

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: Giudizio di Divisione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 345/2010

(AP) Capitalia Service J.V. s.r.l
(CP) Rutilio Pasquale
(CS) BNL spa, Equitalia, Mazzaro Giovanni, MPS spa, Cillis Angela
(IN) Italcapital, Corvino Prisco, Unicredit credit managent bank

IL C.T.U.

Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udiienza 17/05/2022

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI IN PERIZIA

PARTE PRIMA

- Conferimento.
- Quesiti.

PARTE SECONDA

- Premessa.
- Risposta ai quesiti.
- Allegati.

PARTE TERZA

- Osservazioni parte convenuta.
- Osservazioni parte attrice.

PARTE QUARTA

- Risposta alle osservazioni parte convenuta.
- Risposta alle osservazioni parte attrice.

PARTE QUINTA

- Conclusioni.



Oggetto:

Giudizio di divisione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, sezione civile Reg. Gen. 345/2010 innanzi al G.I. **Giuliana Santa Trotta** del Tribunale di Lagonegro,

Tra

Capitalia Service J.V. s.r.l. (AP)

e

Rutilio Pasquale (CP)

BNL s.p.a., Equitalia, Mazzaro Giovanni, MPS spa, Cillis Angela (CS)

Italcapital s.r.l., Corvino Prisco, Unicredit credit Managent bank spa (IN)



Maratea, località Sorgimpiano



ELENCO ALLEGATI

(All. A) Verbale I° Sopralluogo;

(All. B) Verbale II° Sopralluogo;

(All. C) Documentazione fotografica;

(All. D) Grafico dimostrativo della superficie catastale dell'intero lotto;

(All. E) Grafico dimostrativo della consistenza delle particelle allo stato di fatto;

(All. F) Grafico con individuazione del lotto principale e del lotto residuale;

(All. G) Grafico con individuazione delle quote oggetto di divisione;

(All. H) Certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Maratea (Pz);

(All. I) Comunicazione sopralluogo;

(All. J) Notifica della bozza preliminare alle parti;

(All. K) Certificato storico di Residenza Mazzaro Giovanni.



PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico:

Con nomina a consulente del 30 marzo 2021 prestato giuramento in data 08 aprile 2021, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, venivo nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione 345/2010 R.G. pendente presso il Tribunale di Lagonegro al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice con ordinanza del 30 marzo 2021.

Quesiti:

1. *Determini l'attuale e reale consistenza del bene immobile oggetto di divisione, ne valuti la eventuale comoda divisibilità, senza oneri per le parti condividenti e predisponga un progetto divisionale;*
2. *nel caso in cui non sussista la comoda divisibilità del bene, valuti il valore di mercato dello stesso;*

PARTE SECONDA

Premessa:

Il giorno 30 aprile 2021 alle ore 11,00 mi sono recato sui luoghi oggetto di causa.

Al primo sopralluogo è intervenuto, l'avvocato Rossella Roselli in qualità di custode giudiziario nella procedura di esecuzione immobiliare n° 13/2007 R.G.

Al primo sopralluogo ho proceduto all'ispezione sommaria dei luoghi



effettuando rilievi fotografici degli immobili oggetto di causa. Considerato che, gli immobili erano inaccessibili per la folta vegetazione, ho rappresentato al custode l'impossibilità di procedere ad effettuare le operazioni peritali. In seguito il custode, dopo essere stato autorizzato dal Giudice ad avvalersi di una ditta specializzata, predisponeva la pulizia degli immobili oggetto di perizia per consentirmi di effettuare i rilievi tecnici.

In data 30 dicembre 2022 venivo convocato, per le vie brevi, dal custode sui luoghi oggetto di causa perché durante le operazioni di pulizia degli immobili è emersa l'esistenza di un manufatto. In data 06 aprile 2022, tramite mail venivo portato a conoscenza dal custode che i lavori di pulizia erano terminati e che tale documentazione era già stata depositata in Tribunale. Al fine di individuare la corretta ubicazione degli immobili, ho richiesto al Giudice di eseguire il rilievo topografico. Il giudice in data 08 aprile 2022 mi concedeva l'autorizzazione. Allo scopo di eseguire i rilievi, ho comunicato alle parti il prosieguo delle operazioni peritali fissando da data del 22 aprile 2022. Preciso che la raccomandata spedita al sig. Mazzaro non ha avuto buon fine in quanto il destinatario risulta trasferito in altro domicilio. In ottemperanza a quanto comunicato, in data 22 aprile 2022 alle ore 14, unitamente al mio collaboratore di studio, ci siamo recati sui luoghi oggetto di perizia, non avendo rinvenuto la presenza delle parti ho dato seguito ai rilievi tecnici.





Risposta ai quesiti:

Allo scopo di dar risposta ai quesiti, ho fatto gli opportuni accessi sui luoghi oggetto di perizia concludendo i sopralluoghi con la stesura dei relativi verbali.

Ai fini dell'accertamento dello stato di fatto e consistenza del bene, avendo rilevato discordanza tra la documentazione catastale e la consistenza del bene, in quanto attraversato in parte dalla strada interpodereale di lottizzazione ed in parte posseduto dai vicini limitrofi proprietari di altri immobili. Ho accertato inoltre che il fabbricato riportato in catasto come area rurale allo stato di fatto è privo di elementi essenziali per poter risalire alla consistenza originaria. In prosieguo ho effettuato i necessari rilievi topografici allo scopo di verificare e confrontare la rappresentazione catastale con la consistenza e i limiti di proprietà dello stato attuale.

Ciò premesso, ho riscontrato la discordanza che ho rappresentato ed evidenziato negli allegati grafici.

Terminate le operazioni di rilievo ho riscontrato le seguenti diversità:

1) eseguendo il rilievo strumentale, ho verificato che tutte le particelle hanno assunto una diversa configurazione a seguito di un mutamento dei confini in raffronto a quanto si rileva dalla mappa catastale.

L'aggiornamento catastale non risulta eseguito per cui, sia i confini che le superfici delle particelle non corrispondono.

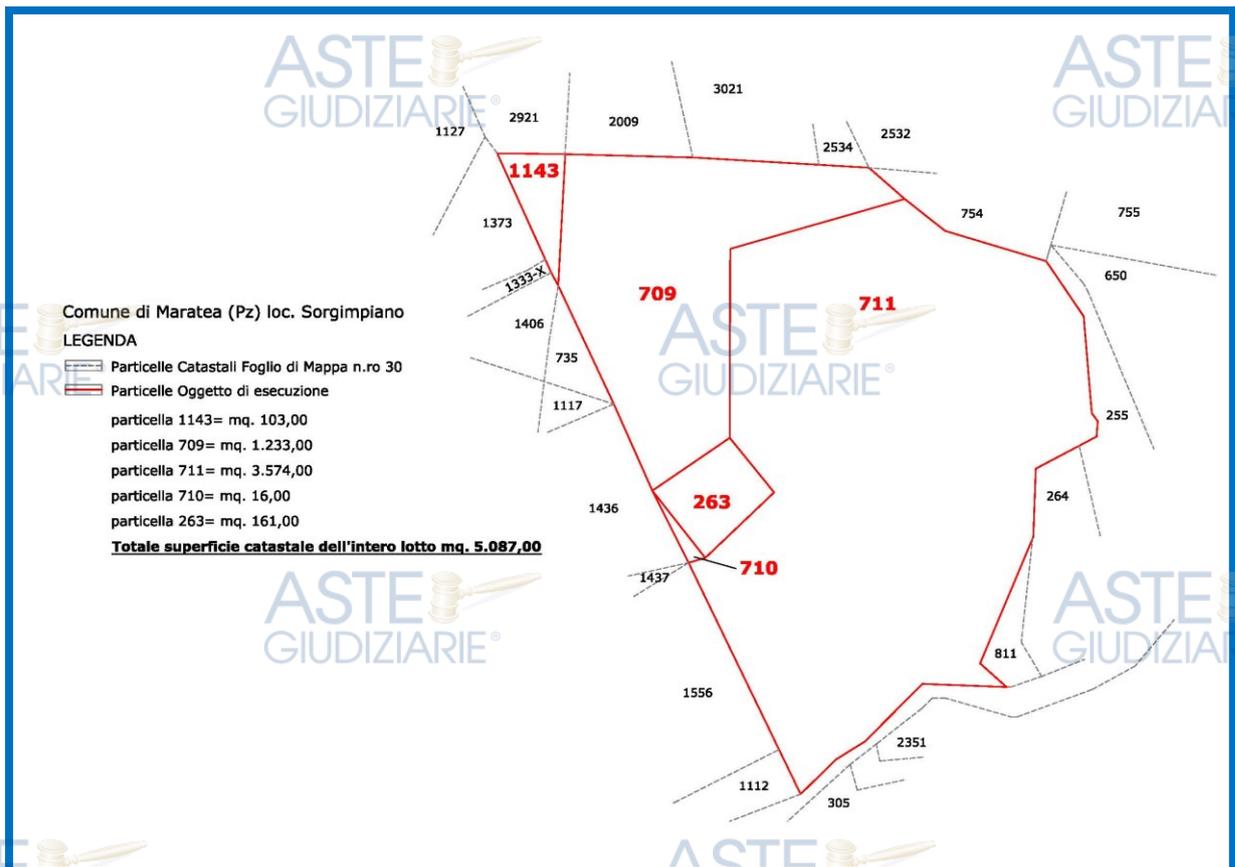


Dal rilievo topografico e catastale con lo stato di fatto, emerge quanto segue:

Consistenza catastale delle particelle:

- part.lla 1143 mq. 103,00
- part.lla 709 mq. 1.233,00
- part.lla 711 mq. 3.574,00
- part.lla 710 mq. 16,00
- part.lla 263 area rurale mq. 161,00

