

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

***Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
"Stima Immobiliare"
Parte 2***

PROCEDURA n. 60/2018

Unipolrec S.p.a.
contro

(Comune di Trecchina)

LOTTO E-F-G-H (loc. Parrutta)

Custode: Dott. Gianpiero Vecchio

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 10/10/2023

Maratea, 22 agosto 2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Procedura: n. 60-2018 R.G.**

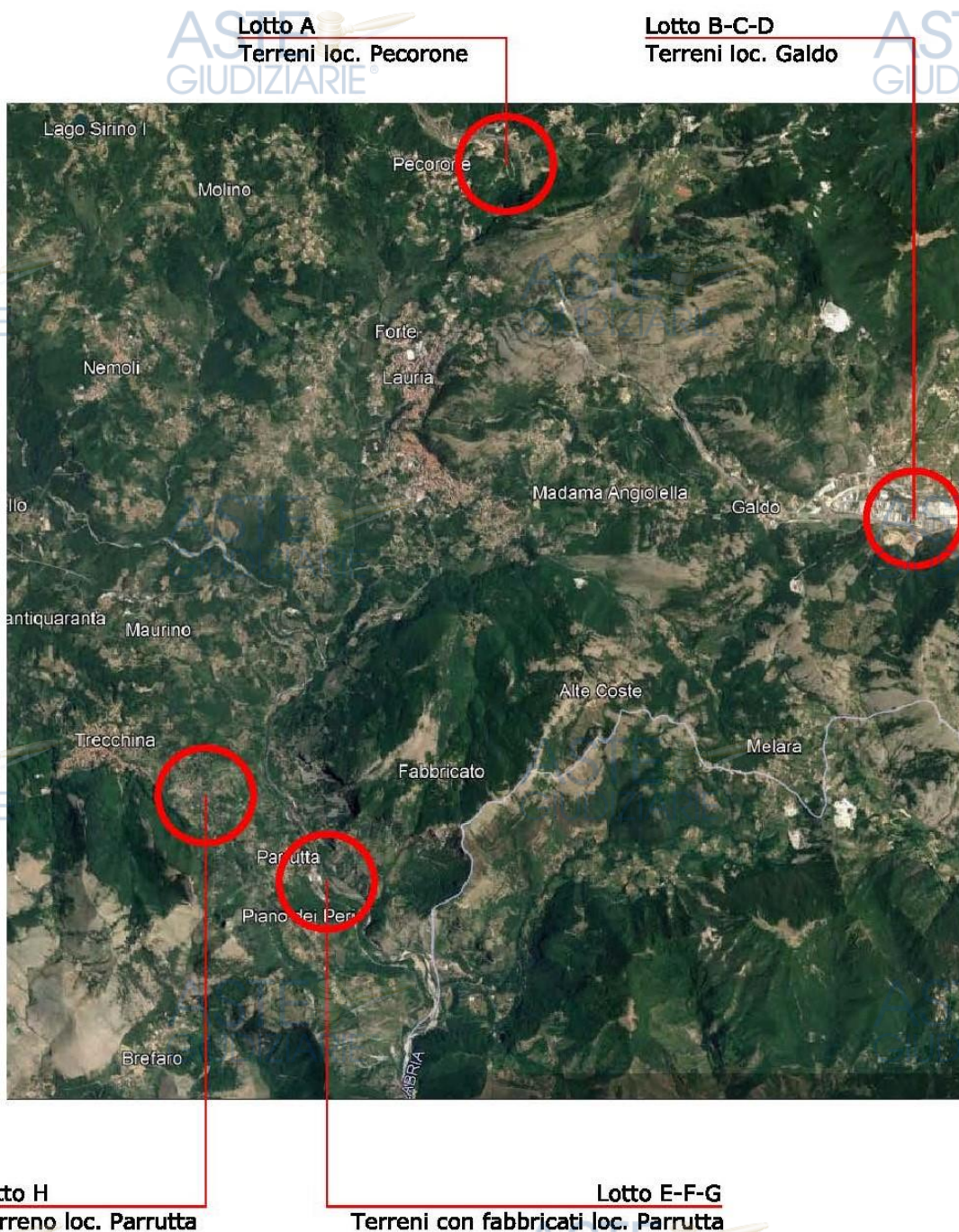
Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 11/11/2021, prestato giuramento in data 22/11/2021, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Unipolrec S.p.a.** nei confronti di [REDACTED] al fine di espletare il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare**nr. 60-2018 R.G.****CONTROLLI PRELIMINARI:** *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***QUESTITO n.1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***QUESITO n.2:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***QUESITO n.4:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***QUESITO n.5:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***QUESITO n.6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***QUESITO n.7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***QUESITO n.8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***QUESITO n.9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***QUESITO n.10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.***QUESITO n.12:** *procedere alla valutazione dei beni.***QUESITO n.13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***QUESITO n.14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

FOTO AEREA COMUNI DI LAURIA E TRECCHINA CON INDICAZIONE DEI LOTTI



Firmato Da: IANNINI GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42423d9ea99cb4c098417f836ea4544a

