

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTE CATASTALI
- ESTRATTI DI MAPPA
- VISURE CATASTALI
- VISURA CAMERALE
- ATTI DI ACQUISTO
- ATTO DI LEGITTIMAZIONE
- PROGETTO DEL COMUNE
- CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URB.
- CERTIFICATO USI CIVICI
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° r.g.e. 37/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Indirizzo: Forenza (Pz) - Ginestra (Pz)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Potenza  
16/10/2023

IL C.T.U.  
Geom. Corallo Rocco

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n°3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n°1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 08/03/2023, procedimento n. rge. 37/2020 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 17 Aprile 2023 alle ore 10:30 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Anna Sbailo e del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

## Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott. Gigino Rollo dalla quale risulta il ventennio.

## QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

### COMUNE DI FORENZA

#### CATASTO FABBRICATI

- a) Foglio 8 P.IIa 296 sub.1, deposito inagibile in Forenza (Pz), categoria C/2 di classe 4, 69 mq. con annessa area pertinenziale di 113 mq., rendita Euro 61,97 di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1. Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, è stato accatastato all'Agenzia delle Entrate solamente nell'anno 2021 (Successivamente al pignoramento del terreno sul quale insiste) con Pratica n.PZ0065273 del 17/11/2021.
- b) Foglio 8 P.IIa 297 sub.1, deposito in Forenza (Pz), categoria C/2 di classe 4, 51 mq., rendita Euro 60,43 di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1. Il fabbricato, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, è stato accatastato all'Agenzia delle Entrate solamente nell'anno 2021 (Successivamente al pignoramento del terreno sul quale insiste) con Pratica n.PZ0065273 del 17/11/2021.

- c) Foglio 8 P.IIIa 308, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole in Forenza (Pz), categoria D/10, 269mq., rendita Euro 1.012,00 di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1. Il fabbricato, realizzato nel 2012 con Permesso di Costruire n.11 rilasciato dal Comune di Forenza, è stato accatastato all'Agenzia delle Entrate solamente nell'anno 2021 (Successivamente al pignoramento del terreno sul quale insiste) con Pratica n.PZ0065273 del 17/11/2021.

#### **CATASTO TERRENI**



- a) Foglio 8 P.IIIa 242, terreno in Forenza (Pz), qualità vigneto di 3 classe, 5.000 mq. reddito dominicale: 49,06€, reddito agrario: 15,49 €, qualità seminativo arborato di 3 classe, 680 mq. reddito dominicale: 0,88 €, reddito agrario: 0,70 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.
- b) Foglio 8 P.IIIa 254, terreno in Forenza (Pz), qualità vigneto di 3 classe, 4.896 mq. reddito dominicale: 48,04 €, reddito agrario: 15,17 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.
- c) Foglio 8 P.IIIa 307 (ex p.IIIa 41), terreno in Forenza (Pz), qualità vigneto di 3 classe, 20.497 mq. reddito dominicale: 201,13 €, reddito agrario: 63,51 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.

#### **COMUNE DI GINESTRA**

#### **CATASTO TERRENI**

- a) Foglio 1 P.IIIa 92, terreno in Ginestra (Pz), qualità vigneto di 3 classe, 4.600 mq. reddito dominicale: 33,26 €, reddito agrario: 29,70 €, qualità vigneto-uliveto di 3 classe, 344 mq. reddito dominicale: 1,07€, reddito agrario: 1,60 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1. (Sulla p.IIIa in oggetto è stato costituito vincolo di indivisibilità con atto pubblico n.38872/17685 del 16/02/2010.
- b) Foglio 1 P.IIIa 187, terreno in Ginestra (Pz), qualità vigneto-uliveto di 2 classe, 1.270 mq. reddito dominicale: 10,49€, reddito agrario: 7,21 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.
- c) Foglio 1 P.IIIa 410, terreno in Ginestra (Pz), qualità seminativo arborato di 3 classe, 2.675 mq. reddito dominicale: 6,22€, reddito agrario: 4,84 €, di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.

**Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.**





**LOTTO N°1**

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 296 sub.1**, piano Terra, categoria C/2 di classe 4 – 69 mq., rendita € 61,97, con annessa area pertinenziale di 113 mq., censita al C.T. Foglio 8 p.IIa 296, Qualità Ente Urbano, di mq. 182 (comprensiva dell'area di ingombro del fabbricato), confina a nord con la p.IIa 294, ad ovest e sud con la p.IIa 307 e a est con la p.IIa 256, ha un'estensione di 69 mq.
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 297 sub.1** categoria C/2 di classe 4 – 51 mq., rendita 60,43 €, ubicata al piano terra, confina a nord e ovest con la p.IIa 307, a sud con la p.IIa 253 e a est con la p.IIa 295, ha un'estensione di 51 mq.
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 308** categoria D/10, 269 mq., rendita 1.012,00 €, ubicata al piano terra, confina a nord, sud, est e ovest con la p.IIa 307, ha un'estensione di 269 mq.
- Terreno ubicato nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 8 P.IIa 307 (ex p.IIa 41)** qualità vigneto di 3 classe, 20.497 mq. reddito dominicale: 201,13 €, reddito agrario: 63,51 €, confina a nord con le p.IIe 31, 32, 256 e 296, a sud con strada Comunale San Martino, a est con la p.IIa 256 e ad ovest con le p.IIe 38 e 36.

Agli immobili si accede direttamente dalla strada Comunale San Martino.

Sulla particella 307 insiste stradina interpodereale collegata direttamente alla strada Comunale San Martino, a servizio dei beni di cui al Lotto n.1, che costituisce servitù di passaggio (rappresentata anche in atti del catasto) anche a favore anche di soggetti terzi.

**LOTTO N°2**

Terreni ubicati nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, identificati in Catasto Terreni al **Foglio 8 P.IIa 242** qualità vigneto di 3 classe, 5.000 mq. reddito dominicale: 49,06€, reddito agrario: 15,49 €, qualità Seminativo arborato di classe 3 – 680 mq. reddito dominicale: 0,88€, reddito agrario: 0,70 €, confina a nord con la p.IIa 95, a sud con le p.IIe 254 e 256 a est con le p.IIe 45, 46, 47 e 48 e ad ovest con le p.IIe 170, 171, 199, 172, 173, **Foglio 8 P.IIa 254** qualità vigneto di 3 classe, 4.896 mq. reddito dominicale: 48,04 €, reddito agrario: 15,17 €, confina a nord con le p.IIe 48 e 242, a sud con la p.IIa 42, a est con la p.IIa 49 e ad ovest con la p.IIa 256.

Al Lotto si accede da stradina interpodereale collegata direttamente alla strada Comunale San Martino, a servizio della proprietà, che costituisce servitù di passaggio (rappresentata anche in atti del catasto) anche a favore anche di soggetti terzi.

## COMUNE DI GINESTRA

### LOTTO N°3

- Terreni ubicati nel Comune di Ginestra (Pz) in Contrada Belpoggio, identificati in Catasto Terreni al **Foglio 1 P.Illa 92** qualità vigneto di 3 classe, 4.600 mq. reddito dominicale: 33,26 €, reddito agrario: 29,70 €, qualità vigneto-uliveto di 3 classe, 344 mq. reddito dominicale: 1,07€, reddito agrario: 1,60 €, confina a nord con le p.Ille 393 e 394, a sud con la p.Illa 409, a est con strada di passaggio e ad ovest con le p.Ille 179 e 180, **Foglio 1 P.Illa 187** qualità vigneto-uliveto di 2 classe, 1.270 mq. reddito dominicale: 10,49 €, reddito agrario: 7,21 €, confina a nord con la p.Illa 410, a sud con le p.Ille 188 e 189, a est con la p.Illa 188 e ad ovest con strada di passaggio, **Foglio 1 P.Illa 410** qualità seminativo arborato di 3 classe, 2.675 mq. reddito dominicale: 6,22 €, reddito agrario: 4,84 €, confina a nord con la p.Illa 93, a sud con la p.Illa 187 e 188, a est con le p.Ille 659, 95 e 94 e ad ovest con strada di passaggio. Al lotto si accede attraverso un'arteria della Strada Provinciale 8.

### QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

## COMUNE DI FORENZA

### LOTTO N°1

Trattasi di tre fabbricati pignorati ubicati ognuno su un unico livello e tre P.Ille di terreno, al quale si accede tramite la Strada Comunale San Martino.

