

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO
DA



Giudice Esecutore: Dr.ssa Annachiara Di Paolo

Numero R.G.E: 87/2012+137/2015®

Potenza, li 16 Ottobre 2023

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO
- D. PLANIMETRIE CATASTALI
- E. CONCESSIONE EDILIZIA – LOTTO 1
- F. CONCESSIONE EDILIZIA + SCIA Anno 2022 – LOTTO 2
- G. CONCESSIONE EDILIZIA – LOTTO 5
- H. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE
- I. VISURA IPOTECARIA
- J. ESTRATTO DI MATRIMONIO
- K. O.M.I.
- L. ANNUNCI IMMOBILIARI
- M. CONSEGNA ALLE PARTI



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio – 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - neg. roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, con decreto del 28.11.2020, conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 87/2012 riunita alla procedura R.G.E. n° 137/2015, promosso rispettivamente [REDACTED] 3
coop. in danno [REDACTED]
datato 13.01.2021 (Appendice A).

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo, previa comunicazione fatta alle parti, a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico dei Comuni di Tito, Satriano di Lucania e S. Angelo Le Fratte della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato I);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato K);
- acquisire, presso i tecnici del luogo e le agenzie immobiliari (Allegato L), le quotazioni immobiliari previste nei Comuni di Tito, Satriano di Lucania e S. Angelo Le Fratte relative a beni comparabili con i beni oggetto di pignoramento.

Prima di entrare nel merito della verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c e nella successiva stesura della perizia di stima, preme evidenziare che:

1. il bene riportato nell'atto di pignoramento n° 87/2012 R.G.E. con l'identificazione "Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 10 p.lla 176 sub 16", per il quale il G.E. con ordinanza del 04.02.2016 dichiarava l'improcedibilità, veniva successivamente correttamente identificato nell'atto di pignoramento n° 137/2015 R.G.E., riunito alla procedura n° 87/2012 R.G.E. dal G.E. in data 30/06/2020, e precisamente:
 - Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 10 p.lla 173 sub 16;

2. il bene identificato nel C.F. del comune di Tito (PZ) al Fg. 10 p.lla 174 sub 4, pignorato per la sola quota di 1/2 in capo all'esecutato [REDACTED] nell'atto di pignoramento n° 87/2012 R.G.E. e per il quale il G.E. nell'udienza del 28.06.2018, **rigettava l'istanza di vendita, avendo rilevato che il pignoramento eseguito sulla quota di 1/2 era viziato per difetto pertanto non emendabile**, veniva correttamente pignorato, per la quota di 1/2 in capo a [REDACTED] [REDACTED], nel successivo atto di pignoramento n° 137/2015 R.G.E. riunito alla procedura n° 87/2012 R.G.E. dal G.E. in data 30/06/2020.

Tutto quanto sopra detto è rilevabile altresì nella relazione del custode delegato avv. Monica Dea De Luca.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che in riferimento al procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 87/2012, trascritto il 12.09.2012 ai nn. 13299/11183 r.g e r.p, il creditore procedente, nella persona dell'avv. Michele Gallo, ha provveduto a depositare la **Relazione Notarile ex art 567 C.P.C. per notar Giulio Grilli del 03.12.2012 e visura ipotecaria ultraventennale aggiornata al 19.11.12** con allegati tabulati di meccanizzazione sui soggetti visurati, stampe meccanizzate delle formalità, visure catastali storiche sugli immobili NCEU NCT, estratti di mappa, n. 3 certificati di destinazione urbanistica. Tale documentazione è stata integrata, in data 07.08.2017, con **Certificazione Notarile ex art 567 C.P.C.** per notar Dr. Rocco Mancuso, con allegati estratti di mappa del catasto relativi agli immobili pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la certificazione, per ciascuno dei beni oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto in data 12.09.2012.

Ciò detto di seguito si riportano gli atti relativi ai singoli immobili oggetto di pignoramento (R.G.E. n° 87/2012) e precisamente:

- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 19 p.lla 786 (ex p.lla 614) - cat. C/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 19 p.lla 617 - cat. C/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 19 p.lla 785 (ex p.lla 614);
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 p.lla 76;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 p.lla 125;

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 p.lla 128;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 p.lla 130;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 p.lla 132;

Alla data attuale i beni oggetto di pignoramento, sopra elencati, risultano intestati all'esecutato sig.

- Satriano di Lucania - distinto in C.F. al Fg. 19 p.lla 617 cat C/2;
- Satriano di Lucania - distinto in C.T. al Fg. 19 p.lla 614 (ex 65/b) mq. 5.647;
- Tito - distinto in C.T. al Fg. 71 p.lle 76 -mq. 5.049;
- Tito - distinto in C.T. al Fg. 71 p.lle 125 (ex 67/c) - mq. 3.480;
- Tito - distinto in C.T. al Fg. 71 p.lle 128 (ex 23/c) - mq. 1.940;
- Tito - distinto in C.T. al Fg. 71 p.lle 130 (ex 62/b) - mq. 2.420;
- Tito - distinto in C.T. al Fg. 71 p.lle 132 (ex 28/b) - mq. 2.740;

- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 10 p.lla 174 sub 14 - cat. C/1;

acquistava la piena proprietà dell'immobile siti in:

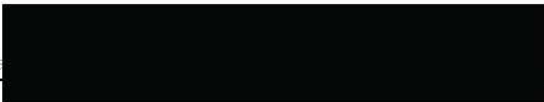
- Tito - identificato nel C.F. al Fg. 10 p.lla 174 sub 14 - cat. C/1;

In merito a tale bene si precisa che

coniuge di

, interveniva in atto per riconoscere che *l'acquisto era escluso dalla comunione legale e che quindi quanto acquistato era bene personale del marito.*

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**



In merito alla **documentazione catastale** si evidenzia che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici.

Considerato che durante il ventennio i sotto elencati beni oggetto di pignoramento

- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fg. 19 p.lla 786 (ex p.lla 614) - cat. C/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 19 p.lla 785 (ex p.lla 614);

6

hanno subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, si riportano preliminarmente, in forma tabellare, le variazioni che hanno generato le particelle oggetto di pignoramento, e precisamente:



Particelle originarie C.T.	Tipo mappale del 28/02/2000 (n. 642.1/2000) C.T.	Costituzione del 07/03/2000 (n. Q00474.1/2000) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.19 P.lla 614 Mq. 5647	Fg. 19 p.lla 785 Mq. 5545		Fg. 19 p.lla 785 Mq. 5545
	Fg. 19 p.lla 786 E.U. Mq. 102	Fg. 19 p.lla 786 cat. C/2 Cons. 90 mq	Fg. 19 p.lla 786 cat. C/2 Cons. 90 mq



In riferimento al procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 137/2015 trascritto in data 02.12.2015, ai nn. 21394/18620 r.g. e r.p., il creditore procedente ha depositato la **Relazione Notarile ex art 567 C.P.C. per notar Donata Maria Biase del 06.12.2015.**

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

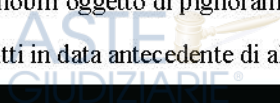
- la certificazione, per ciascuno dei beni oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto in data 02.12.2015.

Ciò detto, di seguito si riportano gli atti relativi ai singoli immobili oggetto di pignoramento (R.G.E. n° 137/2015).

In riferimento gli atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in cap



Sant'Angelo le Fratte il 0



ASTE
GIUDIZIARIE

- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 10 p.lla 174 sub 4 - cat. A/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 10 p.lla 173 sub 16 - cat- C/2;



Per tali beni è garantita la continuità delle trascrizioni dei titoli a favore degli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per i beni intestati a [redacted] per la piena proprietà, e precisamente:

- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 19 p.lla 786 (ex p.lla 614) - cat. C/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 19 p.lla 617 - cat. C/2;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Satriano di Lucania (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 19 p.lla 785 (ex p.lla 614);
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 p.lla 76;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 p.lla 125;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 p.lla 128;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 p.lla 130;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 p.lla 132;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Tito (PZ) identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 10 p.lla 174 sub 14 - cat. C/1;

si rimanda a quanto già esplicitato precedentemente nella verifica, ex art. 567 c.p.c, relativa al procedimento di espropriazione immobiliare n° 87/2012, mentre per i restanti beni di seguito elencati, si riportano gli atti di acquisto derivativi



- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 7 p.lla 450;

ASTE
GIUDIZIARIE

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 10 p.lla 52;

ASTE
GIUDIZIARIE



- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 7 p.lla 450;

ASTE
GIUDIZIARIE

- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 10 p.lla 52;

ASTE
GIUDIZIARIE



favore degli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In riferimento gli atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in capo a [redacted] e relativi ai beni sottoelencati, e precisamente:

- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 380;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1003;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1002;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 997;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

ASTE
GIUDIZIARIE



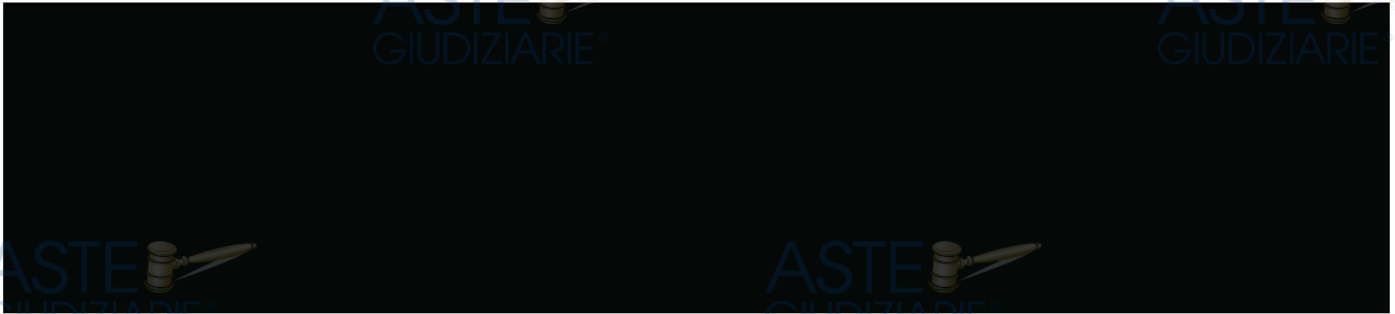
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 999;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1029;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1021;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1023;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1015;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1027;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1031;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1019;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1017;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 419;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 409;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 411;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 413;



ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 415;

✓ Immobile sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 421;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'immobile sito in Sant'Angelo le Fratte, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1019

è pervenuto in virtù di atto per notar Capuano del 09.03.1964 Rep. 3482, trascritto a Potenza il 06.04.1964 ai nn. 8282/299154.

Per tale bene è garantita la continuità delle trascrizioni dei titoli a favore degli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento degli stessi.

- gli immobili siti in Sant'Angelo le Fratte, identificati nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417 – 78 – 184 – 241

sono pervenuti per in virtù di atto per notar Ricotti del 11.11.1970 Rep. 25487, trascritto a Potenza il 09.12.1970 ai nn. 24954/22893.

Per tali beni è garantita la continuità delle trascrizioni dei titoli a favore degli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento degli stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per i restanti beni, identificati nel C.T. del comune di Sant'Angelo le Fratte al Fg. 11 P.lla 380-1003-1002-997-999-

1021-1023-1015-1027-1031-1017 e al Fg. 6 P.lla 419-409-411-413-415-421, pervenuti alla

di titoli anteriori al 1963, così come riportato nella certificazione notarile per notar Donata Maria Biaseleuata il 13.12.2013,

non è garantita la continuità delle trascrizioni dei titoli a favore degli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento degli stessi, in quanto manca il titolo trascritto ultra-ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito alla **documentazione catastale** si evidenzia che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali alla data del pignoramento e storici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito al **certificato di stato civile** si evidenzia che tale certificato è presente all'interno della documentazione depositata, dal quale si è evinto che in data 07.10.1967 gli esecutati [redacted] contratto matrimonio in regime di comunione dei beni (Allegato J).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato quanto segue:

i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento R.G.E. n° 87/2012 (trascritto in data 12.09.2012) relativamente ai sottoelencati beni:

COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)

1. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 786** – piano T -cat C/2, cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. Cat. 100 mq, Rend. 69,72 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
2. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 617** piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. 104 mq, Sup. Cat. 119 mq, Rend. 96,68 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
3. **Terreno** sito in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.T. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 785**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. 5.545 mq, R.D. 10.02 €, R.A. 7.16 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted] o;

COMUNE DI TITO (PZ)

4. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 76**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. 5.049 mq, R.D. 5,22 €, R.A. 4,69 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
5. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 125**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. 3.480 mq, R.D. 6,29 €, R.A. 1,26 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
6. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 128**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. 1.940 mq, R.D. 3,51 €, R.A. 0,70 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
7. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 130**, Qualità **Seminativo**, cl. 2, Sup. 2.420 mq, R.D. 3,75 €, R.A. 2,50 €, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu p.iva 01606100764

8. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 132**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.750 mq**, R.D. **2,84 €**, R.A. **2,56 €**, in **piena proprietà per intero**

corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto l'esecutato, [redacted] atto di DONAZIONE, per notar Beatrice Simone del 12.02.1994, trascritto a Potenza il **01.03.1994** ai nn. 3074/3317, riceveva dal padre [redacted] la piena proprietà degli immobili sopra citati.

relativamente al sottoelencato bene:

9. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.lla 174 sub 14**, piano T - cat C/1, cl. 3, Cons. **92 mq**, Sup. Cat. **112 mq**, Rend. **1.021,55 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]

CO
acq

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento R.G.E. n° 137/2015 (trascritto in data **02.12.2015**) relativamente ai sottoelencati beni:

COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)

1. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 786** piano T -cat C/2, cl. 1, Cons. **90 mq**, Sup. Cat. **100 mq**, Rend. **69,72 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
2. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 617** piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. **104 mq**, Sup. Cat. **119 mq**, Rend. **96,68 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]
3. **Terreno** sito in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.T. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 785**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. **5.545 mq**, R.D. **10.02 €**, R.A. **7.16 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]

COMUNE DI TITO (PZ)

4. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 76**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. **5.049 mq**, R.D. **5,22 €**, R.A. **4,69 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a [redacted]

5. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al Foglio 71 p.lla 125, Qualità Bosco alto, cl. 1, Sup. 3.480 mq, R.D. 6,29 €, R.A. 1,26 €, in piena proprietà per intero in capo a
6. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al Foglio 71 p.lla 128, Qualità Bosco alto, cl. 1, Sup. 1.940 mq, R.D.3,51 €, R.A. 0,70 €, in piena proprietà per intero in capo a
7. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al Foglio 71 p.lla 130, Qualità Seminativo, cl. 2, Sup. 2.420 mq, R.D. 3,75 €, R.A. 2,50 €, in piena proprietà per intero in capo a
8. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al Foglio 71 p.lla 132, Qualità Seminativo, cl. 3, Sup. 2.750 mq, R.D. 2,84 €, R.A. 2,56 €, in piena proprietà per intero in capo a
9. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 174 sub 14, piano T - cat C/1, cl. 3, Cons. 92 mq, Sup. Cat. 112 mq, Rend.1.021,55 €, in piena proprietà per intero in capo a

13

coincidendo gli stessi con i beni riportati nell'atto di pignoramento R.G.E. n° 87/2012, si rimanda a quanto già dichiarato in precedenza.

