



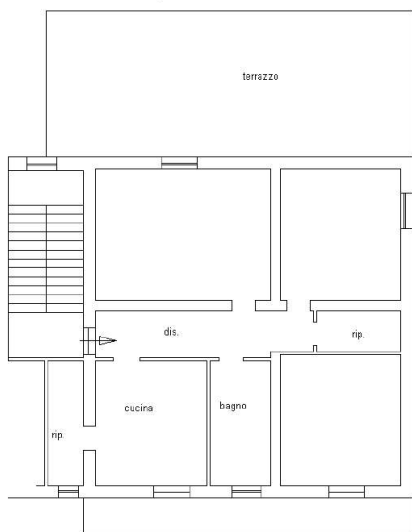
I terreni qualità seminativi e pascolo, attualmente incolti, hanno un'estensione complessiva di circa 22.483 mq (2 ha 24 are 83 ca), distante circa 16 km dal centro abitato di Potenza, 9 km dal Comune di Avigliano e 12 km dal Comune di Pietragalla a cica 820 s.l.m.

Il fabbricato in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 7 e part.984 sub 3 graffate è composto da un corpo principale (part. 983) e un deposito posto a circa 30 mt. (part. 984).



13-42

L'appartamento al piano primo del fabbricato principale è composto da n.1 corridoio che accede alla n.1 cucina con balcone che accede all'angolo cucina, n.1 bagno, n. 1 camera con balcone, n.1 ripostiglio, n.1 camera con finestra e n.1 salone/soggiorno che accede ad un terrazzo sovrastante al deposito che s'interpone tra il muro di contenimento del terreno a monte e lo stabile.



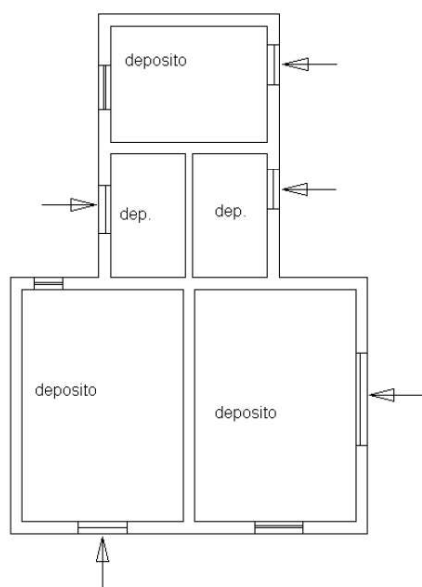
Piano primo part 983 sub 7 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. La rete fognaria è collegata ad un pozzo IMOF, mentre il riscaldamento è collegato ad una caldaia camino alimentato a legna., l'area non è servita dalla rete del gas metano.

La pavimentazione dell'appartamento al piano è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramiche; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, per l'appartamento (part 985 sub 6) non è stato possibile produrlo secondo le modalità previste dai competenti uffici regionali poiché i lavori previsti con la CILA-Superbonus del 19/11/2022 non sono stati ultimati.

Il deposito part. 984 sub 3 posto nelle vicinanze del fabbricato prima descritto



Deposito part 984 sub 3 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1

La struttura portante del deposito è in muratura, le pareti interne sono intonacate e imbiaccate mentre la pavimentazione è in cemento battuto.

Le porte di accesso e le finestre sono in ferro verniciato.

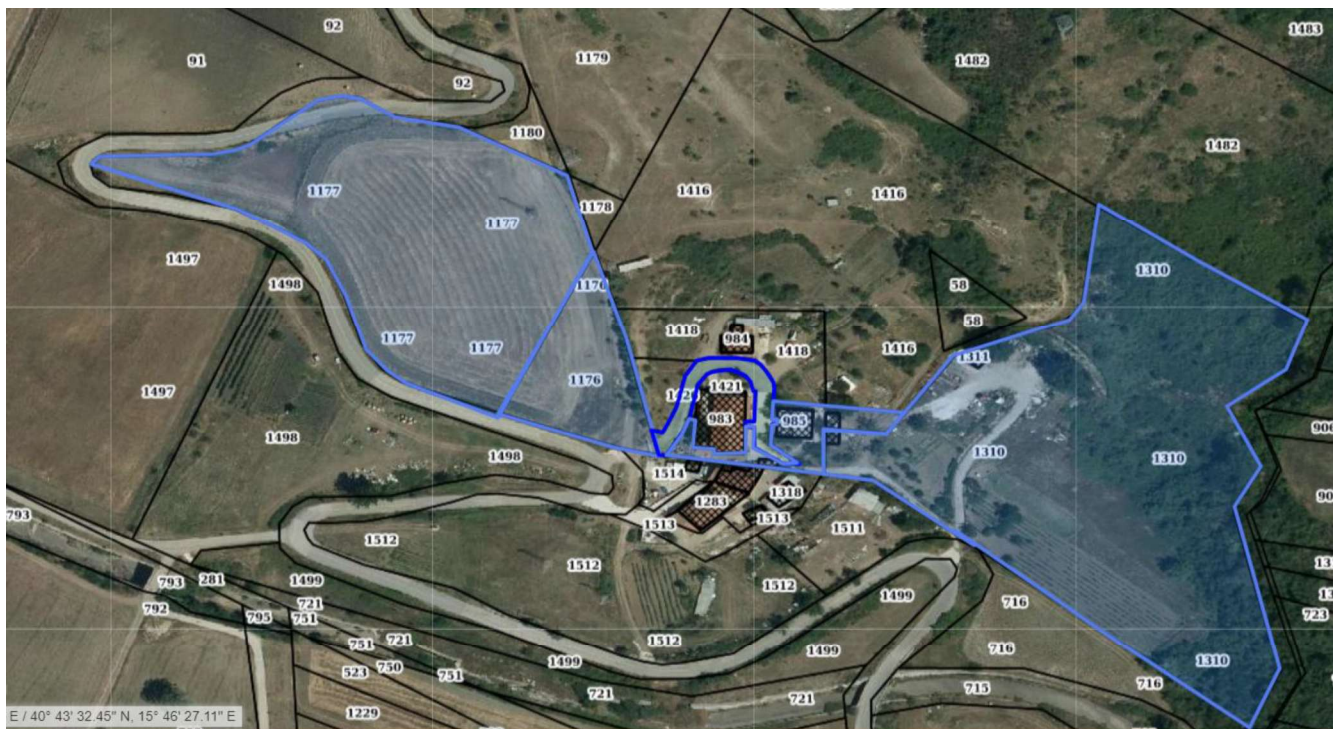
LOTTO QUINTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7**, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT **foglio 1 particella 1177**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424**; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT **foglio 1 particella 1426**, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste nelle vicinanze del lotto 4° prima descritto.

I cespiti consistono di appezzamenti di terreno con entrostante un fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

I terreni qualità seminativi e pascolo, attualmente in parte coltivati a seminativo e vigneto, hanno un'estensione complessiva di circa 27.480 mq (2 ha 74 are 80 ca).



Essi hanno un andamento pressoché scosceso, ricadono in area agricola extraurbana, a rischio idrogeologico R3 per una superficie complessiva di 1.844+8245 mq (part.1177-1310).

Gli appezzamenti posti nelle vicinanze del Vallone dei Lavangone ricadono in zona agricola, accessibili dalla strada pubblica a mezzo lo stesso cancello in ferro del lotto 4° che immette ad una stradina interna che accede anche ai fabbricati (part. 1426) gravata da servitù di elettrodotto trascritto il 16/04/1987 NN 5134/4539..



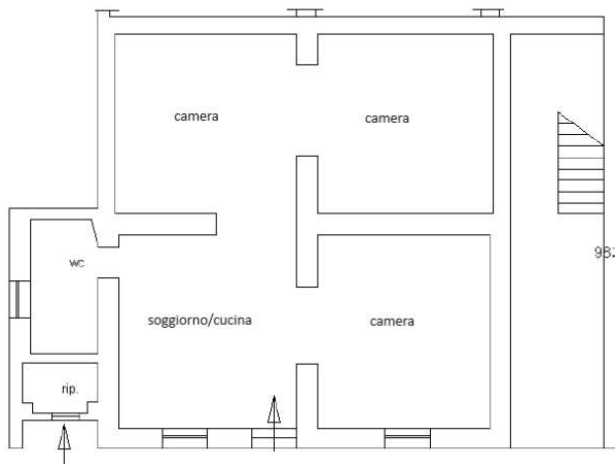
Il fabbricato in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, è composto da un corpo principale (part. 983) e dei depositi posto a circa 30/40 mt. (part. 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314).



Cespiti foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate



Il corpo principale del fabbricato (part. 983) si sviluppa su due livelli, il piano terra accessibile direttamente dal piazzale antistante (part.1424) e viene utilizzato come alloggio, mentre il piano primo è accessibile da una scala interna condominiale.



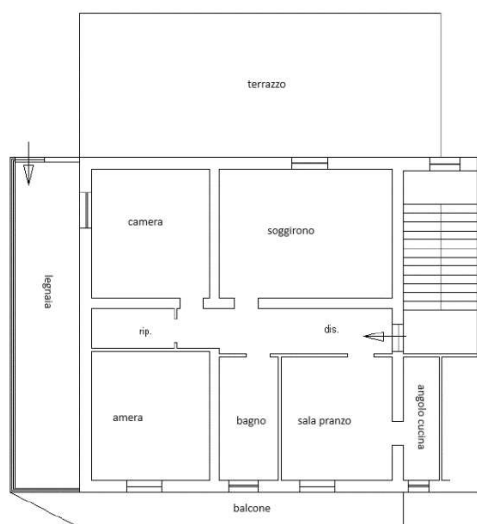
Piano terra part 983 sub 6 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1

L'appartamento al piano terra del fabbricato principale è composto da n.1 soggiorno cucina che accede alla n.3 camere e n.1 bagno.