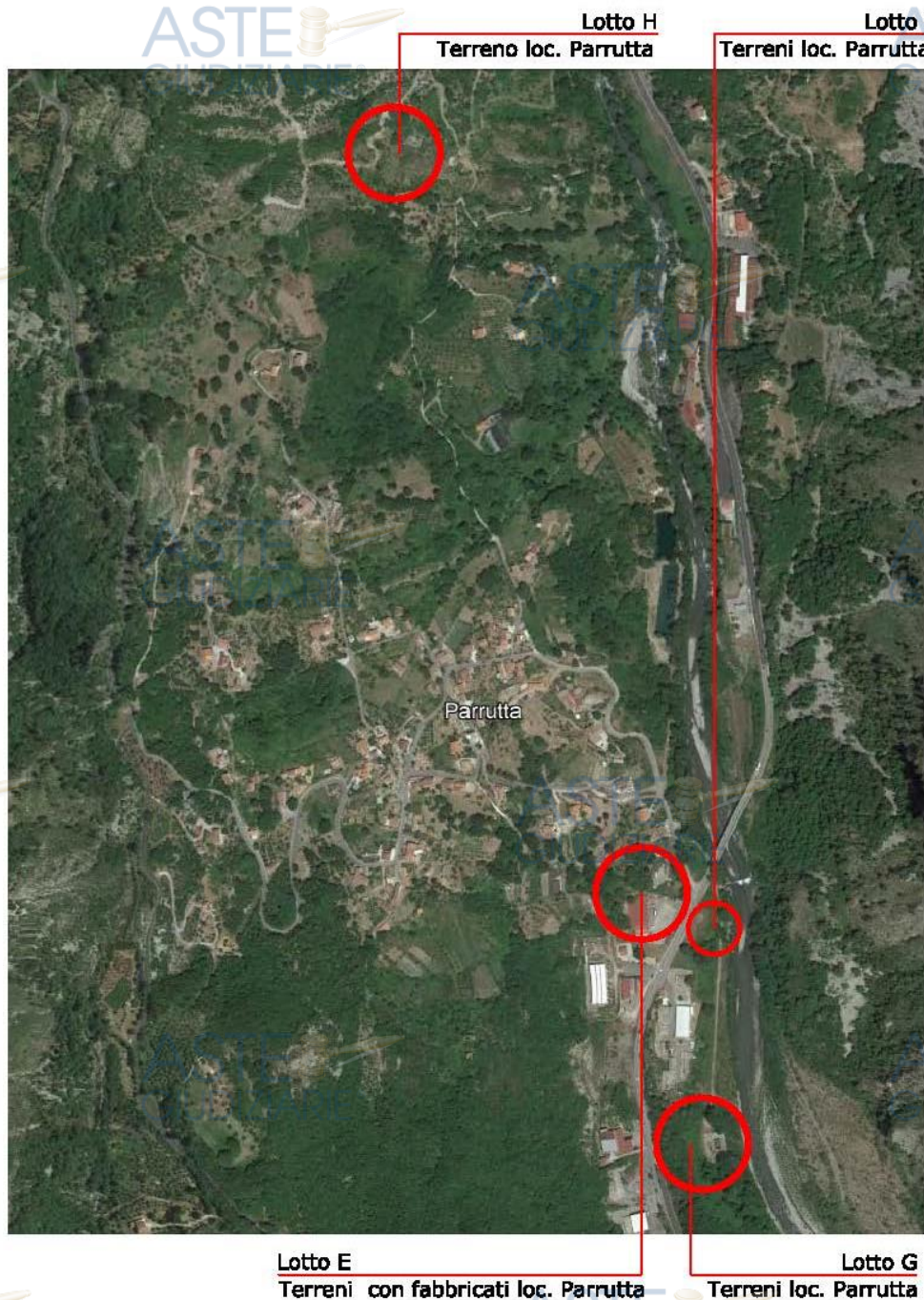
IMMOBILI SITI IN TRECCHINA (PZ)

Fig. 1 – Foto aerea Comune di Trecchina con indicazione dei lotti E-F-G-H

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società esecutata.

1° accesso eseguito in data **31 maggio 2023** presso gli immobili siti nel Comune di Trecchina (Pz); come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Gianpiero Vecchio si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 13,00 con la stesura del verbale.

2° accesso eseguito in data **14 giugno 2023** presso gli immobili siti nel Comune di Lauria (Pz); come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario dott. Gianpiero Vecchio si è dato prosieguo alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 12,00 con la stesura del verbale.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data **31/05/2023** con inizio alle ore 10,40 – Immobili ubicati in Trecchina (Pz) Lotto E-F-G-H;

Al primo sopralluogo assistevano i sigg. Dott. Gianpiero Vecchio nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il s [REDACTED]

[REDACTED] che interviene in qualità di liquidatore della società esecutata, nonché il collaboratore del c.t.u. [REDACTED]

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del [REDACTED] il quale ha permesso l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Trecchina (Pz) in località Parrutta

(lotto E-F-G-H). Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 13,00 con la stesura del verbale di sopralluogo.