Mentre i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento R.G.E. n° 137/2015 (trascritto in data 02.12.2015) relativamente ai sottoelencati beni:

COMUNE DI TITO (PZ)

10. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 174 sub 4, (dal 17.01.2023 p.lla 174 sub 9) piano 1 int. 2 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq - Rend.468,68 €, in piena proprietà per 1/2 in capo a
- Vincenza;
11. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 173 sub 16, piano S1 - cat C/2, cl. 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 15 mq,- - Rend.10,23 €, in piena proprietà per 1/2 in capo a
- Francesco e per 1/2 in capo a

in regime
trascritto a

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 7 p.lla 450; Qualità **Bosco Alto**, cl. 2, Sup. **4.885 mq**, R.D. **5,05 €**, R.A. **1,26 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 10 p.lla 52; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **330 mq**, R.D. **1,02 €**, R.A. **0,77 €**, in piena proprietà per intero in capo a

14

corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto l'esecutato

PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO OLOGRAFO per notar Luigi Gatti del 03.08.1984 n. 19171, trascritto a Potenza il

relativamente ai sottoelencati beni:

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 380; Porz. AA - Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. **100 mq**, R.D. **0,08 €**, R.A. **0,10 €**, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **1.254 mq**, R.D. **0,97 €**, R.A. **0,71 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1003; Porz. AA - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **3.700 mq**, R.D. **11,47 €**, R.A. **8,60 €**, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **1.065 mq**, R.D. **0,83 €**, R.A. **0,61 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1002; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **62 mq**, R.D. **0,19 €**, R.A. **0,14 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 997; Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. **112 mq**, R.D. **0,09 €**, R.A. **0,12 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 999; Porz. AA - **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **197 mq**, R.D. **0,15 €**, R.A. **0,11 €**, Porz. AB - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **528 mq**, R.D. **1,64 €**, R.A. **1,23 €**, in piena proprietà per intero in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1021; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **25 mq**, R.D. **0,08 €**, R.A. **0,06 €**, in piena proprietà per intero in capo a

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1023; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **93 mq**, R.D. **0,29 €**, R.A. **0,22 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1015; Porz. **AA - Pascolo**, cl. 1, Sup. **4 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **18 mq**, R.D. **0,06 €**, R.A. **0,04 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1027; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **11 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,03 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1031; Porz. **AA - Seminativo**, cl. 3, Sup. **10 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **5 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,01 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1019; Porz. **AA - Uliveto**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **4,65 €**, R.A. **3,49 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.578 mq**, R.D. **3,33 €**, R.A. **3,33 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1017; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **106 mq**, R.D. **0,33 €**, R.A. **0,25 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 p.lla 419; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **16 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,01 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 p.lla 409; Porz. **AA - Uliveto**, cl. 3, Sup. **600 mq**, R.D. **1,08 €**, R.A. **1,08 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. **720 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,71 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 p.lla 411; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **614 mq**, R.D. **1,11 €**, R.A. **0,22 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 p.lla 78; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **330 mq**, R.D. **0,60 €**, R.A. **0,12 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 p.lla 184; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **63 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,02 €**, in **piena proprietà per intero** in capo a

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. AA - Pascolo, cl. 2, Sup. 1.500 mq, R.D. 0,46 €, R.A. 0,31 €, Porz. AB - Qualità Seminativo Arbor., cl. 5, Sup. 105 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,10 €, in piena proprietà per intero in capo a G [redacted];
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 317 mq, R.D. 0,57 €, R.A. 0,11 €, in piena proprietà per intero in capo a [redacted];
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 413; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 3 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €, in piena proprietà per intero in capo a [redacted];
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 415; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 6 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €, in piena proprietà per intero in capo a [redacted];
- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 421; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 1.166 mq, R.D. 2,11 €, R.A. 0,42 €, in piena proprietà per intero in capo a [redacted];

[redacted] corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto l'esecutato, [redacted] in forza di atto di DONAZIONE per notar Beatrice Simone del 02.04.1997, trascritto a Potenza il 15.04.1997 ai nn. 5214/4657, acquisiva la piena proprietà degli immobili sopra riportati.

In ultimo si fa presente che in merito all'immobile oggetto del Procedimento espropriazione Immobiliare n° R.G.E. n°137/2015 di seguito descritto:

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1029; Qualità Seminativo, cl. 4, Sup. 59 mq, R.D. 0,05 €, R.A. 0,06 €,

dagli accertamenti catastali (Allegato B), così come riscontrabile anche dalla certificazione notarile a firma del notaio Donata Maria Biase, è emerso che lo stesso, alla data di trascrizione del pignoramento (02.12.2015) e alla data odierna, non risulta in capo all'esecutata [redacted]

[redacted] proprietaria in forza di atto pubblico per notar Tortorella Carlo del 12.02.1998 Rep. 52303, registrazione n°123 del 19.03.1998 – Voltura n. 3395.6/1998 in atti dal 22.07.1998.

Pertanto, in attesa di valutazioni in merito a tale problematica da parte del G.E., tale immobile non sarà oggetto di valutazione.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B), ha accertato che i beni pignorati e che saranno oggetto di valutazione sono i seguenti:

COMUNE DI TITO (PZ)

FABBRICATI

1. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 174 sub 14, Scala B piano T - cat C/1, cl. 3, Cons. 92 mq, Sup. Cat. 112 mq, Rend.1.021,55€;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ:



- proprietà 1000/1000

2. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 174 sub 4 (**dal 17.01.2023 p.lla 174 sub 9**) - Scala B int. 2 piano 1 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq - Rend.468,68€;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

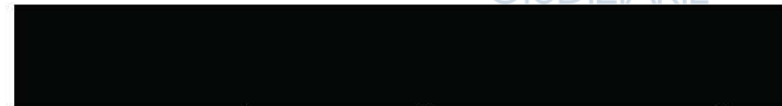


proprietà ½

3. **Unità Immobiliare** sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al Foglio 10 p.lla 173 sub 16, Scala A piano S1 - cat C/2, cl. 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 15 mq,- - Rend.10,23€;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ:



proprietà ½

Per una corretta individuazione del bene, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu.p.iva 01606100764



COMUNE DI TITO (PZ)

TERRENI



4. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 76**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. **5.049 mq**, R.D. **5,22 €**, R.A. **4,69 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] proprietà 1000/1000



5. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 125**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. **3.480 mq**, R.D. **6,29 €**, R.A. **1,26 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000



6. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 128**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. **1.940 mq**, R.D. **3,51 €**, R.A. **0,70 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000



7. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 130**, Qualità **Seminativo**, cl. 2, Sup. **2.420 mq**, R.D. **3,75 €**, R.A. **2,50 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] proprietà 1000/1000



8. **Terreno** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 132**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.750 mq**, R.D. **2,84 €**, R.A. **2,56 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] proprietà 1000/1000



Per una corretta individuazione di tali beni, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale

(Allegato A), evidenziando che la p.lla 130 del Fg. 71 non è riportata nella cartografia presente in catasto.





COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)

FABBRICATI E TERRENI

9. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 786** piano T -cat C/2, cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. Cat. 100 mq, Rend. 69,72 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

10. **Unità Immobiliare** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 617** piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. 104 mq, Sup. Cat. 119 mq, Rend. 96,68 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] 5) - proprietà 1000/1000

11. **Terreno** sito in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.T. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 785**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. 5.545 mq, R.D. 10.02 €, R.A. 7.16 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

Per una corretta individuazione di tali beni, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).





COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ)

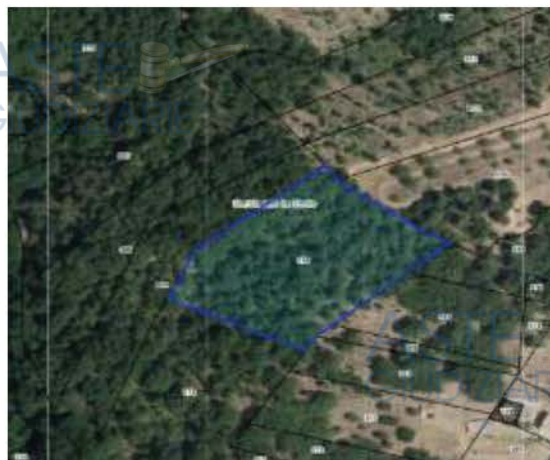
TERRENI

12. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 7 p.lla 450; Qualità Bosco Alto, cl. 2, Sup. 4.885 mq, R.D. 5,05 €, R.A. 1,26 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

Per una corretta individuazione del bene, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu.p.iva 01606100764





ASTE
GIUDIZIARIE®

13. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 10 p.lla 52; Qualità Uliveto, cl. 2, Sup. 330 mq, R.D. 1,02 €, R.A. 0,77 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

Per una corretta individuazione del bene, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 380; Porz. AA - Qualità Seminativo, cl. 4, Sup. 100 mq, R.D. 0,08 €, R.A. 0,10 €, Porz. AB - Qualità Pascolo Arb, cl. 3, Sup. 1.254 mq, R.D. 0,97 €, R.A. 0,71 €;

ASTE
GIUDIZIARIE®

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

15. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1003, Porz. AA - Qualità Uliveto, cl. 2, Sup. 3.700 mq, R.D. 11,47 €, R.A. 8,60 €, Porz. AB - Qualità Pascolo Arb, cl. 3, Sup. 1.065 mq, R.D. 0,83 €, R.A. 0,61 €;

ASTE
GIUDIZIARIE®

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1002; Qualità Uliveto, cl. 2, Sup. 62 mq, R.D. 0,19 €, R.A. 0,14 €;

ASTE
GIUDIZIARIE®

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] proprietà 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

17. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 997; Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. 112 mq, R.D. 0,09 €, R.A. 0,12 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

18. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 999; Porz. AA - **Pascolo Arb.**, cl. 3, Sup. 197 mq, R.D. 0.15 €, R.A. 0.11 €, Porz. AB - **Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. 528 mq, R.D. 1,64 €, R.A. 1,23 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

19. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1021; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 25 mq, R.D. 0,08 €, R.A. 0,06 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

20. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1023; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 93 mq, R.D. 0,29 €, R.A. 0,22 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

21. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1015; Porz. AA - **Pascolo**, cl. 1, Sup. 4 mq, R.D. 0.01 €, R.A. 0.01 €, Porz. AB - **Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. 18 mq, R.D. 0,06 €, R.A. 0,04 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

22. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1027; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 11 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,03 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000



23. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1031; Porz. AA - **Seminativo**, cl. 3, Sup. 10 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €, Porz. AB - **Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. 5 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,01 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

24. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1019; Porz. AA - **Uliveto**, cl. 2, Sup. 1.500 mq, R.D. 4,65 €, R.A. 3,49 €, Porz. AB - **Qualità Seminativo**, cl. 3, Sup. 2.578 mq, R.D. 3,33 €, R.A. 3,33 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

25. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1017; **Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. 106 mq, R.D. 0,33 €, R.A. 0,25 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

Per una corretta individuazione di tali beni, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A), evidenziando che la p.lla 1027 del foglio 11 non è riportata nella cartografia presente in catasto.



26. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 419; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 16 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

27. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 409; Porz. AA - Uliveto, cl. 3, Sup. 600 mq, R.D. 1,08 €, R.A. 1,08 €, Porz. AB - Qualità **Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. 720 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,71 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

28. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 411; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 614 mq, R.D. 1,11 €, R.A. 0,22 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

29. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 330 mq, R.D. 0,60 €, R.A. 0,12 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

30. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 63 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

31. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. AA - Pascolo, cl. 2, Sup. 1.500 mq, R.D. 0,46 €, R.A. 0,31 €, Porz. AB - Qualità **Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. 105 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,10 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

32. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 317 mq, R.D. 0,57 €, R.A. 0,11 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] 46) - proprietà 1000/1000

33. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 413; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 3 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

34. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 415; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 6 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

35. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 421; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. 1.166 mq, R.D. 2,11 €, R.A. 0,42 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

Per una corretta individuazione di tali beni, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A), evidenziando che la p.lla 413 del foglio 6 non è riportata nella cartografia presente in catasto.



Tutto ciò premesso, in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **DIECI LOTTI** e precisamente:

LOTTO 1: IMMOBILE- destinato a locale commerciale - sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 6-7-8, Piano Terra, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 174 sub 14, confinante lungo il fronte N-W con vano scala, lungo il fronte N-E con piazzale esterno di pertinenza del fabbricato e sui restanti fronti con strada pubblica, C.da serra.

LOTTO 2: IMMOBILE, composto da Appartamento con annessa cantina, sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 5, di cui l' APPARTAMENTO posto a Piano Primo Scala B interno 2, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 174 sub 4, confinante lungo il fronte S-E con vano scala e altra unità abitativa, lungo i fronti S-W e N-W con fronti liberi e lungo il fronte N-E con altra unità abitativa, e il locale CANTINA posto a Piano S1 Scala A, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 173 sub 16, confinante lungo il fronte E con bene condominiale - disimpegno, lungo i fronti N e W con fronti liberi e lungo il fronte S con altro locale soffitta.

LOTTO 3: TERRENO sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 P.lle 76 – 130 – 132, particelle tutte vicine tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 76** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 75-140-132 del medesimo foglio, la **p.lla 132** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 133-131-76 del medesimo foglio, per la **p.lla 130**, *non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini.*

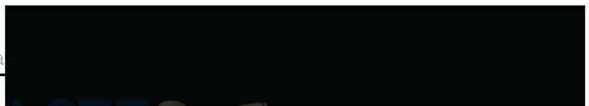
LOTTO 4: TERRENO sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 P.lle 125 – 128, particelle tutte adiacenti tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 125** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 68-124-128 del medesimo foglio, la **p.lla 128** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 63-125-127.

LOTTO 5: TERRENO CON ANNESSI FABBRICATI sito in SATRIANO DI LUCANIA (PZ), alla Contrada Isca, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 19 P.lla 785, e nel C.F. di detto comune al Fg. 19 P.lla 786 – 617, confinante lungo il fronte SUD con strada di accesso comunale, lungo il fronte EST con la particella identificate nel C.T. con il n° 613 del medesimo foglio, lungo il fronte OVEST con la particella identificate nel C.T. con il n° 615 del medesimo foglio.

LOTTO 6: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 7 P.lle 450, confinante con le particelle identificate nel C.T. con il n° 174-809-639 del medesimo foglio.

LOTTO 7: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 10 P.lle 52, confinante con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1986-370-71 del medesimo foglio.

LOTTO 8: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 380 – 1003 – 1002 – 997 – 999, particelle tutte adiacenti tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 380** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-997-1206 del medesimo foglio, la **p.lla 1003** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 999-52-1210 del medesimo foglio, la **p.lla 1002** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-53-1001 del medesimo foglio, la **p.lla 997** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 380-999-996 del medesimo foglio, la **p.lla 999** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-997-998 del medesimo foglio.