La prima unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 8 P.Illa 296 sub.1**, consiste in un deposito al piano terra con annessa area pertinenziale di 113 mq., censita al C.T. Foglio 8 P.Illa 296, Qualità Ente Urbano, di mq. 182 (comprensiva dell'area di ingombro del fabbricato).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede tramite la Strada Comunale San Martino; il predetto deposito è inutilizzato, non ha alcun tipo di utenza e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, priva di rifiniture e pavimenti, le pareti sono in parte intonacate, priva di serramenti esterni. L'unità ha un'altezza media di 3.37 m.

L'esterno dell'edificio è in pessimo stato di conservazione.

La seconda unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 8 P.Illa 297 sub.1**, consiste in un deposito ubicato al piano terra.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede tramite servitù di passaggio collegata direttamente alla Strada Comunale San Martino; il predetto deposito non ha alcun tipo di utenza e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, priva di rifiniture, i pavimenti sono in pietra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in ferro. L'unità ha un'altezza media di 4.08 m.

L'esterno dell'edificio è in mediocre stato di conservazione.



Un'altra unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 308**, consiste in un deposito agricolo e locale per la conservazione e trasformazione dei prodotti, ubicata al piano terra.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede tramite la Strada Comunale San Martino; il locale è composto da un portico ubicato all'ingresso, un ambiente unico principale e una piccola parte destinata a bagni e spogliatoio, munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in ferro e in alluminio con vetrocamera. L'unità ha un'altezza media di 5.23 m.

L'esterno dell'edificio è in buono stato di conservazione.

Il terreno (**Fg.8 P.IIa 307 ex p.IIa 41**) su cui insiste il fabbricato succitato (P.IIa 308), è coltivato a vigneto ed è dotato di un agevole accesso direttamente dalla Strada Comunale San Martino.

### **LOTTO N°2**

I terreni (**Fg.8 P.IIe 242, 254**), sono entrambi coltivati a vigneto, dotati di un agevole accesso attraverso una servitù di passaggio che collega direttamente alla Strada Comunale San Martino.

### **COMUNE DI GINESTRA**

#### **LOTTO 3**

I terreni (**Fg.1 P.IIe 92, 187 e 410**), anche se su di essi insistono diverse viti di uva, attualmente non sono coltivati, sono tutti dotati di un agevole accesso attraverso un'arteria della Strada Provinciale 8.

### **QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

#### **COMUNE DI FORENZA**

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.8 P.IIa 296 sub.1**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è stata costituita con Pratica n.PZ0012109 del 22/01/2013).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.8 P.IIa 297 sub.1**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è stata costituita con Pratica n.PZ0013250 del 24/01/2013).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.8 P.IIa 308**) – (**fabbricato edificato su p.IIa 307 ex p.IIa 41**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è stata costituita con Pratica n.PZ0065273 del 17/11/2021).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.8 P.IIa 307**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è stata costituita con Tipo Mappale Pratica n.PZ0057896 del 15/10/2021).

**Tutto il lotto 1 è stato accatastato all'Agenzia delle Entrate solamente nell'anno 2021 (Successivamente al pignoramento avvenuto nel 2020) con Pratica n.PZ0065273 del 17/11/2021.**

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.8 P.IIa 242**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è nata all'impianto meccanografico dal 19/11/1977).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.8 P.IIa 254**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è nata all'impianto meccanografico dal 19/11/1977).



#### **COMUNE DI GINESTRA**

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.1 P.IIa 92**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è nata all'impianto meccanografico dal 03/11/1977).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.1 P.IIa 187**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è nata all'impianto meccanografico dal 03/11/1977).

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.T. Fg.1 P.IIa 410**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo. (L'unità immobiliare è nata all'impianto meccanografico dal 03/11/1977).