- o 2° sopralluogo effettuato in data 14/06/2023 con inizio alle ore 10,45 – Immobili ubicati in Lauria (Pz) Lotto A-B-C-D;

Al secondo sopralluogo assistevano i sigg. Dott. Gianpiero Vecchio nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il [REDACTED] che interviene in qualità di liquidatore della società esecutata.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del [REDACTED], la quale ha permesso l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Lauria (Pz) in località Pecorone (lotto A) e località Galdo (lotto B-C-D). Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 12,00 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 20 Luglio 2022, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Lauria (Pz) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

I controlli di cui al presente capitolo sono stati eseguiti dal sottoscritto e trasmessi al Giudice dell'Esecuzione in data 06 Dicembre 2021.

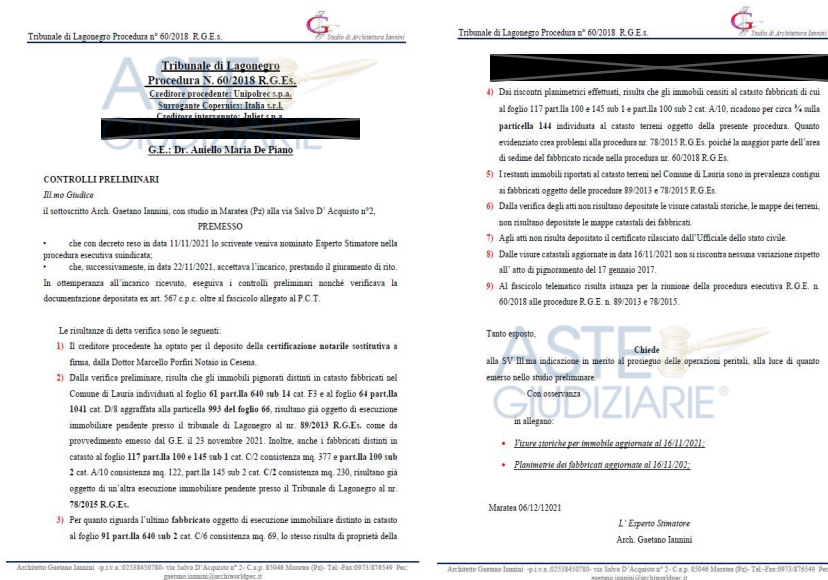


Fig. 2 – Controlli Preliminari del 06/12/2021

La completezza dei documenti di cui al certificato notarile, ex art. 567 c.p.c., stata oggetto di verifica da parte del [REDACTED] esena, con studio in Via Albertini n.12, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, la quale ha rilasciato, in data 27 Agosto 2018, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; (**all. A**)
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; (**all. B**)
- Ispezioni Ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; (**all. C**)

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore procedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..

LOTTO FStoria catastale e titoli (all. E)

Immobili siti nel Comune di Trecchina (Pz) (Codice L357) località Parrutta, identificati al N.C.T. al foglio di mappa n. 35 particelle:

- 270 di are 4.23 in data 03/03/2008 veniva soppressa e frazionata generando le particelle 465-466, quest'ultima veniva fusa alla particella 450 (relitto stradale);

Dalla originaria 270 le particelle derivate sono: 465 e 450 (relitto stradale).

- 271 di are 4.23 in data 03/03/2008 veniva soppressa e frazionata generando le particelle 467-468, quest'ultima veniva fusa alla particella 450 (relitto stradale);

Dalla originaria 270 le particelle derivate sono: 467 e 450 (relitto stradale).

Le particelle sopraindicate e ricadenti del LOTTO F sono gravate da uso civico, per tale vincolo il Comune di Trecchina con Delibera 107 del 13/10/2004 per le particelle 465 (ex .270) e 467 (ex .271) ha deliberato l'affrancazione.

I beni appartengono a:

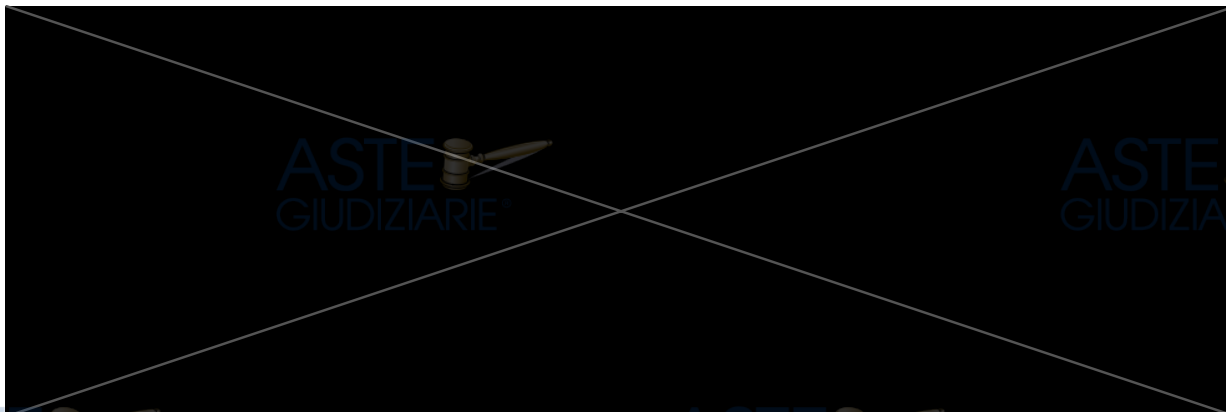
1. [REDACTED] diritti di Enfiteusi pari a 1/1;
2. **COMUNE DI TRECCHINA** sede in Trecchina (Pz) codice fiscale 84002110769 per il Diritto del Concedente pari a 1/1;