LOTTO 9: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 1021 – 1023 – 1015 – 1027 – 1031 – 1019 – 1017, particelle tutte adiacenti tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 1021** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1024-1029 del medesimo foglio, la **p.lla 1023** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1021-1022 del medesimo foglio, la **p.lla 1015** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1084-1067 del medesimo foglio, la **p.lla 1031** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1084-1644 del medesimo foglio, la **p.lla 1017** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1016-1664 del medesimo foglio, per la **p.lla 1027**, *non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini.*

LOTTO 10: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 P.lle 419 – 409 – 411 – 78 – 184 – 241 – 417 – 413 – 415 – 421, particelle tutte adiacenti tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 419** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-78-420 del medesimo foglio, la **p.lla 409** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-411-410 del medesimo foglio, la **p.lla 411** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 409-417-412 del medesimo foglio, la **p.lla 78** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 417-419-241 del medesimo foglio, la **p.lla 184** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-249 del medesimo foglio, la **p.lla 241** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 242-409-417 del medesimo foglio, la **p.lla 417** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-411 del medesimo foglio, la **p.lla 415** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-423-416 del medesimo foglio, la **p.lla 421** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 415-78-423 del medesimo foglio per la **p.lla 413**, *non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini.*



Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi finalizzati a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Tutto ciò premesso, di seguito si descrivono separatamente i LOTTI in oggetto e precisamente:

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE

sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 6-7-8 (oggi Via Nassirya), Piano Terra,
identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.IIa 174 sub 14,

Il lotto in oggetto ricade nella Lottizzazione "Mancusi" del comune di Tito, in località c.da Serra, in una zona distante dal centro abitato a destinazione mista, in parte residenziale caratterizzata dalla presenza di fabbricati condominiali e in parte da complessi a destinazione commerciale/direzionale, ubicata nelle vicinanze dell'accesso al raccordo autostradale, urbanizzata e servita dai principali servizi urbani.

L'immobile in oggetto è stato realizzato giusta C.E. n. 17 del 1977 prot. 305, e succ. variante n° 434 del 05.05.1983, avente ad oggetto "Lavori di costruzione di un edificio per civili abitazione in c.da Serre Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5." (Allegato E).

Il fabbricato in questione è costituito da edificio in linea a tre piani fuori terra per civili abitazioni oltre ad un piano sottotetto, tutti collegati tra di loro mediante vano scala privo di ascensore.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in c.a., mentre le tamponature in laterizio.

Il Lotto in oggetto è costituito da un locale a **destinazione commerciale** ubicato al Piano Terra.

Esternamente il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto della presente risulta essere interamente intonacato e pitturato, in uno stato di conservazione discreto, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.



LOCALE COMMERCIALE

Internamente l'unità immobiliare è caratterizzata da due ambienti collegati internamente tra loro.

L'ambiente di maggiori dimensioni, di forma rettangolare, è dotato di due accessi autonomi contrapposti e posizionati sui lati corti, mentre l'altro ambiente ad esso collegato, di forma pressoché quadrata, è dotato di un accesso autonomo esterno e di un accesso interno dal vano scala.

In termini di partiture interne, l'ambiente di maggiori dimensioni è diviso in due da una tramezzatura dotata di porta, mentre l'altro ambiente è dotato di un locale w.c.

Godendo di una triplice esposizione, gli ambienti risultano ben illuminati.

In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che i pavimenti sono in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno e alluminio, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo e dotati di serrande metalliche.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico.

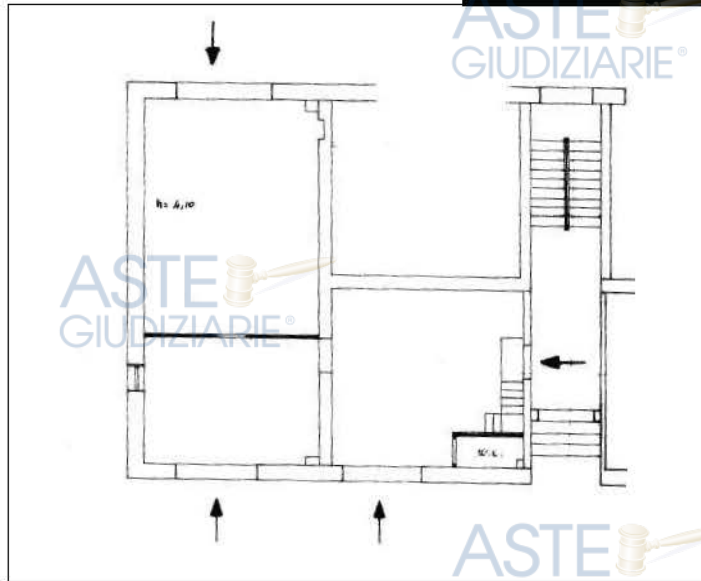
Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso discreto.

Quanto sopra detto è riscontrabile negli elaborati grafici (Allegato F) e dalla documentazione fotografica (Appendice D) allegata, di cui si riporta uno stralcio.



Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (Allegato G), oltre alle planimetrie catastali, il sottoscritto NON ha rilevato difformità, ad eccezione della presenza di un soppalco, realizzato sulla scaffalatura presente e ancorato alla struttura del fabbricato, pertanto facilmente removibile e non considerabile come abuso.

Di seguito si riporta la planimetria relativa all'immobile oggetto della presente:



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale:

LOCALE COMMERCIALE - PIANO TERRA - (H. int. 4.10 m)

Superficie lorda Locale Commerciale mq. 105,00



LOTTO 2

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 5 (oggi *Via Nassirya*), Piano Primo e seminterrato

identificato nel C.F. di detto comune al Fig.10 P.Illa 174 sub 4 (oggi sub 19) (Appartamento)

identificato nel C.F. di detto comune al Fig.10 P.Illa 173 sub 16 (Cantina)

Il lotto in oggetto ricade nella Lottizzazione "Mancusi" del comune di Tito, in località c.da Serra, in una zona distante dal centro abitato a destinazione mista in parte residenziale caratterizzata dalla presenza di fabbricati condominiali e in parte da complessi a destinazione commerciale/direzionale, ubicata nelle vicinanze dell'accesso al raccordo autostradale, urbanizzata e servita dai principali servizi urbani.

L'immobile in oggetto è stato realizzato giusta C.E. n. 17 del 1977 prot. 305, e succ. variante n° 434 del 05.05.1983 avente ad oggetto "Lavori di costruzione di un edificio per civili abitazione in c.da Serre Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5" (Allegato F).

L'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di "*Sanatoria per Ampliamento Superfici Residenziali - VERANDE "Palazzo Mancusi" Condominio Nassirya n° 5*" giusta SCIA in sanatoria - Pratica Edilizia n° 02/2022. (Allegato2)



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764





Il fabbricato in questione è costituito da edificio in linea a tre piani fuori terra per civili abitazioni oltre ad un piano sottotetto, tutti collegati tra di loro mediante vano scala privo di ascensore.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in c.a. e le compagnature in laterizio.

Il Lotto in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a **destinazione residenziale** ubicata al Piano Primo con annessa **cantina** ubicata al piano seminterrato del fabbricato adiacente.

Esternamente il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto della presente, risulta essere interamente intonacato e pitturato, in uno stato di conservazione discreto, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

31



Per facilità di lettura di seguito si descrivono separatamente le singole unità immobiliari.

ABITAZIONE

Internamente l'unità immobiliare è caratterizzata da un piccolo ingresso da cui si accede al salone e al disimpegno che conduce alla cucina e alla zona notte, quest'ultima caratterizzata da due camere da letto, di cui una matrimoniale, e un bagno. L'immobile è dotato di veranda annessa al salone e alla cucina.

Godendo di una triplice esposizione, tutti gli ambienti dell'alloggio sono dotati di aperture verso l'esterno, in particolare il salone e la cucina di veranda, la camera da letto matrimoniale di balcone, mentre la camera da letto singola e il bagno di finestra.

In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera mentre la veranda è in legno alluminio con vetro camera.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico e di impianto termico autonomo.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso buono.

Quanto sopra detto è riscontrabile negli elaborati grafici (Allegato F) e dalla documentazione fotografica (Appendice D) allegata, di cui si riporta uno stralcio.



Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio Pratica edilizia SCIA 02/2022 (Allegato G) oltre alle planimetrie catastali il sottoscritto NON ha rilevato difformità.

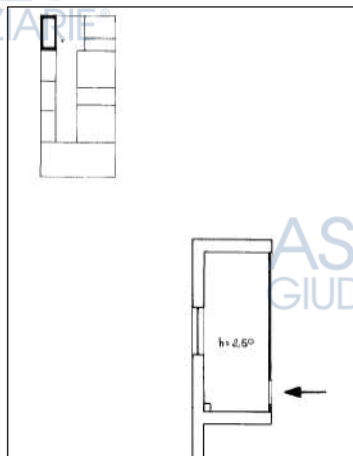


LOCALE CANTINA



L'unità immobiliare, annessa all'appartamento sopra descritto, è caratterizzata da un piccolo locale ubicato al piano seminterrato del fabbricato adiacente (p.lla 173) dotato di accesso autonomo da vano condominiale.

In termini di rifiniture interne il locale è dotato di rifiniture tipiche dei locali aventi tale destinazione.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - neg. roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764





Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale:

ABITAZIONE - PIANO PRIMO - (H. int. 2.80 m)

Superficie lorda appartamento mq. 90,00

Superficie Balcone mq. 12,00

Superficie Veranda mq. 11,00

CANTINA - PIANO SEMINTERRATO - (H. int. 2.50 m)

Superficie lorda appartamento mq. 15,00

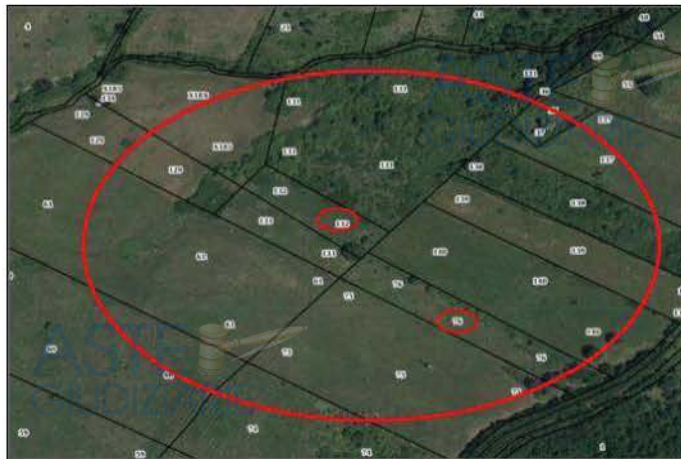


LOTTO 3

TERRENO

sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso,
identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 P.lle 76 – 130 - 132

Il Lotto in oggetto, composto da n° TRE particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Tito (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato



Il fondo risulta non recintato, di forma allungata e piuttosto regolare, con accesso da strada interna.

Per tale Lotto si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 130 del Fg 71, il tutto è meglio evidenziato nella mappa catastale (Allegato C).

La zona risulta non urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava non utilizzato





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

SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 10.129,00



LOTTO 4

TERRENO



sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso,
identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 71 P.lle 125 – 128.



Il Lotto in oggetto, composto da n° DUE particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Tito (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato



Il fondo risulta non recintato, di forma allungata e piuttosto regolare, con accesso da strada interna.

La zona risulta non urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava non utilizzato

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

SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 5.420,00



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu p.iva 01606100764





LOTTO 5

LOTTO DI TERRENO CON ANNESSI FABBRICATI

sito in SATRIANO DI LUCANIA (PZ), alla Contrada Isca,

identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 19 P.lla 785,

identificato nel C.F. di detto comune al Fig. 19 P.lla 786 – 617.

Tale lotto è costituito da terreni a uso agricolo con annessi fabbricati rurali siti in Satriano di Lucania, alla c.da Isca, nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale 12 Vietrese.

Tale zona è caratterizzata da due aree, divise dalla strada provinciale, destinate rispettivamente a zona industriale e a zona agricola con presenza di costruzioni di tipo isolato. La zona è fornita di servizi pubblici quali rete idrica, fognaria, pubblica illuminazione e linea telefonica.

Il LOTTO risulta recintato, dotato di cancello carrabile e pavimentato in prossimità dei fabbricati.

L'accesso al LOTTO avviene mediante strada comunale, asfaltata, che collega la strada provinciale con la contrada.

Il LOTTO si compone di una prima area, a ridosso della strada di accesso, in cui sono ubicati i fabbricati e le aree pertinenziali, e una seconda area, posta nella zona retrostante i fabbricati, composta da terreno in parte coltivato.

Sul LOTTO sono presenti due fabbricati principali identificati con le particelle 786 e 617 destinati rispettivamente a deposito e abitazione oltre a piccoli manufatti, non legittimi dal punto di vista edilizio e urbanistico, di ridotte dimensioni dei quali non si terrà conto nella presente perizia estimativa.



Ciò premesso di seguito si riporta la descrizione dei fabbricati e delle aree pertinenziali oltre al terreno limitrofo e precisamente:

UNITA' IMMOBILIARE (Fg. 19 p.lla 617) – autorizzata come deposito ma trasformata ed utilizzata come abitazione

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 42/R Pratica Edilizia n. 1083 prot. 3535 rilasciata il 1992 avente ad oggetto "Ricostruzione fabbricato rurale sito alla c.da Isca adibito ad abitazione e annessi agricoli.

Il fabbricato in questione è costituito da edificio di tipo isolato ad un piano fuori terra, destinato a deposito ma trasformato e utilizzato come abitazione oltre ad un piano seminterrato indipendente, non autorizzato, utilizzato come deposito/cantina. I due piani sono dotati di accessi autonomi.

Le strutture portanti dell'edificio sono stati realizzati in c.a., con manto di copertura e tompagnature in laterizio

Esternamente il fabbricato risulta essere interamente intonacato e pitturato, in uno stato di conservazione buono, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.



Internamente l'unità immobiliare è caratterizzata da un piccolo ingresso da cui si accede al soggiorno/pranzo, alla cucina, ad una camera da letto con annesso bagno, oltre ad un disimpegno da cui si accede alla zona notte composta da tre camere e da un bagno.

Godendo di fronti tutti liberi, tutti gli ambienti dell'alloggio sono dotati di aperture verso l'esterno, in particolare il soggiorno/pranzo e la cucina di balcone, mentre i restanti ambienti di finestre.

In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e con scuretti in legno esterni.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico e di impianto termico affidato ad un termocamino collegato ai termosifoni.

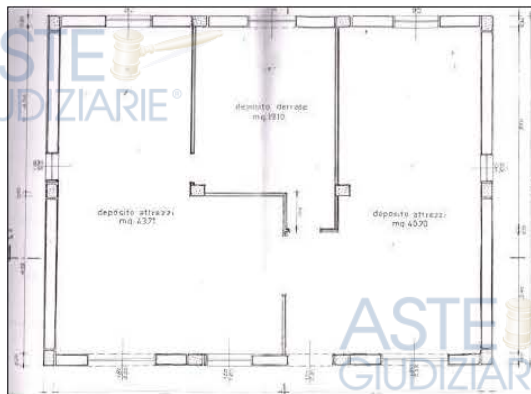
Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso buono.

Esternamente il fabbricato risulta pavimentato e dotato di illuminazione.

Quanto sopra detto è riscontrabile negli elaborati grafici (Allegato G) e dalla documentazione fotografica (Appendice C) allegata, di cui si riporta uno stralcio.



Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Allegato G), oltre alle planimetrie catastali, si sono riscontrate delle difformità in termini diversa destinazione d'uso, di superfici e volumi (*realizzazione del piano seminterrato e ampliamento della zona ingresso*) oltre ad una diversa distribuzione interna. Tenuto conto della difficoltà di sanare gli abusi principali, come meglio esplicitato nel paragrafo 6, di seguito si riporta la planimetria allegata alla concessione edilizia sulla base della quale verrà effettuata la valutazione economica tenendo conto delle superfici e delle destinazioni autorizzate.