#### **QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

#### **COMUNE DI FORENZA**

#### **LOTTO N°1**

#### **Foglio 8 P.IIa 296 sub.1 – Deposito, con annessa area pertinenziale Foglio 8 P.IIa 296**

Piena proprietà di Deposito con area pertinenziale nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, piano terra; il predetto deposito non viene utilizzato poiché non ha alcun tipo di utenza e si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, priva di rifiniture e pavimenti, le pareti sono in parte intonacate, priva di serramenti esterni. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Forenza (Pz) al **Foglio 8 P.IIa 296 sub.1** categoria C/2, classe 4, Sup. Catastale mq. 69, Rendita € 61,97, con annessa area pertinenziale di 113 mq., censita al **C.T. Foglio 8 part.IIa 296**, qualità Ente Urbano, di are 01.82. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 3.676,00 €**



### **Foglio 8 P.IIa 297 sub.1 – Deposito**

Piena proprietà di Deposito nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, piano terra; il predetto deposito non ha alcun tipo di utenza e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, priva di rifiniture, i pavimenti sono in pietra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in ferro. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Forenza (Pz) al Foglio 8 P.IIa 297 sub.1 categoria C/2 di classe 4 – 51 mq., rendita 60,43 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 6.120,00 €**



### **Foglio 8 P.IIa 308 – Deposito agricolo**

Piena proprietà di Deposito nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, piano terra; il locale è composto da un portico ubicato all'ingresso, da un'ambiente unico principale e una piccola parte destinata a bagni e spogliatoio, munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in ferro e in alluminio con vetrocamera. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Forenza (Pz) al Foglio 8 P.IIa 308 categoria D/10 – di 269 mq., rendita 1.012,00 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 58.380,00 €**

### **Foglio 8 P.IIa 307 – Terreno**

Piena proprietà di Terreno coltivato a Vigneto nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, dotato di un agevole accesso, al suo interno vi sono i fabbricati sopra menzionati (P.IIa 296 sub.1, P.IIa 297 sub.1 e P.IIa 308). E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Forenza (Pz) al **Foglio 8 P.IIa 307** qualità Vigneto di classe 3 – 20.497 mq., reddito dominicale: 201,13 €, reddito agrario: 63,51 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Agli immobili si accede direttamente dalla strada Comunale San Martino.

Sulla particella 307 insiste stradina interpodereale collegata direttamente alla strada Comunale San Martino, a servizio dei beni di cui al Lotto n.1, che costituisce servitù di passaggio (rappresentata anche in atti del catasto) anche a favore anche di soggetti terzi.

**Prezzo base: 122.982,00 €**

**Totale Massa Patrimoniale: Lotto 1 = 191.158,00 €**



### **LOTTO N°2**

### **Foglio 8 P.IIa 242 – Terreno**

Piena proprietà di Terreno coltivato a Vigneto e Seminativo arborato nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, dotato di un agevole accesso, confina a nord con la p.IIa 95, a sud con le



p.lle 254 e 256 a est con le p.lle 45, 46, 47 e 48 e ad ovest con le p.lle 170, 171, 199, 172, 173. E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Forenza (Pz) al Foglio 8 P.lla 242 qualità Vigneto di classe 3 – 5.000 mq. reddito dominicale: 49,06€, reddito agrario: 15,49 €, qualità Seminativo arborato di classe 3 – 680 mq. reddito dominicale: 0,88€, reddito agrario: 0,70 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 34.080,00 €**



### **Foglio 8 P.la 254 – Terreno**

Piena proprietà di Terreno coltivato a Vigneto nel Comune di Forenza (Pz) in Contrada San Martino snc, dotato di un agevole accesso, confina a nord con le p.lle 48 e 242, a sud con la p.la 42, a est con la p.la 49 e ad ovest con la p.la 256. E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Forenza (Pz) al Foglio 8 P.la 254 qualità Vigneto di classe 3 – 4.896 mq. reddito dominicale: 48,04€, reddito agrario: 15,17 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Al Lotto si accede da stradina interpodereale collegata direttamente alla strada Comunale San Martino, a servizio della proprietà, che costituisce servitù di passaggio (rappresentata anche in atti del catasto) anche a favore anche di soggetti terzi.