Fig. 5 - Estratto di Mappa F. 35 Comune di Trecchina (Pz) Lotto F



Fig. 6 - Foto aerea con indicazione del lotto F in località Parrutta nel Comune di Trecchina (Pz)

LOTTO F

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di **Compravendita** per notar Titomanlio Vincenzo Sede Scalea (CS) in data **19/12/2003 rep. n. 87212** Registrazione n. 149 registrato in data 17/01/2004 Voltura n. 8455.1/2004, con il quale la [REDACTED]

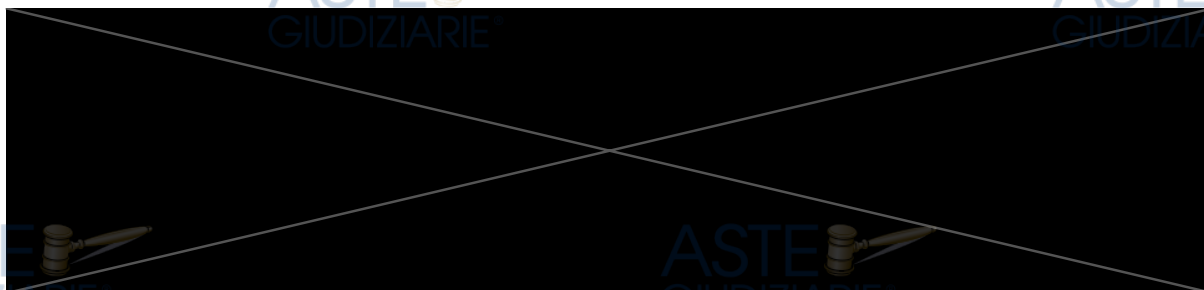
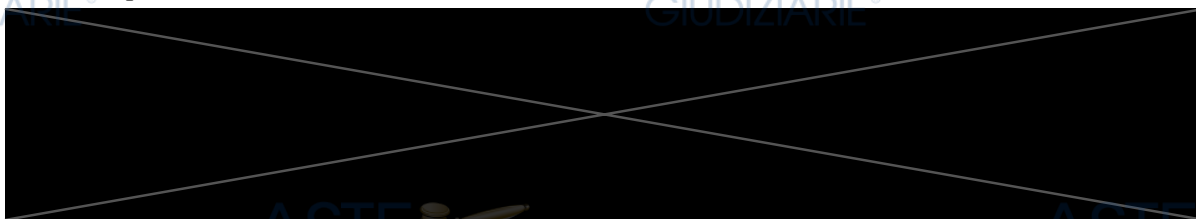
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1, terreni in

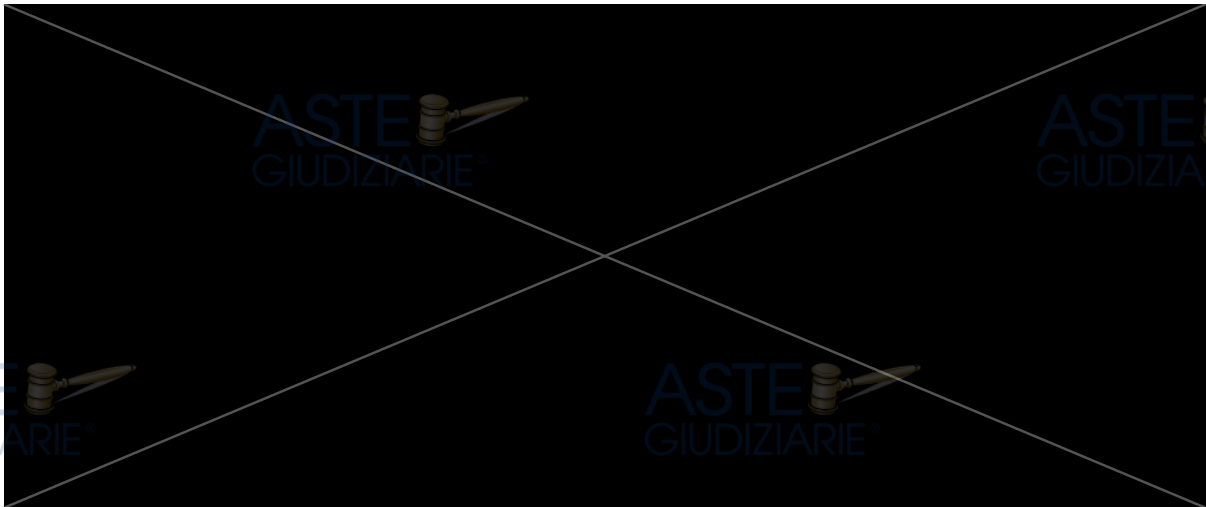
Trecchina (Pz), distinti in catasto come segue:

Foglio **35** particelle:

- **465** mq. 254;

- **467** mq. 590;





LOTTO H

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di **Compravendita** per notar Titomanlio Vincenzo Sede Scalea (CS) in data **19/12/2003 rep. n. 87212** Registrazione n. 149 registrato in data 17/01/2004 Voltura n. 7320.1/2004, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED]

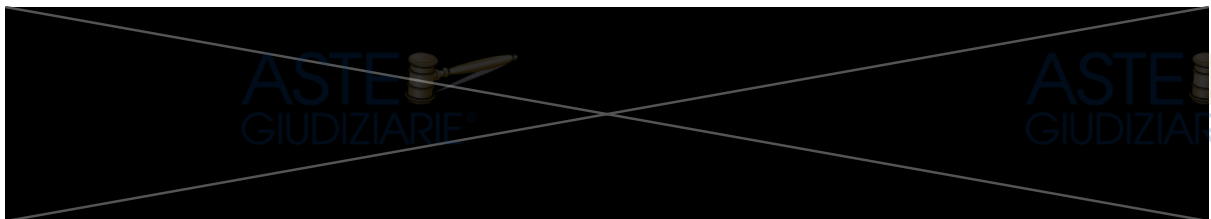
[REDACTED]

[REDACTED] **proprietà pari a 1/1**, terreni in

Trecchina (Pz), distinti in catasto come segue:

Foglio **31** particella:

- **354** mq. 1.471;



LOTTO F

Immobili ubicati nel Comune di Trecchina (Pz) in località Parrutta composti di un terreno pianeggiante di consistenza catastale mq. 844.

Il bene non è recintato perimetralmente ed è accessibile dalla strada S.S.585.

Il bene è censito in catasto al **foglio di mappa n. 35** particelle:

1. **465** (ex 270): categoria Pascolo arb. classe 1 mq. 254;
2. **467** (ex 271): categoria Seminativo classe 2 mq. 590;

Il lotto confina con particelle:

a nord: S.S. 585;

a est: particella 442;

a sud: particella 469;

a ovest: S.S. 585;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Trecchina [REDACTED] si attesta che le particelle 465-467 ricadono in zona Artigianale D1.

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione. ●





LOTTO H

Immobile ubicato nel Comune di Trecchina (Pz) in località Zillona composto di un terreno di consistenza catastale mq. 1.471.

Il bene non è recintato perimetralmente ed è accessibile da una strada interpodereale, la stessa non risulta riportata nella mappa catastale pertanto il fondo è intercluso.

Il bene è censito in catasto al **foglio di mappa n. 31** particella:

1. **354**: categoria Uliveto classe 3 mq. 1.471;

Il lotto confina con particelle:

a nord: particella 485;

a est: particella 353;

a sud: particella 344;

a ovest: particella 342;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Trecchina [REDACTED] si attesta che la particella 354 ricade per intera nell'area E1 – zona agricola normale.

A migliore individuazione di seguito si riportano riprese fotografiche del bene oggetto di valutazione. ●



LOTTO F

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Trecchina (L357) (Pz)

Foglio di Mappa n. 35 particelle:

- **465** (ex 270): categoria Pascolo arb. classe 1 mq. 254;
- **467** (ex 271): categoria Seminativo classe 2 mq. 590;

Per le particelle 465 E 467 l'intestazione catastale è la seguente:

1. [REDACTED]
[REDACTED] r i diritti di proprietà pari a
1/1;

CONFINI CATASTALI:**Comune di Trecchina (Pz) località Parrutta**

Foglio	Mappali	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
35	465 - 467	Particelle: S.S. 585	Particelle: 442	Particelle: 469	Particelle: S.S. 585

LOTTO H

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Trecchina (L357) (Pz)

Foglio di Mappa n. 31 particelle:

- **354:** categoria Uliveto classe 3 mq. 1.471;

Per le particelle 385 e 386 l'intestazione catastale è la seguente:

1. EMMEPIEMME S.N.C. DI PAPALEO MARIO ROSARIO & C (esecutato)

codice fiscale 01206560763 con sede in Lauria (Pz) **per i diritti di proprietà pari a 1/1;**

CONFINI CATASTALI:**Comune di Trecchina (Pz) località Parrutta**

Foglio	Mappali	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
31	354	Particelle: 485	Particelle: 353	Particelle: 344	Particelle: 342

LOTTO F

Immobili ubicati nel Comune di Trecchina (Pz) in località Parrutta.

Schema Sintetico:

▪ **Proprietà:**

Le particelle 465 e 467 sono di proprietà:



per i diritti di Enfiteusi pari a 1/1;

COMUNE DI TRECCHINA sede in Trecchina (Pz) codice fiscale 84002110769

per il Diritto del Concedente pari a 1/1;

- **Ubicazione:** Comune di Trecchina (Pz) località Parrutta S.S.585;
- **Natura del terreno:** D1 Artigianale;
- **Consistenza catastale:** mq. 844;
- **In catasto:** C.T. Comune di Trecchina (Pz) (E483)

Foglio di Mappa n. 35 particelle:

- ✓ **465** (ex 270): categoria Pascolo arb. classe 1 mq. 254;
- ✓ **467** (ex 271): categoria Seminativo classe 2 mq. 590;

▪ **Confini:**

- ✓ nord: S.S. 585;
- ✓ est: p.lle 442;
- ✓ sud: p.lle 469;
- ✓ ovest: S.S. 585;

- **Destinazione Urbanistica:** zona Artigianale D1.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna

PREZZO BASE (LOTTO F) euro 11.394,00

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%. € 12.660,00 - € 1.266,00 = € 11.394,00

LOTTO H

Immobili ubicati nel Comune di Trecchina (Pz) in località Zillona.