In riferimento al Piano seminterrato destinato a Deposito/Cantina, come già ampiamente detto, è stato realizzato in assenza di titolo ed è costituito da due ambienti collegati tra loro con accesso autonomo dall'esterno, internamente si presenta pavimentato intonacato e pitturato, ed è dotato di impianto idrico ed elettrico.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale:

ABITAZIONE- PIANO TERRA - (H. int. 2.70 m)

Superficie lorda deposito mq. **115,00**

DEPOSITO CANTINA PIANO SEMINTERRATO (H.int. 1,90 m)

Superficie lorda deposito mq. **115,00**

DEPOSITO (Fg. 19 p.lla 786)

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 37 del 1994 prot. 305 (Allegato G), avente ad oggetto "costruzione di un fabbricato rurale."

Il fabbricato in questione è costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, destinato a deposito e dotato di due accessi, entrambi sul fronte principale, e di finestre sui fronti laterali.

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in c.a., con copertura a due falde e tompagnature in laterizio.

Sui fronti laterali sono presenti, su un lato una tettoia in ferro ancorata alla struttura principale e sul lato opposto delle strutture metalliche utilizzate anch'esse come deposito di materiale vario.

Esternamente il fabbricato risulta essere interamente intonacato e pitturato, in uno stato di conservazione discreto, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.



Internamente l'unità immobiliare, caratterizzata da un ambiente unico, è dotata di pavimentazione in cemento oltre ad essere intonacato e pitturato. Le finestre sono in ferro con vetro singolo mentre le due porte di accesso sono in ferro, dotate di una piccola apertura superiormente.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico.

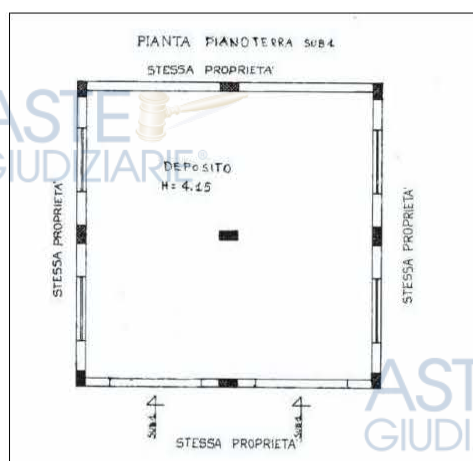
Lo stato di conservazione del deposito è apparso discreto in linea con la destinazione d'uso.

Quanto sopra detto è riscontrabile negli elaborati grafici (Allegato G) e dalla documentazione fotografica (Appendice C) allegata, di cui si riporta uno stralcio.



Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Allegato G), oltre alle planimetrie catastali, si sono riscontrate delle difformità che riguardano la realizzazione della tettoia e delle strutture metalliche esterne, elementi per i quali si è deciso di valutare i costi per la rimozione.

Pertanto di seguito si riporta la planimetria allegata alla concessione edilizia sulla base della quale verrà effettuata la valutazione economica tenendo conto delle superfici e delle destinazioni autorizzate.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale:

ABITAZIONE- PIANO TERRA - (H. int. max 4.15 m)

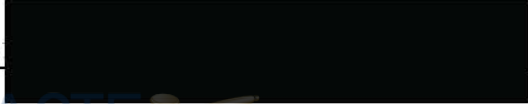
Superficie lorda deposito mq. **98,00**

TERRENO DI PERTINENZA AI FABBRICATI

Per tale porzione di bene si è tenuto conto delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati che risultano in parte pavimentate e illuminate oltre ad essere dotate di accesso carrabile.

Superficie Terreno pertinenziale ai fabbricati mq. **1.000,00**

TERRENO RESIDUO



Per tale porzione di bene si è tenuto conto delle superfici residue del LOTTO, utilizzate come terreno agricolo e in parte coltivate.



Superficie Terreno pertinenziale ai fabbricati mq. **4.554,00**

LOTTO 6



TERRENO



sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Serroni,

identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 7 P.lle 450,



Il Lotto in oggetto è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato.



Il fondo risulta non recintato, di forma piuttosto regolare, con accesso da tratturo.



La zona risulta non urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava non utilizzato

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



SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 4.885,00



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764





LOTTO 7



TERRENO

sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Pescara,

identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 10 P.lle 52,



Il Lotto in oggetto è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, posta nelle vicinanze del centro urbano.



Il fondo, di piccole dimensioni, risulta non recintato, di forma piuttosto regolare, posizionato nelle immediate vicinanze della strada pubblica.

La zona risulta parzialmente urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava non utilizzato



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

SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 330,00



LOTTO 8



TERRENO

sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi,

identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 380 - 1003 - 1002 - 997 - 999,



Il Lotto in oggetto, composto da CINQUE particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu.p.iva 01606100764



Il fondo risulta non recintato, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica.

La zona risulta in parte urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava in parte utilizzato.

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



SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 3.021,00



LOTTO 9

TERRENO



sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi,



identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 1021 – 1023 – 1015 – 1027 – 1031 – 1019 – 1017,

Il Lotto in oggetto, composto da SETTE particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.





Il fondo risulta non recintato, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica.

La zona risulta in parte urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava in parte utilizzato.

Per tale Lotto si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 1027 del Fg 11, il tutto è meglio evidenziato nella mappa catastale (Allegato C).



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

SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 2.836,00



LOTTO 10

TERRENO

sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra,

identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 P.lle 419 – 409 – 411 – 78 – 184 – 241 – 417 – 413 – 415 – 421,



Il Lotto in oggetto, composto da DIECI particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato.



Il fondo risulta non recintato, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica.

La zona risulta non urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava in parte utilizzato.

Per tale Lotto si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 413 del Fg 6, il tutto è meglio evidenziato nella mappa catastale (Allegato C).



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

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

SUPERFICIE TOTALE LOTTO

MQ. 4.615,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

44

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina delle mappe e delle planimetrie catastali (Allegato C-D), i beni oggetto dei pignoramenti, Procedimento di espropriazione Immobiliare nn 87/2012 e 137/2015 presentano la seguente identificazione catastale:

COMUNE DI TITO (PZ)

FABBRICATI

1. UNITÀ IMMOBILIARE sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.IIa 174 sub 14**, Scala B -piano T - cat C/1, cl. 3, Cons. 92 mq, Sup. Cat. 112 mq, Rend.1.021,55 €;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

2. UNITÀ IMMOBILIARE sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.IIa 174 sub 4 (dal 17.01.2023 p.IIa 174 sub 9)** - Scala B int. 2 -piano 1 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq - Rend.468,68 €;

PROPRIETÀ:

proprietà 1/2

proprietà 1/2

2. UNITÀ IMMOBILIARE sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.IIa 173 sub 16**, Scala A piano S1 - cat C/2, cl. 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 15 mq,- - Rend.10,23 €;

PROPRIETÀ:

proprietà 1/2

proprietà 1/2

COMUNE DI TITO (PZ)

TERRENI

3. TERRENO sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 76**, Qualità Seminativo, cl. 3, Sup. 5.049 mq, R.D. 5,22 €, R.A. 4,69 €;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000



4. **TERRENO** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 125**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. **3.480 mq**, R.D. **6,29 €**, R.A. **1,26 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

5. **TERRENO** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 128**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. **1.940 mq**, R.D. **3,51 €**, R.A. **0,70 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

6. **TERRENO** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 130**, Qualità **Seminativo**, cl. 2, Sup. **2.420 mq**, R.D. **3,75 €**, R.A. **2,50 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

7. **TERRENO** sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.IIa 132**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.750 mq**, R.D. **2,84 €**, R.A. **2,56 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)

FABBRICATI E TERRENI

8. **UNITÀ IMMOBILIARE** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 786** piano T -cat C/2, cl. 1, Cons. **90 mq**, Sup. Cat. **100 mq**, Rend. **69,72 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] proprietà **1000/1000**

9. **UNITÀ IMMOBILIARE** sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 617** piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. **104 mq**, Sup. Cat. **119 mq**, Rend. **96,68 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

10. **TERRENO** sito in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.T. di detto comune al **Foglio 19 p.IIa 785**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. **5.545 mq**, R.D. **10,02 €**, R.A. **7,16 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**



COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ)

TERRENI

11. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 7 p.lla 450; Qualità **Bosco Alto**, cl. 2, Sup. 4.885 mq, R.D. 5,05 €, R.A. 1,26 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

12. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 10 p.lla 52; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 330 mq, R.D. 1,02 €, R.A. 0,77 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

13. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 380; Porz. AA - Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. 100 mq, R.D. 0,08 €, R.A. 0,10 €, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. 1.254 mq, R.D. 0,97 €, R.A. 0,71 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] proprietà 1000/1000

14. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1003, Porz. AA - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 3.700 mq, R.D. 11,47 €, R.A. 8,60 €, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. 1.065 mq, R.D. 0,83 €, R.A. 0,61 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

15. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1002; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 62 mq, R.D. 0,19 €, R.A. 0,14 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

16. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 997; Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. 112 mq, R.D. 0,09 €, R.A. 0,12 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

17. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 999; Porz. AA - **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. 197 mq, R.D. 0,15 €, R.A. 0,11 €, Porz. AB - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 528 mq, R.D. 1,64 €, R.A. 1,23 €;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà 1000/1000

18. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 11 p.lla 1021; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. 25 mq, R.D. 0,08 €, R.A. 0,06 €;

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

19. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1023; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **93 mq**, R.D. **0,29 €**, R.A. **0,22 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

20. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1015; Porz. **AA - Pascolo**, cl. 1, Sup. **4 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **18 mq**, R.D. **0,06 €**, R.A. **0,04 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

21. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1027; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **11 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,03 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

22. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1031; Porz. **AA - Seminativo**, cl. 3, Sup. **10 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **5 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,01 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

23. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1019; Porz. **AA - Uliveto**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **4,65 €**, R.A. **3,49 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.578 mq**, R.D. **3,33 €**, R.A. **3,33 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

24. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1017; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **106 mq**, R.D. **0,33 €**, R.A. **0,25 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

25. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 419; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **16 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,01 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

26. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 409; Porz. AA - Uliveto, cl. 3, Sup. 600 mq, R.D. 1,08 €, R.A. 1,08 €, Porz. AB - Qualità Seminativo Arbor., cl. 5, Sup. 720 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,71 €;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

27. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 411; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 614 mq, R.D. 1,11 €, R.A. 0,22 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

28. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 330 mq, R.D. 0,60 €, R.A. 0,12 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

29. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 63 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

30. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. AA - Pascolo, cl. 2, Sup. 1.500 mq, R.D. 0,46 €, R.A. 0,31 €, Porz. AB - Qualità Seminativo Arbor., cl. 5, Sup. 105 mq, R.D. 0,02 €, R.A. 0,10 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

31. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 317 mq, R.D. 0,57 €, R.A. 0,11 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

32. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 413; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 3 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

33. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 415; Qualità Bosco Alto, cl. 1, Sup. 6 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;

PROPRIETÀ: [redacted] - proprietà 1000/1000

34. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 421; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **1.166 mq**, R.D. **2,11 €**, R.A. **0,42 €**;

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

In relazione alla ricostruzione della **storia catastale** dei singoli beni, e alle variazioni intervenute nel tempo, in particolare nel periodo anteriore di venti anni, di seguito si riportano, in forma tabellare, le modifiche intervenute per gli immobili sopra riportati e precisamente:

49

- per gli immobili censiti nel C.T e C.F. del Comune di Satriano di Lucania al **Fg. 19 p.lla 786 – 785** (ex p.lla 614)] si ha:

Particelle originarie C.T.	Tipo mappale del 28/02/2000 (n. 642.1/2000) C.T.	Costituzione del 07/03/2000 (n. Q00474.1/2000) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.19 P.lla 614 Mq. 5647	Fg. 19 p.lla 785 Mq. 5545		C.T. Fg. 19 p.lla 785 Mq. 5545
	Fg. 19 p.lla 786 E.U. Mq. 102	Fg. 19 p.lla 786 cat. C/2 Cons. 90 mq	C.F. Fg. 19 p.lla 786 cat. C/2 Cons. 90 mq

- per l'immobile censito nel C.F. del Comune di Tito al **Fg. 10 p.lla 174 sub 14** (ex p.lla 614)] si ha:

Particelle originarie C.T.	FRAZIONAMENTO del 27/03/1993 in atti dal 03/10/1995 (n. 205.1/1992) C.T.	Particelle oggetto di pignoramento	particelle variata successivamente al pignoramento Variazione del 17/01/2023 in atti dal 17/01/2023 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.
Fg.10 P.lla 56 Mq. 16.088	C.T. Fg. 10 p.lla 56 Mq. 14.589		
	Ente urbano Fg. 10 p.lla 173 Mq. 336	Fg. 10 p.lla 173 sub 16 cat. C/2 Cons. 90 mq	
	Ente urbano Fg. 10 p.lla 174 Mq. 336	Fg. 10 p.lla 174 sub 14 cat. C/2 Cons. 90 mq	
		Fg. 10 p.lla 174 sub 4 cat. A/2 Cons. 5,5 vani	Fg. 10 p.lla 174 sub 19 cat. A/2 Cons. 5vani

ASTE GIUDIZIARIE®	Ente urbano Fg. 10 p.lla 175 Mq. 336	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
	Ente urbano Fg. 10 p.lla 176 Mq. 336		
	Ente urbano Fg. 10 p.lla 289 Mq. 155		

- per gli immobili censiti nel C.F. del Comune di Satriano di Lucania al **Fg. 19 p.lla 617** si ha:

Particelle originarie C.T.	FRAZIONAMENTO del 20/06/1991 in atti dal 09/10/1996 CIRC.5/89 (n. 1540.1/1991) C.T.	COSTITUZIONE del 22/07/1991 in atti dal 28/08/1991 (n. 4.3/1991) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.19 P.lla 617 Mq. 118	Fg. 19 p.lla 617 Ente Urbano	Fg. 19 p.lla 617 C/2 104 mq	C.F. Fg. 19 p.lla 786 cat. C/2 Cons. 104 mq

Alla luce di quanto sopra detto si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali ad eccezione del bene censito nel C.F. del Comune di Tito al **Fg 10 p.lla 714 sub 4** che, in data 17.01.2023, ha subito una variazione catastale dovuta ad interventi di AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, con conseguente variazione del subalterno, in particolare alla data odierna risulta soppresso il sub 4 e costituito il **sub 19**, pertanto il nuovo identificativo dell'immobile in oggetto è **Fg 10 p.lla 714 sub 19**.

In riferimento alle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, quanto segue:

- lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Tito al c.da Serra censita nel C.F. di detto comune al **Fg.10 p.lla 174 sub 14 CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D) ad eccezione della presenza di un piccolo soppalco realizzato al disopra della scaffalatura, non collegato alla struttura portante dell'edificio e facilmente rimovibile ;
- lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Tito al c.da Serra censita nel C.F. di detto comune al **Fg.10 p.lla 174 sub 4 (oggi sub 19) CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali, a seguito dell'aggiornamento catastale, AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, in atti dal 07.01.2023 (Allegato D);
- lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Tito al c.da Serra censita nel C.F. di detto comune al **Fg.10 p.lla 173 sub 16 CORRISPONDE** a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D);





- lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Satriano di Lucania (Pz) alla c.da Isca, censita nel C.F. di detto comune al **Fg.19 p.lla 617 NON** corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D);
- lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Satriano di Lucania (Pz) alla c.da Isca, censita nel C.F. di detto comune al **Fg.19 p.lla 786 NON** corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D);

Si evidenzia inoltre che si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 130 del Fg 71 – Comune di Tito (Pz), della particella 413 del Fg 6 – Comune di Sant'Angelo le Fratte (Pz) e della particella 1027 del Fg 11 – Comune di Sant'Angelo le Fratte (Pz).