**Prezzo base: 29.376,00 €**

**Tutte le Particelle ricadono in Zona Agricola Ordinaria.** (C.d.u. in allegato)

**Totale Massa Patrimoniale: Lotto 2 = 63.456,00 €**

### **COMUNE DI GINESTRA**

#### **LOTTO 3**



### **Foglio 1 P.la 92 – Terreno**

Piena proprietà di Terreno coltivato a Vigneto-Uliveto nel Comune di Ginestra (Pz) in Contrada Belpoggio, dotato di un agevole accesso. E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Ginestra (Pz) al Foglio 1 P.la 92 qualità Vigneto di classe 3 – 4.600 mq. reddito dominicale: 33,26 €, reddito agrario: 29,70 €, qualità vigneto-uliveto di 3 classe, 344 mq. reddito dominicale: 1,07€, reddito agrario: 1,60 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 9.888,00 €**

### **Foglio 1 P.la 187 – Terreno**

Piena proprietà di Terreno coltivato a Vigneto-Uliveto nel Comune di Ginestra (Pz) in Contrada Belpoggio, dotato di un agevole accesso. E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Ginestra (Pz) al Foglio 1 P.la 187 qualità Vigneto-Uliveto di classe 2 – 1.270 mq. reddito dominicale: 10,49 €, reddito agrario: 7,21 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 7.620,00 €**



## Foglio 1 P.IIa 410 – Terreno

Piena proprietà di Terreno coltivato a Seminativo arborato nel Comune di Ginestra (Pz) in Contrada Belpoggio, dotato di un agevole accesso. E' identificato in Catasto Terreni del Comune di Ginestra (Pz) al Foglio 1 P.IIa 410 qualità Seminativo arborato di classe 3 – 2.675 mq. reddito dominicale: 6,22 €, reddito agrario: 4,84 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Prezzo base: 16.050,00 €**

Tutte le Particelle ricadono in Agricola Zona E1. (C.d.u. in allegato)



**Totale Massa Patrimoniale: Lotto 3 = 33.558,00 €**

### QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



#### COMUNE DI FORENZA

##### **- Foglio 8 P.IIa 296 sub.1 - C.F. del Comune di Forenza (Pz).**

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 296 sub.1 del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto fabbricati è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.

##### **- Foglio 8 P.IIa 297 sub.1 - C.F. del Comune di Forenza (Pz).**

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 297 sub.1 del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto fabbricati è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.



##### **- Foglio 8 P.IIa 308 - C.F. del Comune di Forenza (Pz).**

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 308 (fabbricato censito su ex p.IIa 41) del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto fabbricati è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.

##### **- Foglio 8 P.IIa 307 - C.T. del Comune di Forenza (Pz).**

La P.IIa 307 (ex p.IIa 41) del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto terreni, è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.

##### **- Foglio 8 P.IIa 242 - C.T. del Comune di Forenza (Pz).**

La P.IIa 242 del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto terreni, è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.



**- Foglio 8 P.IIa 254 - C.T. del Comune di Forenza (Pz).**

La P.IIa 254 del Foglio 8 del Comune di Forenza (Pz), censita al catasto terreni, è pervenuta [REDACTED] con Atto pubblico dell'1/04/2014 Rep.48, Segretario Comunale Urbano Marida.

**COMUNE DI GINESTRA**

**- Foglio 1 P.IIa 92 - C.T. del Comune di Ginestra (Pz).**

La P.IIa 92 del Foglio 1 del Comune di Ginestra (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con Atto pubblico del 16/02/2010 Rep.38.872, Notaio Carretta Francesco.

**- Foglio 1 P.IIa 187 - C.T. del Comune di Ginestra (Pz).**

La P.IIa 187 del Foglio 1 del Comune di Ginestra (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] alla località [REDACTED] con Atto pubblico del 19/12/2015 Rep.47.144, Notaio Carretta Francesco.

**- Foglio 1 P.IIa 410 - C.T. del Comune di Ginestra (Pz).**

La P.IIa 410 del Foglio 1 del Comune di Ginestra (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED] dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] alla località [REDACTED] con Atto pubblico del 19/12/2015 Rep.47.144, Notaio Carretta Francesco.

**QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Fg. 8 P.IIa 296 sub.1, Fg. 8 P.IIa 297 sub.1 e Fg. 8 P.IIa 308) sono ubicate nella p.IIa 307 (ex p.IIa 41).

