

LOTTO 8:

COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 28 PART. 97 - proprietà 1/1
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 28 PART. 542 - proprietà 1/1

INDAGINI DOCUMENTARIE

Accertamenti sugli immobili costituenti il lotto di vendita sono stati svolti presso il Comune di **Trecchina (PZ)**.

Accertamenti sull'esatta identificazione e consistenza catastale degli immobili sono stati effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate– Servizio Catastale di Potenza**.

Gli atti individuanti il trasferimento di diritti reali relativi agli immobili di cui al presente lotto di vendita sono stati visionati in copia da nota di trascrizione della successione ereditaria, fornita alla scrivente CTU dal curatore fallimentare, mentre il primo atto di passaggio immobiliare antecedente il ventennio dalla data del fallimento è stato visionato in originale dalla scrivente CTU presso l'**Archivio Notarile Distrettuale di Potenza**.

DATI CATASTALI E TITOLI DI PROPRIETA'

1. COMUNE DI TRECCHINA (PZ) - TERRENI AGRICOLI

Foglio	Mappale	Qualità	Class e	Superficie Catastale (mq)			Reddito	
				Ha	Are	Centiare	Dominicale	Agrario
28	97	PASCOLO ARBORATO	2	00	17	49	Euro 0,81	Euro 0,63
28	542	CASTAGNETO DA FRUTTO	2	00	21	27	Euro 3,84	Euro 2,75

La consistenza totale dei terreni del lotto n. 8 è pari a **38.76 are**.

Redditi totale: dominicale: 4,65 Euro; agrario: 3,38 Euro.

INTESTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

proprietà per 1/1.

CONFINI CATASTALI:

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
28	97	Particella 469	Part. 129 del Foglio 27	Particella 96	Particella 542
28	542	Particella 469	Particella 97	Particella 239, 240	Particella 543

TITOLO DI PROPRIETA':

I terreni del compendio immobiliare costituenti il lotto di vendita n. 8, ubicati in NCT al Foglio 28 part. Nn. 97, 542 sono pervenuti al signor in virtù di **successione ereditaria testamentaria aperta il 27/04/2002 a seguito del decesso del signor**

. La successione è stata registrata a Lagonegro (PZ) il 22/07/2010 al n. 390/9990/10 e trascritta a Potenza il 24/08/2010 ai nn. 15049/11259.

Dal riscontro effettuato dalla scrivente CTU, è risultato che la nota di trascrizione riporta la particella n. 98 da cui è stata generata, per frazionamento del 03/05/2013 sia la particella n. 542 facente parte di tale lotto di vendita, che la particella 543 poi alienata dal sig. con atto di donazione del 29/07/2014 rep. 1276 rogato dal notaio Guerriero Nicola. (cfr. Allegato 5)

Al signor , i suddetti beni erano pervenuti per **atto di Compravendita del 30/01/1974, rep. 8483, rogato dal notaio Carlo Tortorella**, registrato a Lagonegro (PZ) il 11/02/1974 vol. 118 al n. 142 e trascritto a Potenza il 19/02/1974 ai nn. 2825/2514.

Con detto atto il sig. quale procuratore dei signori

giuste procure allegate all'atto di compravendita, ha venduto al sig. , fra gli altri, la piena proprietà delle particelle al Foglio 28 nn. 97 e 98. Il sig. ha trasferito con l'atto i suoi diritti di proprietà pervenutigli per Successione ereditaria in morte del padre e deceduto in ; la signora ha trasferito i suoi diritti di usufrutto uxorio.

L'atto del 1974 costituisce anche il primo atto anteriore al ventennio che precede la sentenza dichiarativa di Fallimento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili facenti parte del lotto di vendita n. 8 ricadono in area omogenea E/2, ZONA AGRICOLA CON SALVAGUARDIA del vigente P.R.G. comunale approvato con D.P.G.R. n. 752 del 20/09/1995 e successive varianti approvate rispettivamente con D.P.G.R. n. 161 del 2/4/1998 e con Delibera di

Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2002. La destinazione urbanistica dei suddetti beni è stata certificata dal responsabile del servizio del Comune di Trecchina il quale ha rilasciato alla scrivente CTU in data 25/09/2018 prot. 5264, apposito certificato di destinazione urbanistica (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). (Cfr. Allegato 8).