Ciò detto di seguito si riporta per ciascun immobile la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali e precisamente:

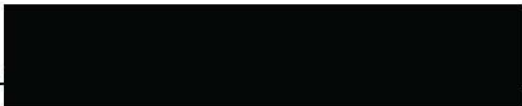
UNITÀ IMMOBILIARE

Sita in Tito (Pz) – c.da Serra- , in C.F. del Comune di Tito al **Fg. 10 P.lla 174 sub 4 (oggi sub 9)**



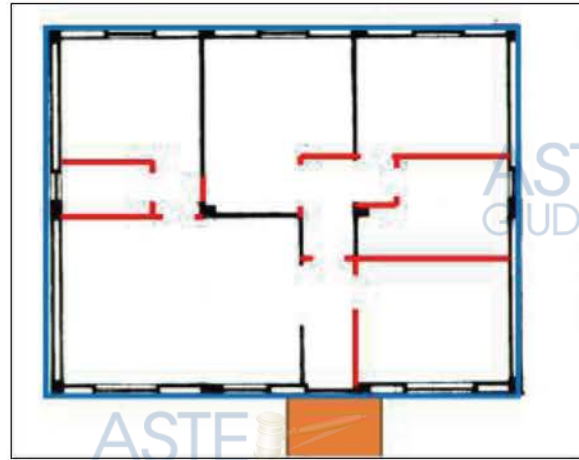
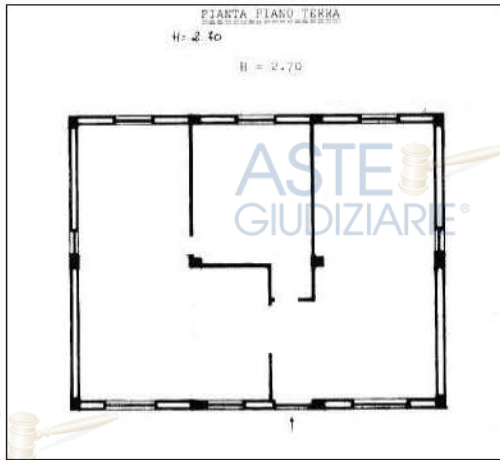
Planimetria catastale aggiornata e riportante lo stato attuale dei luoghi





UNITÀ IMMOBILIARE

Sita in Satriano di Lucania – c.da Isca - , in C.F. del Comune di Satriano di lucania al Fig. 19 P.lla 617



52

Ampliamento zona accesso immobile

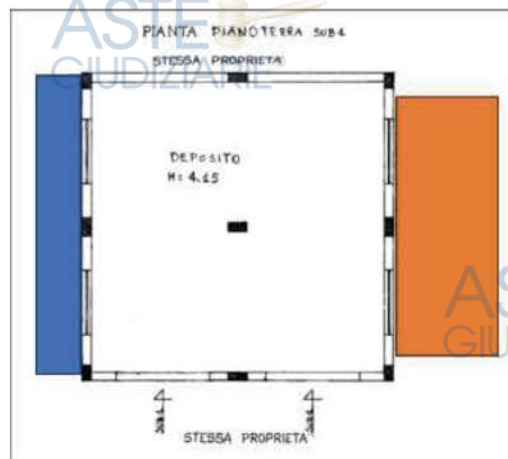
Diversa distribuzione interna

Realizzazione del Piano seminterrato non presente in concessione e in catasto

Planimetria catastale e planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità rilevate

UNITÀ IMMOBILIARE

Sita in Satriano di Lucania – c.da Isca - , in C.F. del Comune di Satriano di lucania al Fig. 19 P.lla 786



Tettoia realizzata in assenza di titolo (removibile)
Strutture metalliche (removibili)

Planimetria catastale e planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità rilevate

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: QUOTA DI 1/1 di un LOCALE COMMERCIALE - Piano T- ubicato in Tito (Pz) alla c.da Serra (oggi via Nassirya) n° 6-7-8, è composto da un locale a piano terra costituito da due ambienti collegati internamente tra loro, di cui uno di maggiori dimensioni, di forma rettangolare, dotato di due accessi autonomi contrapposti e posizionati sui lati corti, oltre ad un ambiente, ad esso collegato, di forma pressoché quadrata, dotato di un accesso autonomo esterno e di accesso interno dal vano scala; confinante lungo il fronte N-W con vano scala, lungo il fronte N-E con piazzale esterno di pertinenza del fabbricato e sui restanti fronti con strada pubblica, C.da serra, è riportato in C.F. del comune di Tito al Fg 14 p.lla 174 sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla superficie e alla destinazione d'uso; vi è concessione edilizia n° 17 del 1977 prot. 305 e succ. variante n° 434 del 05.05.1983 cui lo stato dei luoghi è conforme.

Il lotto ricade nella Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5

PREZZO BASE: euro 53.000,00

LOTTO n. 2: QUOTA DI 1/1 di un APPARTAMENTO CON ANNESSO LOCALE CANTINA - Piano 1 e S1- ubicato in Tito (Pz) alla c.da Serra (oggi via Nassirya) n° 5, è composto da un APPARTAMENTO a piano primo (Scala B) in edificio privo di ascensore, composto da un piccolo ingresso da cui si accede al salone e al disimpegno che conduce alla cucina e alla zona notte, quest'ultima caratterizzata da due camere da letto, di cui una matrimoniale, e un bagno, l'unità immobiliare è dotata di veranda annessa al salone e alla cucina, confinante lungo il fronte S-E con vano scala e altra unità abitativa, lungo i fronti S-W e N-W con fronti liberi e lungo il fronte N-E con altra unità abitativ; e da un locale CANTINA ubicato al piano seminterrato del fabbricato adiacente (Scala A), composto da un locale di ridotte dimensioni con accesso da area condominiale; confinante lungo il fronte E con bene condominiale - disimpegno, lungo i fronti N e W con fronti liberi e lungo il fronte S con altro locale soffitta; è riportato in C.F. del comune di Tito rispettivamente al **Fg.10 P.lla 173 sub 4 (oggi sub 19)** e **Fg.10 P.lla 173 sub 16**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale aggiornata al 17.01.2023 in ordine alla superficie e alla destinazione d'uso; vi è concessione edilizia n° 17 del 1977 prot. 305 e succ. variante n° 434 del 05.05.1983 oltre alla **SCIA in sanatoria – Pratica Edilizia n° 02/2022 del 04.01.2022** a cui lo stato dei luoghi è conforme.

Il lotto ricade nella Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5

PREZZO BASE: euro 62.000,00

LOTTO n. 3: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Tito (Pz) alla c.da Spinoso, è composto da n° 3 particelle, tutte vicine tra loro, di forma allungata e piuttosto regolare, con accesso da strada interna ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente la **p.lla 76** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 75-140-132 del medesimo foglio, la **p.lla 132** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 133-131-76 del medesimo foglio, per la **p.lla 130**, non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini; è riportato in C.T del comune di Tito al **Fg. 71 P.lle 76 – 130 – 132**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.



ASTE
GIUDIZIARIE

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro 36.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n. 4: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Tito (Pz) alla c.da Spinoso, è composto da n° 2 particelle, tutte vicine tra loro, di forma allungata e piuttosto regolare, con accesso da strada interna ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente la **p.lla 125** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 68-124-128 del medesimo foglio, la **p.lla 128** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 63-125-127; è riportato in C.T del comune di Tito al al Fg. 71 P.lle 125-128; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro 19.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n. 5: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO DI TERRENO CON ENTROSTANTI FABBRICATI - ubicato in Satriano di Lucania (Pz) alla c.da Isca, è composto da un UNITA'IMMOBILIARE a piano Terra in edificio isolato, destinata a deposito ma utilizzata come appartamento, composta da un piccolo ingresso da cui si accede al soggiorno/pranzo, alla cucina, ad una camera da letto con annesso bagno, oltre ad un disimpegno da cui si accede alla zona notte composta da tre camere e da un bagno, oltre che da un piano seminterrato con accesso autonomo destinato a deposito/cantina non autorizzato, da un locale DEPOSITO ad un piano fuori terra, composto da ambiente unico dotato di due accessi sul fronte principale, oltre ad un area pertinenziale a servizio dei fabbricati e da un area residua in parte coltivata; l'intero lotto risulta recintato e dotato di cancello carrabile; il lotto confina lungo il fronte SUD con strada di accesso comunale, lungo il fronte EST con la particella identificate nel C.T. con il n° 613 del medesimo foglio, lungo il fronte OVEST con la particella identificate nel C.T. con il n° 615 del medesimo foglio; è riportato in C.T. al Fg 19 p.lla 785 e al C.F. al Fg. 19 p.lla 617 e 786; per l'unità immobiliare censita al C.F. fig. 19 p.lla 617 il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle superfici alla destinazione d'uso; vi è concessione edilizia n. 42/R Pratica Edilizia n. 1083 prot. 3535 rilasciata il 1992 a cui lo stato dei luoghi NON è conforme in ordine alle superfici, volumi e alla destinazione d'uso; per l'unità immobiliare censita al C.F. fig. 19 p.lla 786 il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle superfici alla destinazione d'uso; vi è concessione edilizia n. 37 del 1994 prot. 305 a cui lo stato dei luoghi NON è conforme in ordine alla realizzazione di una tettoia e di strutture metalliche sulle pareti laterali; il terreno corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: euro 85.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n. 6: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla c.da Serroni, è composto da un appezzamento di terreno piuttosto regolare, con accesso da strada interna ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinante con le particelle identificate nel C.T. con il n° 174-809-639 del medesimo foglio; è riportato in C.T del comune di Tito al al Fg. 7 P.lle 450; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE: euro **13.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n. 7: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla c.da Serroni, è composto da un appezzamento di terreno piuttosto regolare, con accesso da strada interna ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinante con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1986-370-71 del medesimo foglio; è riportato in C.T del comune di Tito al al Fg. 10 P.lle 52; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro **900,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

55

LOTTO n. 8: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla c.da Matina Parisi , è composto da n° 5 particelle, tutte vicine tra loro, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica. ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente la **p.lla 380** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-997-1206 del medesimo foglio, la **p.lla 1003** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 999-52-1210 del medesimo foglio, la **p.lla 1002** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-53-1001 del medesimo foglio, la **p.lla 997** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 380-999-996 del medesimo foglio, la **p.lla 999** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1003-997-998 del medesimo foglio; è riportato in C.T del comune di Sant'Angelo le Fratte al al Fg. 11 P.lle 380-1003-1002-997-999; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro **11.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n. 9: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla c.da Matina Parisi , è composto da n° 7 particelle, tutte vicine tra loro, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica. ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente la **p.lla 1021** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1024-1029 del medesimo foglio, la **p.lla 1023** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1021-1022 del medesimo foglio, la **p.lla 1015** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1084-1067 del medesimo foglio, la **p.lla 1031** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1084-1644 del medesimo foglio, la **p.lla 1017** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 1019-1016-1664 del medesimo foglio, per la **p.lla 1027**, *non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini*; è riportato in C.T del comune di Sant'Angelo le Fratte al al Fg. 11 P.lle 1021-1023-1015-1027-1031-1019-1017; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro **10.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n. 10: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla Località Serra , è composto da n° 10 particelle, tutte vicine tra loro, di forma piuttosto irregolare, con accesso da strada pubblica. ubicata in un'area

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente la **p.lla 419** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-78-420 del medesimo foglio, la **p.lla 409** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-411-410 del medesimo foglio, la **p.lla 411** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 409-417-412 del medesimo foglio, la **p.lla 78** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 417-419-241 del medesimo foglio, la **p.lla 184** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-249 del medesimo foglio, la **p.lla 241** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 242-409-417 del medesimo foglio, la **p.lla 417** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-411 del medesimo foglio, la **p.lla 415** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-423-416 del medesimo foglio, la **p.lla 421** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 415-78-423 del medesimo foglio per la **p.lla 413**, *non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini.* è riportato in C.T. del comune di Sant'Angelo le Fratte al Fig. 6 P.lle 419- 409- 411-78-184-241-417-413-415-421; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: euro 12.500,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, considerata la molteplicità dei beni oggetto di pignoramento, di seguito si riporta la ricostruzione dei passaggi di proprietà suddivisa per ciascun bene:

COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)

Unità Immobiliare sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 786** – piano T - cat C/2, cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. Cat. 100 mq, Rend. 69,72 €;

Unità Immobiliare sita in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.F. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 617** piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. 104 mq, Sup. Cat. 119 mq, Rend. 96,68 €;

Terreno sito in Satriano di Lucania (Pz), Contrada Isca, in C.T. di detto comune al **Foglio 19 p.lla 785**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. 5.545 mq, R.D. 10.02 €, R.A. 7.16 €;

COMUNE DI TITO (PZ)

Terreno sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 76**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup. 5.049 mq, R.D. 5,22 €, R.A. 4,69 €;

Terreno sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 125**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup. 3.480 mq, R.D. 6,29 €, R.A. 1,26 €;

Terreno sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 128**, Qualità **Bosco alto**, cl. 1, Sup.
1.940 mq, R.D. 3,51 €, R.A. 0,70 €;

Terreno sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 130**, Qualità **Seminativo**, cl. 2, Sup.
2.420 mq, R.D. 3,75 €, R.A. 2,50 €;

Terreno sito in Tito (Pz), Contrada Spinoso, in C.T. di detto comune al **Foglio 71 p.lla 132**, Qualità **Seminativo**, cl. 3, Sup.
2.750 mq, R.D. 2,84 €, R.A. 2,56 €;

Unità Immobiliare sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.lla 174 sub 14**, piano T - cat C/1,
cl. 3, Cons. 92 mq, Sup. Cat. 112 mq, Rend.1.021,55 €;

Alla data dei pignoramenti, trascritti in data **12.09.2012** (R.G.E. n° 87/2012) e in data **02.12.2015** (R.G.E. n° 137/2015), i

con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà dell'immobile.

relativamente ai sottoelencati beni:

Unità Immobiliare sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.lla 174 sub 4**, (**dal 17.01.2023 p.lla 174 sub 9**) piano 1 int. 2 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq -
Rend.468,68 €,

Unità Immobiliare sita in Tito (Pz), Contrada Serra, in C.F. di detto comune al **Foglio 10 p.lla 173 sub 16**, piano S1 - cat C/2,
cl. 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 15 mq,- - Rend.10,23 €;

relativamente ai sottoelencati beni:

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Serroni, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 7 p.la

450; Qualità **Bosco Alto**, cl. 2, Sup. **4.885 mq**, R.D. **5,05 €**, R.A. **1,26 €**,

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 10 p.la

52; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **330 mq**, R.D. **1,02 €**, R.A. **0,77 €**,



relativamente ai sottoelencati beni:

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 380; Porz. AA - Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. **100 mq**, R.D. **0,08 €**, R.A. **0,10 €**, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **1.254 mq**, R.D. **0,97 €**, R.A. **0,71 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 1003, Porz. AA - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **3.700 mq**, R.D. **11,47 €**, R.A. **8,60 €**, Porz. AB - Qualità **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **1.065 mq**, R.D. **0,83 €**, R.A. **0,61 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 1002; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **62 mq**, R.D. **0,19 €**, R.A. **0,14 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 997; Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. **112 mq**, R.D. **0,09 €**, R.A. **0,12 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 999; Porz. AA - **Pascolo Arb**, cl. 3, Sup. **197 mq**, R.D. **0,15 €**, R.A. **0,11 €**, Porz. AB - Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **528 mq**, R.D. **1,64 €**, R.A. **1,23 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.la 1021; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **25 mq**, R.D. **0,08 €**, R.A. **0,06 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1023; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **93 mq**, R.D. **0,29 €**, R.A. **0,22 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1015; Porz. **AA - Pascolo**, cl. 1, Sup. **4 mq**, R.D. **0.01 €**, R.A. **0.01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **18 mq**, R.D. **0,06 €**, R.A. **0,04 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1027; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **11 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,03 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1031; Porz. **AA - Seminativo**, cl. 3, Sup. **10 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**, Porz. **AB - Qualità Uliveto**, cl. 2, Sup. **5 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,01 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1019; Porz. **AA - Uliveto**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **4,65 €**, R.A. **3,49 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo**, cl. 3, Sup. **2.578 mq**, R.D. **3,33 €**, R.A. **3,33 €**, in piena proprietà per intero in capo a **GIUZIO Vincenza**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1017; Qualità **Uliveto**, cl. 2, Sup. **106 mq**, R.D. **0,33 €**, R.A. **0,25 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 419; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **16 mq**, R.D. **0,03 €**, R.A. **0,01 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 409; Porz. **AA - Uliveto**, cl. 3, Sup. **600 mq**, R.D. **1,08 €**, R.A. **1,08 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. **720 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,71 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 411; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **614 mq**, R.D. **1,11 €**, R.A. **0,22 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **330 mq**, R.D. **0,60 €**, R.A. **0,12 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **63 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,02 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. **AA - Pascolo**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **0,46 €**, R.A. **0,31 €**, Porz. **AB - Qualità Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. **105 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,10 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 417; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **317 mq**, R.D. **0,57 €**, R.A. **0,11 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 413;
Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **3 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 415;
Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **6 mq**, R.D. **0,01 €**, R.A. **0,01 €**;

Terreno sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 421;
Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **1.166 mq**, R.D. **2,11 €**, R.A. **0,42 €**;

- Alla data del pignoramento, trascritto in data **02.12.2015** (R.G.E. n° 137/2015), i beni in oggetto, sopra riportato, risultava di



In ultimo si fa presente che dagli accertamenti catastali (Allegato B) e, così come riscontrabile anche dalla certificazione notarile a firma del notaio Donata Maria Biase, è emerso che in merito all'immobile oggetto del Procedimento espropriazione Immobiliare n° R.G.E. n°137/2015 di seguito descritto.