Il fabbricato contraddistinto in catasto con la P.IIa 308 è stato costruito nel 2012 con **Permesso di Costruire n.11**, rilasciato dal Comune di Forenza (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono delle lievi difformità di diversa distribuzione interna e prospettica. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **800,00 €**.

Per le unità immobiliari (Fg. 8 P.IIa 296 sub.1, Fg. 8 P.IIa 297 sub.1), poiché sono di vecchia costruzione e sicuramente realizzati antecedentemente all'anno 1967, non è stato reperito alcun progetto.

Dalle planimetrie catastali si evince che le unità immobiliari (Fg. 8 P.IIa 296 sub.1, Fg. 8 P.IIa 297 sub.1 e Fg. 8 P.IIa 308) sono regolari sotto il profilo catastale.



## QUESITO N.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

### COMUNE DI FORENZA

L'unità immobiliare pignorata (Fg.8P.Ila 296 sub.1) anche se di proprietà [REDACTED], non viene utilizzata poiché versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata (Fg.8 P.Ila 297 sub.1) anche se di proprietà [REDACTED], non viene utilizzata.

L'unità immobiliare pignorata (Fg.8 P.Ila 308) viene utilizzata come deposito macchine e attrezzi.

I terreni (Fg. 8 P.Ile 307 (ex p.Ila 41), 242 e 254, sono coltivati a vigneto.

### COMUNE DI GINESTRA

I terreni (Fg. 1 P.Ile 92, 187 e 410), se pur essendoci viti di uva, non vengono coltivati.

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

- Comune di Forenza, Fascia/Zona: Extraurbana Agricola: Capannoni tipici in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 0,5 a 0,7, Depositi in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 0,8 a 1,1.

In considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 0,9 €/mq x mese per il capannone, di 0,7 €/mq x mese per il deposito e di 0,3 €/mq x mese per il deposito inagibile, per i terreni il canone di locazione si aggira intorno a 0,04 €/mq x mese che moltiplicati ognuno per la propria superficie si avranno i seguenti valori:

### COMUNE DI FORENZA

- **Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.Ila 296 sub.1–Deposito inagibile**

Sup. fabbricato 69 mq. x 0.3 €/mq. x mese = **20,70 €/mese**

Sup. area pertinenziale 113 mq. x 0.04 €/mq. x mese = **4,52 €/mese**

- **Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.Ila 297 sub.1 – Deposito**

Sup. 51 mq. x 0.7 €/mq. x mese = **35,70 €/mese**

- **Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.IIa 308 – Deposito agricolo**

Sup. 269 mq. x 0.9 €/mq. x mese = **242,10 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 8 P.IIa 307 - Terreno**

Superficie terreno: 20.497 mq. x 0.04€/mq. x mese = **819,88 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 8 P.IIa 242 - Terreno**

Superficie terreno: 5.680 mq. x 0.04 €/mq. x mese = **227,20 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 8 P.IIa 254 - Terreno**

Superficie terreno: 4.896 mq. x 0.04€/mq. x mese = **195,84 €/mese**

**Valore Totale Indennità di occupazione Capannone + Depositi = 303,02 €/mese in arrotondamento = 303,00 €/mese**

**Valore Totale Indennità di occupazione Terreni = 1.242,92 €/mese in arrotondamento = 1.243,00 €/mese**

- Comune di Ginestra, Fascia/Zona: Agricola E1: In considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare per i terreni il canone di locazione di 0,03 €/mq x mese che moltiplicati ognuno per la propria superficie si avranno i seguenti valori:

#### **COMUNE DI GINESTRA**

- **Catasto Terreni: Foglio 1 P.IIa 92 - Terreno**

Superficie terreno: 4.944 mq. x 0.03€/mq. x mese = **148,32 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 1 P.IIa 187 - Terreno**

Superficie terreno: 1.270 mq. x 0.03 €/mq. x mese = **38,10 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 1 P.IIa 410 - Terreno**

Superficie terreno: 2.675 mq. x 0.03€/mq. x mese = **80,25 €/mese**

**Valore Totale Indennità di occupazione Terreni = 266,67 €/mese in arrotondamento = 267,00 €/mese**

**Per ciascuno immobile si è ritenuto opportuno assegnare un'indennità di occupazione pari al canone di locazione di mercato.**

### **QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

### **QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati ubicati nel Comune di Forenza(Pz) sono stati legittimati ed affrancati con Atto di legittimazione Rep.n.48 del 01/04/2014.