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. La rete fognaria è collegata ad un pozzo IMOF, mentre il riscaldamento è collegato ad una caldaia camino alimentato a legna., l'area non è servita dalla rete del gas metano.

La pavimentazione dell'appartamento al piano è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

L'appartamento al piano primo del fabbricato principale è composto da n.1 corridoio che accede alla n.1 sala pranzo con balcone che accede all'angolo cucina, n.1 bagno, n. 1 camera con balcone, n.1 ripostiglio, n.1 camera con finestra e n.1 salone/soggiorno che accede ad un terrazzo sovrastante al deposito che s'interpone tra il muro di contenimento del terreno a monte e lo stabile.



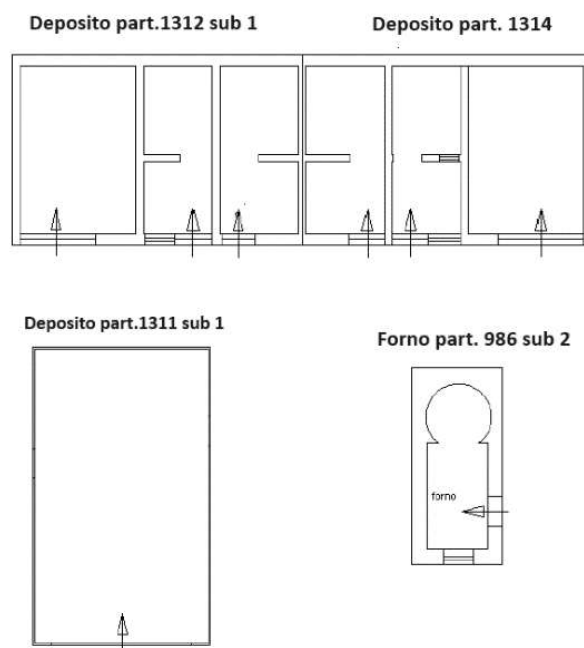
Piano primo part 983 sub 6 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. La rete fognaria è collegata ad un pozzo IMOF, mentre il riscaldamento è collegato ad una caldaia camino alimentato a legna., l'area non è servita dalla rete del gas metano.

La pavimentazione dell'appartamento al piano è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, per l'appartamento (part 985 sub 6) non è stato possibile produrlo secondo le modalità previste dai competenti uffici regionali poiché i lavori previsti con la CILA-Superbonus del 19/11/2022 non sono stati ultimati.

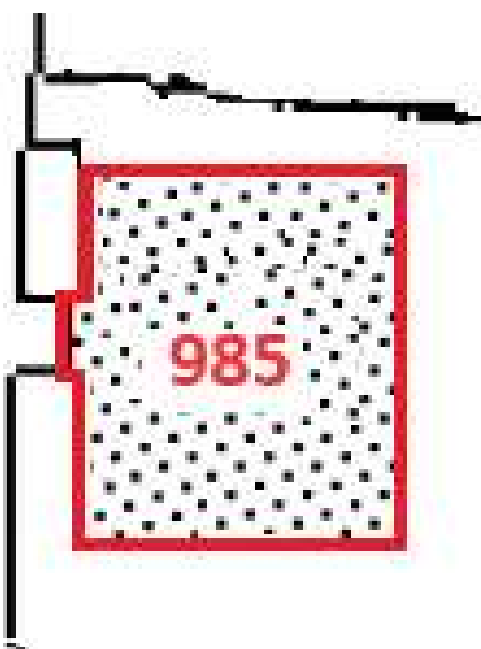
I depositi part. 1312 sub 1, 1314, 1311 sub 1, 896 sub 2 sono posti nelle vicinanze del fabbricato prima descritto.



Depositi part. 1312 sub 1, 1314, 1311 sub 1, 896 sub 2 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1

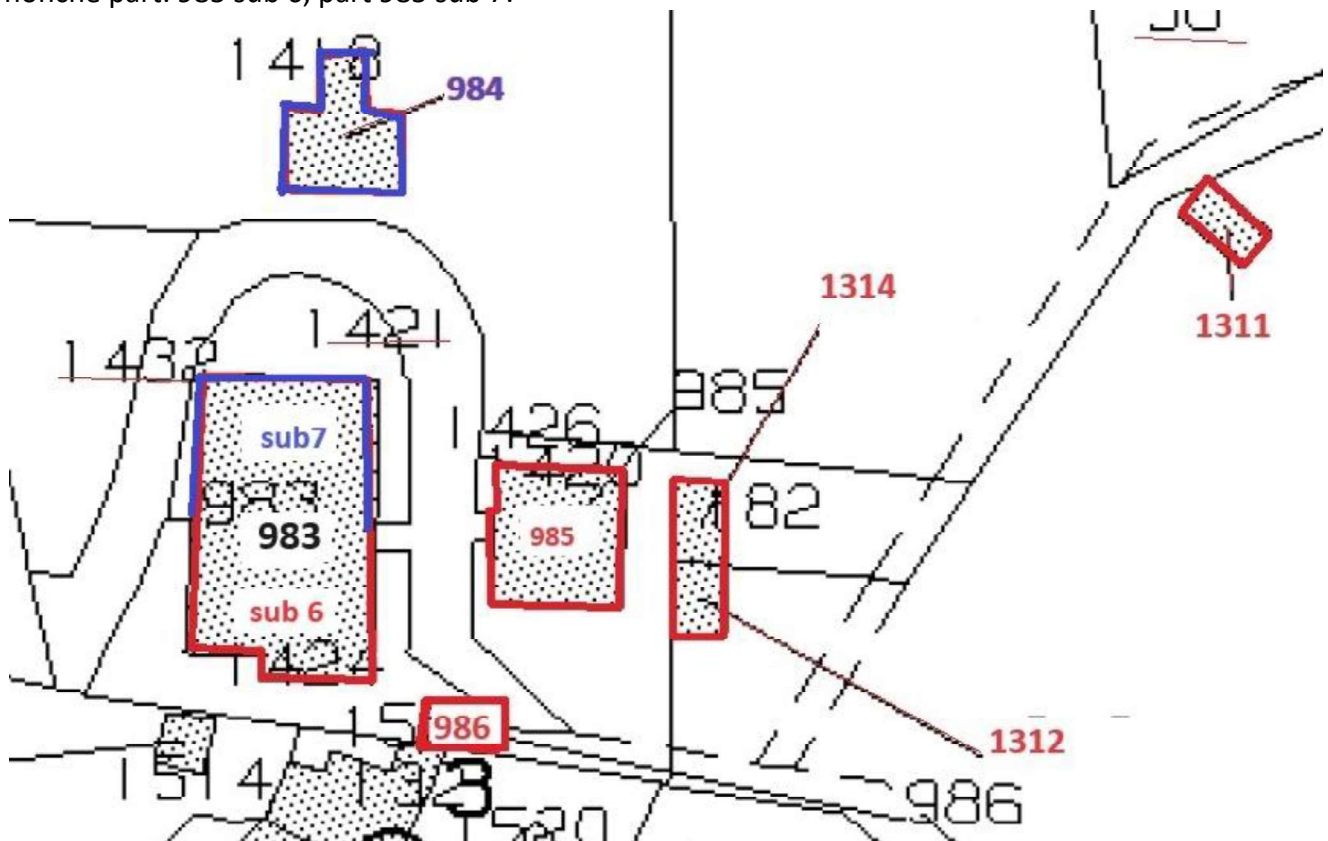
Le struttura portante dei depositi è in muratura, le pareti interne sono intonacate e imbiaccate mentre la pavimentazione è in cemento battuto. Le porte di accesso e le finestre sono in ferro verniciato. Essi sono utilizzati per il deposito di attrezzature agricole e per il ricovero di animali.

Le unità immobiliari part 985 sub 6 e 985 sub 7 sono delle superfici poste nella parte superiore dell'edificio (lastrici solari) dotati di parapetti che svolgono la fondamentale funzione di copertura ma che sono anche fruibili per scopi diversi, accessibili direttamente dal piazzale antistante al fabbricato principale part. 983.



Di seguito si riporta un estratto di mappa dei fabbricati in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 lotto 4° (evinziati in blu part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate) e lotto 5° (evidenziati in rosso part.

983 sub 6, part. 1312 sub 1, part. 1311 sub 1, part. 986 sub 2, part. 985 sub 5, e part. 1314 graffate, nonché part. 985 sub 6, part 985 sub 7.



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (**quota 1/1**) del terreno in Potenza alla C/da Badia foglio 1

- particella 1065 sub 6 (ex 1065 sub 3), Categoria F/2 (unità collabente),
- particella 1052, qualità seminativo, classe 4, consistenza 56 are 02 ca, R.D.€5,79, R.A.€7,23;
- particella 1053, qualità seminativo, classe 4, consistenza 60 are 45 ca, R.D.€6,24, R.A.€7,80;
- particella 1056, qualità seminativo, classe 4, consistenza 10 are 19 ca, R.D.€1,05, R.A.€1,32;
- particella 1058, qualità seminativo, classe 4, consistenza 76 are 36 ca, R.D.€8,92, R.A.€11,15;
- particella 1059, qualità seminativo, classe 4, consistenza 78 are 87 ca, R.D.€8,15, R.A.€10,18;

nonché la piena proprietà (**quota 1/3**) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1

- part. 1062 AA, qualità seminativo, classe 4, consistenza 10 are 13 ca, R.D.€1,05, R.A.€1,31;
- part. 1062 AB, qualità pascolo, classe 2, consistenza 91 ca, R.D.€0,05, R.A.€0,04.