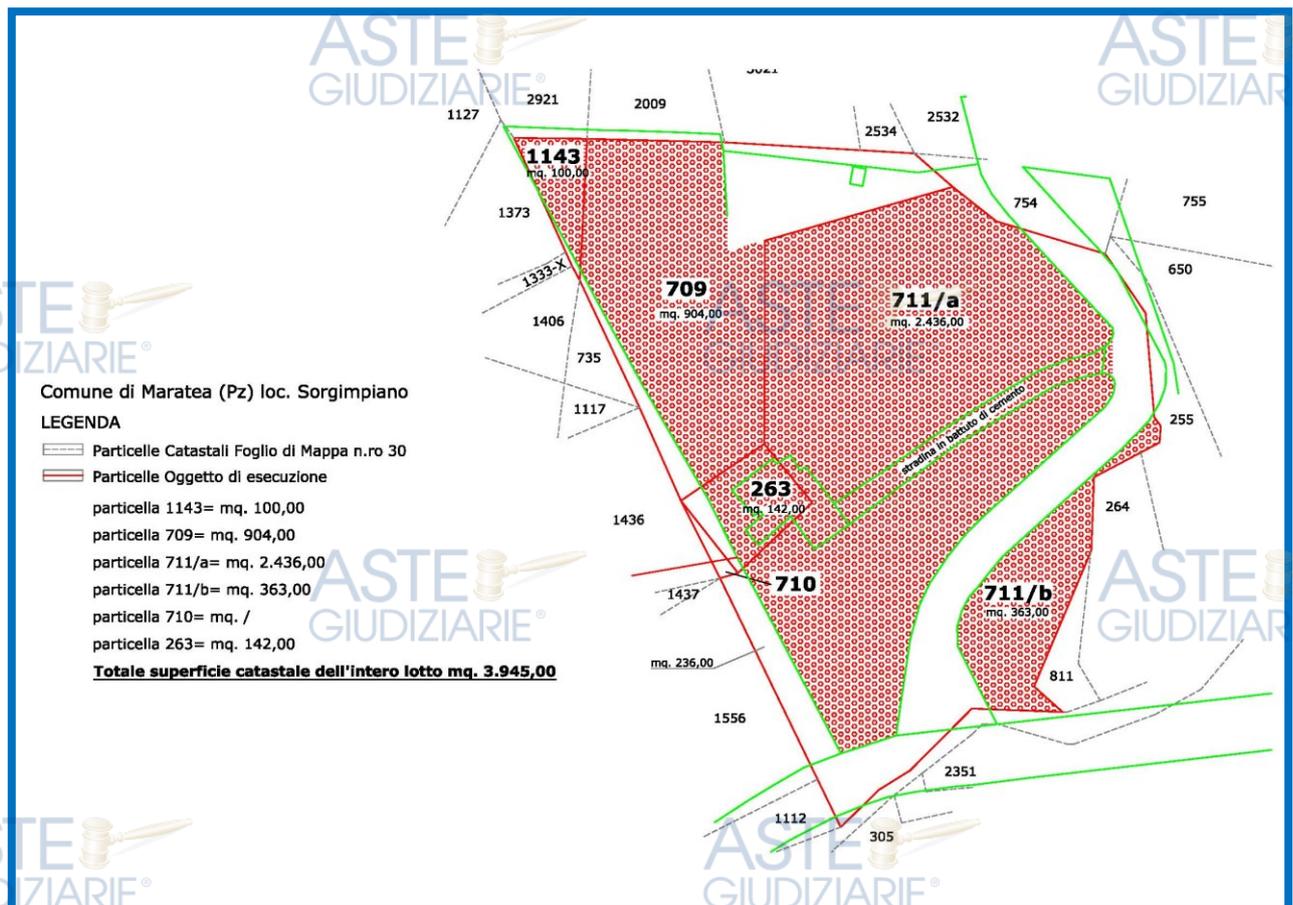
Totale superficie catastale dell'intero lotto **mq. 5.087,00**



Consistenza delle particelle allo stato di fatto:

- part.lla 1143 mq. 100,00
- part.lla 709 mq. 904,00
- part.lla 711/a mq. 2.436,00
- part.lla 711/b mq. 363,00
- part.lla 710 mq. -----
- part.lla 263 area rurale mq. 142,00

Totale superficie dell'intero lotto **mq. 3.945,00**



La reale consistenza del lotto principale da dividere è di mq. 3.582,00. La superficie pro quota è di mq. 1.791,00. Per la parte restante, il lotto residuale la consistenza da dividere è di mq. 363,00 di cui la superficie pro quota è di mq. 181,50.

Dall'accertamento in loco risulta che la particella 263, riportata catastalmente "area rurale", ha perduto ogni sua consistenza per cui non è suscettibile di ricostruzione o altra potenzialità edilizia pertanto, la sua superficie sarà considerata quale suolo da inglobarsi all'intero lotto.

Il lotto principale ha una superficie di mq. 3.582,00 -

Il lotto residuale ha l'intera superficie di mq. 363,00 -

L'intero lotto principale ha un valore di gran lunga superiore al valore del lotto residuale in quanto, quest'ultimo è quasi totalmente inutilizzabile sia per la sua minima entità e sia perché è attraversato centralmente da una condotta aerea costituente servitù permanente passiva per l'intera superficie residuale.

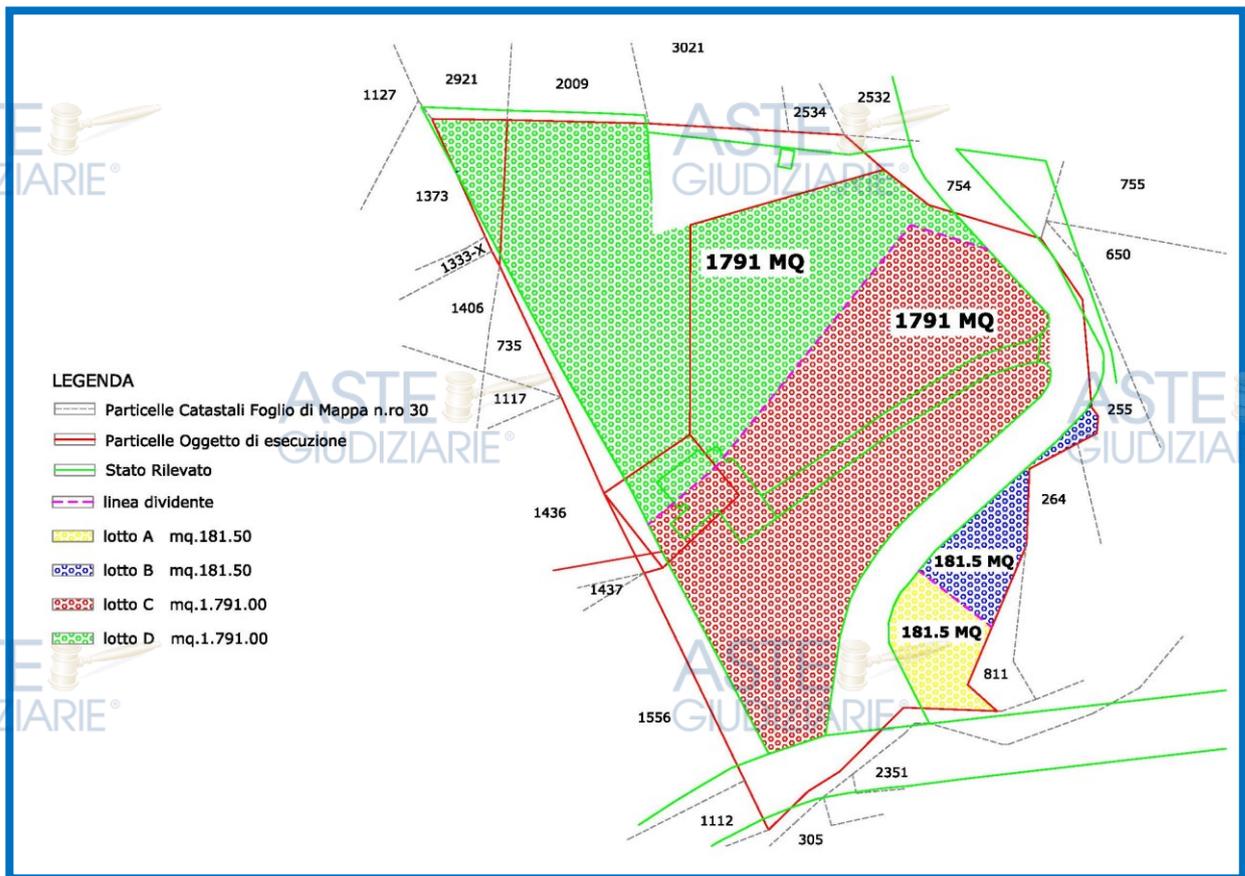
Considerata l'omogeneità di ciascun lotto, la suddivisione in due quote uguali, costituisce elemento essenziale per tracciare la dividente in due lotti di pari superficie, ciò vale sia per il lotto principale che per quello residuale.

Il parametro di valutazione delle quote è unico per l'intero lotto principale così come per il residuale per cui le dividenti costituiscono l'esatta divisione delle quote e dei valori che ne derivano.



I lotti che verranno a formarsi con la dividente di frazionamento hanno il comodo accesso dalla strada carrabile di lottizzazione.

Per tutto quanto sopra esposto, concludo che le dividenti da me tracciate costituiscono una comoda divisibilità, senza oneri per le parti condividenti.



Maratea 28/05/2022

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

PARTE TERZA

- Osservazioni:

Come da provvedimento del G.I., in data 28 aprile 2022 ho trasmesso alle parti la Bozza preliminare di relazione ed ho invitato le stesse ad inviare allo scrivente eventuali osservazioni prima dell'Udienza fissata per il giorno 17 maggio 2022.

Che alla data del 13 maggio 2022, non ho ricevuto nessuna osservazione dalle parti.

Preciso che il plico raccomandata, contenente la Bozza di Perizia spedita al sig. Mazzaro Giovanni non ha avuto buon fine in quanto risulta trasferito, mentre dal certificato storico di residenza, risulta iscritto con i seguenti dati nel Comune di Milano in via Puccini Giacomo n° 3 dal 11/02/2013.