Schema Sintetico:

▪ **Proprietà:**

La particella 354 è di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Lauria (Pz)

per i diritti di Proprietà pari a 1/1;

▪ **Ubicazione:** Comune di Trecchina (Pz) località Zillona;

▪ **Natura del terreno:** Terreno agricolo raggiungibile da una strada interpodereale, la stessa non è riportata nella mappa catastale pertanto il fondo è intercluso.

▪ **Consistenza catastale:** mq. 1.471;

▪ **In catasto:** C.T. Comune di Trecchina (Pz) (E483)

Foglio di Mappa n. 31 particelle:

✓ **354:** categoria Uliveto classe 3 mq. 1.471;

▪ **Confini:**

✓ nord: p.lla 485;

✓ est: p.lla 353;

✓ sud: p.lla 344;

✓ ovest: p.lla 342;

▪ **Destinazione Urbanistica:** E1 zona agricola normale.

▪ **Ordinanze di demolizione:** Nessuna

PREZZO BASE (LOTTO H) euro 1.059,12

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%. € 1.176,80 - € 117,68 = € 1.059,12

*QUESITO n.7**Stato di possesso attuale dell'immobile*

Gli immobili sono in possesso in capo all'esecutato.

*QUESITO n.8**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

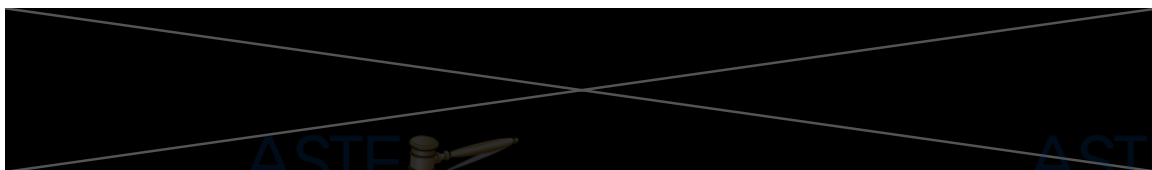
Non sono stati riscontrati vincoli e oneri sui beni oggetto di pignoramento come da attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Trecchina (Pz) geom. Paolo Cresci.

*QUESITO n. 9**Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*

I beni non ricadono su suolo demaniale.

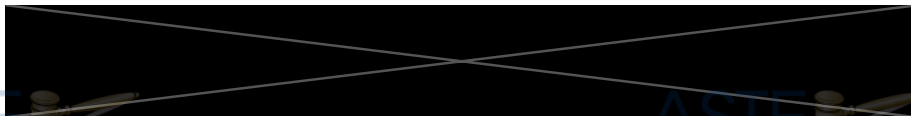
*QUESITO n. 10**Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*

Come da attestato a firma del Responsabile del Servizio geom. Paolo Cresci in data 24/03/2023, attesta che i terreni del:

**LOTTO F**

foglio n. 35 particelle n. 465 e 467 **SONO gravati da usi civici**;

Che i terreni del:

**LOTTO H**

foglio n. 31 particella 357 **NON sono gravati da usi civici**;

COMUNE DI TRECCHINA

(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO

Servizio Urbanistica Ambiente e Territorio

PROT. N. 1886

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA richiesta presentata in data 21/07/2022 prot. 4533 dall'Arch. GAETANO IANNINI nato a Maratea il 18/02/1971 e domiciliato a Maratea alla frazione Salvo D'Acquisto nr. 2, in qualità di incaricato dal G.E. Dott. Aniello Maria De Piano;

EFFETTUATI i dovuti accertamenti mediante la consultazione della situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico catastale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Potenza, alla data del 16/01/2023, relativamente alle particelle inserite nella predetta richiesta;

Tanto premesso,

ATTESTA

- *che i terreni riportati nello schema che segue non sono gravati da usi civici*

fog	p.lle
31	354,
33	385 e 386

- *che i terreni riportati nello schema che segue sono gravate da usi civici.*

fog	p.lle
35	107, 111, 287, 345, 378, 381, 382, 412, 413, 415, 416, 420, 384, 418, 419, 449, 451, 453, 465, 467, 476 e 483

Si rilascia a richiesta di parte, in carta semplice, per gli usi consentiti.