- ✓ **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Contrada Matina-Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 p.lla 1029; Qualità **Seminativo**, cl. 4, Sup. **59 mq**, R.D. **0,05 €**, R.A. **0,06 €**,



Pertanto, in attesa di valutazioni in merito a tale problematica da parte del G.E., tale immobile non sarà oggetto di valutazione.





6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In merito della verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che, sulla base dell'esame delle pratiche agli atti degli uffici tecnici del Comune di Tito, è risultato quanto segue:

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE

ubicato in Tito (Pz) alla c.da Serra n° 6-7-8 - Piano T identificata nel C.F. di detto comune al

- **Foglio 10 p.lla 174 sub 14 - Scala B - piano 1 int. 2 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq - Rend.468,68 €**

L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 17 del 1977 prot. 305 e succ. variante n° 434 del 05.05.1983 avente ad oggetto "Lavori di costruzione di un edificio per civili abitazione in c.da Serre Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5 (Allegato E).

Durante il sopralluogo NON si sono rilevate delle difformità, ad eccezione della presenza di un piccolo soppalco non autorizzato ma realizzato al di sopra della scaffalatura, non collegato alla struttura portante del fabbricato e facilmente removibile, pertanto non considerabile come abuso edilizio.

LOTTO 2

ABITAZIONE con annessa Cantina

ubicata in Tito (Pz) alla c.da Serra n° 5 - Piano S1-1 identificata nel C.F. di detto comune al

- **Foglio 10 p.lla 174 sub 4, (dal 17.01.2023 p.lla 174 sub 9) Scala B piano 1 int. 2 - cat A/2, cl. 6, Cons. 5.5 vani, Sup. Cat. 97 mq,- tot. Esc. Aree scop. 90 mq - Rend.468,68 €,**
- **Foglio 10 p.lla 173 sub 16, Scala A piano S1 - cat C/2, cl. 3, Cons. 11 mq, Sup. Cat. 15 mq, - Rend.10,23 €,**

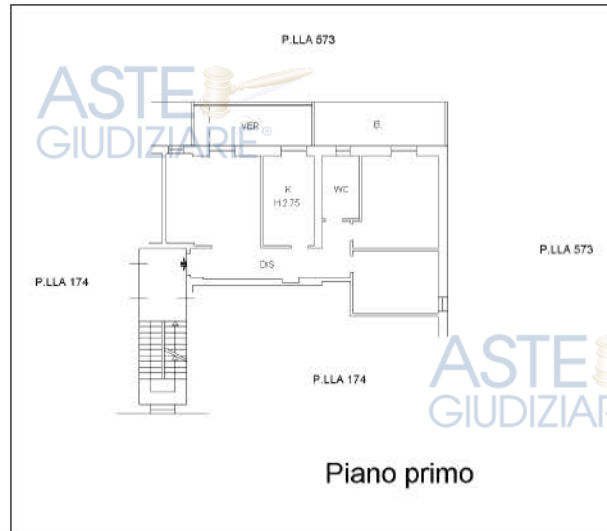
L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 17 del 1977 prot. 305 e succ. variante n° 434 del 05.05.1983, avente ad oggetto "Lavori di costruzione di un edificio per civili abitazione in c.da Serre Lottizzazione "Mancusi" Lotto n° 5 (Allegato F).

Durante il sopralluogo, relativamente all'appartamento **p.lla 174 sub 4 (oggi sub 9)**, si sono rilevate delle difformità consistenti in:

1. Realizzazione di una veranda in assenza di titolo.

Da accertamenti effettuati si è riscontrato che per l'immobile identificato al C.F. al **Foglio 10 p.lla 174 sub 4**, è stata presentata, in data 04.01.2022 prot. n° 190, la "**Sanatoria per Ampliamento Superfici Residenziali - VERANDE "Palazzo Mancusi" Condominio Nassirya n° 5"** giusta SCIA in sanatoria - Pratica Edilizia n° 02/2022 (Allegato), con la quale sono state sanate le difformità riscontrate e contestualmente è stata aggiornata anche la planimetria catastale.

Ciò detto, alla data odierna l'immobile di proprietà di [redacted] in Tito alla c.da Serra n° 5 Piano Primo, risulta censito al C.F. al **Foglio 10 p.lla 174 sub 19**. Per un più immediato riscontro di quanto detto, di seguito si riporta la planimetria catastale aggiornata.



Durante il sopralluogo, nel locale cantina **p.lla 173 sub 16**, NON si sono riscontrate difformità rispetto al titolo abilitativo.

L'immobile NON è dotato di certificato di abitabilità.

LOTTO 5

MAGAZZINO

ubicata in Satriano di Lucania (Pz) alla c.da Isca- Piano T identificata nel C.F. di detto comune al

- **Foglio 19 p.lla 786 piano T -cat C/2, cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. Cat. 100 mq, Rend. 69,72 €.**

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 37 del 1994 prot. 305, avente ad oggetto "costruzione di un fabbricato rurale (Allegato G)."

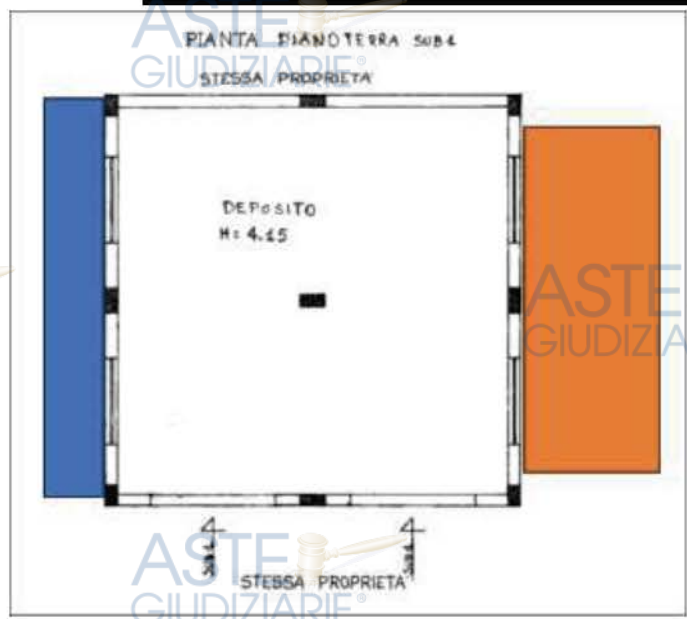
Durante il sopralluogo, si sono rilevate delle difformità consistenti in:



1. Realizzazione sul fronte laterale sx di una tettoia ancorata al fabbricato principale;
2. Realizzazione sul fronte laterale dx di una modesta struttura metallica in aderenza al fabbricato principale;

In merito alle difformità rilevate il sottoscritto, considerata la tipologia costruttiva, lo stato manutentivo e il costo necessario per sanare tali difformità, ritiene più conveniente valutare il costo per lo smontaggio e lo smaltimento e decurtarlo dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò premesso il costo da decurtare è stimato in €. **3.000,00**

Di seguito si riporta la **sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità** rilevate.



-  Tettoia realizzata in assenza di titolo (removibile)
-  Strutture metalliche (removibili)

L'immobile NON è dotato di certificato di abitabilità.

FABBRICATO RURALE CON ANNESSI AGRICOLI

ubicata in Satriano di Lucania (Pz) alla c.da Isca- Piano T identificata nel C.F. di detto comune al

- **Foglio 19 p.lla 617 piano T -cat C/2, cl. 2, Cons. 104 mq, Sup. Cat. 119 mq, Rend. 96.68 €.**

L'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 42/R Pratica Edilizia n. 1083 prot. 3535 rilasciata il 1992 avente ad oggetto "Ricostruzione fabbricato rurale sito alla c.da Isca adibito ad abitazione e annessi agricoli Allegato G).

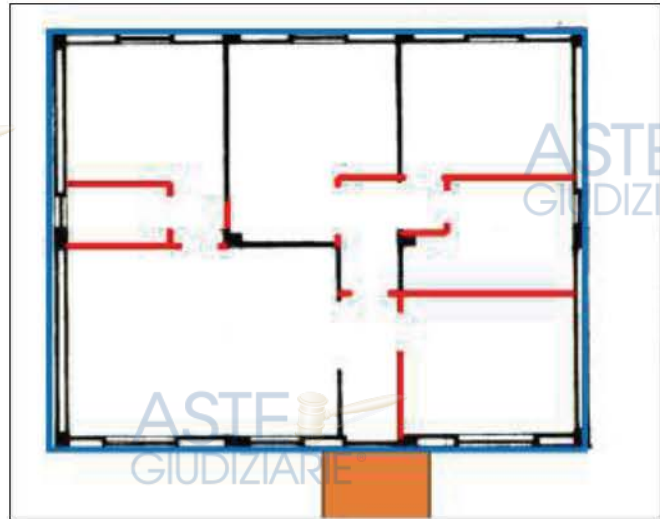
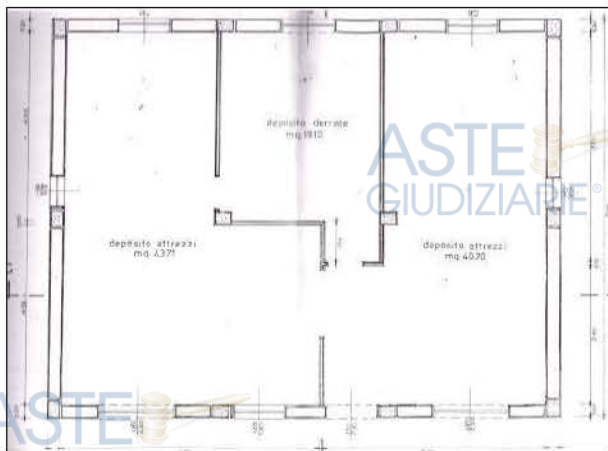
Durante il sopralluogo, si sono rilevate delle difformità consistenti in:


1. Diversa destinazione d'uso da *deposito agricolo ad abitazione*;
2. Realizzazione di un ampliamento a protezione dell'ingresso;
3. Realizzazione di un piano seminterrato destinato a deposito/cantina di H netta 1.90 m;
4. Diversa distribuzione interna.


In merito alle difformità rilevate il sottoscritto, considerata la tipologia degli abusi e precisamente aumento di volume e di superfici (realizzazione di un piano seminterrato e ampliamento al piano terra), cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna, considerato altresì che in caso di sanatoria è necessario il rispetto della doppia conformità come previsto dall'*art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, in questa sede si ritiene più valido valutare il costo presunto della rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi ai sensi dell'*art. 31 del DPR 380/01*.


Ciò premesso, valutati i lavori da eseguirsi per eliminare le difformità, il costo da decurtare è stimato in €. 20.000,00.

Di seguito si riporta la *sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità* rilevate.



 Ampliamento zona accesso immobile

 Diversa distribuzione interna

 Realizzazione del Piano seminterrato non presente in concessione e in catasto

L'immobile NON è dotato di certificato di abitabilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso, alla luce di quanto è rilevato durante il sopralluogo e riportato nel verbale di accesso (Appendice B), di seguito si riporta lo stato di possesso per ciascun immobile e precisamente:

1. **LOTTO 1: IMMOBILE- destinato a locale commerciale** - sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 6-7-8, Piano Terra, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 174 sub 14, è nel possesso del debitore e utilizzato dallo stesso e dal suo nucleo familiare come deposito.
2. **LOTTO 2: IMMOBILE, composto da Appartamento con annessa cantina**, sito nel comune di TITO (PZ), alla c.da Serra n° 5, di cui l' APPARTAMENTO posto a Piano Primo Scala B interno 2, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 174 sub 4, e il locale SOFFITTA posto a Piano S1 Scala A, identificato nel C.F. di detto comune al Fg.10 P.lla 173 sub 16, è nel possesso del debitore e utilizzato dallo stesso e dal suo nucleo familiare come abitazione principale.
3. **LOTTO 3: TERRENO** sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 P.lle 76 – 130 – 132, è nel possesso del debitore.
4. **LOTTO 4: TERRENO** sito in TITO (PZ), alla Contrada Spinoso, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 71 P.lle 125 – 128, è nel possesso del debitore.

5. LOTTO 5: TERRENO CON ANNESSI FABBRICATI sito in SATRIANO DI LUCANIA (PZ), alla Contrada Isca, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 19 P.lla 785, e nel C.F. di detto comune al Fg. 19 P.lla 786 – 617, in particolare il solo piano terra dell'immobile identificato con p.lla 617 risulta OCCUPATO della

6. LOTTO 6: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Serroni, **identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 7 P.lle 450**, è nel possesso del debitore.

7. LOTTO 7: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Pescara, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 10 P.lle 52, è nel possesso del debitore

8. LOTTO 8: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 380 – 1003 – 1002 – 997 – 999, è nel possesso del debitore.

9. LOTTO 9: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Contrada Matina Parisi, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 11 P.lle 1021 – 1023 – 1015 – 1027 – 1031 – 1019 - 1017, è nel possesso del debitore.

10. LOTTO 10: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 P.lle 419 – 409 – 411 – 78 – 184 – 241 – 417 – 413 – 415 - 421, è nel possesso del debitore.