PARTE QUARTA

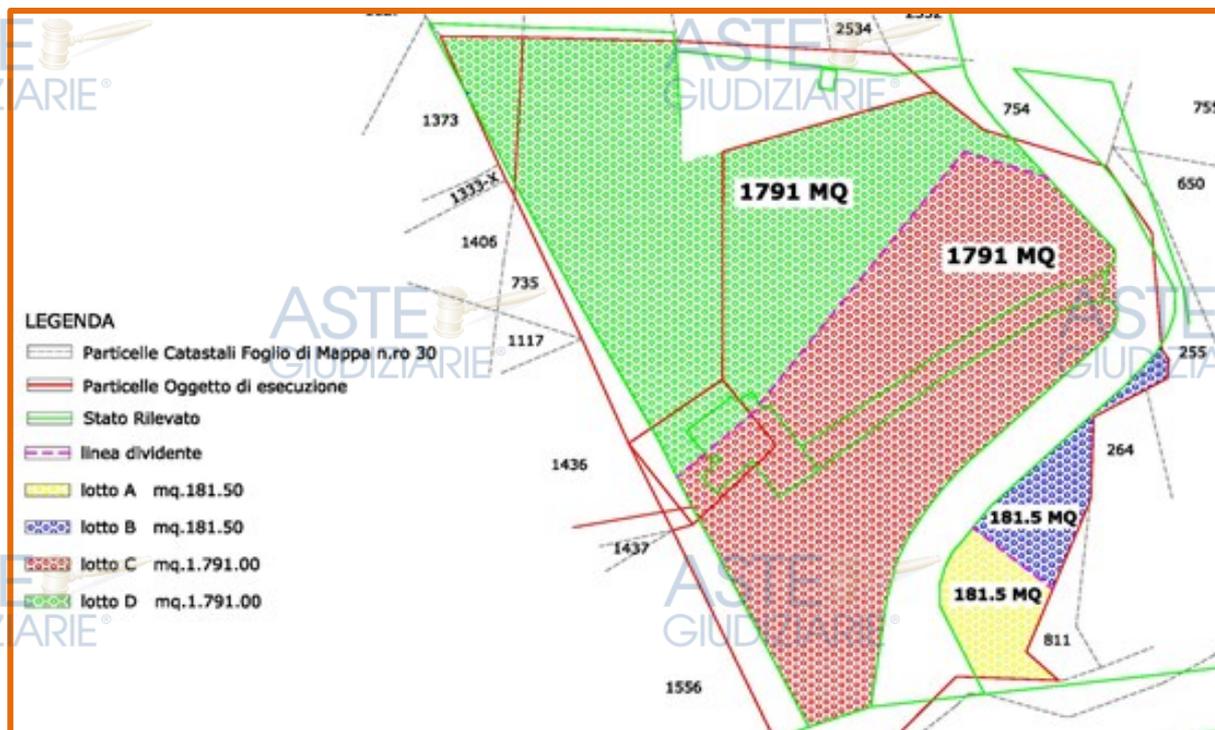
- Risposta alle osservazioni parte attrice e parte convenuta.

Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

PARTE QUINTA

Conclusioni:

Con riferimento al provvedimento del G.I. del 30 marzo 2021, ho verificato l'effettiva consistenza del bene ed ho valutato che gli stessi sono comodamente divisibili, pertanto ho ritenuto tracciare un'ipotetica linea dividente che individua in parte uguali il lotto principale e il lotto residuale. La quota di 1/2 dell'intero immobile oggetto di divisione è pari a mq. $(1.791,00 + 181,50) =$ mq. 1.972,50.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatogli dal Giudice, il sottoscritto
 rassegna qui la presente relazione.

Maratea, 13/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Documentazione Fotografica

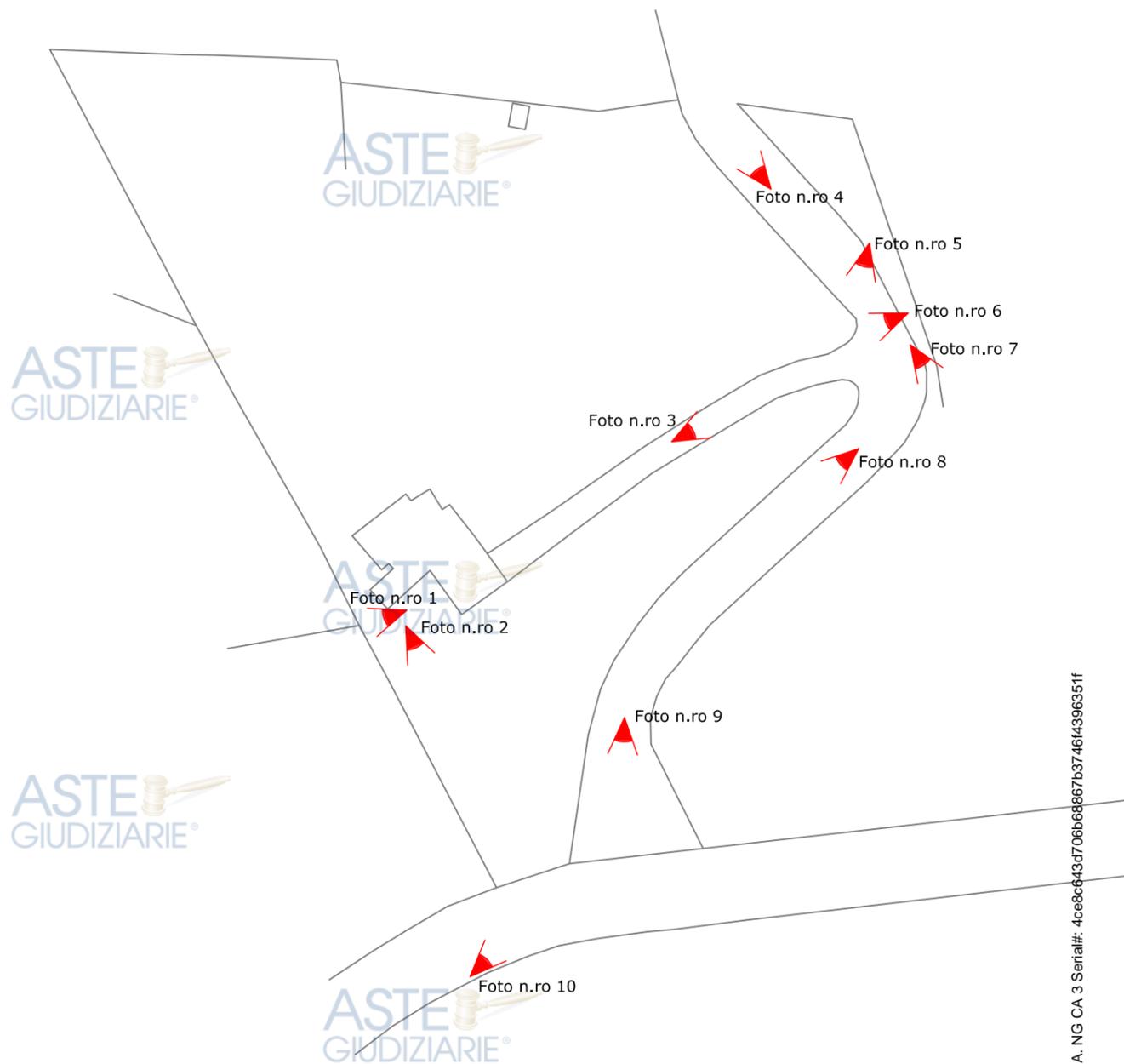


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

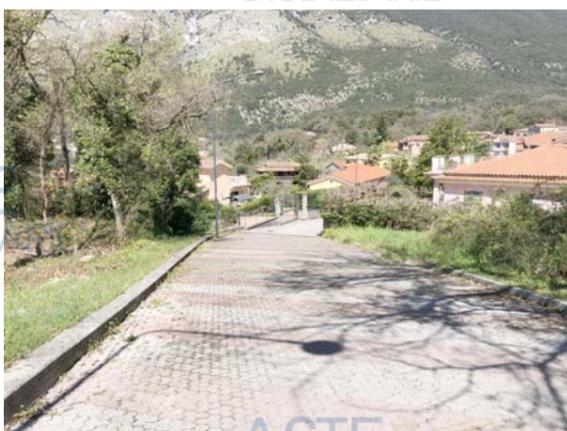


Foto 10



Foto 9



Foto 8



Foto 7



Firmato Da: IANNINI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce8c6434706b6867b374614396351f



ASTE GIUDIZIARIE

Documentazione Fotografica



Firmato Da: JANINIGI AETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce8c643d706b6867b3746f4396351f



Documentazione Fotografica "area rurale"

Foto n.ro 1



Foto n.ro 2



Foto n.ro 3

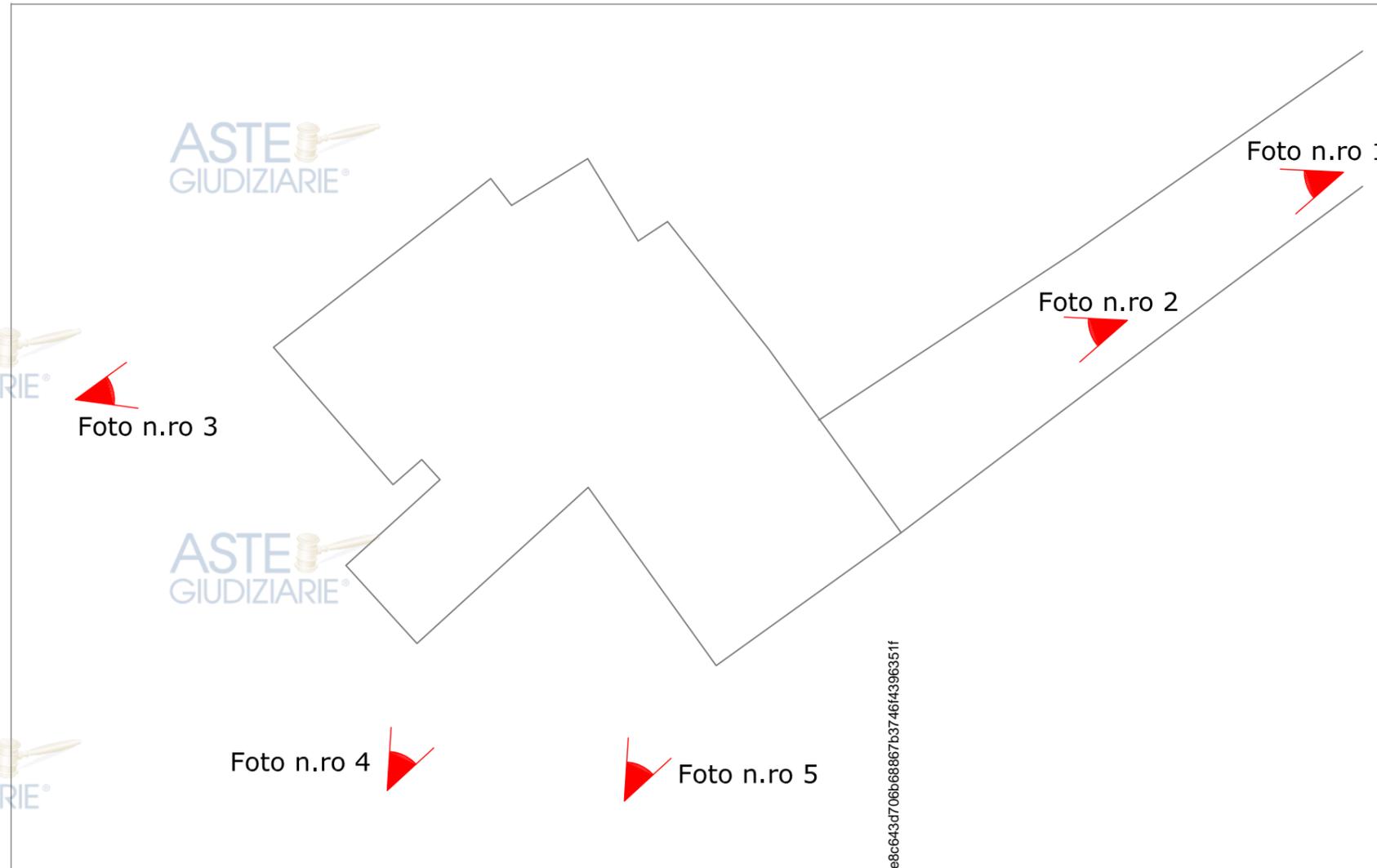


Foto n.ro 4



Foto n.ro 5



Firmato Da: ILLUMINATI VANO, EMILIA & ROMAGNA S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4ce8c643d706b68867b3746f4396351f