Il tutto come da seguente schema riepilogativo lotto 1:

LOTTO	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
-------	--------	------------	-----------------	-------------	--------	-------------	---------

LOTTO 1° C/DA BADIA	1	Ex 1065-SUB 3 soppresso nel 2014	Ora 1065 SUB 6	-	Cat. F/2	Unità collabente			
	1	1052		1/1	SEMINATIVO	4	5.602	R.D. €5,79	R.A. €7,23
	1	1053		1/1	SEMINATIVO	4	6.045	R.D. €6,24	R.A. €7,80
	1	1056		1/1	SEMINATIVO	4	1.019	R.D. €1,05	R.A. €1,32
	1	1058		1/1	SEMINATIVO	4	8.636	R.D. €8,92	R.A. €11,15
	1	1059		1/1	SEMINATIVO	4	7.887	R.D. €8,15	R.A. €10,18
	1	1062	AA AB	1/3	SEMINATIVO PASCOLO	4 2	1.013 91	R.D. €1,05 R.D. €0,05	R.A. €1,31 R.A. €0,04

In merito alla storia catastale dei cespiti al lotto 1° si evidenzia che i beni al lotto 1° vengono pignorati con nota di trascrizione del 30/12/2013.NN 21020/16985

L'unità immobiliare foglio 1 part. 1065 sub 6 (ex 1065 sub 3) a seguito di una variazione della destinazione del 12/05/2014 (identificato come collabente), assume l'attuale identificativa catastale.

In precedenza, l'unità immobiliare ex 1065 sub 3 derivava dalle particelle 1065 subb 1 e 2 da Tipo Mappale e frazionamento del 08/11/2002 Pratica n. 194526 derivante dalla part.103, la quale comprende le particelle 102, 105, 106, 563 (ex 27), 573 (ex 99), 574 (ex 100) e 577 (ex 101).

I terreni 1052, 1053, 1056, (già 561 ex 27 e comprende le particelle 571, ex 99 e 576 ex 100) vengono generate dal frazionamento del 08/11/2002 Pratica n. 194526.

I terreni 1058, 1059, 1062 (già 103 e comprende le particelle 102, 105, 106, 563 ex 27, 573 ex 99, 574 ex 100 e 577 ex 101) vengono generate dal frazionamento del 08/11/2002 Pratica n. 194526.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (**quota 1/2**) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT **foglio 3**

- particella 1312, area rurale, consistenza 25 are 77 ca;
- particella 959, qualità seminativo, classe 3, consistenza 70 are 00 ca, R.D. €1,27, R.A. €1,08;
- particella 960, qualità seminativo, classe 3, consistenza 02 are 95 ca, R.D. €1,27, R.A. €1,08;
- particella 962, qualità seminativo, classe 3, consistenza 08 are 15 ca, R.D. €1,27, R.A. €1,08;
- particella 968, AREA FAB-DM.

Il tutto come da seguente schema riepilogativo lotto 2:

LOTTO	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
LOTTO 2° C/DA CHIANGALI	3	959	1/2	SEMINATIVO	3	700	R.D. Euro: 1,27	R.A. Euro: 1,08
	3	960	1/2	SEMINATIVO	3	295	R.D. Euro: 0,53	R.A. Euro: 0,46
	3	962	1/2	SEMINATIVO	3	815	R.D. Euro: 1,47	R.A. Euro: 1,26
	3	968	1/2	AREA FAB-DM	-	10	R.D. Euro:	R.A. Euro:
	3	1312	1/2	AREA RURALE	-	2.577	R.D. Euro:	R.A. Euro:

Riguardo la storia catastale dei cespiti in Potenza alla C/da Chiangali Lotto 2 e riportati al foglio 3 part. 959 (già part 100), 960 (già part 100), 962 (già part 100) e 968 (già part 835 ex 201), vengono così identificate catastalmente con frazionamento in atti dal 01/06/1992 (n. 1635.4/1985)

~~L'unità immobiliare part. 1312 (già part 833 ex 201), viene così identificata catastalmente con frazionamento in atti dal 01/06/1992 (n.1635.4/1985) generata dalla originaria particella 833 che soppressa individua le nuove part.lle 1312, 1314 sub 1, 1314 sub 2.~~

~~Si evidenzia che l'atto di pignoramento del 16/07/1997 NN 10512/9193 reca l'indicazione del bene part.833 secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati part.lle 1314 sub 1, 1314 sub 2).~~

~~Considerato che l'atto di pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985 e la rinnovazione del 15/06/2017 NN 10387/8859 riportano correttamente l'identificano catastale del cespite foglio 3 part 1312 (ex 833), a riguardo si sospendono per le operazioni di stima per i soli cespiti part.lle 1314 sub 1, 1314 sub 2 (ex 833), in attesa di nuove determinazioni sul prosieguo dal G.E.~~

~~Si evidenzia che attualmente il fabbricato in Potenza alla C/da Chiangali part.lle 1314 sub 1, 1314 sub 2 (ex 833) e intestato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~

LOTTO TERZO:

La piena proprietà (**quota 1/2**) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT **foglio 3**
particella 953, qualità seminativo, classe 4, consistenza 02 are 55 ca, R.D.€0,26, R.A.€0,33;
particella 956, qualità seminativo, classe 4, consistenza 06 are 30 ca, R.D.€0,65, R.A.€0,81;
particella 2231, qualità seminativo, classe 4, consistenza 47 are 60 ca, R.D.€4,92, R.A.€6,15;
particella 2232 qualità seminativo, classe 4, consistenza 24 are 65 ca, R.D.€2,55, R.A.€3,18
particella 100, qualità seminativo, classe 3, consistenza 32 are 50 ca, R.D.€5,87, R.A.€5,04.

Il tutto come da seguente schema riepilogativo lotto 3:

LOTTE	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
LOTTO 3° C/DA CHIANGALI	3	953	1/2	SEMINATIVO	4	255	R.D. Euro: 0,26	R.A. Euro: 0,33
	3	956	1/2	SEMINATIVO	4	630	R.D. Euro: 0,65	R.A. Euro: 0,81
	3	2231	1/2	SEMINATIVO	4	4.760	R.D. Euro: 4,92	R.A. Euro: 6,15
	3	2232	1/2	SEMINATIVO	4	2.465	R.D. Euro: 2,55	R.A. Euro: 3,18
	3	100	1/2	SEMINATIVO	3	3.250	R.D. Euro: 5,87	R.A. Euro: 5,04

~~Si evidenzia che i cespiti lotto 3° in Potenza alla C/da Chiangali foglio 3 part. 953 (già part 839 ex part 102), 956 (già part 839 ex part 102), 2231, (già part 839 ex part 102), 2232 (già part 839 ex part 102), 100 (ex 100) vengono così identificate catastalmente con variazione del 08/11/200 e frazionamento del 11/08/1990.~~

~~Si evidenzia che l'atto di pignoramento del 16/07/1997 NN 10512/9193 e la rinnovazione del 15/06/2017 NN 10387/8859 recano l'indicazione del bene part.839 secondo una consistenza catastale omogenea, ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento e relativa rinnovazione (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno già soppresso e sostituito da altre unità immobiliari), ma indicate correttamente nel pignoramento del 30/12/2013 NN21020/16985.~~

~~Considerato che l'atto di pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985 riporta correttamente l'identificativo catastale del cespite foglio 3 part 2231 (ex 839) e 2232 (ex 839) a riguardo si sospendono per le operazioni di stima per il solo cespite part. 2233 (ex 833), in attesa di nuove determinazioni sul prosieguo dal G.E.~~

~~Si evidenzia che attualmente il terreno in Potenza C/da Chiangali foglio 3 part. 2233 è intestato catastalmente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.~~

LOTTO QUARTO:

La piena proprietà (**quota 10/23**) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1**

- part. 983 sub 7 part. 984 sub 3 graf., categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita €526,79;

la piena proprietà (**quota 1/2**) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1178 AA, qualità seminativo, classe 5, consistenza 48 ca, R.D.€0,04, R.A.€0,13;
- particella 1178 AB qualità pascolo, classe 2, consistenza 02 are 87 ca, R.D.€0,16, R.A.€0,13;

la piena proprietà (**quota 2/3**) del terreno NCT **foglio 1**

- part. 58, AA, qualità seminativo, classe 5, consistenza 39 ca, R.D.€0,03, R.A.€0,04;
- part. 58, AB qualità pascolo, classe 2, consistenza 07 are 26 ca, R.D.€0,41, R.A.€0,34;

a piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1416, qualità pascolo, classe 2, consistenza 1 ha 77 are 58 ca, R.D.€10,09, R.A.€8,25;
- particella 1418, qualità pascolo, classe 2, consistenza 20 are 63 ca, R.D.€1,17, R.A.€0,96;
- particella 1421, qualità pascolo, classe 2, consistenza 02 are 56 ca, R.D.€1,15, R.A.€0,12;
- particella 1432, AA qualità pascolo, classe 2, consistenza 04 are 95 ca, R.D.€0,28, R.A.€0,23;
- particella 1432; AB qualità seminativo, classe 1, consistenza 42 ca, R.D.€0,13, R.A.€0,09;

proprietà (quota 10/46) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1426 AB qualità pascolo, classe 2, consistenza 06 are 73 ca, R.D.€0,38, R.A.€0,31
- particella 1426 AB qualità seminativo, classe 1, consistenza 96 ca, R.D.€0,30, R.A.€0,20.