Alla luce di quanto sopra detto tutti i beni oggetto della procedura sono detenuti e occupati dai comproprietari ad eccezione del **LOTTO 5** il cui piano terra (p.la 617) risulta occupato da soggetti terzi, mamma dell'esecutata, **SENZA** contratto di locazione e per il quale si è reso necessario calcolare l'indennità di occupazione come segue:

Visti i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al "primo semestre anno 2023" (Allegato K), del Comune di Satriano di Lucania (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella zona periferica -c.da Isca-, per metro quadrato di superficie per *Abitazioni di tipo civile* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Canone di Locazione pari a **2,10 /2,60 Euro/mq.**

Ciò premesso, considerato che la superficie netta totale **dell'abitazione** è pari a **100, mq**, il canone di locazione da attribuire agli stessi, considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare e precisamente delle locazioni, della zona, del contesto in cui è inserito l'appartamento, considerate altresì le condizioni attuali dell'immobile si ritiene congruo applicare il valore di riferimento minimo fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pertanto pari a **1,60 Euro/mq*mese per l'abitazione :**

CANONE LOCAZIONE ABITAZIONE

$$100,00 \text{ mq} * 1,60 \text{ Euro/mq} * \text{mese} = 160,00 \text{ Euro/ mese}$$

Considerato il canone di locazione come sopra determinato e pari a 160,00 Euro/ mese, può ritenersi ragionevole come **indennità di occupazione** da richiedere al terzo occupante un valore valutato in misura ridotta, tenendo conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, il rapporto di parentela, etc., pari a **100,00 Euro/ mese.**

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

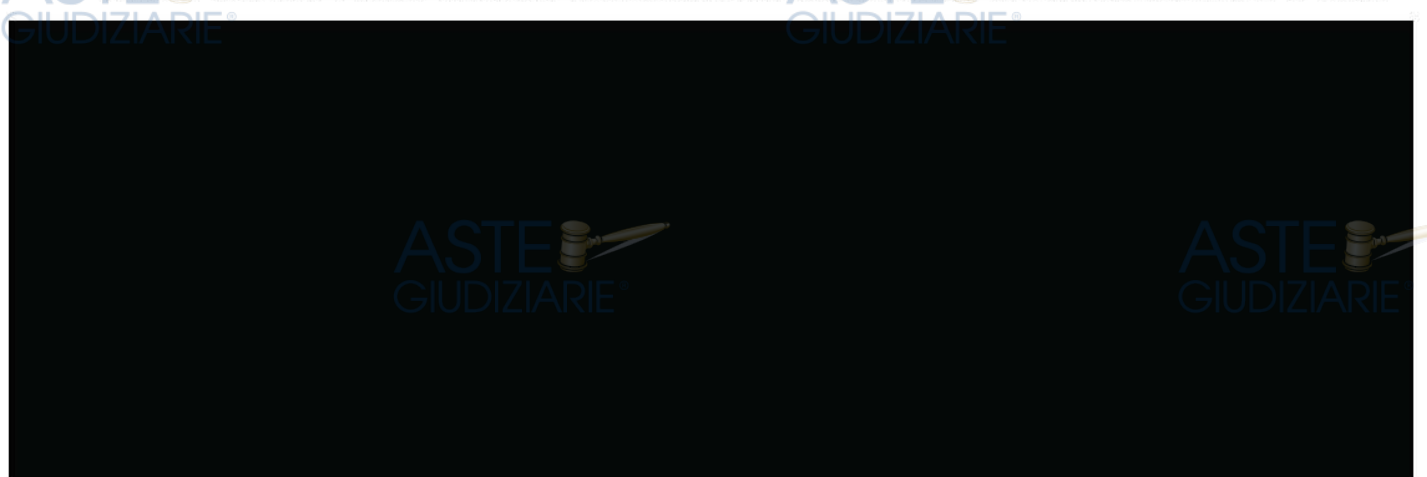
In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che su

- Sulla particella censita nel C.T del Comune di Tito (Pz) al Fg. 71 p.lla 132, ricadente nel LOTTO N. 3, insistono i seguenti vincoli e oneri:



In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sui



In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia che i costi da sostenere per sanare tali difformità, come di seguito decritti, verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta e precisamente:

1. Per il LOTTO N. 1 **non** si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia**;
2. Per il LOTTO N. 2 **non** si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia a seguito della regolarizzazione giusta SCIA n°02/2022 del_04.01.2022**

ASTE
GIUDIZIARIE

3. Per il LOTTO N. 5 si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia** per le quali si sono stimati dei costi per la rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi pari a € 2.000,00;

4. Per il LOTTO N. 6 si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia** per le quali si sono stimati dei costi per la rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi pari a € 20.000,00;

Infine, in merito alle **difformità catastali**, si evidenzia che i costi da sostenere per sanare tali difformità, come di seguito descritti, verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta e precisamente:

1. Per il LOTTO N. 1 **non** si sono rilevate difformità di natura **catastale**;

2. Per il LOTTO N. 2 **non** si sono rilevate difformità di natura **catastale a seguito della regolarizzazione in atti dal 17.01.2023**

3. Per il LOTTO N. 5 si sono rilevate difformità di natura **catastali**, e le stesse saranno sanate a seguito della rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi;

4. Per il LOTTO N. 6 si sono rilevate difformità di natura **catastali** e le stesse saranno sanate a seguito della rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi;

5. Per il LOTTO 3 si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 130 del Fg 71 – Comune di Tito (Pz).

6. Per il LOTTO 10 si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 1027 del Fg 11 – Comune di Sant'Angelo le Fratte (Pz).

7. Per il LOTTO 10 si sono rilevate difformità di natura **catastali** corrispondenti alla mancata individuazione in mappa della particella 413 del Fg 6 – Comune di Sant'Angelo le Fratte (Pz).

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che i beni insistano su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento **non** sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che TUTTE le unità immobiliari oggetto di pignoramento **non sono gravate** da spese fisse di gestione mensile ad eccezione degli immobili siti in Tito alla C.da Serra identificati al C.F. al Fg 10 p.lla 714 sub 14 – sub 4 (oggi sub 19) e al Fg. 10 p.lla 713 sub 16, la cui spesa, da quanto appreso durante il sopralluogo, è pari a circa €. 20,00 mensili per unità immobiliare.

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio – 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

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

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da un'ABITAZIONE, da una CANTINA e da un LOCALE COMMERCIALE tutti ubicati all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Tito (PZ) in alla c.da Serra (oggi Via Nassirya), due DEPOSITI, di cui uno utilizzato come abitazione, con annesso terreno ubicati in Satriano di Lucalia (Pz) alla c.da Caira e vari terreni ubicati nei territori di Tito e Santangelo le Fratte

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO IMMOBILI

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni - zona periferica - Comune di Tito

•secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. "primo semestre anno 2023" (Allegato K), del Comune di Tito (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella zona periferica -c.da Serra-, per metro quadrato di superficie per *Abitazioni civili* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **630,00 / 810,00 Euro/mq**;

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari (Allegato L) operanti nel settore e dai tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia *Abitazioni civili* ubicate in c.da Serra, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **700,00 / 900,00 Euro/mq**,

Mercato dei Locali Commerciali - zona periferica – Comune di Tito

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. "primo semestre anno 2023" (Allegato K), del Comune di Tito (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Commerciale* ricadenti nella zona periferica -c.da Serra-, per metro quadrato di superficie per *Negozi* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **800,00 / 1050,00 Euro/mq**;

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari operanti nel settore e dai tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia *Negozi* ubicati in c.da Serra, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **800,00 / 1.000,00 Euro/mq**,

Mercato delle abitazioni- zona periferica – Comune di Satriano di Lucania

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. "primo semestre anno 2023" (Allegato K), del Comune di Satriano di Lucania (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Residenziale* ricadenti nella zona periferica -c.da Isca-, per metro quadrato di superficie per *Abitazioni di tipo civile* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **560,00 /680,00 Euro/mq**;

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari operanti nel settore e dai tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia *Annessi Agricoli utilizzati come abitazioni* ubicate in c.da Isca, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **500,00 / 600,00 Euro/mq**,

Mercato dei depositi- zona periferica – Comune di Satriano di Lucania

• secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. "primo semestre anno 2023" (Allegato K), del Comune di Satriano di Lucania (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazione* ricadenti nella zona periferica -c.da Isca-, per metro quadrato di superficie per *Abitazioni* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **260,00 /335,00 Euro/mq**;

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari operanti nel settore e dai tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia *Depositi* ubicati in c.da Isca, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **300,00 / 400,00 Euro/mq**,

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO TERRENI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In funzione di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, è risultato quanto segue:

• Mercato dei Terreni – Comune di Satriano di Lucania

I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro **6,00/mq** ed euro **8,00/mq**.

Il valore di mercato individuato si riferisce a beni analoghi, liberi ed in normale stato di conservazione.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e rapportando tale valore al bene oggetto di stima, trattandosi di lotto recintato, dotato di cancello carrabile, con accesso diretto dalla strada e urbanizzato si ritiene di attribuire il seguente valore:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): **Euro/mq 10,00**

• Mercato dei Terreni – Comune di Tito

I prezzi unitari per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro **4,00/mq** ed euro **7,00/mq**.

Il valore di mercato individuato si riferisce a beni analoghi, liberi ed in normale stato di conservazione.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e rapportando tale valore al bene oggetto di stima si ritiene di attribuire il seguente valore:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): **Euro/mq 4,00**

• Mercato dei Terreni – Comune di Santangelo le Fratte

I prezzi unitari per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro **2,00/mq** ed euro **4,00/mq**.

Il valore di mercato individuato si riferisce a beni analoghi, liberi ed in normale stato di conservazione.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e rapportando tale valore al bene oggetto di stima si ritiene di attribuire il seguente valore:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): **Euro/mq 3,00**

Tutto ciò premesso si può affermare che:

- per l'**ABITAZIONE sita in Tito alla c.da Serra (oggi via Nassirya)** ubicata in zona periferica, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita (unità immobiliare ubicato all'interno di un edificio condominiale), i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **900,00 €/mq**.

- per il **LOCALE COMMERCIALE sito in Tito alla c.da Serra (oggi via Nassirya)** ubicato in zona periferica, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita (unità immobiliare ubicato all'interno di un edificio condominiale non su strada principale), i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **800,00 €/mq**.

- per il **LOCALE CANTINA sito in Tito alla c.da Serra (oggi via Nassirya)** ubicato in zona periferica, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita (unità immobiliare ubicato all'interno di un edificio condominiale non su strada principale), i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **250,00 €/mq**.

- per l'**ABITAZIONE (autorizzata come deposito) sita in Satriano di Lucania alla c.da Isca** ubicata in zona periferica, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita, i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **600,00 €/mq**.

- per il **DEPOSITO sito in Satriano di Lucania alla c.da Isca** ubicata in zona periferica, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita, i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **300,00 €/mq**.

- per i **TERRENI ubicati in località Spinoso – Tito (Pz)**, considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **4,00 €/mq**.

- per i **TERRENI ubicati in località Isca – Satriano di Lucania (Pz)**, considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il

prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di 10,00 €/mq per le aree pertinenziali e di €. 4,00 per il terreno residuo.

- per i TERRENI ubicati in località Pescara, Serroni e Serra- Santangelo le Fratte (Pz), considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di 3,00 €/mq.
- per i TERRENI ubicati in località Matina Parisi – Santangelo le Fratte (Pz), considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di 4,00 €/mq.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare le superfici lorde di ciascun lotto e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

LOTTO N. 1

Coefficienti di età (21-40) - qualità (medio) – stato (buono): 0.70

LOTTO N. 2

Coefficienti di età (21-40) - qualità (medio) – stato (buono): 0.70

Coefficienti pertinenze:

Balconi e terrazzi scoperti 0.25

Verande 0.60

LOTTO N. 5

Coefficienti di età (21-40) - qualità (medio) – stato (buono): 0.70

Coefficiente di destinazione d'uso (p.lla 617) (Depositi con accesso autonomo) 0.85

Coefficiente per Magazzini seminterrati con accesso autonomo 0,45

tutto ciò premesso di seguito si riporta il più probabile valore di mercato attribuibile ai singoli LOTTI:

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Terra Locale Commerciale	mq 105,00	0.70	mq 73,5	€ 800,00	€ 58.800,00



Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
				TOT.	€ 58.800,00

Il valore così determinato, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a 105 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi, ossia pari a circa 700,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 1 è pari a

€ 58.800,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 1: [€ 58.800,00*(1-10%)] = € 52.920,00, in cifra tonda

€ 53.000,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 2

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Abitazione Piano Primo	mq 90	0,70	mq 63,00	€ 900,00	€ 56.700,00
Balcone	mq 12	0,25	mq 3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Veranda	mq 10	0,60	mq 6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
Cantina	mq 15		Mq15,00	€ 250,00	€ 3.750,00
				TOT.	€ 68.550,00

Il valore così determinato per l'appartamento, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a 99 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi, ossia pari a circa 700,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 2 è pari a

€ 68.550,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 2: [€ 68.500,00*(1-10%)] = € 61.695,00 in cifra tonda

€. 62.000,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 3

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno	mq 10.129,00	€/mq 4	€ 40.516,00
TOT.			€ 40.516,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 3 è pari a

€ 40.516,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il

10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 3: $[\text{€ } 40.516,00 * (1-10\%)] = \text{€ } 36.464,40$ in cifra tonda

€. 36.500,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 4

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Tito)	mq 5.420,00	€/mq 4	€ 21.680,00
TOT.			€ 21.680,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 4** è pari a

€ 21.680,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 4: $[\text{€ } 21.680,00 * (1-10\%)] = \text{€ } 19.512,00$ in cifra tonda

€. 19.500,00



VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 5

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Abitazione (dest. a deposito) Piano Terra (p.lla 617)	Mq 115.00	0,595	mq 68,40	€ 600,00	€ 41.040,00
Deposito /Cantina Piano seminterrato	Mq 115.00	0,45	mq 46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
Deposito (P.lla 786)	Mq 98.00	0.70	mq 68,60	€ 300,00	€ 20.580,00
Lotto di Terreno di pertinenza ai fabbricati (P.lla 785)	mq 1.000		mq 1.000	€ 10,00	€ 10.000,00
Lotto di Terreno residuo (P.lla 785)	mq 4.545		mq 4.545	€ 4,00	€ 18.180,00
TOT.					€ 117.400,00

76

Il valore così determinato, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a 68 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi ossia pari a circa 500,00 €/mq.