Trecchina, 24/03/2023

Fig. 13 – Attestato 24/03/2023

*QUESITO n. 11**Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Come attestato a firma del Responsabile del Servizio [REDACTED] in data 16/01/2023, in merito all'immobile sito in Trecchina (Pz) Fraz. Parrutta distinto in catasto al foglio n. 35 particella n. 453, risulta un credito insoluto a favore del Comune di Trecchina quale tributo TARI, così distinto:

- € 18.292,92 riferito agli anni 2005/2010, oltre interessi do mora e sanzioni ecc., e che la riscossione è affidata all'Agenzia delle Entrate;
- € 19.845,53 riferito agli anni 2011/2016, oltre interessi do mora e sanzioni ecc.;
- € 24.133,00 riferito agli anni 2017/2022, oltre interessi do mora e sanzioni ecc.;

COMUNE DI TRECCHINA
(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO – Urbanistica Ambiente e Territorio (SUAP)

Prot. n. *1884*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta presentata in data 21/07/2022 prot. n. 4533 dall'arch. Gaetano Iannini nominato Esperto Stimatore in data 11/11/2021 dal G.E. Dott. Aniello Maria De Piano, nella procedura esecutiva R.G. n. 60/2018 R.G. Es Unipolrec s.p.a. contro [REDACTED]

VISTI gli atti d'Ufficio;

A T T E S T A

- che in merito all'immobile sito in Trecchina Fraz. Parrutta distinto in catasto terreni al foglio n. 35 particella n. 453, risulta un credito insoluto a favore del Comune di Trecchina quale tributo TARI, così distinto:

- 1) Euro 18.292,92 riferito agli anni 2005/2010, oltre interessi di mora e sanzioni ecc., e che la riscossione è affidata all'Agenzia delle Entrate.
- 2) Euro 19.845,53 riferito agli anni 2011/2016, oltre interessi di mora e sanzioni ecc.
- 3) Euro 24.133,00 riferito agli anni 2017/2022, oltre interessi di mora e sanzioni ecc.

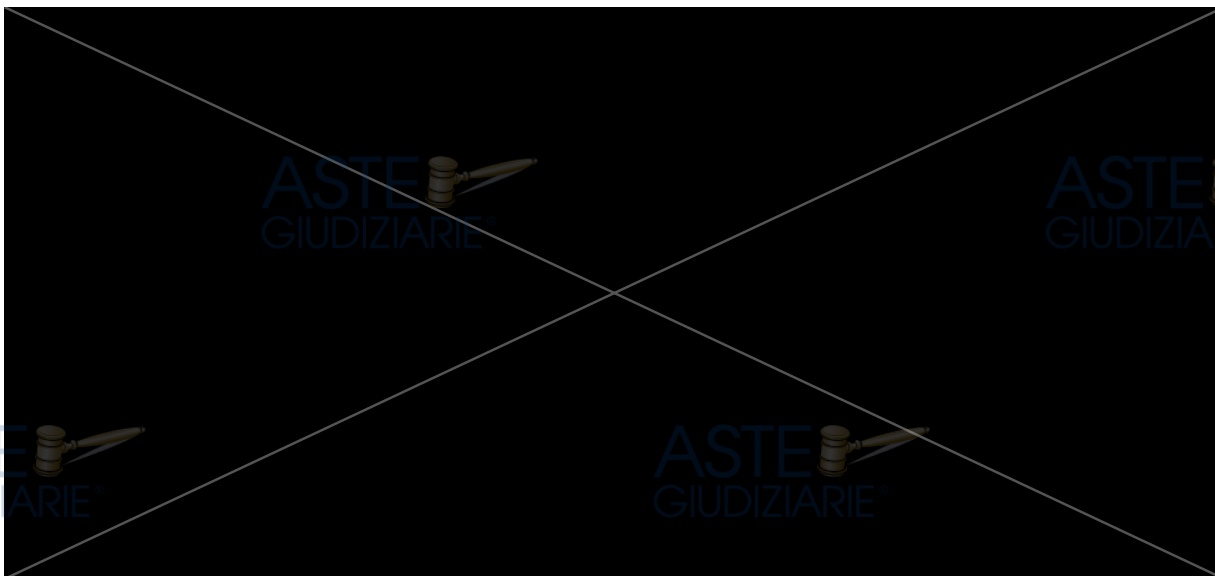
Si rilascia, in carta libera, a richiesta dell'arch. Gaetano Iannini per le motivazioni di cui in premessa.

Trecchina, 16/01/2023


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. Paolo Cresci)

Via Roma 17 – 85049 – Trecchina (PZ) - ☎ 0973 826002 - ☎ 0973 826777
E-Mail: paolo.cresci@comune.trecchina.pz.it