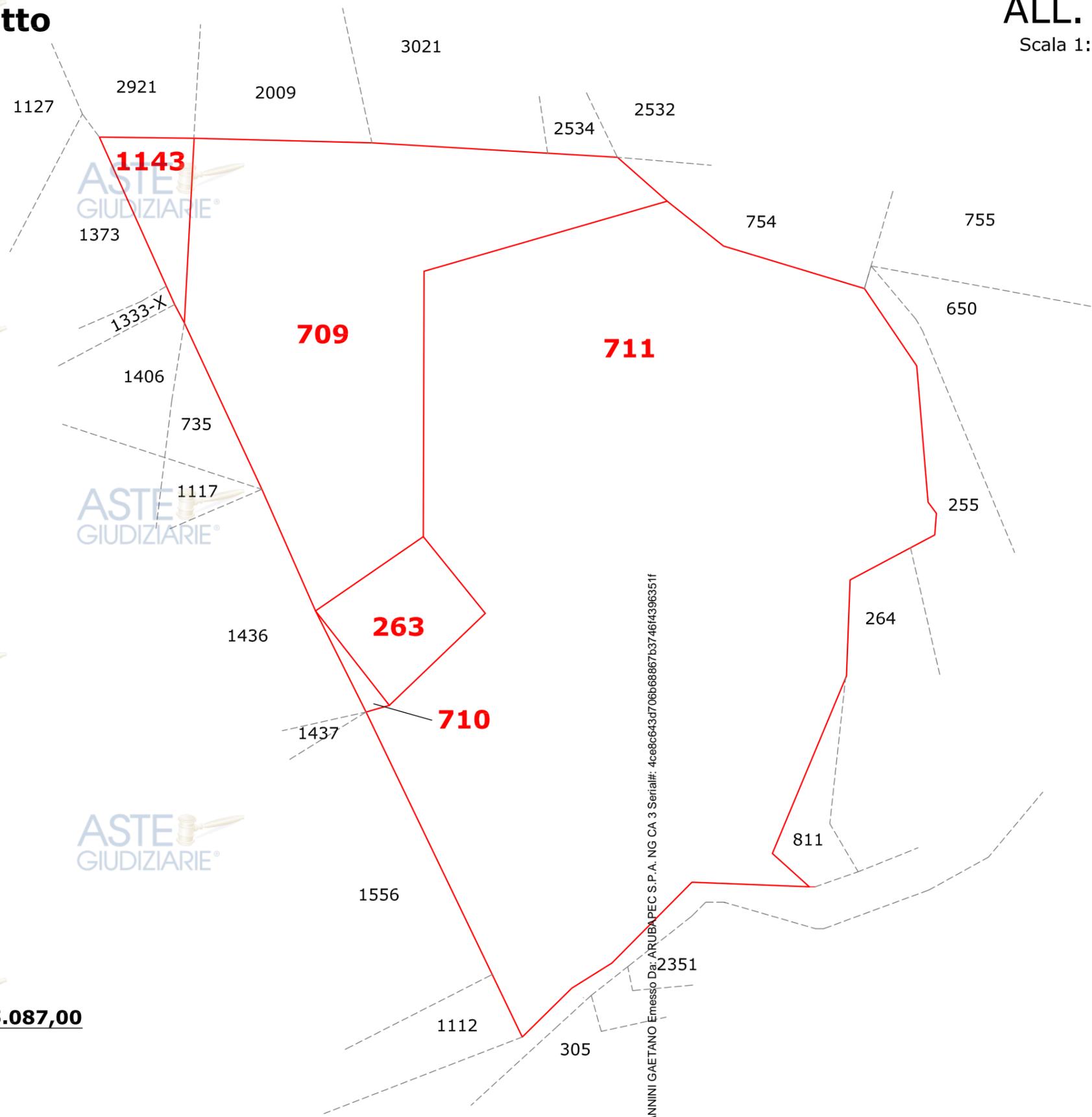




Superficie catastale dell'intero lotto

ALL. D

Scala 1:500



Comune di Maratea (Pz) loc. Sorgimpiano

LEGENDA

Particelle Catastali Foglio di Mappa n.ro 30

Particelle Oggetto di esecuzione

particella 1143= mq. 103,00

particella 709= mq. 1.233,00

particella 711= mq. 3.574,00

particella 710= mq. 16,00

particella 263= mq. 161,00

Totale superficie catastale dell'intero lotto mq. 5.087,00

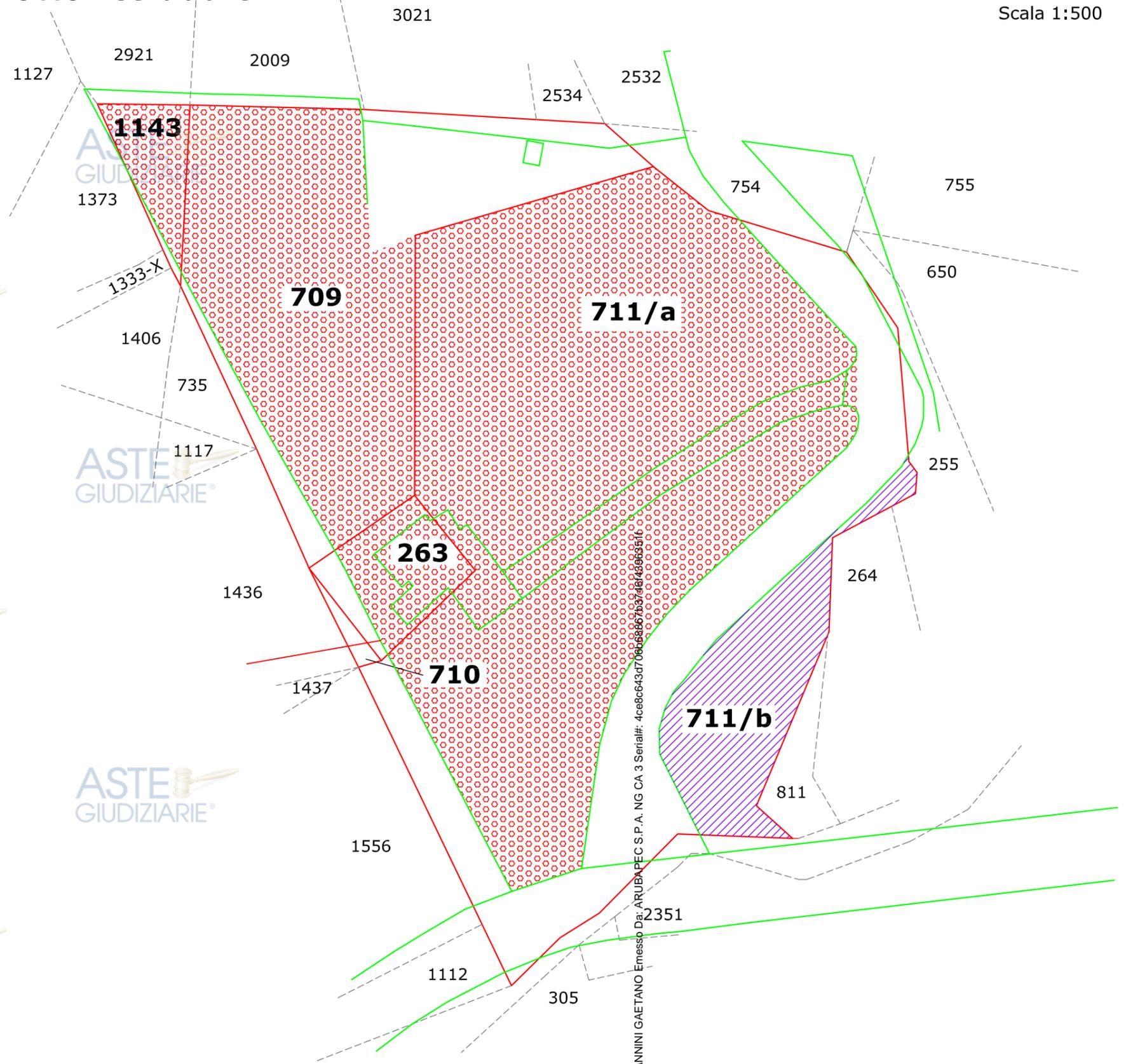
Firmato Da: IANNINI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce8c643d706b68667b3746f4396351f



Individuazione lotto principale e lotto residuale

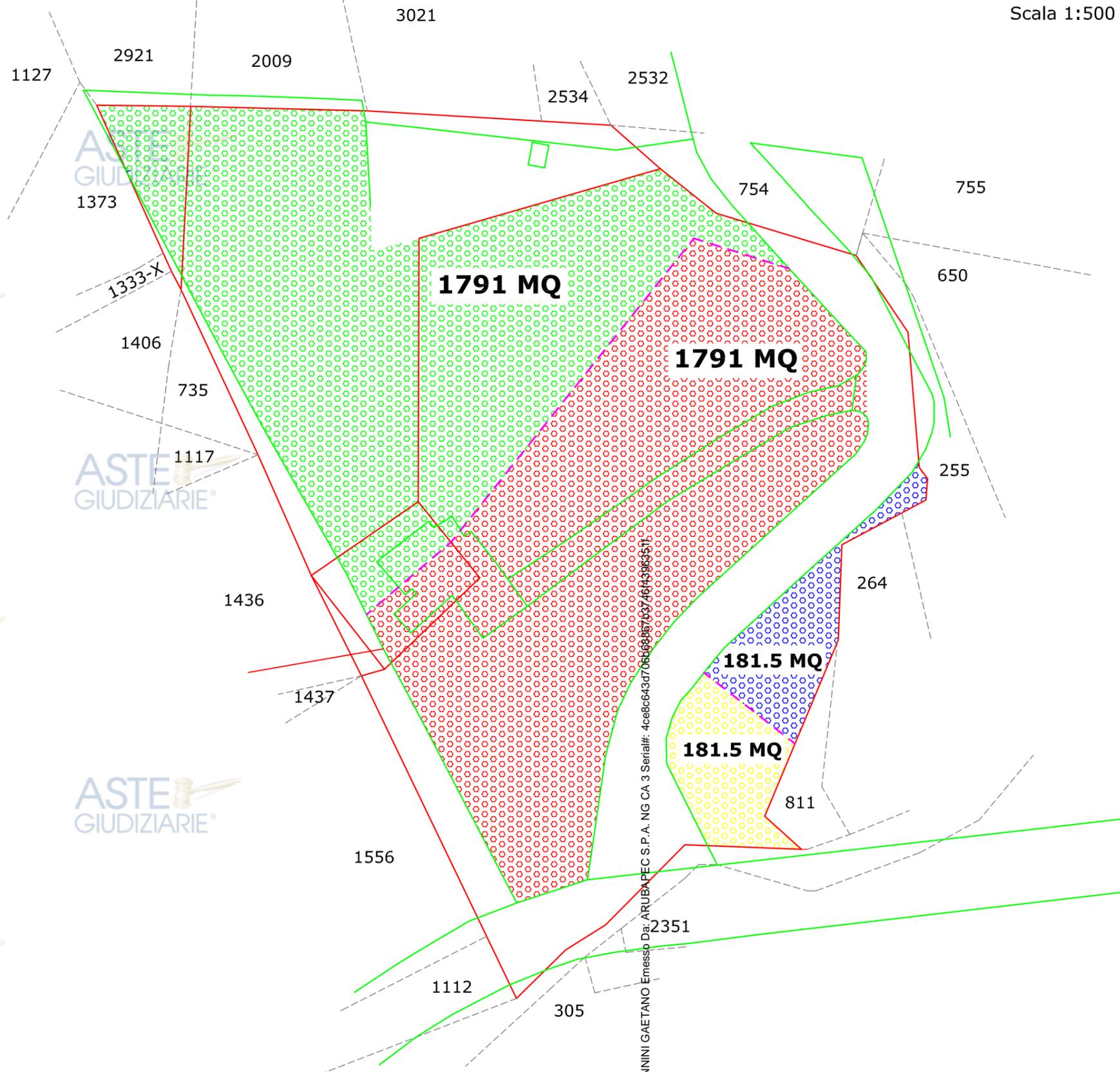
LEGENDA

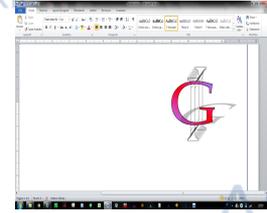
-  Particelle Catastali Foglio di Mappa n.ro 30
-  Particelle Oggetto di esecuzione
-  Stato Rilevato
-  Superficie lotto principale mq. 3.582.00
-  Superficie lotto residuale mq. 363.00



LEGENDA

-  Particelle Catastali Foglio di Mappa n.ro 30
-  Particelle Oggetto di esecuzione
-  Stato Rilevato
-  linea dividente
-  lotto A mq.181.50
-  lotto B mq.181.50
-  lotto C mq.1.791.00
-  lotto D mq.1.791.00





TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: *Giudizio di Divisione "incarico suppletivo per il frazionamento"*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 345/2010

<i>(AP) Capitalia Service J.V. s.r.l</i>
<i>(CP) Rutilio Pasquale</i>
<i>(CS) BNL spa, Equitalia, Mazzaro Giovanni, MPS spa, Cillis Angela</i>
<i>(IN) Italcapital, Corvino Prisco, Unicredit credit managent bank</i>

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

Prossima Udienza 04/12/2024





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

(CP)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conferimento supplemento incarico:

Con nomina a consulente del 30 marzo 2021 e successivo incarico suppletivo del 06/03/2024, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione 345/2010 R.G.. All'udienza del 06/03/2024, il sottoscritto rappresentava la necessità di procedere al frazionamento delle particelle come indicato nella perizia;

Quesito:

1. *Dispone che il CTU provveda al frazionamento indicato in perizia necessario ai fini dell'ordinanza di vendita con spese a carico del creditore procedente;*

Premessa:

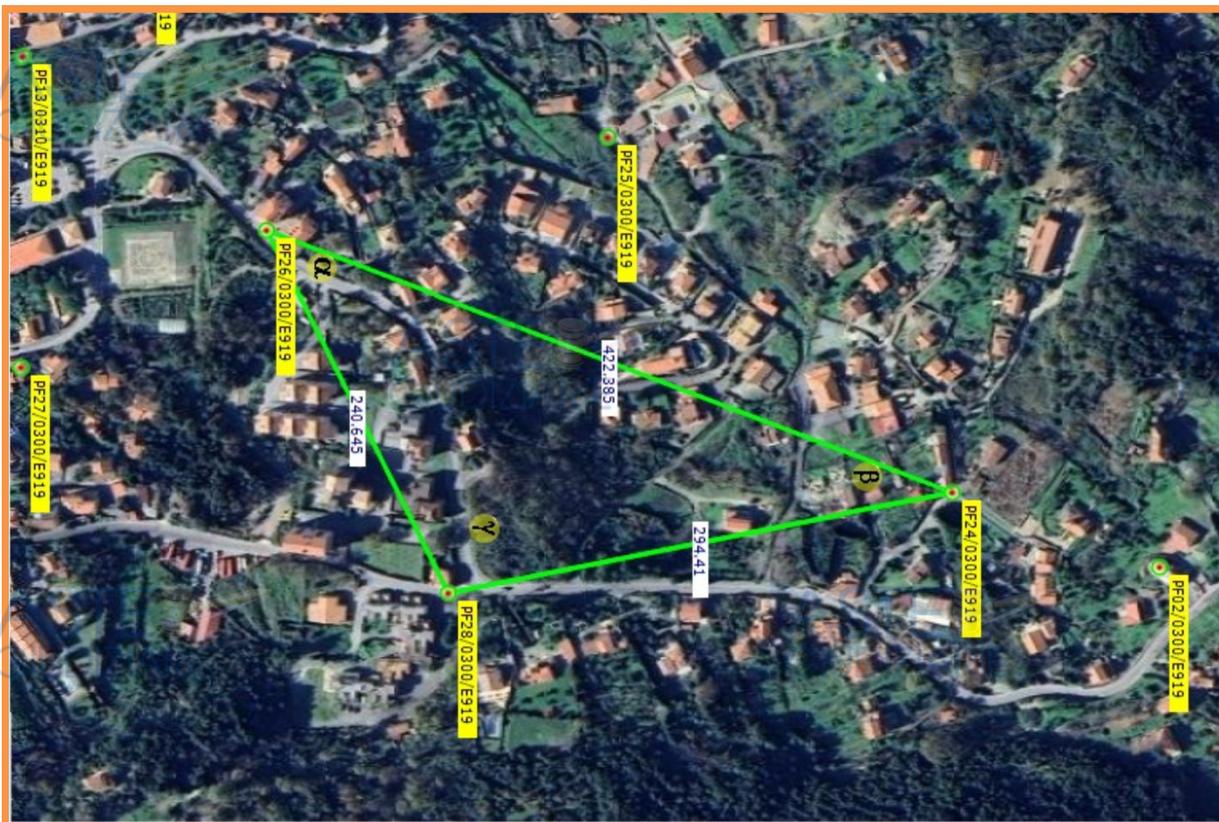
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto al fine di effettuare il frazionamento, come da incarico ricevuto, si è recato sui luoghi oggetto di perizia e, più precisamente, sulle particelle distinte in catasto terreni al nr. 711-263 del f 30 del Comune di Maratea (Pz). Le operazioni peritali si sono svolte rilevando il lotto di terreno comprendente le particelle oggetto di frazionamento, con i relativi punti fiduciarci propedeutici alla predisporre dell'elaborato tecnico definitivo.