Infine, considerate le difformità rilevate e i relativi costi stimati per le regolarizzazioni delle stesse, pari a:

- costi per la rimessa in pristino del fabbricato (p.lla 617) € **20.000,00**
 - costi per la rimessa in pristino del fabbricato (p.lla 786) € **3.000,00**
- COSTO COMPLESSIVO € 23.000,00**

il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 5** è pari a € (117.400,00 – 23.000,00) =

€ 94.400,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 5: [€ 94.400,00*(1-10%)] = € 84.960,00 in cifra tonda

€ . 85.000,00



VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 6



Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte – Loc. Serroni)	mq 4.885,00	€/mq 3	€ 14.655,00
		TOT.	€ 14.655,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 6** è pari a

€ 14.655,00



Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 6: [€ 14.655,00*(1-10%)] = € 13.189,50 in cifra tonda

€ . 13.000,00



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - neg. roberto.missanelli@ingnec.eu - p.iva 01606100764





VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 7

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte – Loc. Pescara)	mq 330,00	€/mq 3	€ 990,00
TOT.			€ 990,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 7 è pari a

€ 990,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 7: [€ 990,00*(1-10%)] = € 891,00 in cifra tonda

€ 900,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 8

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte – Loc. Matina -Parisi)	mq 3.021,00	€/mq 4	€ 12.084,00
TOT.			€ 12.084,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 8 è pari a

€ 12.084,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 8: $[\text{€ } 12.084,00 * (1 - 10\%)] = \text{€ } 10.875,60$ in cifra tonda

€ 11.000,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 9

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte – Loc. Matina -Parisi)	mq 2.836,00	€/mq 4	€ 11.344,00
TOT.			€ 11.344,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 9** è pari a

€ 11.344,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 9: $[\text{€ } 11.344,00 * (1 - 10\%)] = \text{€ } 10.209,60$ in cifra tonda

€ 10.500,00

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 10

Destinazione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte – Loc. Serra)	mq 4.615,00	€/mq 3	€ 13.845,00
TOT.			€ 13.845,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al LOTTO 10 è pari a

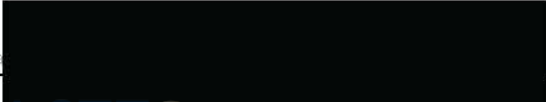
€ 13.845,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 10: [€ 13.845,00*(1-10%)] = € 12.460,50 in cifra tonda

€ 12.500,00



Tutto ciò premesso di seguito si riporta in forma tabellare i più probabili valori economici attribuiti a ciascun LOTTO e il VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO oggetto del presente procedimento è precisamente:

LOTTO	VALORE LOTTO	PREZZO BASE D'ASTA
LOTTO 1	€ 58.800,00	€. 53.000,00
LOTTO 2	€ 68.500,00	€. 62.000,00
LOTTO 3	€ 40.516,00	€. 36.500,00
LOTTO 4	€ 21.680,00	€. 19.500,00
LOTTO 5	€ 94.400,00	€. 85.000,00
LOTTO 6	€ 14.655,00	€. 13.000,00
LOTTO 7	€ 990,00	€. 900,00
LOTTO 8	€ 12.084,00	€. 11.000,00
LOTTO 9	€ 11.344,00	€. 10.500,00
LOTTO 10	€ 13.845,00	€. 12.500,00
TOT.	€. 336.814,00	€. 303.900,00

13.INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

In merito a tale quesito, i beni oggetto di pignoramento NON rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

14.REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE



matrimonio in regime di comunione dei beni (Allegato J).

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°87/2012 riunito al n° 137/2015, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- per i beni oggetto di pignoramento è **garantita la continuità ventennale** ad eccezione dei beni identificati al C.F. del comune di Sant'Angelo le Fratte al **Fig. 7 p.lla 450** e al **Fig. 10 p.lla 52** per i quali, **manca l'atto di accettazione** [REDACTED]
- per i beni oggetto di pignoramento identificati al C.F. del comune di Sant'Angelo le Fratte al **Fig. 11 p.lla 380-1003-1002-997-999-1021-1023-1015-1027-1031-1017** e **Fig. 6 p.lla 419-409-411-413-415-421**, i titoli di provenienza risalgono a *titoli anteriori al 1963*, come relazionato dal Notaio BIASE nella certificazione notarile datata 15.12.2015;
- i **diritti reali** attuali dei beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- l'**individuazione catastale** attuale dei beni oggetto di pignoramento corrisponde a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'immobile **Fig. 10 p.lla 174 sub 4 (oggi sub 19)**;
- in merito alle **difformità urbanistiche e catastali** dei singoli LOTTI si evidenzia quanto segue:
 - ✓ per il **LOTTO 2** durante il sopralluogo, relativamente all'appartamento p.lla 174 sub 4, si era rilevata la *Realizzazione di una veranda in assenza di titolo*. Da accertamenti effettuati si è riscontrato che in data 04.01.2022 prot. n° 190 la "Sanatoria per Ampliamento Superfici Residenziali - VERANDE "Palazzo Mancusi" Condominio Nassirya n° 5" giusta SCIA in sanatoria – Pratica Edilizia n° 02/2022, con la quale sono state sanate le difformità riscontrate e contestualmente è stata aggiornata anche la planimetria catastale. A seguito di tali variazioni ad oggi l'immobile in oggetto risulta censito al C.F. al **Fig. 10 p.lla 174 sub 19 (ex sub 4)**;
 - ✓ per il **LOTTO 5** sono state riscontrate sostanziali difformità rispetto alla concessione edilizia, difformità relative ad aumenti di superfici, volumi, cambi destinazione d'uso e modifiche interne, per tali difformità si è ritenuto più valido valutare il costo presunto della rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi.
 - ✓ Per l'abitazione ricompresa nel **LOTTO 5**, occupati da terze persone estranee alla procedura (madre dell'esecutata) è stata calcolata l'indennità di occupazione pari a €100,00 mensili.

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

Potenza, 16.10.2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO
DA



Integrazione: RIDETERMINAZIONE LOTTO 10

Giudice Esecutore: Dr.ssa Annachiara Di Paolo

Numero R.G.E: 87/2012 + 137/2015

Potenza, li 15 Maggio 2024

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI





Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Annachiara Di Palo, a scioglimento della riserva assunta in data 17.12.2023, con nota del 31.01.2024, disponeva quanto segue:

“che l'esperto stimatore provveda a riformulare il Lotto 10 rideterminandone il valore, escludendo le particelle n. 419-409-411-417-413-415-421 del fg. 6, e a precisare se il lotto così formato risulti o meno intercluso”.

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- prendere atto di quanto richiesto dal G.E;
- esaminare la relazione depositata in riferimento al solo LOTTO 10;
- verificare e aggiornare la documentazione catastale;
- verificare e aggiornare l'ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale;
- rideterminare il più probabile valore economico delle sole particelle su cui è garantita la continuità delle trascrizioni.

Prima di entrare nel merito della presente relazione integrativa si ritiene utile riportare la descrizione del LOTTO 10 così come identificato nella relazione depositata e precisamente:

*“**LOTTO 10: TERRENO** sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fig. 6 P.lla 419 – 409 – 411 – 78 – 184 – 241 – 417 – 413 – 415 - 421, particelle tutte adiacenti tra loro, confinanti rispettivamente la **p.lla 419** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-78-420 del medesimo foglio, la **p.lla 409** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-411-410 del medesimo foglio, la **p.lla 411** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 409-417-412 del medesimo foglio, la **p.lla 78** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 417-419-241 del medesimo foglio, la **p.lla 184** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-249 del medesimo foglio, la **p.lla 241** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 242-409-417 del medesimo foglio, la **p.lla 417** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 241-78-41 del medesimo foglio, la **p.lla 415** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 421-423-416 del medesimo foglio, la **p.lla 421** con le particelle identificate nel C.T. con il n° 415-78-423 del medesimo foglio per la **p.lla 413**, non essendo riportata in mappa, non è possibile individuarne i confini.”*

Ciò premesso, tenuto conto delle disposizioni del G.E., in particolare che le particelle n. 419-409-411-417-413-415-421 del fg. .6, assegnate al LOTTO 10, debbano essere escluse dallo stesso, di seguito si riporta la rimodulazione del LOTTO 10



evidenziando che, alla luce di quanto sopra detto, il costituendo LOTTO 10 sarà costituito dai soli beni identificati nel Catasto Terreni, del comune di Sant'Angelo le Fratte, al **Foglio 6 particelle 78 -184 - 241**.

Per completezza, di seguito si riporta l'aggiornamento dei paragrafi nel rispetto della nuova costituzione del LOTTO 10.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato quanto segue:

i **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento **R.G.E. n° 87/2012** (trascritto in data **12.09.2012**), relativamente ai sottoelencati beni, sono i seguenti:

1. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **330 mq**, R.D. **0,60 €**, R.A. **0,12 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: GIUZIO Vincenza (Sant'Angelo le Fratte il 03/08/1946) - proprietà **1000/1000**

2. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **63 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,02 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: GIUZIO Vincenza (Sant'Angelo le Fratte il 03/08/1946) - proprietà **1000/1000**

3. **Terreno** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. AA - **Pascolo**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **0,46 €**, R.A. **0,31 €**, Porz. AB - Qualità **Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. **105 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,10 €**;

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: [REDACTED] - proprietà **1000/1000**

Per una corretta individuazione di tali beni, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A);



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

5

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO 10: TERRENO sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al **Fg. 6 P.lle 78 - 184 - 241**, particelle tutte adiacenti tra loro, con accesso da strada pubblica, confinanti rispettivamente con le particelle identificate nel C.T. al medesimo foglio 6 ne seguente modo: la **p.lla 78** con le particelle n° 417-419-241, la **p.lla 184** con le particelle n° 241-78-249 e la **p.lla 241** con le particelle n° 242-409-417.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

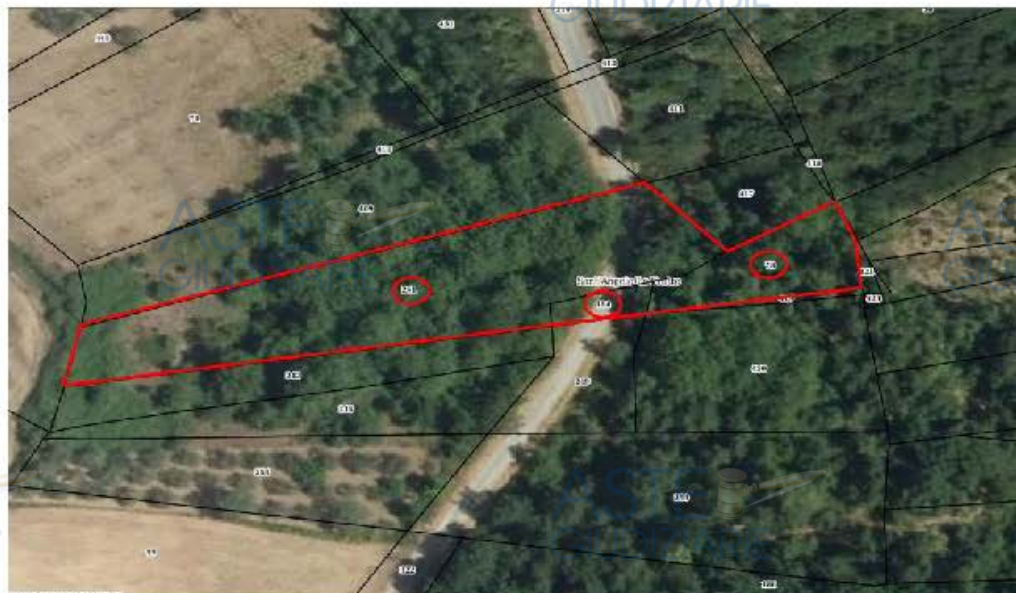


LOTTO 10

TERRENO

sito in SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ), alla Località Serra,
identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 P.lle 78 - 184 - 241.

Il Lotto in oggetto, composto da TRE particelle tutte adiacenti tra loro, è ubicato in agro di Sant'Angelo le Fratte (PZ) in zona E (Agricola) di P.R.G, in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato.



Il fondo risulta non recintato, di forma piuttosto regolare e allungata, con accesso da strada pubblica, strada che di fatto divide il lotto in due parti come riscontrabile dall'ortofoto sopra riportata.

La zona risulta non urbanizzata.

Alla data del sopralluogo il LOTTO risultava inutilizzato.

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

Superficie particella 78:	MQ	330,00
Superficie particella 184:	MQ	63,00
Superficie particella 241:	MQ	<u>1605,00</u>

SUPERFICIE TOTALE LOTTO MQ. **1998,00**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina delle mappe catastali (Allegato C), i beni oggetto dei pignoramenti, procedimento di espropriazione Immobiliare nn 87/2012 e 137/2015, presentano la seguente identificazione catastale:

COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE (PZ)

TERRENI

1. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 78; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **330 mq**, R.D. **0,60 €**, R.A. **0,12 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

2. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 184; Qualità **Bosco Alto**, cl. 1, Sup. **63 mq**, R.D. **0,11 €**, R.A. **0,02 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

3. **TERRENO** sito nel Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ), Località Serra, identificato nel C.T. di detto comune al Fg. 6 p.lla 241; Porz. AA - **Pascolo**, cl. 2, Sup. **1.500 mq**, R.D. **0,46 €**, R.A. **0,31 €**, Porz. AB - Qualità **Seminativo Arbor.**, cl. 5, Sup. **105 mq**, R.D. **0,02 €**, R.A. **0,10 €**;

PROPRIETÀ:

- proprietà 1000/1000

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 10: QUOTA DI 1/1 di un LOTTO di TERRENO ubicato in Sant'Angelo le Fratte (Pz) alla Località Serra, è composto da n° 3 particelle, tutte adiacenti tra loro, con accesso da strada pubblica, di forma piuttosto regolare e allungata, ubicata in un'area a destinazione prevalentemente agricola con presenza di costruzioni del tipo isolato, confinanti rispettivamente con le particelle identificate nel C.T. al medesimo foglio 6 ne seguente modo: la **p.lla 78** con le particelle n° 417-419-241, la **p.lla 184** con le particelle n° 241-78-249 e la **p.lla 241** con le particelle n° 242-409-417, è riportato in C.T. del comune di Sant'Angelo le Fratte al al **Fg. 6 P.lle 78-184-241**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il lotto ricade in zona agricola

PREZZO BASE: **euro 5.400,00**

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso, alla luce di quanto e appreso durante il sopralluogo, le particelle costituenti il **LOTTO 10** sono nel possesso del debitore.

6. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che i beni insistano su suolo demaniale.

7. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento **non** sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In riferimento al più probabile valore economico attribuibile al rideterminato **LOTTO 10**, rifacendosi ai criteri di stima già adottati e riportati nella precedente relazione di stima di seguito si riporta quanto segue:

Determinazione del più probabile valore di mercato

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO TERRENI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In funzione di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, è risultato quanto segue:

- **Mercato dei Terreni – Comune di Santangelo le Fratte**



I prezzi unitari per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro **2,00/mq** ed euro **4.00/mq**.

Il valore di mercato individuato si riferisce a beni analoghi, liberi ed in normale stato di conservazione.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato dei terreni agricoli e rapportando tale valore al bene oggetto di stima si ritiene di attribuire il seguente valore:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): **Euro/mq 3,00**

Tutto ciò premesso si può affermare che:

- per i **TERRENI** ubicati in località Serra - Santangelo le Fratte (Pz), considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di 3,00 €/mq.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie complessiva del lotto, il prezzo unitario attribuito e il valore complessivo del lotto e precisamente:

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 10

Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Lotto di Terreno (comune di Sant'Angelo le Fratte - Loc. Serra)	mq 1998,00	€/mq 3,00	€ 5.994,00
TOT.			€ 5.994,00

Il valore così determinato, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 10** è pari a

€ 5.994,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 10: [€ 5.994,00*(1-10%)] = € 5.394,60 in cifra tonda

€. 5.400,00





9. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

In merito a tale quesito, i beni oggetto di pignoramento NON rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°87/2012 riunito al n° 137/2015, costituenti il LOTTO 10, sulla base di quanto disposto dal G.E. a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 17.12.2023, in conclusione evidenzia quanto segue:

- Il LOTTO 10 è costituito dai beni identificati al C.T. del comune di Sant'Angelo le Fratte al Fg. 6 p.lle 78 – 184 -241;

- Il LOTTO così costituito NON risulta intercluso in quanto accessibile da strada pubblica;

- Il più probabile valore economico attribuibile al LOTTO 10 è pari a €. 5.400,00

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

Potenza li, 15.05.2024

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI