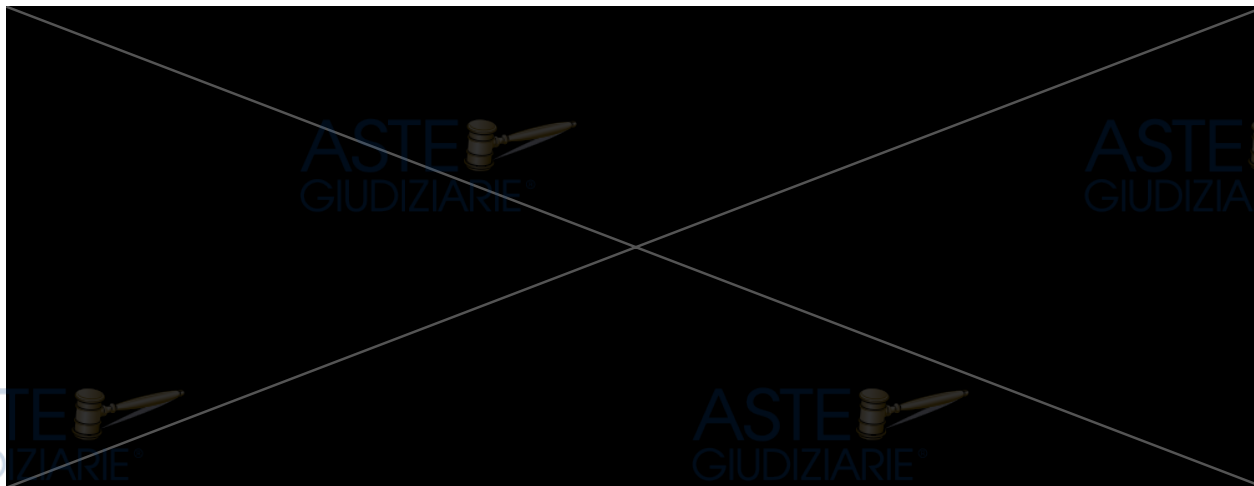
Fig. 14 – Attestato 16/01/2023 g [REDACTED]



LOTTO F**Stima del terreno. (zona P.r.g. area D/1)**

Al fine di valutare il valore di mercato più probabile dei terreni con destinazione D1 artigianale industriale, il valore venale dei terreni è il seguente:

Superficie del lotto: Mq. 844 x €/mq. 15,00= € 12.660,00

Valore di stima Terreni con destinazione artigianale € 12.660,00**TOTALE VALORE LOTTO F: € 12.660,00**

LOTTO H

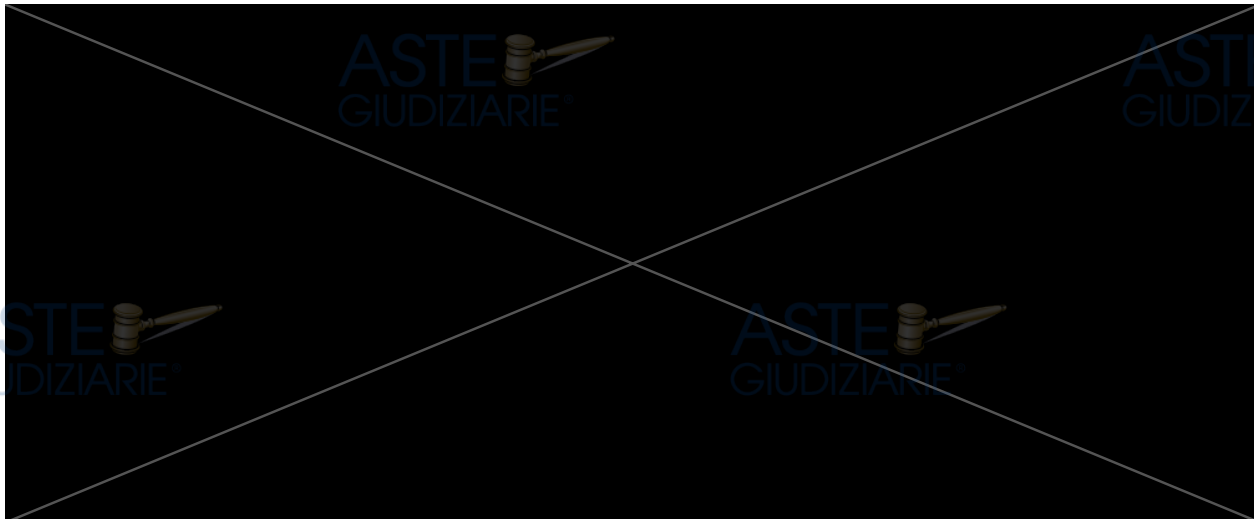
All'atto del sopralluogo il terreno è risultato incolto. Il valore della superficie agricola suggerisce la valutazione in base ai parametri assunti dalla Delibera Regionale per l'anno 2018 Regione Agraria n. 9 "Montagna Litoranea di Maratea" che determina i valori medi agricoli per ettaro in € 8.011,00.

Foglio n. 31 Particella 354 superficie mq. 1.471 qualità uliveto;

Mq. 1.471 x €/mq. 0,80 = € 1.176,80

TOTALE VALORE LOTTO H: € 1.176,80

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

CONCLUSIONI E CRITICITA'**LOTTO F:**

Definire la pratica di affrancazione.

Allegati alla presente relazione:

All. A: Visure catastali storiche;

All. B: Estratti di Mappa;

All. C: Ispezioni Ipotecarie;

All. D: C.D.U. Immobili in Trecchina (Pz);

All. E: Ricostruzione dei passaggi di proprietà e relative variazioni catastali;

All. F: Doc. Fotografica esterna;

All. G: Doc. Fotografica interna Immobile Lotto E;

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

Maratea, li 22 agosto 2023

L'esperto Stimatore

Arch. Gaetano Iannini