Lo
scriv
ente
ha
prov
vedut
o ad
acqui
sire
l'estr
atto
di
mapp

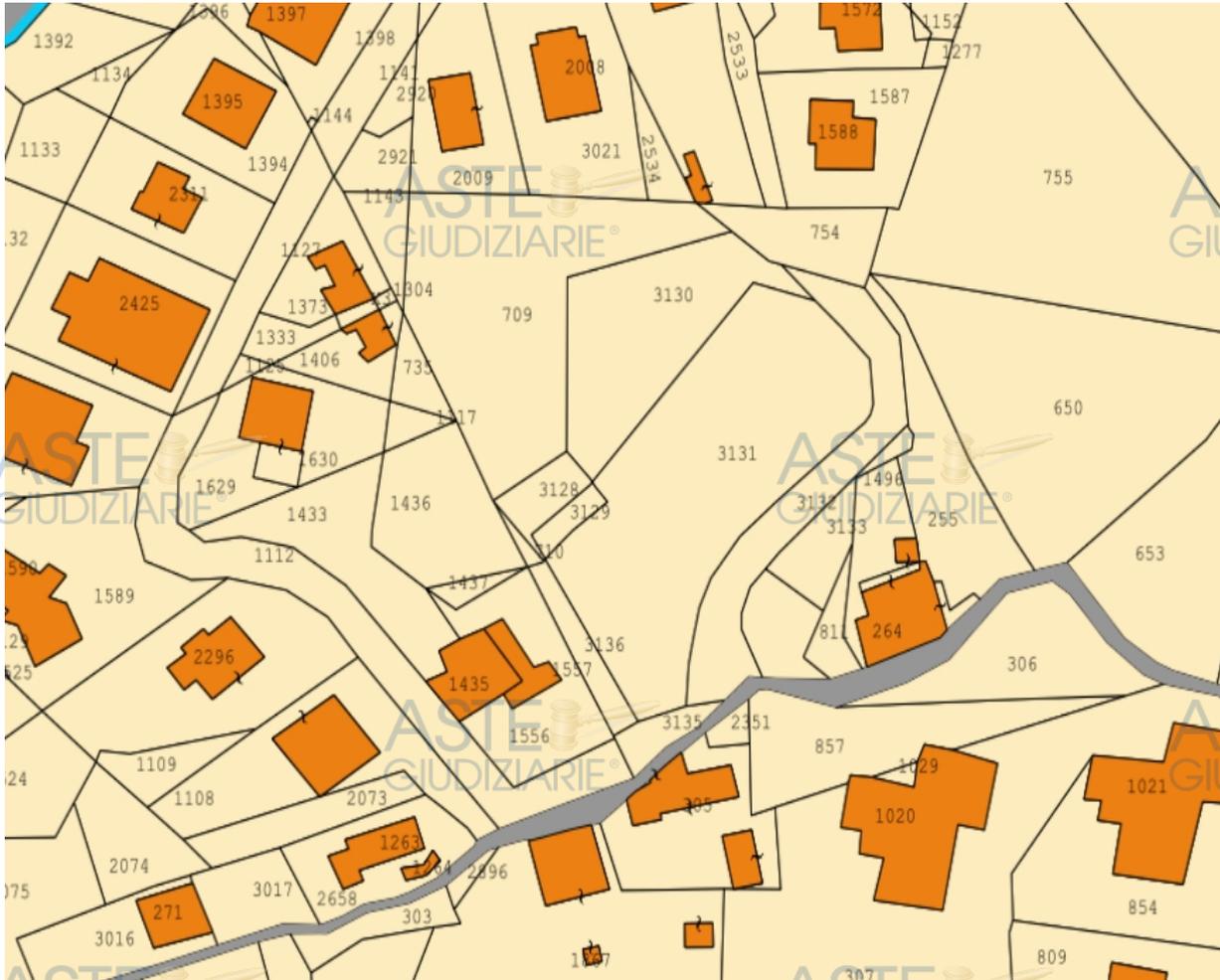
a presso il catasto Provinciale di Potenza. Una volta in possesso della documentazione tecnica, il sottoscritto, unitamente al collaboratore di studio, si recato sui luoghi oggetto di perizia per effettuare il rilievo topografico con le attrezzature stazione g.p.s. e totale, al fine di predisporre il "tipo frazionamento". Dopo aver effettuato i rilievi metrici ha materializzato linee direttrici di frazionamento con picchetti in ferro di colore rosso. In data 05 aprile 2024, ai sensi dell'art. 30 comm. 5 del D.p.r. 380/2001, notificava al Comune la pratica catastale, invitando l'ufficio a provvedere alla verifica e vidimazione della stessa. Dopo aver notificato l'elaborato tecnico al Comune di Maratea restava in



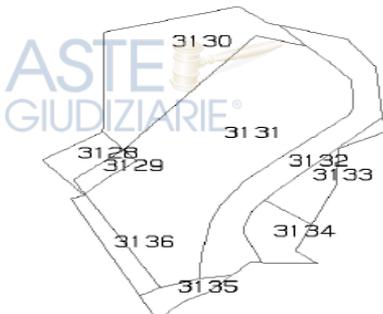


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



• Estratto di Mappa dal f 30 del 16/04/2024



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa che nella materializzazione delle direttrici di frazionamento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

picchettate sui luoghi oggetto di causa, la consistenza catastale dei (Lotto C + Lotto A) da mq 1.972,50 è diventata di mq. 1.944, che tale variazione non incide ai fini del valore del bene.

Le particelle indicate nella perizia del 18/07/2022, a pagina nr. 8 individuate come (Lotto C + Lotto A) dopo il frazionamento sono state individuate catastalmente ai numeri (3131- 3134- 3129) come riportato nelle visure storiche del 18/04/2024 allegate alla presente

Si allega alla presente:

- A. Visure catastali storiche aggiornate;
- B. Rilievo vidimato dall'UTC;
- C. Approvazione secondo originale;

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Con osservanza

Maratea 18/07/2022

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: Giudizio di Divisione "incarico suppletivo"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 345/2010

(AP) Capitalia Service J.V. s.r.l

(CP) Rutilio Pasquale

(CS) BNL spa, Equitalia, Mazzaro Giovanni, MPS spa, Cillis Angela

(IN) Italcapital, Corvino Prisco, Unicredit credit managent bank

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

Prossima Udienda 23/11/2022





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI IN PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE PRIMA

- Conferimento.
- Quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE SECONDA

- Premessa.
- Risposta al quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE TERZA

- Conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Oggetto:

Giudizio di divisione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, sezione civile Reg. Gen. 345/2010 innanzi al G.I. **Giuliana Santa Trotta** del Tribunale di Lagonegro,

Tra

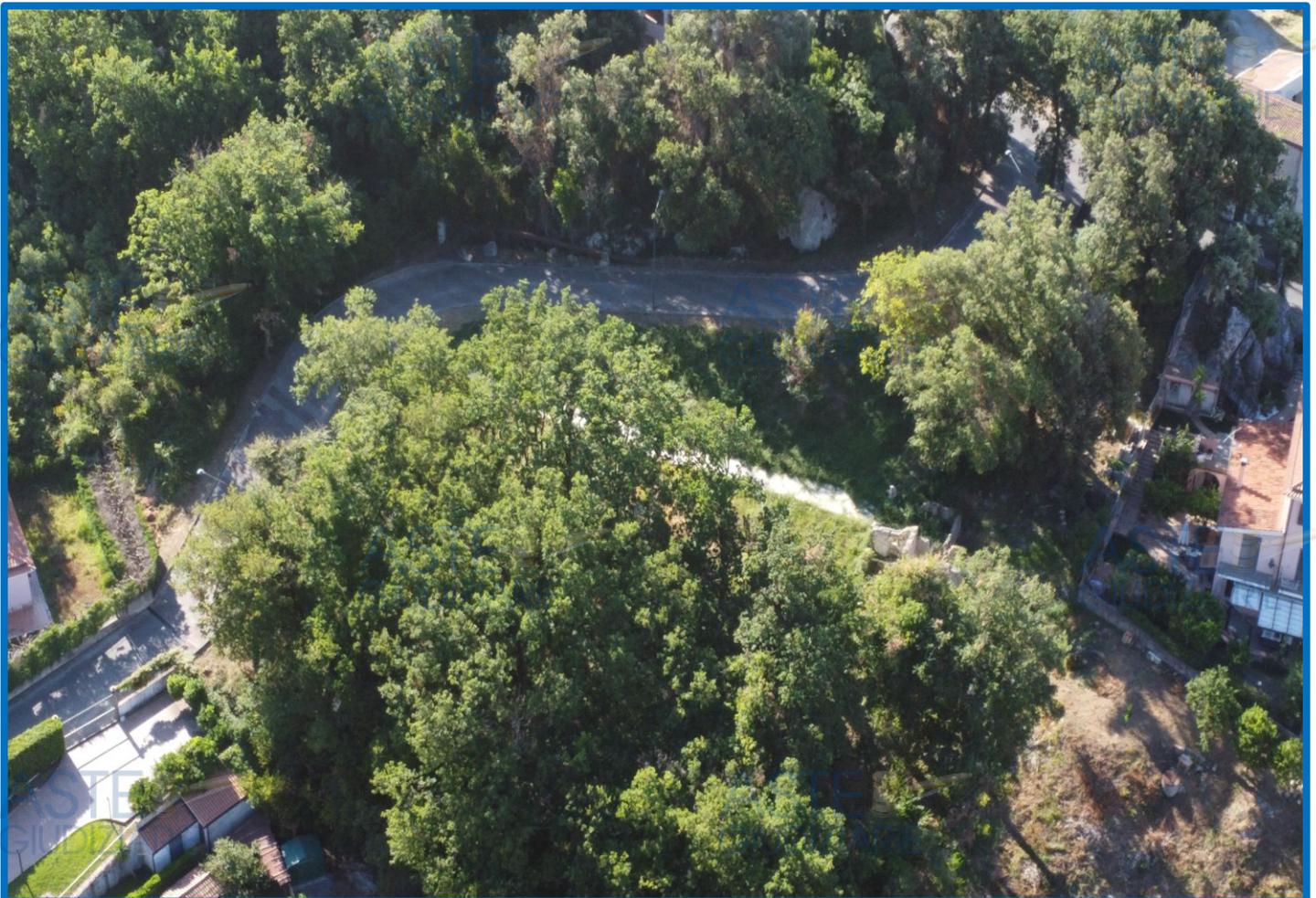
Capitalia Service J.V. s.r.l. (AP)

e

Rutilio Pasquale (CP)

BNL s.p.a., Equitalia, Mazzaro Giovanni, MPS spa, Cillis Angela (CS)

Italcapital s.r.l., Corvino Prisco, Unicredit credit Managent bank spa (IN)



Maratea, località Sorgimpiano foto del 14/07/2022



PARTE PRIMA

Conferimento supplemento incarico:

Con nomina a consulente del 30 marzo 2021 prestato giuramento in data 08 aprile 2021, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, venivo nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione 345/2010 R.G. pendente presso il Tribunale di Lagonegro al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice con ordinanza del 30 marzo 2021. All'udienza del 22/06/2022, il giudice dopo aver esaminato l'elaborato peritale, ha ritenuto opportuno un supplemento di perizia con il seguente quesito

Quesito:

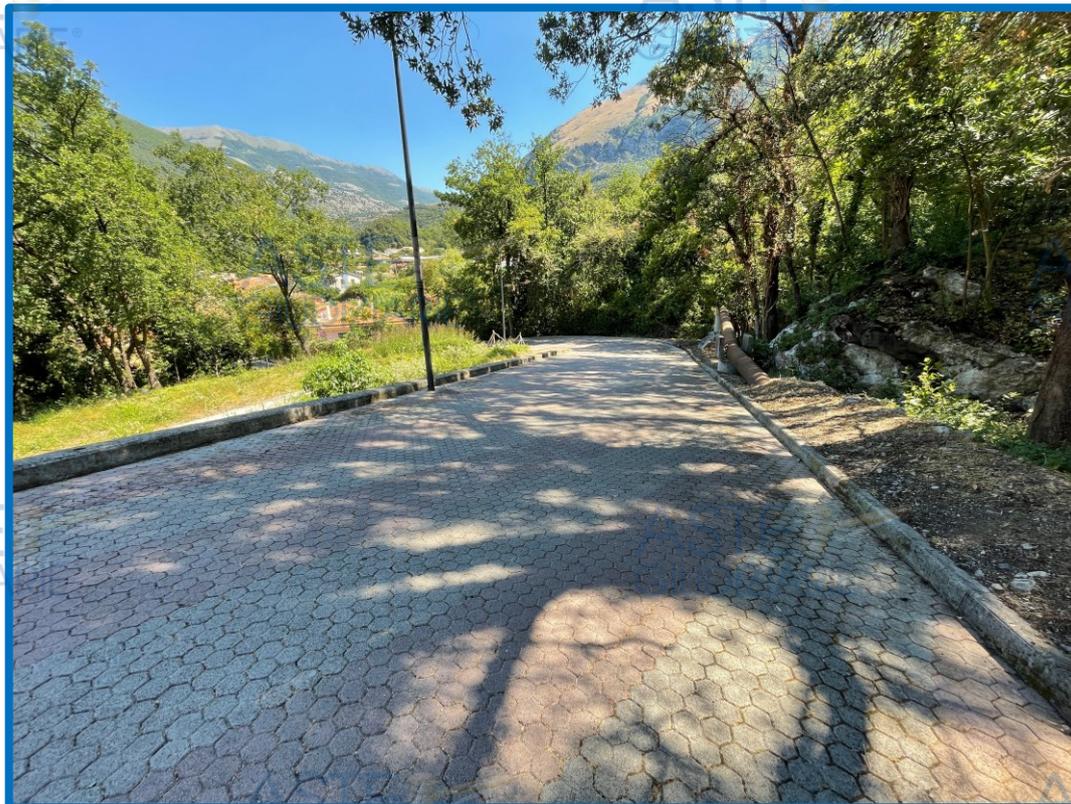
1. *Indicare il valore della quota indivisa al netto delle decurtazioni derivanti dal mancato frazionamento delle particelle dedotto in perizia;*

PARTE SECONDA

Premessa:

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso gli uffici competenti, il giorno 14 luglio 2022 alle ore 11,00 mi sono recato sui luoghi nuovamente oggetto di causa, ho proceduto all'ispezione dei luoghi effettuando ulteriori rilievi metrici, grafici e fotografici degli immobili oggetto di causa. Tale sopralluogo è stato indispensabile per verificare le linee di frazionamento da eseguire sui terreni.





Maratea, località Sorgimpiano foto del 14/07/2022 strada di lottizzazione



Maratea, località Sorgimpiano foto del 14/07/2022 strada di lottizzazione



Risposta al quesito:

Allo scopo di dar risposta al quesito, ho fatto ulteriore accesso sui luoghi oggetto di perizia concludendo il sopralluogo con la stesura del relativo verbale.

Ai fini dell'accertamento per la determinazione del valore della quota indivisa dell'esecutato ho effettuato sui luoghi la reale fattibilità del frazionamento.

Ciò premesso, ho riscontrato nuovamente gli elaborati tecnici per la definizione della quota oggetto di pignoramento e per la definizione pratiche catastali con i relativi costi:

1) Frazionamento delle particelle oggetto di sconfinamento (strada e terreni privati), redazione del tipo mappale:

- Onorario per rilievo topografico con P.F. euro 1.500,00;
- spese euro 44,00 per estrazione E.D.M. mappale "Agenzia Entrate servizio Catasto";
- spese euro 65,00 registrazione Pregeo telematico "Agenzia Entrate servizio Catasto";
- spese euro 150,00 notifica l'articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico";

Totale spese e onorario 1.759,00.



2) Frazionamento delle particelle oggetto di trasferimento, redazione del tipo mappale:

- Onorario per rilievo topografico con P.F. euro 1.500,00;
- spese euro 44,00 per estrazione del E.D.M. mappale “Agenzia Entrate servizio Catasto”;
- spese euro 65,00 registrazione Pregeo telematico “Agenzia Entrate servizio Catasto”;
- spese euro 150,00 notifica l’articolo 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante “Testo Unico”;

Totale spese e onorario 1.759,00.

3) Frazionamento della particella al N.C.E.U fabbricato diruto.

- Onorario per rilievo immobile euro 500,00
- spese euro 100,00 per registrazione “Agenzia Entrate servizio Catasto”

totale spese e onorario 600,00.

Totale delle spese e onorari per riportare la documentazione tecnica allo stato di fatto per procedere alla divisione della quota indivisa euro 4.118,00



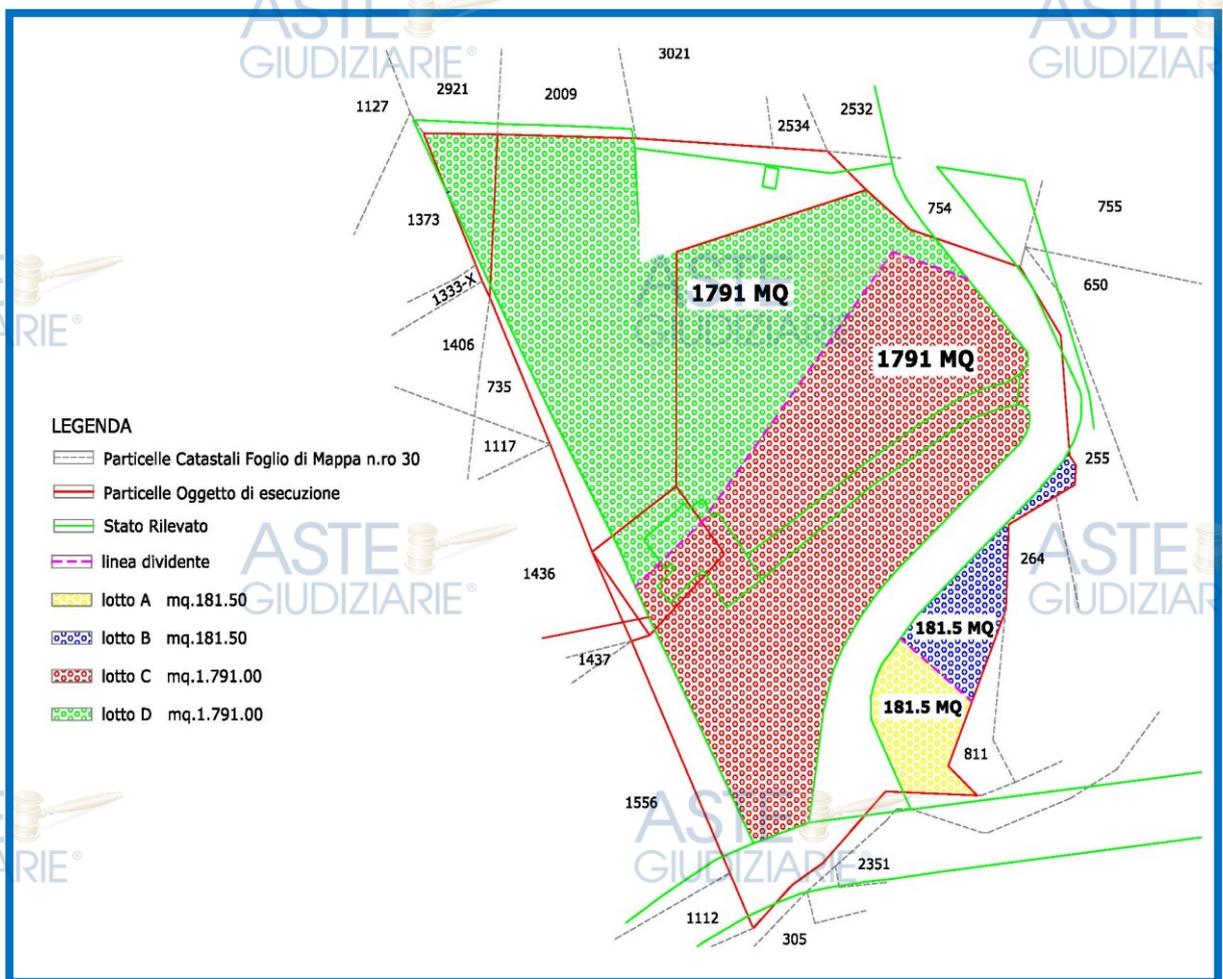
Ipotesi con più schemi sintetici per la divisione in lotti nella quota di 1/2

Schema 1

- 1) Lotto D + Lotto B = mq. 1972,50 quota 1/2
- 2) Lotto C + Lotto A = mq. 1972,50 quota 1/2

Schema 2

- 1) Lotto D + Lotto A = mq. 1972,50 quota 1/2
- 2) Lotto C + Lotto B = mq. 1972,50 quota 1/2