### **QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati ubicati nel Comune di Forenza (Pz) non sono gravati da uso civico, poiché legittimati ed affrancati. (Certificato in allegato)

### **QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Per gli immobili pignorati non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.**

I beni oggetto della presente relazione hanno diverse caratteristiche come dimensione e destinazione urbanistica.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per immobili simili ubicati nei Comuni di Forenza (Pz) e Ginestra (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatesi nella Zona Extraurbana Agricola di Forenza (Pz) e nella Zona Agricola E1 di Ginestra (Pz) Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da diverse Agenzie immobiliari:

#### **COMUNE DI FORENZA**

##### **Stima Fabbricati.**

- **Stima Deposito inagibile Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.IIa 296 sub.1)**

**Valore applicabile: minimo 80 €/mq – massimo 150 €/mq**

**Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.IIa 296 sub.1 – Deposito al piano terra.**

**Superficie Deposito: 69 mq. x 50 €/mq. = 3.450,00 €**



Superficie Area pertinenziale: 113 mq. x 2 €/mq. = 226,00 €

**Totale Deposito con area pertinenziale: 3.450,00 € + 226,00 € = 3.676,00 €**

- **Stima Deposito Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.IIa 297 sub.1)**

Valore applicabile: minimo 80 €/mq – massimo 150 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.IIa 297 sub.1 – Deposito al piano terra.

Superficie Deposito: 51 mq. x 120 €/mq. = 6.120,00 €



- **Stima Deposito agricolo Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.IIa 308)**

Valore applicabile: minimo 180 €/mq – massimo 230 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 8 P.IIa 308 – Deposito agricolo al piano terra.

Superficie Deposito agricolo: 269 mq. x 220 €/mq. = 59.180,00 €

Dall'importo uscente di 59.180,00 € si vanno a detrarre le spese per la pratica di sanatoria riguardante la diversa distribuzione interna di circa 800,00 €, quindi si avrà:

59.180,00 € - 800,00 € - 500,00 € = 58.380,00 €



### Stima Terreni.

- **Stima Terreno Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.IIa 307)**

Catasto Terreni: Foglio 8 P.IIa 307 - Terreno

Superficie terreno: 20.497 mq. x 6 €/mq. = 122.982,00€

- **Stima Terreno Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.IIa 242)**

Catasto Terreni: Foglio 8 P.IIa 242 - Terreno

Superficie terreno: 5.680 mq. x 6 €/mq. = 34.080,00 €



- **Stima Terreno Comune di Forenza (Pz) - (Foglio 8 P.Ila 254)**

**Catasto Terreni: Foglio 8 P.Ila 254 - Terreno**

Superficie terreno: 4.896 mq. x 6 €/mq. = **29.376,00 €**

## **COMUNE DI GINESTRA**

### **Stima Terreni.**

- **Stima Terreno Comune di Ginestra (Pz) - (Foglio 1 P.Ila 92)**

**Catasto Terreni: Foglio P.Ila 92 - Terreno**

Superficie terreno: 4.944 mq. x 2 €/mq. = **9.888,00 €**

- **Stima Terreno Comune di Ginestra (Pz) - (Foglio 1 P.Ila 187)**

**Catasto Terreni: Foglio P.Ila 187 - Terreno**

Superficie terreno: 1.270 mq. x 6 €/mq. = **7.620,00 €**

- **Stima Terreno Comune di Ginestra (Pz) - (Foglio 1 P.Ila 410)**

**Catasto Terreni: Foglio P.Ila 410 - Terreno**

Superficie terreno: 2.675 mq. x 6 €/mq. = **16.050,00 €**

**Totale Massa Patrimoniale: (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3) = 288.172,00 €**

### **QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

### **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.**

Il debitore esecutato [REDACTED] dalla data del pignoramento ha sede legale nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED], come da Visura Camerale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata in allegato.

Il debitore esecutato [REDACTED] è stata costituita il 04/05/2009 e iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata il 10/06/2009.

Potenza lì, 16/10/2023

Il C.T.U.  
Geom. Rocco Corallo