Il tutto come da seguente schema riepilogativo lotto 4:

LOTTE	Foglio	Particella		Quota stimabile	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
LOTTO 4° C/DA LAVANGONE	1	983 SUB 7 ex 8		10/23	Cat.A/2	4	8,5 vani	Euro: 526,79	
		984 SUB 3 ex 8							
	1	1178 ex 60	AA	1/2	SEMINATIVO	5	48	R.D.€0,04	R.A.€0,05
			AB		PASCOLO	2	287	R.D.€0,16	R.A.€0,13
	1	58	AA	2/3	SEMINATIVO	5	39	R.D.€0,03	R.A.€0,04
			AB		PASCOLO	2	726	R.D.€0,41	R.A.€0,34
	1	1416ex 57		10/23	PASCOLO	2	17.758	R.D.€10,09	R.A.€8,25
	1	1418 ex 8		10/23	PASCOLO	2	2.063	R.D.€1,17	R.A.€0,96
	1	1421 EX 8		10/23	PASCOLO	2	256	R.D.€0,15	R.A.€0,12
	1	1432 EX 8	AA	10/23	PASCOLO	2	495	R.D.€0,28	R.A.€0,23
			AB		SEMINATIVO	1	42	R.D.€0,13	R.A.€0,09
	1	1426 EX 8	AA	20/46	PASCOLO	2	673	R.D.€0,38	R.A.€0,31
			AB		SEMINATIVO	1	96	R.D.€0,30	R.A.€0,20

Si evidenzia che i cespiti lotto 4° in Potenza alla C/da Lavangone foglio 1 part. 983 sub 7 e 984 sub 3 (già part. 983 sub 5, 985 sub 4 e 1313, part.983 sub 4, 985 sub 3, 986 sub 1, 1311 e 1312, part 984 sub 1 e part 984 sub 2, ex part. 983 sub 2, part 985 sub 2, part 983 sub 1, part 985 sub 1, part 986 e part 984) , nonché part.1432 (già part 1183 ex part 987 già ex part 8) e 1426 (già part 1184 ex part 987 già ex part 8) vengono così identificati con variazione del 16/07/2010 n. PZ0154816 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 9694.1/2010) derivati con tipo mappale del 29/07/2009 n. PZ0193959, in precedenza derivati dalla variazione del 29/07/2009 n. PZ0193959, nonché dal tipo mappale del 14/12/2001 n. 252218 (n. 4168.1/2001) che ha soppresso la originaria part. 8 iscritta all’Impianto meccanografico in data antecedente al 25/11/1978.

Il cespite part 1178 (ex 60) viene così identificato frazionamento del 16/11/2007 n. PZ0432601 (n. 432601.1/2007) che ha soppresso l’originaria part 60 così identificata fin dall’Impianto meccanografico del 25/11/1978.

Il cespite part 58 viene così identificato fin dall’Impianto meccanografico del 25/11/1978.

Il cespite part.1416 (già part. 1313 ex part 1175 già part 57) viene così identificato con frazionamento del 26/07/2010 n. PZ0154771, in precedenza derivante con il tipo mappale del 27/07/2009 n. PZ0190953, che in precedenza con variazione del 16/11/2007 n. PZ0432601 ha soppresso l’originaria part 57 così identificata fin dall’Impianto meccanografico del 25/11/1978.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 4° **sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza.

LOTTO QUINTO:

La piena proprietà (**quota 10/23**) dell’alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1**

- particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5 e 1314 graffate, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita€681,72;
- particella 985 sub 6, categoria F/5), consistenza 76 mq;
- particella 985 sub 7, categoria F/5), consistenza 76 mq;

la piena proprietà (**quota 1/2**) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1177, qualità seminativo, classe 3, consistenza 32 are 50 ca, R.D.€5,87, R.A.€5,04;

la piena proprietà (**quota 10/23**) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1176, qualità seminativo, classe 3, consistenza 32 are 50 ca, R.D.€5,87, R.A.€5,04;
- particella 1310, A qualità vigneto, classe 3, consistenza 15 are 00 ca, R.D.€5,42, R.A. 4,26;
- particella 1310, B qualità pascolo arb, classe 2, consistenza 92 are 27 ca, R.D.€9,93, R.A.€7,94;
- particella 1182, AA qualità seminativo, classe 1, consistenza 16 ca, R.D.€0,05, R.A.€0,03;
- particella 1182, AB qualità pascolo, classe 2, consistenza 05 are 57 ca, R.D.€0,32, R.A.€0,26;
- particella 1420 qualità pascolo, classe 2, consistenza 08 ca, R.D.€0,01, R.A.€0,01;
- particella 1424; AA qualità pascolo, classe 2, consistenza 3 are 00 ca, R.D.€0,17, R.A.€0,14;
- particella 1424; AB qualità seminativo, classe 1, consistenza 22 ca, R.D.€0,07, R.A.€0,05;

La piena proprietà (**quota 10/46**) del terreno NCT **foglio 1**

- particella 1426 AB qualità pascolo, classe 2, consistenza 06 are 73 ca, R.D.€0,38, R.A.€0,31;
- particella 1426 AB qualità seminativo, classe 1, consistenza 96 ca, R.D.€0,30, R.A.€0,20.

Il tutto come da seguente schema riepilogativo lotto 5°:

LOTTI	Foglio	Particella	Quota stimabile	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
LOTTO 5° C/DA LAVANGONE	1	983 sub 6 ex 8	10/23	A02	4	11 vani	€681,72	
		985 sub 5 ex 8						
		986 sub 2 ex 8						
		1311 sub 1 ex 8						
		1312 sub 1 ex 8						
		1314 nel pignoramento non è graffato						
	1	985 SUB 6	10/23	Cat.F/5		76 m2	Euro:	
	1	985 SUB 7	10/23	Cat.F/5		76 m2	Euro:	
	1	1177	1/2	SEMINATIVO	3	3.250	R.D.€5,87	R.A.€5,04
	1	1176 EX 57	10/23	SEMINATIVO	4	2.600	R.D.€2,69	R.A.€3,36
	1	1310 ex 57	10/23	VIGNETO	3	1.500	R.D.€5,42	R.A.€4,26
				PASCOLO ARB	2	19.227	R.D.€9,93	R.A.€7,94
	1	1182 ex 8	10/23	SEMINATIVO	1	16	R.D.€0,05	R.A.€0,03
				PASCOLO	2	557	R.D.€0,32	R.A.€0,26
	1	1420 EX 8	10/23	PASCOLO	2	8	R.D. €: 0,01	R.A. Euro: 0,01
	1	1424 EX 8	10/23	PASCOLO	2	300	R.D. 0,17	R.A.€0,14
				SEMINATIVO	1	22	R.D. 0,07	R.A.€0,05
	1	1426 EX 8	20/46	PASCOLO	2	673	R.D. 0,38	R.A.€0,31
				SEMINATIVO	1	96	R.D. 0,30	R.A.€0,20

Si evidenzia che i cespiti lotto 5° in Potenza alla C/da Lavangone foglio 1 part particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5 e 1314 graffate, nonché 985 sub 6, 985 sub 7, 1182, 1424 e 1426 vengono così identificati variazione del 16/07/2010 n. PZ0154816 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 9694.1/2010) derivati con tipo mappale del 29/07/2009 n. PZ0193959, in precedenza derivati dalla variazione del 29/07/2009 n. PZ0193959, nonché dal tipo mappale del 14/12/2001 n. 252218 che ha soppresso la originaria part. 8 iscritta all'Impianto meccanografico i data antecedente al 25/11/1978.

Si evidenzia che la particella 1314 nel pignoramento del 30/12/2013 NN 21020/16985 non viene riportata graffata alle particelle 983 sub 6, 985 sub 5, 986 sub 2, 1311 sub 1 e 1312 sub 1, ma riportata come unità immobiliare distinta e separata alle precedenti.

Il cespite 1310 viene così identificato con frazionamento del 26/07/2010 n. PZ0154771, in precedenza derivante con il tipo mappale del 27/07/2009 n. PZ0190953, che in precedenza con variazione del 16/11/2007 n. PZ0432601 ha soppresso l'originaria part 57 così identificata fin dall'Impianto meccanografico del 25/11/1978. (vedasi allegato Visure Storiche)

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 5° **non sono conformi** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa distribuzione e disposizione degli spazi interni del piano terra part 983 sub 6.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo complessivo di circa €1.000,00.

QUESITO 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:

~~La piena proprietà (quota 1/1) del terreno con entrostante un rudere in Potenza alla C/da Badia NCEU foglio 1 part 1065 sub 6 e NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, nonché la piena proprietà (quota 1/3) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1 particelle 1062.~~

~~I cespiti consistono di un appezzamento di terreno seminativo dell'estensione complessiva di circa 30.293 mq (3 ha 02 are 93 ca), distante circa 15 km dal centro abitato di Potenza, 9 km dal Comune di Avigliano e 11 km dal Comune di Pietragalla a cica 950 mt s.l.m.~~

~~Il fondo non è recintato, attraversato da una condotta pubblica (part. 562) giusto atto di trascrizione per espropriazione del 03/07/1996 NN 7067/7974 a favore dell'Ente Acquedotto Pugliese, ha un andamento pressoché pianeggiante leggermente scosceso, raggiungibile sia direttamente dalla strada pubblica e da un selciato di terra battuta (part. 1062 e part. 1056) che accedere a fondi proprietà di terzi che s'immette alla strada pubblica. Si precisa, altresì, che nelle immediate vicinanze dei terreni insiste un parco eolico.~~

~~I terreni ricadono in area agricola extraurbana, a rischio idrogeologico R3 per una superficie complessiva di 1.099,71 mq, a rischio idrogeologico R2 per una superficie complessiva di 370,20 mq.~~

~~Si evidenzia che sul terreno part. 1059 insiste un rudere part. 1065 sub 6 dalla superficie di circa 300 mq, cat. F/2 (unità collabente) che viene generato da un frazionamento e fusione del 20/12/2002 dell'unità immobiliare part.1065 sub 3, quest'ultima pignorata nella procedura del 30/12/2013 NN 21020/16985.~~

~~**PREZZO BASE € 23.891**~~

~~**QUOTA PREZZO BASE PIGNORATA € 23.421**~~

LOTTO SECONDO:

~~La piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968 comprensivo dell'area di un fabbricato demolito e dell'area cortile.~~

~~I cespiti consistono di diversi appezzamenti di terreno dell'estensione complessiva di circa 4.397 mq (43 are 97 ca), distante circa 15 km dal centro abitato di Potenza, 15 km dal Comune di Avigliano e 9 km dal Comune di Pietragalla a circa 880 mt s.l.m.~~

~~Essi ricadono nell'ambito extraurbano — aggregati edilizi (casa Chiangali) in zona agricola, con un andamento leggermente scosceso, attraversati dalla strada pubblica per circa 80 mq e circoscrivono fabbricati di proprietà di terzi non pignorati.~~

~~Il terreno part. 1312, tutto recintato, ricade in area a rischio idrogeologico accessibile a mezzo un cancello in ferro manuale e circoscrive il fabbricato part.1314 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx difatti rappresenta il piazzale antistante al predetto fabbricato in cemento battuto, aiuole, alberi da frutta e ornamentali.~~

~~I restanti terreni del medesimo lotto sono in parte incolti e in parte recintati con alberi da frutto e ortaggi vari coltivati da terzi.~~

~~**PREZZO BASE € 13.446**~~

~~**QUOTA PREZZO BASE PIGNORATA € 6.723**~~

LOTTO TERZO:

~~La piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100.~~

~~I cespiti consistono di appezzamenti di terreno qualità seminativi, incolti, dell'estensione complessiva di circa 11.360 mq (1 ha 13 are 60 ca), distante circa 16 km dal centro abitato di Potenza, 10 km dal Comune di Avigliano e 12 km dal Comune di Pietragalla a cica 890 s.l.m.~~

~~Gli appezzamenti posti nelle vicinanze del Vallone dei Chiangali, non sono recintati, ricadono in zona agricola, attraversati da una un tratturo interpodereale in terra battuta che s'immerge sulla strada pubblica.~~

~~Essi hanno un andamento pressoché scosceso, ricadono in area agricola extraurbana, a rischio idrogeologico R2 per una superficie complessiva di 567 mq (part.100).~~

PREZZO BASE € 5.544

QUOTA PREZZO BASE PIGNORATA € 2.772

LOTTO QUARTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 part. 1178, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT foglio 1 part. 58, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 part. 1426 che permette di accedere alla strada pubblica.

I cespiti consistono di appezzamenti di terreno con entrostante un fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

I terreni qualità seminativi e pascolo, attualmente incolti, hanno un'estensione complessiva di circa 22.483 mq (2 ha 24 are 83 ca), distante circa 16 km dal centro abitato di Potenza, 9 km dal Comune di Avigliano e 12 km dal Comune di Pietragalla a cica 820 s.l.m.

Gli appezzamenti posti nelle vicinanze del Vallone dei Lavangone ricadono in zona agricola a rischio idrogeologico per una superficie complessiva di 15.489 mq (part.1416), accessibili dalla strada pubblica a mezzo un cancello in ferro che immette ad una stradina interna che accede anche ai fabbricati (part. 1426) gravata da servitù di elettrodotto trascritto il 16/04/1987 NN 5134/4539.

Il fabbricato in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 7 e part.984 sub 3 graffate è composto da un corpo principale (part. 983) e un deposito posto a circa 30 mt. (part. 984).

Il corpo principale del fabbricato (part. 983) si sviluppa su due livelli, il piano terra accessibile dal piazzale antistante (part.1421) e viene utilizzato a deposito dei macchinari agricoli e legnaia, mentre il piano primo è accessibile da una scala interna condominiale.

L'appartamento al piano primo del fabbricato principale è composto da n.1 corridoio che accede alla n.1 cucina con balcone che accede all'angolo cucina, n.1 bagno, n. 1 camera con balcone, n.1 ripostiglio, n.1 camera con finestra e n.1 salone/soggiorno che accede ad un terrazzo sovrastante al deposito che s'interpone tra il muro di contenimento del terreno a monte e lo stabile.

L'appartamento si presenta completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. La rete fognaria è collegata ad un pozzo IMOF, mentre il riscaldamento è collegato ad una caldaia camino alimentato a legna., l'area non è servita dalla rete del gas metano.

La pavimentazione dell'appartamento al piano è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.

Urbanisticamente i depositi sono stati realizzati con la legge 219 ar.10 approvato il 26/06/1991, mentre il fabbricato principale realizzato in data antecedente al 1967 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con CILA-Superbonus del 19/11/2022 che hanno riguardato l'efficientamento energetico di cui alla Legge n.77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni richiesti a nome di xxxxxxxxxxxx.

I lavori previsti riguardano il cappotto esterno, gli infissi esterni, l'impianto di riscaldamento e l'impianto fotovoltaico. Ad oggi i lavori non risultano terminati.

Si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE € 142.295 di cui per i fabbricati € 135.488

QUOTA PREZZO BASE PIGNORATA € 58.987 di cui per i fabbricati € 55.963

LOTTO QUINTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 particella 1177, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 particella 1426, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica.

I cespiti consistono di appezzamenti di terreno con entrostante un fabbricato principale ad uso residenziale e dei depositi.

I terreni qualità seminativi e pascolo, attualmente in parte coltivati come vigneto e seminativo, hanno un'estensione complessiva di circa 27.480 mq (2 ha 74 are 80 ca), posti nelle vicinanze del Vallone Lavangone, ricadono in zona agricola a rischio idrogeologico R3 per una superficie complessiva di 1.844+8245 mq (part.1177-1310), accessibili dalla strada pubblica a mezzo lo stesso cancello in ferro del lotto 4° che immette ad una stradina interna che accede anche ai fabbricati (part. 1426) gravata da servitù di elettrodotto trascritto il 16/04/1987 NN 5134/4539.

Il fabbricato in Potenza NCEU foglio 1 part. 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, è composto da un corpo principale (part. 983) e dei depositi posto a circa 30/40 mt. (part. 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314).

Il corpo principale del fabbricato (part. 983) si sviluppa su due livelli, il piano terra accessibile direttamente dal piazzale antistante (part.1424) e viene utilizzato come alloggio, mentre l'appartamento al piano primo è accessibile da una scala interna condominiale. L'appartamento al piano terra del fabbricato principale è composto da n.1 soggiorno cucina che accede alla n.3 camere e n.1 bagno. L'appartamento al piano primo è composto da n.1 corridoio che accede alla n.1 sala pranzo con balcone che accede all'angolo cucina, n.1 bagno, n. 1 camera con balcone, n.1 ripostiglio, n.1 camera con finestra e n.1 salone/soggiorno che accede ad un terrazzo sovrastante al deposito che s'interpone tra il muro di contenimento del terreno a monte e lo stabile. La pavimentazione è in gres porcellanato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc.

Gli appartamenti si presentano completi di ciascun appartamento è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. La rete fognaria è collegata ad un pozzo IMOF, mentre il riscaldamento è collegato ad una caldaia camino alimentato a legna, l'area non è servita dalla rete del gas metano. I depositi part. 1312 sub 1, 1314, 1311 sub 1, 896 sub 2 sono posti nelle vicinanze del fabbricato prima descritto. Le struttura portante dei depositi è in muratura, le pareti interne sono intonacate e imbiaccate mentre la pavimentazione è in cemento battuto. Le porte di accesso e le finestre sono in ferro verniciato. Essi sono utilizzati per il deposito di attrezzature agricole e per il ricovero di animali. Le unità immobiliari part 985 sub 6 e 985 sub 7 sono delle superfici poste nella parte superiore dell'edificio (lastrici solari) dotati di parapetti che svolgono la fondamentale funzione di copertura ma che sono anche fruibili per scopi diversi, accessibili direttamente dal piazzale antistante al fabbricato principale part. 983.

Urbanisticamente i depositi sono stati realizzati con la legge 219 ar.10 approvato il 26/06/1991, mentre il fabbricato principale realizzato in data antecedente al 1967 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con CILA-Superbonus del 19/11/2022 che hanno riguardato l'efficientamento energetico di cui alla Legge n.77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni richiesti a nome di xxxxxxxxxxxx. I lavori previsti riguardano il cappotto esterno, gli infissi esterni, l'impianto di riscaldamento e l'impianto fotovoltaico. Ad oggi i lavori non risultano terminati.

Si evidenzia che la planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato dei luoghi per destinazione e disposizione degli spazi interni i costi per la regolarizzazione ammontano a €3.000

PREZZO BASE € 217.262 di cui per i fabbricati € 204.389

QUOTA PREZZO BASE PIGNORATA € 90.858 di cui per i fabbricati 84.422,00

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 dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che

I beni immobili (alla C/da Badia) di cui al Foglio 1 Part.IIle 1052 (ex 100 e 101), 1053 (ex 27), 1056 (ex 27), 1058 (ex 100 e 101), 1059 (ex 100 e 101), 1065 sub 6 (ex 1065 sub 3) per la quota 1/1 del diritto di proprietà e il bene immobile di cui al Foglio 1 Part.IIla 1062 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxx in virtù di **Atto di Divisione del 21.07.2004** per Notar Palermiti Concetta Rep. 201816 – **Trascritto ai RR.II. di Potenza in data 20.08.2004 ai NN. 9492/16173** atto intervenuto tra la stessa xxxxxxxxxxxx per la quota di 7/18 del diritto di proprietà e i sig.ri xxxxxxxxxxxx per la quota di 4/18 del diritto di proprietà e xxxxxxxxxxxx per la quota di 7/18;

- **Ai danti causa** il diritto di proprietà per le rispettive quote *pervenire in forza di successione in morte di* xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx – successione registrata all'Ufficio del Registro di Potenza il 20.11.1982 al nr. 799 e trascritta ai RR.II. di Potenza il 26.11.1982 ai NN. 13400/11662 – eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato per Notar Leonardo Luigi Claps del 19.11.1980 Rep. 18493 – Trascritto ai RR.II. di Potenza in data 05.12.1980 ai NN. 13968/12324. *Per la suddetta successione vi è in atti Atto di Accettazione Tacita di Eredità trascritta ai RR.II. di Potenza in data 08.10.2021 ai NN. 15587/13228.*

I beni immobili (alla C/da Chiangali) di cui al Foglio 3 Part.IIle 839, 953, 956, 100, 959, 960, 962, 833, 968 sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxx per la quota 1/1 del diritto di proprietà *"in regime di comunione legale dei beni"* in virtù di: **Scrittura Privata di Compravendita per Notaio Zotta del 23.02.1990** – **trascritta ai RR.II. di Potenza il 15.03.1990 ai NN. 4085/3580 e contro xxxxxxxxxxxx**. Si precisa che, sebbene nelle relazioni notarili in atti si parla di comunione legale dei beni, in realtà alla data di stipula

della compravendita (23.02.1990), la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era coniugata in regime di separazione legale dei beni, giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato da cui si evince che i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx con atto del 18.02.1986 a rogito Notaio Bianca Perri Pedio hanno scelto il regime di separazione dei beni. Pertanto, il pignoramento del 2013 avrebbe dovuto colpire solo ½ del diritto di proprietà in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non già l'intero.

Gli immobili (C/da Lavangone) al Foglio 1 Part.IIe 1177 (ex 60), 1178 (ex 60) sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota 1/1 del diritto di proprietà *"in regime di comunione legale dei beni"* in virtù di: **Atto di Compravendita del 16.12.1993 per Notar Gatti Rep. 11504 – trascritto ai RR.II. di Potenza 04.01.1994 ai NN. 82/76** e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- Al dante causa xxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà pervenne in forza di Atto di Divisione del 27.02.1935 al rogito Notaio Felice Giusti Rep. 491 – trascritto ai RR.II. di Potenza il 13.06.1936 ai NN. 7541/88422. *Si precisa che, sebbene nelle relazioni notarili in atti si parla di comunione legale dei beni, in realtà alla data di stipula della compravendita (16.12.1993), la sig.ra xxxxxxxxxxxx era coniugata in regime di separazione legale dei beni – giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato da cui si evince che i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx con atto del 18.02.1986 a rogito Notaio Bianca Perri Pedio hanno scelto il regime di separazione dei beni. Pertanto, il pignoramento del 2013 avrebbe dovuto colpire solo ½ del diritto di proprietà in capo all'esecutata non già l'intero.*

Gli immobili (C/da Lavangone) di cui al Foglio 1 Part.IIa 58 per la quota di 2/3 del diritto di proprietà e gli immobili di cui al Foglio 1 Part.IIe 8 e 57 (ora part.IIe 1176, 1310, 1416, 933 sub 6, 985 sub5, 986 sub2, 1311 sub 1, 1312 sub 1, 1314, 983 sub 7, 984 sub 3, 985 sub 6, 985 sub 7, 1182, 1418, 1420, 1412, 1424, 1426, 1432) sono pervenuti alla esecutata xxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni in virtù di Atto di Compravendita del 04.11.1980 a rogito Notaio Zotta Rep. 5948 – trascritto ai RR.II. di Potenza in data 10.12.1980 ai NN. 14030/12384 contro xxxxxxxxx. (vedasi allegato atti di provenienza)

QUESITO n. 6:

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

Le costruzioni del complesso ove insistono i cespiti pignorati al 4° lotto in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate urbanisticamente i depositi sono stati realizzati con la legge 219 ar.10 approvato il 26/06/1991, mentre il fabbricato principale realizzato in data antecedente al 1967 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con CILA-Superbonus del 19/11/2022 che hanno riguardato l'efficientemente energetico di cui alla Legge n.77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni richiesti a nome di xxxxxxxxx. I lavori previsti riguardano il cappotto esterno, gli infissi esterni, l'impianto di riscaldamento e l'impianto fotovoltaico.

Ad oggi i lavori non risultano stati terminati.

Le costruzioni del complesso ove insistono i cespiti pignorati al 5° lotto in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, urbanisticamente i depositi sono stati realizzati con la legge 219 ar.10 approvato il 26/06/1991, mentre il fabbricato principale realizzato in data antecedente al 1967 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con CILA-Superbonus del 19/11/2022 che hanno riguardato l'efficientamento energetico di cui alla Legge n.77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni richiesti a nome di xxxxxxxxx. I lavori previsti riguardano il cappotto esterno, gli infissi esterni, l'impianto di riscaldamento e l'impianto fotovoltaico.

Si evidenzia che la destinazione e la distribuzione degli spazi interni del piano terra (part 985 sub 6) indicata nella CILA-Superbonus del 19/11/2022 non è conforme allo stato dei luoghi, ovvero indicato come deposito ma destinata come alloggio.

Ad oggi i lavori non risultano stati terminati.

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:

- ~~IL LOTTO 1° riguardante la piena proprietà (quota 1/1) del terreno con entrostante un rudere in Potenza alla C/da Badia NCEU foglio 1 part 1065 sub 6 e NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, nonché la piena proprietà (quota 1/3) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1 particelle 1062 alla data del sopralluogo erano occupati da x (figlio di xxxxxxx primogenito dell'esecutata) e xxxxxxxxxxxx (secondogenito dell'esecutata).~~
- ~~IL LOTTO 2° riguardante la piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968 alla data del sopralluogo erano nella disponibilità di soggetti terzi proprietari dei fabbricati che circoscrivono e contengono detti terreni.~~
- ~~IL LOTTO 3° riguardante la piena proprietà (quota 1/2) del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100 sono liberi.~~
- IL LOTTO 4° riguardante la piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 part. 1178, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT foglio 1 part. 58, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 part. 1426 che permette di accedere alla strada pubblica, alla data del sopralluogo erano occupati da xxxxxxxxxxxxxxxx e dalla sua famiglia (figlio dell'esecutata).
- IL LOTTO 5° riguardante la piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 particella 1177, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 particella 1426, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica, alla data del sopralluogo erano occupati da xxxxxxxxxxxxxxxx e dalla sua famiglia (figlio dell'esecutata).

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.140/1997 riunita alla 167/2013 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramento diversi da quelli originali dalle precedenti – ovvero insiste
- l'atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili trascritto il 18/07/1997 RG 10512 RP 9193 promossa dal creditore procedente Banca di Credito Cooperativo del Medio Potentino S.C.R.L. con sede a Pignola (PZ) (C.F. 01138600760), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in Potenza (PZ) di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - l'atto esecutivo di Rinnovazione - verbale di pignoramento immobili trascritto il 12/06/2017 RG 10357 RP 8859 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - l'atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili trascritto il **30/12/2013** RG 21020 **RP 16985** promossa dal creditore procedente BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in **Potenza (PZ)** di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 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 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 del debitore xxxxxxxxxxxx):

- Iscrizione mutuo ipotecario del 19/08/1983 - Registro Particolare 473 Registro Generale 10034 a favore Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli – Filiale di Potenza c.f. 00397500638 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx PER UNA SOMMA DI € 16.170.000.
- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/06/1997 - Registro Particolare 689 Registro Generale 9348 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 332/97 del 19/03/1997 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POTENTINO S.C. R.L. con sede a Pignola (PZ) (c.f. 01138600760) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un importo complessivo di €45.000.000.
- Trascrizione atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 18/07/1997 - Registro Particolare 9193 Registro Generale 10512 Pubblico ufficiale ROSA DONATANTONIO Repertorio 11498 del 15/07/1997 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POTENTINO S.C. R.L. con sede a Pignola (PZ) (c.f. 01138600760) contro xxxxxxxxx
- Trascrizione atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 30/12/2013 - Registro Particolare 16985 Registro Generale 21020 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI POTENZA Repertorio 2769 del 04/12/2013 promossa da BANCAPULIA S.P.A. con sede a San

Severo (FG) (C.F. 00148520711), sono stati pignorati i seguenti beni immobili in **Potenza (PZ)** di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx

- Iscrizione ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo 12/06/2017 - Registro Particolare 865 Registro Generale 10386 Pubblico ufficiale PRETURA DI POTENZA Repertorio 332 del 19/03/1997 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711) contro xxxxxxxxxxxx per un capitale complessivo di €23.240,56.
- Trascrizione atto esecutivo o cautelare - rinnovo verbale di pignoramento immobili del 12/06/2017 - Registro Particolare 8859 Registro Generale 10387 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 11498 del 15/07/1997 a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede a San Severo (FG) (C.F. 00148520711) contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Si evidenzia che

- Veniva trascritto atto per causa di morte - certificato di denunciata successione Repertorio 156/9990 del 02/02/2017 del 09/07/2019 - Registro Particolare 8551 Registro Generale 10591 contro xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
- Trascrizione atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità del 08/10/2021 - Registro Particolare 13228 Registro Generale 15587 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 201816 del 21/07/2004 contro xxxxxxxxxxxxxxxx A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

1) Difformità urbanistico-edilizie:

Urbanisticamente i depositi lotto 4 e lotto 5 sono stati realizzati con la legge 219 ar.10 approvato il 26/06/1991, mentre il fabbricato principale veniva realizzato in data antecedente al 1967 ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con CILA-Superbonus del 19/11/2022 che hanno riguardato l'efficientamento energetico di cui alla Legge n.77 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni richiesti a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx.

I lavori previsti riguardano il cappotto esterno, gli infissi esterni, l'impianto di riscaldamento e l'impianto fotovoltaico. Ad oggi i lavori non risultano terminati.

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che per il lotto 5 la planimetria catastale del piano terra non è conforme allo stato dei luoghi per destinazione e disposizione degli spazi interni i costi per la regolarizzazione ammontano a €3.000.

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 06/06/2024 prot. 012996, si precisa che il suolo dei beni pignorati alla Potenza al NCEU sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale, non sono menzionati.

(Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata)

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 il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori 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 sopra descritti non sussiste amministratore di condominio; pertanto, non insistono spese condominiali scadute non pagate così come dichiarato a verbale dal sig. Lisco Francesco amministratore della società esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

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),

Per i terreni la superficie commerciale viene individuata dalla superficie catastale.

Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa di calcolo della superficie commerciale degli alloggi comprensivi delle pertinenze ubicati alla C/da Lavangone lotto 4° (NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate) e lotto 5° (NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2,

985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7) con specificato la superficie lorda e il coefficiente di ponderazione applicato:

Descrizione C/da Lavangone Comune di Potenza NCEU foglio 1		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Commerciale mq
lotto 4	alloggio piano 1° part.983 sub 7	120	100%	120
	deposito piano terra part.983 sub 7	249	35%	87
	balconi/terrazzo part.983 sub 7	72	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	13
	deposito part 984 sub 3	85	20%	17
	Totale superfice commerciale lotto 4°			238
lotto 5	alloggio piano 1° part. 983 sub 6	129	100%	129
	alloggio piano terra part. 983 sub 6	138	100%	138
	balconi/terrazzo part. 983 sub 6	99	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	16
	deposito part 1312 sub 1	35	20%	7
	deposito part. 1311 sub 1	35	20%	7
	deposito part. 986 sub 2	12	20%	2
	deposito part. 985 sub 5	148	20%	30
	deposito part 1314 sub 1	35	20%	7
	lastrico solare part. 985 sub 6	76	25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11
	lastrico solare part 985 sub 7	76	25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11
	Totale superfice commerciale lotto 5°			359

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero:

- Per locale 4° lotto in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate, la superficie commerciale è di **238 mq**;
- Per l'uliveto 5° lotto in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, la superficie commerciale viene ottenuta considerando la superficie catastale del cespite pari a **359 mq**;

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.

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 Regione Agraria "Colline di Potenza" che fanno parte anche Abriola, Calvello, Cancellara, Pietragalla, Pignola, Potenza, Vaglio di Basilicata, nonché del Listino rilevazioni 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 i fabbricati oggetto della perizia estimativa ubicato in Potenza (PZ), alla C/da Lavangone il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€600,00/mq**; per le aree delle unità collabenti/fabb dem e corti di fabbricati il più probabile valore unitario di mercato viene individuato per un importo di **€5.000/mq**, il terreno in Potenza (PZ), alla C/da Badia, Chiangali e Lavangone viene individuato come dalle seguenti tabelle di calcolo distinte per lotti:

LOTTO PRIMO:

~~del terreno con entrostante un rudere in Potenza alla C/da Badia NCEU foglio 1 part 1065 sub 6 e NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, nonché la piena proprietà (quota 1/3) del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1 particelle 1062.~~

LOTTE	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	V min/ha	V max/ha	Giacitura	Accesso	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq	superficie commerciale mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato LOTTO €
LOTTO 1° C/DA BADIA	Potenza	1	1065 SUB 6	Cat. F/2							€5,00	300	€1.500	€25.148
	Potenza	1	1052	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,90	€0,79	5.602	€4.412	

Potenza	1	1053	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,90	€0,79	6.045	€4.760
Potenza	1	1056	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	0,90	0,90	€0,71	1.019	€722
Potenza	1	1058	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,90	€0,79	8.636	€6.801
Potenza	1	1059	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,90	€0,79	7.887	€6.211
Potenza	1	1062	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	0,90	0,90	€0,71	1.013	€718
			pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	0,90	0,90	€0,27	91	€24

In conclusione, il Valore di mercato del lotto 1 alla c/da Badia di Potenza NCEU foglio 1 part 1065 sub 6 e NCT foglio 1 particelle 1052, 1053, 1056, 1058, 1059, nonché del terreno in Potenza alla C/da Badia NCT foglio 1 particelle 1062 è di ~~€25.148~~ ottenuto dalla somma del valore dei terreni ~~€23.648~~ e del rudere ~~€1.500~~.

LOTTO SECONDO:

~~del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968 comprensivo dell'area di un fabbricato demolito e dell'area cortile.~~

LOTTO	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	V min/ha	V max/ha	Giacitura	Accesso	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq	superficie commerciale mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato LOTTO €
LOTTO 2° C/DA CHIANGALI	Potenza	3	959	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	0,90	0,95	€0,67	700	€471	€14.154
	Potenza	3	960	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	0,90	0,95	€0,67	295	€199	
	Potenza	3	962	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	0,90	0,95	€0,67	815	€549	
	Potenza	3	968	area fab dm							€5,00	10	€50	
	Potenza	3	1312	area rurale							€5,00	2.577	€12.885	

In conclusione, il Valore di mercato del lotto 2 alla c/da Chiangali di Potenza Chiangali NCT foglio 3 particelle 1312, 959, 960, 962, 968 è di ~~€ 14.154~~ ottenuto dalla somma del valore dei terreni ~~€ 1.219~~ e dell'area di un fabbricato demolito e dell'area cortile ~~€12.935~~.

LOTTO TERZO:

~~del terreno in Potenza alla C/da Chiangali NCT foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100.~~

LOTTO	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	V min/ha	V max/ha	Giacitura	Accesso	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq	superficie commerciale mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato LOTTO €
-------	------------	--------	------------	-------------	----------	----------	-----------	---------	----------	-----------------------	-------------	---------------------------	---------------------	---------------------------

LOTTO 3° C/DA CHIANGALI	Potenza	3	953	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	1,00	0,95	€0,75	255	€ 191	€ 5.836
	Potenza	3	956	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	1,00	0,95	€0,75	630	€ 471	
	Potenza	3	2231	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	0,90	1,00	0,95	€0,75	4.760	€ 3.561	
	Potenza	3	2232	seminativo	€3.000	€3.600	1,00	0,90	1,00	0,95	€ 0,28	2.465	€ 695	
	Potenza	3	100	seminativo	€3.000	€3.600	1,00	0,90	1,00	0,95	€ 0,28	3.250	€ 917	

In conclusione, il Valore di mercato del lotto 3 alla c/da Chiangali di Potenza in Potenza alla C/da Chiangali NCT ~~foglio 3 particelle 953, 956, 2231, 2232 e 100~~ è di **€ 5.836**.

LOTTO QUARTO:

alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate**, del terreno NCT **foglio 1 part. 1178**, del terreno NCT **foglio 1 part. 58**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432**; nonché del terreno NCT **foglio 1 part. 1426** che permette di accedere alla strada pubblica.

LOT TI	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	V min/ha	V max/ha	Giacitura	Accesso	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq	superficie commerciale mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato LOTTO €
LOTTO 4° C/DA LAVANGONE	Potenza	1	983/7 984 / 3	Cat.A/2							€600,00	238	€ 142.619	€ 149.784
	Potenza	1	1178	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	48	€ 40	
				pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	287	€ 90	
	Potenza	1	58	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	39	€ 32	
				pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	726	€ 228	
	Potenza	1	1416	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	17.758	€ 5.567	
	Potenza	1	1418	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	2.063	€ 647	
	Potenza	1	1421	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	256	€ 80	
	Potenza	1	1432	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	495	€ 155	
				seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	42	€ 35	
	Potenza	1	1426	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	673	€ 211	
				seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	96	€ 80	

In conclusione, il Valore di mercato del lotto 4 in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983/7 e part. 984/3 graffate, del terreno NCT foglio 1 part. 1178, del terreno NCT foglio 1 part. 58, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432; nonché del terreno NCT foglio 1 part. 1426 che permette di accedere alla strada pubblica è di **€ 149.784** ottenuto dalla somma del valore dei terreni **€ 7.165** e del fabbricato comprensivo delle pertinenze **€ 142.619**.

LOTTO QUINTO:

alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza C/da Lavangone NCEU **foglio 1 part 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graf, part. 985 sub 6, part 985 sub 7**, del terreno NCT **foglio 1 particella 1177**, del terreno NCT **foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424**; nonché del terreno NCT **foglio 1 particella 1426**, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica.

LOTTI	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	V min/ha	V max/ha	Giacitura	Accesso	Ampiezza	Rischio idrogeologico	Valore €/mq	superficie commerciale mq	Valore di Mercato €	Valore di Mercato LOTTO €
LOTT 05°	Potenza	1	983/ 6	A02							€600,00	359	€215.147	€228.697
			985 / 5											
			986 / 2											

			1311/1									
			1312/1									
			1314									
Potenza	1	985 / 6	Cat.F/5									
Potenza	1	985 / 7	Cat.F/5									
Potenza	1	1177	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	3.250	€ 2.702
Potenza	1	1176	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	2.600	€ 2.161
Potenza	1	1310	vigneto	€11.000	€18.000	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 1,38	1.500	€ 2.066
			pascolo arb	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	19.227	€ 6.028
Potenza	1	1182	seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	16	€ 13
			pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	557	€ 175
Potenza	1	1420	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	8	€ 3
Potenza	1	1424	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	300	€ 94
			seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	22	€ 18
Potenza	1	1426	pascolo	€3.000	€3.600	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,31	673	€ 211
			seminativo	€8.000	€9.500	1,00	1,00	1,00	0,95	€ 0,83	96	€ 80

In conclusione, il Valore di mercato del lotto 5 Lavangone NCEU foglio 1 part. 983/6, 1312/1, 1311/1, 986/2, 985/ 5, e 1314 graffate, part. 985/ 6, part 985/ 7, del terreno NCT foglio 1 particella 1177, del terreno NCT foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424; nonché del terreno NCT foglio 1 particella 1426, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica è di **€ 228.697** ottenuto dalla somma del valore dei terreni **€ 13.550** e del fabbricato comprensivo delle pertinenze **€ 215.147**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

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

Considerato le quote pignorate per ciascun immobile sopra descritto, gli stessi non sono suscettibili di separazione in natura, ovvero non risultano comodamente divisibili (**la quota pignorata è indivisibile**) in porzioni di valore simile spettante, precisando che una divisione forzata inciderebbe sull'originaria destinazione del bene e con un sensibile deprezzamento del valore proporzionalmente al valore dell'intero.

Di conseguenza viene individuato per ciascun bene il valore della sola quota pignorata come dalle seguenti tabelle di calcolo distinte per lotti:

LOTTO QUARTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU **foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate**, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT **foglio 1 part. 1178**, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT **foglio 1 part. 58**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT **foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432**; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT **foglio 1 part. 1426** che permette di accedere alla strada pubblica.

LOTTE	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota pignorata	Valore di Mercato	Valore di Mercato quota pignorata	Valore di Mercato LOTTO quota pignorata
LOTTO 4° C/DA LAVANGONE	F	Potenza	1	983 /7 984 /3	10/23	€ 142.619	€ 58.908	€ 62.092
	T	Potenza	1	1178	AA 1/2	€ 40	€ 20	
					AB 1/2	€ 90	€ 45	
	T	Potenza	1	58	AA 2/3	€ 32	€ 22	
					AB 2/3	€ 228	€ 152	
	T	Potenza	1	1416	10/23	€ 5.567	€ 2.420	
	T	Potenza	1	1418	10/23	€ 647	€ 281	

	T	Potenza	1	1421		10/23	€ 80	€ 35	
	T	Potenza	1	1432	AA	10/23	€ 155	€ 67	
				EX 8	AB	10/23	€ 35	€ 15	
	T	Potenza	1	1426	AA	20/46	€ 211	€ 92	
				EX 8	AB	20/46	€ 80	€ 35	

In conclusione per il lotto 4° il valore della quota pignorata è di **€ 62.092** per un valore di mercato complessivo totale di € 149.784.

LOTTO QUINTO:

La piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 **particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7**, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 **particella 1177**, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 **particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424**; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 **particella 1426**, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica.

Anno di vendita in atto della strada pubblica									
LOTTI	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota pignorata	Valore di Mercato	Valore di Mercato quota pignorata	Valore di Mercato LOTTO quota pignorata	
LOTTO 5° C/DA LAVANGONE	F	Potenza	1	983 / 6	10/23	€ 215.147	€ 88.865	€ 95.640	
				985 / 5					
				986 / 2					
				1311 / 1					
				1312 / 1					
				1314					
	F	Potenza	1	985 / 6					
	F	Potenza	1	985 / 7					
	T	Potenza	1	1177	1/2	€ 2.702	€ 1.351		
	T	Potenza	1	1176	10/23	€ 2.161	€ 1.081		
	T	Potenza	1	1310	A	10/23	€ 2.066		€ 1.033
					B	10/23	€ 6.028		€ 3.014
	T	Potenza	1	1182	AA	10/23	€ 13		€ 7
					AB	10/23	€ 175		€ 87
	T	Potenza	1	1420	10/23	€ 3	€ 1		
	T	Potenza	1	1424	AA	10/23	€ 94		€ 47
AB					10/23	€ 18	€ 9		
T	Potenza	1	1426	AA	20/46	€ 211	€ 105		
				AB	20/46	€ 80	€ 40		

In conclusione per il lotto 5° il valore della quota pignorata è di **€ 95.640** per un valore di mercato complessivo totale di € 228.697.

Sulla scorta della valutazione del valore di mercato, nonché della quota indivisa per gli immobili pignorati determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta della quota pignorata 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 5% 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, come dalle seguenti tabelle di calcolo distinte per lotti:

LOTTO QUARTO:

LOTTE	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota pignorata	Valore di Mercato	Riduzione Base d'Asta	Valore Base d'Asta	V.M. base d'asta LOTTO	V.M. quota pignorata	V.M. LOTTO quota pignorata	V. Base quota pignorata	V. Base quota pignorata LOTTO
LOTTO 4° C/DA LAVANGONE	F	Potenza	1	983 / 7 984 SUB 3	10/23	€142.619	5%	€ 135.488	€142.295	€ 58.908	€ 62.092	€ 55.963	€ 58.987
	T	Potenza	1	1178 AA	1/2	€ 40	5%	€ 38		€ 20		€ 19	
				AB	1/2	€ 90	5%	€ 85		€ 45		€ 43	
	T	Potenza	1	58 AA	2/3	€ 32	5%	€ 31		€ 22		€ 21	
				AB	2/3	€ 228	5%	€ 216		€ 152		€ 144	
	T	Potenza	1	1416	10/23	€ 5.567	5%	€ 5.289		€ 2.420		€ 2.299	
	T	Potenza	1	1418	10/23	€ 647	5%	€ 614		€ 281		€ 267	
	T	Potenza	1	1421	10/23	€ 80	5%	€ 76		€ 35		€ 33	
	T	Potenza	1	1432 AA	10/23	€ 155	5%	€ 147		€ 67		€ 64	
				AB	10/23	€ 35	5%	€ 33		€ 15		€ 14	
	T	Potenza	1	1426 AA	20/46	€ 211	5%	€ 200		€ 92		€ 87	
				AB	20/46	€ 80	5%	€ 76		€ 35		€ 33	

In conclusione per il **lotto 4°** riguardante la piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 part. 983 sub 7 e part. 984 sub 3 graffate, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 part. 1178, la piena proprietà (quota 2/3) del terreno NCT foglio 1 part. 58, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 part. 1416, 1418, 1421, 1432; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 part. 1426 che permette di accedere alla strada pubblica, il valore base d'asta è di **€ 142.295**, mentre la quota del valore base d'asta pignorata è di **€ 58.987**.

LOTTO QUINTO:

LOTTE	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Quota pignorata	Valore di Mercato	Riduzione Base d'Asta	Valore Base d'Asta	V.M. base d'asta LOTTO	V.M. quota pignorata	V.M. LOTTO quota pignorata	V. Base quota pignorata	V. Base quota pignorata LOTTO
LOTTO 5° C/DA LAVANGONE	F	Potenza	1	983 / 6 985 / 5 986 / 2 1311 / 1 1312 / 1 1314	10/23	€ 215.147	5%	€ 204.389	€ 217.262	€ 88.865	€ 95.640	€ 84.422	€ 90.858
	F	Potenza	1	985 / 6									
	F	Potenza	1	985 / 7									
	T	Potenza	1	1177	1/2	€ 2.702	5%	€ 2.566		€ 1.351		€ 1.283	
	T	Potenza	1	1176	10/23	€ 2.161	5%	€ 2.053		€ 1.081		€ 1.027	
	T	Potenza	1	1310 A	10/23	€ 2.066	5%	€ 1.963		€ 1.033		€ 981	
				B	10/23	€ 6.028	5%	€ 5.726		€ 3.014		€ 2.863	
	T	Potenza	1	1182 AA	10/23	€ 13	5%	€ 13		€ 7		€ 6	
				AB	10/23	€ 175	5%	€ 166		€ 87		€ 83	

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

T	Potenza	1	1420	10/23	€ 3	5%	€ 2	€ 1	€ 1
T	Potenza	1	1424	AA	10/23	€ 94	5%	€ 89	€ 45
				AB	10/23	€ 18	5%	€ 17	€ 9
T	Potenza	1	1426	AA	20/46	€ 211	5%	€ 200	€ 100
				AB	20/46	€ 80	5%	€ 76	€ 38

In conclusione per il **lotto 5°** riguardante la piena proprietà (quota 10/23) dell'alloggio comprensivo delle pertinenze in Potenza alla C/da Lavangone NCEU foglio 1 particella 983 sub 6, 1312 sub 1, 1311 sub 1, 986 sub 2, 985 sub 5, e 1314 graffate, part. 985 sub 6, part 985 sub 7, la piena proprietà (quota 1/2) del terreno NCT foglio 1 particella 1177, la piena proprietà (quota 10/23) del terreno NCT foglio 1 particella 1176, 1310, 1182, 1420 e 1424; nonché la piena proprietà (quota 10/46) del terreno NCT foglio 1 particella 1426, che permette di accedere al lotto dalla strada pubblica, il valore base d'asta è di **€ 217.262**, mentre la quota del valore base d'asta pignorata è di **€ 90.858**.

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 Potenza (PZ) emerge quanto segue:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il xxxxxxxxxxxxxx e che veniva unita in matrimonio il xxxxxxxxxxxxxx con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni e che con atto pubblico del Notaio Bianca Perri Pedio del 13/02/1986 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe)

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), 06/06/2024

Il C.T.U.

– Liliana Muro –