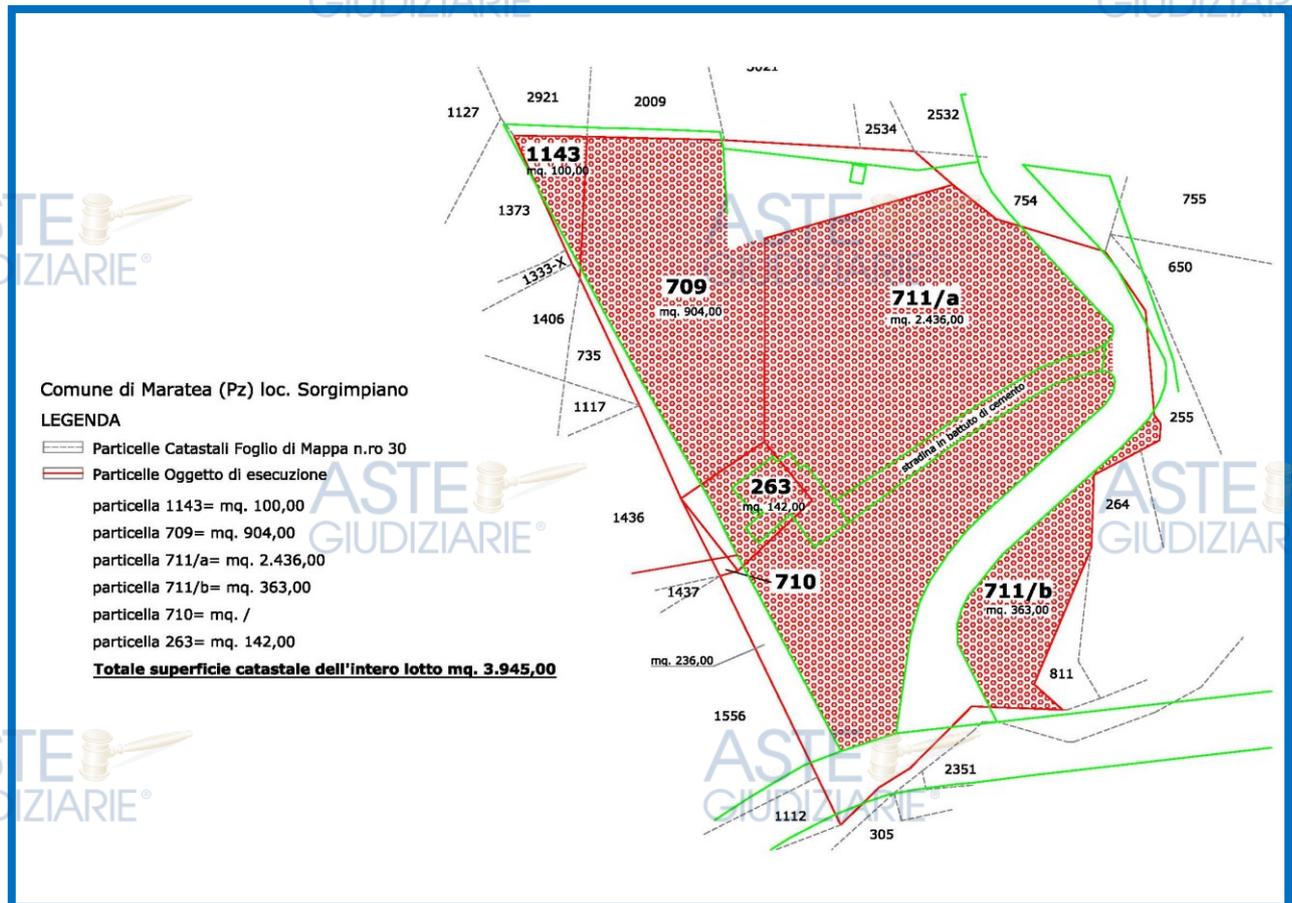


Dal rilievo topografico dello stato di fatto, emerge quanto segue:

Consistenza delle particelle allo stato di fatto:

- part.lla 1143 mq. 100,00
- part.lla 709 mq. 904,00
- part.lla 711/a mq. 2.436,00
- part.lla 711/b mq. 363,00
- part.lla 710 mq. ----- **da escludere dalla vendita**
- part.lla 263 area rurale mq. 142,00

Totale superficie dell'intero lotto **mq. 3.945,00**



La reale consistenza del lotto da dividere è di mq. 3.945,00, la superficie pro quota è di mq. 1.972,50.

Considerata l'omogeneità dei terreni, la suddivisione in due quote uguali, costituisce elemento essenziale per tracciare le dividenti in due lotti di pari superficie.

Il parametro di valutazione delle quote è unico per l'intero compendio ed è calcolato con riferimento al valore di mercato delle compravendite effettuate negli ultimi anni 5 anni per immobili simili, inoltre, ulteriore parametro è stato acquisito mediante la raccolta dei dati degli accertamenti fiscali effettuati dall'Agenzia delle Entrate sezione Provinciale.

Facendo una media tra il valore di mercato e quello accertato dall'Agenzia delle Entrate si può ritenere congruo il valore di €/mq. 25,00. Si precisa che gli oneri da aggiungere sono le spese catastali per i frazionamenti, tali oneri sono indispensabili per un corretto trasferimento del bene.

PARTE TERZA

Conclusioni:

Il calcolo del valore di mercato del bene oggetto di perizia ammonta a (€/mq 25,00 x mq. 3.945,00) = totale valore di mercato dell'immobile € 98.625,00

Oneri e onorari da detrarre per regolarizzazione catastale euro 4.118,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore immobile € 98.625,00 a detrarre gli oneri per la regolarizzazione catastale

€ 4.118,00 = totale valore € 94.507,00

Quota dell'esecutato 1/2 € 47.253,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE euro 42.528,15

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 47.253,50 - € 4.725,35 = € 42.528,15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Maratea 18/07/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Gaetano Iannini

ASTE
GIUDIZIARIE®





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 30 Particella: 3129

INTESTATI

1	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2
2	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 16/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 16/04/2024 Pratica n. PZ0029719 in atti dal 16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n. 29719.1/2024)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	30	3129		-	AREA RURALE	00 53				
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:263 ; Foglio:30 Particella:711 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:3128 ; Foglio:30 Particella:3130 ; Foglio:30 Particella:3131 ; Foglio:30 Particella:3132 ; Foglio:30 Particella:3133 ; Foglio:30 Particella:3134 ; Foglio:30 Particella:3135 ; Foglio:30 Particella:3136 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/04/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2
2	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 16/04/2024 Pratica n. PZ0029719 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1678171.16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n. 29719.1/2024)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/11/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	263		-	AREA RURALE	01 61				VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/2017 Pratica n. PZ0164914 in atti dal 08/11/2017 VERIFICA FR (n. 38492.1/2017)
Notifica					Partita					
Annotazioni					di stadio: VERIFICA FABBRICATI RURALI CENSITI AL CATASTO TERRENI DA DICHIARARE AL CATASTO EDILIZIO URBANO					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	263		-	FABB RURALE	01 61				Impianto meccanografico del 14/04/1979
Notifica					Partita					8226

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
2	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 21/10/1993 Pubblico ufficiale DI LIZIA Sede POTENZA (PZ) - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 523 registrato in data 10/11/1993 - Voltura n. 4134.2/1994 in atti dal 19/01/1995			

Situazione degli intestati dal 02/10/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BASILICATA MARE S R Lsede in CASERTA (CE)	00991270612*	(99) Da verificare fino al 21/10/1993

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/10/1982 Pubblico ufficiale POLOSA ANTONIO Sede PESCOPIAGANO (PZ) Repertorio n. 5457 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 4703 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 72783 in atti dal 21/10/1987
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VENTAPANE Costantino nato a MARATEA (PZ) il 31/10/1914		(99) Da verificare fino al 02/10/1982
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 14/04/1979		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 30 Particella: 3131

INTESTATI

1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 16/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	3131		-	SEMIN ARBOR 3	17 24		Euro 1,78	Euro 2,23	FRAZIONAMENTO del 16/04/2024 Pratica n. PZ0029719 in atti dal 16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n. 29719.1/2024)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:263 ; Foglio:30 Particella:711 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:3128 ; Foglio:30 Particella:3129 ; Foglio:30 Particella:3130 ; Foglio:30 Particella:3132 ; Foglio:30 Particella:3133 ; Foglio:30 Particella:3134 ; Foglio:30 Particella:3135 ; Foglio:30 Particella:3136 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/04/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 16/04/2024 Pratica n. PZ0029719 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1678171.16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n. 29719.1/2024)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	35 74		Euro 3,69	Euro 4,61	FRAZIONAMENTO del 24/07/1974 Pratica n. PZ0077620 in atti dal 27/07/2016 ISTANZA 74859/16 (n. 564.1/1974)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:811 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	36 40		Euro 3,76 L. 7.280	Euro 4,70 L. 9.100	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1976 Pratica n. 166340 in atti dal 14/09/2001 (n. 4.1/1976)
Notifica				Partita						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	36 40		L. 7.280	L. 9.100	Impianto meccanografico del 14/04/1979

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Notifica		Partita	8226		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQ37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 21/10/1993 Pubblico ufficiale DI LIZIA Sede POTENZA (PZ) - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 523 registrato in data 10/11/1993 - Voltura n. 4134.2/1994 in atti dal 19/01/1995			

Situazione degli intestati dal 02/10/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/10/1993
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQ37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/10/1993
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/10/1982 Pubblico ufficiale POLOSA ANTONIO Sede PESCOPIAGANO (PZ) Repertorio n. 5457 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 4703 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 727.1/1982 - Pratica n. 194522 in atti dal 12/10/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTESANO Vincenzo nato a MARATEA (PZ) il 17/03/1935	MNTVCN35C17E919K*	(99) Da verificare fino al 02/10/1982
DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/1970 Pubblico ufficiale PUGLIESE RAFFAELE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 40913 Sede SAPRI (SA) Registrazione Volume 34 n. 617 registrato in data 29/10/1970 - n. 4721.1/1970 in atti dal 14/04/1990			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VENTAPANE Costantino nato a MARATEA (PZ) il 31/10/1914		(99) Da verificare fino all'impianto meccanografico
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 14/04/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MARATEA (Codice:E919)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 30 Particella: 3134

INTESTATI

1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 16/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	30	3134		-	SEMIN ARBOR 3	01 67		Dominicale Euro 0,17	Agrario Euro 0,22		
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:263 ; Foglio:30 Particella:711 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:3128 ; Foglio:30 Particella:3129 ; Foglio:30 Particella:3130 ; Foglio:30 Particella:3131 ; Foglio:30 Particella:3132 ; Foglio:30 Particella:3133 ; Foglio:30 Particella:3135 ; Foglio:30 Particella:3136 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/04/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQL37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 16/04/2024 Pratica n. PZ0029719 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1678171.16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n. 29719.1/2024)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	35 74		Euro 3,69	Euro 4,61	
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:30 Particella:811 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	36 40		Euro 3,76 L. 7.280	Euro 4,70 L. 9.100	
Notifica						Partita				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	30	711		-	SEMIN ARBOR 3	36 40		L. 7.280	L. 9.100	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2024

Notifica		Partita	8226		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQ37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2024
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 21/10/1993 Pubblico ufficiale DI LIZIA Sede POTENZA (PZ) - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 523 registrato in data 10/11/1993 - Voltura n. 4134.2/1994 in atti dal 19/01/1995			

Situazione degli intestati dal 02/10/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZARO Giovanni nato a POTENZA (PZ) il 16/12/1960	MZZGNN60T16G942E*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/10/1993
2	RUTILLO Pasquale nato a ACERENZA (PZ) il 18/08/1937	RTLPLQ37M18A020P*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/10/1993
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/10/1982 Pubblico ufficiale POLOSA ANTONIO Sede PESCOPIAGANO (PZ) Repertorio n. 5457 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 4703 registrato in data 18/10/1982 - Voltura n. 727.1/1982 - Pratica n. 194522 in atti dal 12/10/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MONTESANO Vincenzo nato a MARATEA (PZ) il 17/03/1935	MNTVCN35C17E919K*	(99) Da verificare fino al 02/10/1982
DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/1970 Pubblico ufficiale PUGLIESE RAFFAELE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 40913 Sede SAPRI (SA) Registrazione Volume 34 n. 617 registrato in data 29/10/1970 - n. 4721.1/1970 in atti dal 14/04/1990			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VENTAPANE Costantino nato a MARATEA (PZ) il 31/10/1914		(99) Da verificare fino all'impianto meccanografico
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 14/04/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.