Tutti i terreni del compendio immobiliare del lotto n. 8 sono altresì per intero soggetti al VINCOLO IDROGEOLOGICO di cui alla Legge 30/12/1923 n. 3267.

Per le disposizioni delle norme di attuazione del P.R.G. valevoli nella zona omogenea E/2 si rimanda al già citato certificato di destinazione urbanistica contenuto in allegato 8.



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati in agro di Trecchina (PZ), in zona montana, in prossimità della strada asfaltata che collega il centro abitato di Trecchina al Monte del Santuario della Madonna del Perpetuo Soccorso. Ai terreni facenti parte del lotto n. 8 di vendita si accede percorrendo la pista di antica sistemazione del sentiero pedonale rivestito in pietra calcarea e sistemato con profonde cunette laterali. Il sentiero è collegato alla strada pubblica asfaltata e, prima di giungere nelle particelle n. 97 e 542, attraversa le particelle non interessate dal fallimento nn. 464 e 469 di altra proprietà. All'inizio del sentiero vi è stata posta una sbarra metallica che consente il libero passaggio solo dal varco pedonale per i turisti fruitori del sentiero naturalistico che conduce al Santuario; mentre i proprietari dei terreni attraversati dallo stesso sentiero ed il Comune di Trecchina sono in possesso delle chiavi che ne consentono il passaggio anche con mezzi meccanici.

I terreni di cui al presente Lotto interessano un esteso fronte di versante a pendenze mediamente acclivi, essi sono attraversati all'incirca nella loro mezzeria dal sentiero innanzi descritto; nella restante parte sono coperti da un giovane castagneto da frutto. All'atto del sopralluogo il castagneto è comunque risultato in condizioni di scarsa manutenzione per la diffusa presenza di arbusti e di bassa vegetazione spontanea al suo interno.

All'atto del sopralluogo sono state estratte foto su supporto digitale dei terreni del lotto di vendita n. 8 e si è potuto accedere ad essi con elevata semplicità direttamente dalla vicina strada pubblica percorrendo il sentiero pedonale di accesso. Dall'esame a vista, lo stadio di crescita del castagneto in esame è grossomodo collocabile in una decina di anni e versa in stato di abbandono.

Dalle misure condotte in sito e da alcune verifiche metriche eseguite sul webgis della regione Basilicata, dalla sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale locale, è sostanzialmente confermata la consistenza fondiaria catastale.

Segue un breve estratto fotografico degli immobili:





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

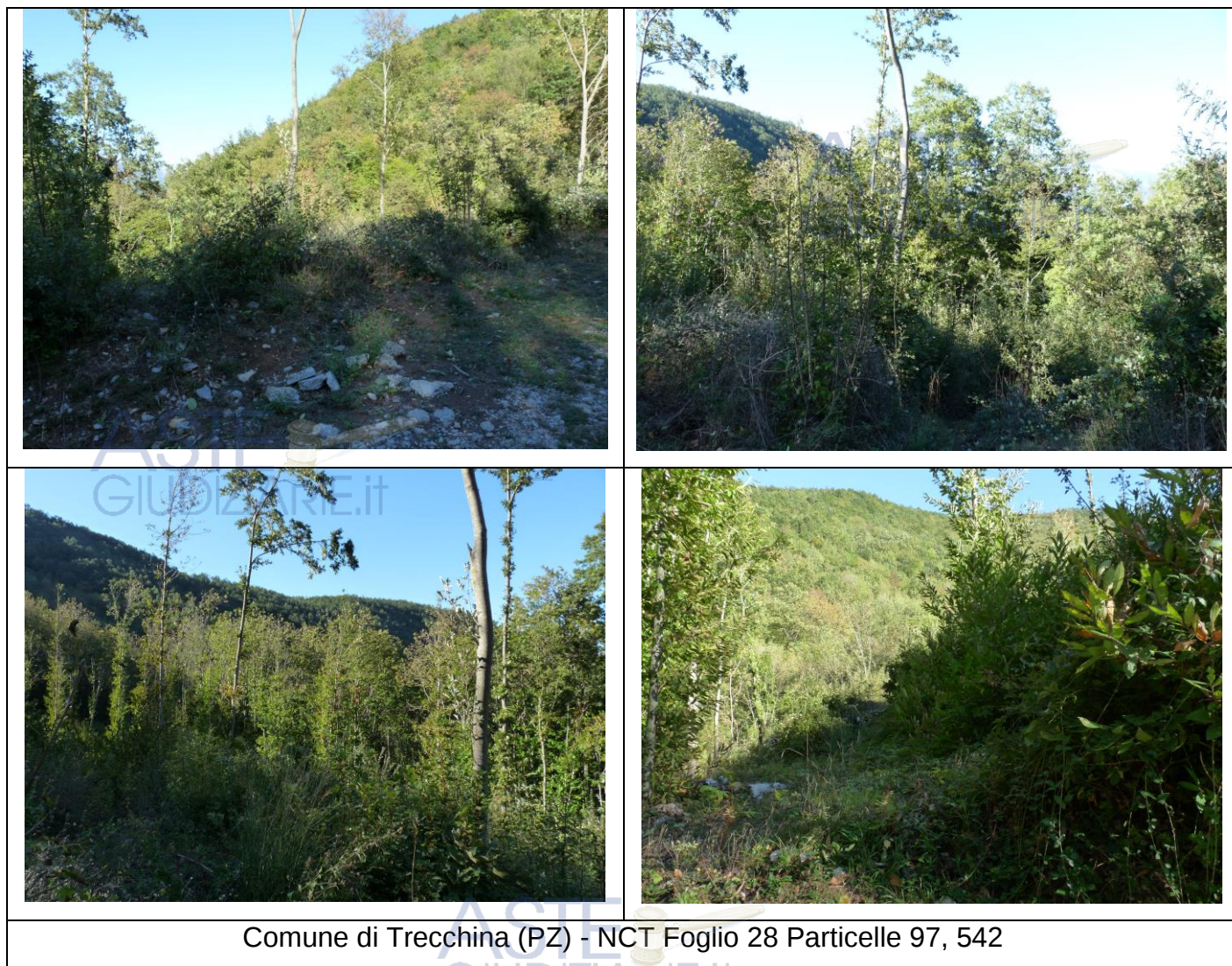
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA - DOTT. ARCH. SERENA ROSSO

Iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno n. 2402 - Albo C.T.U. Tribunale di Lagonegro n. 129-sez. Architetti

Via F. Rossi, 5, 84036 Sala Consilina (Sa) - cell. 3208419727 - e-mail: serena.rosso@tiscali.it - pec: serena.rosso@architettisalemopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Comune di Trecchina (PZ) - NCT Foglio 28 Particelle 97, 542

CONFORMITA' CATASTALE

Tutte le particelle di terreno costituenti il lotto di vendita n. 8 risultano correttamente inserite nell'aggiornato estratto di mappa del foglio catastale n. 28 del Comune di Trecchina (PZ) in formato Wegis, ottenuto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Potenza con visura telematica prot. T361539/2018 (cfr. Allegato 6).

Si precisa che la particella n. 542 è derivata per FRAZIONAMENTO del 03/05/2013 protocollo n. PZ0069879, dalla originaria particella n. 98, trascritta nella successione testamentaria del 2002. Successivamente, è stata inserita una VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/2014, protocollo n. PZ0080100 in atti dal 24/07/2014 FRAZ N.59879/2013IST. 79952/2014 (n. 2389.1/2014), che ha variato la qualità da “ente urbano” a “castagneto da frutto”, coerentemente con l'attuale destinazione d'uso dei fondi rustici. E' altresì presente una annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94 (*"I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma*

4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione").

Non risultano, quindi, sostanziali difformità catastali che interessano i terreni in esame.

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili che compongono il lotto di vendita n. 8 sono inseriti nel vigente PRG comunale di Trecchina in area E/2 – ZONA AGRICOLA CON SALVAGUARDIA.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni sono in stato di abbandono e di scarsa manutenzione.

Non sono risultati evidenti, all'atto del sopralluogo, elementi che possano ricondurre ad altri soggetti conduttori e/o possessori dei terreni in esame, né ad una conduzione attiva dei medesimi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La sottoscritta ha proceduto alla stima dei beni partendo dai Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale di Potenza per la determinazione dell'Indennità Espropriativa, validi per l'anno 2017, per la regione agraria n. 9 "Montagna Litoranea di Maratea", di cui fa parte il comune di Trecchina.

Inoltre, sempre per la regione agraria n. 9, sono stati considerati i valori agricoli medi della provincia di Potenza disponibili presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ultimi dati pubblicati nel 2008 ed aggiornati all'anno 2018.

Sono stati inoltre consultati alcuni tecnici locali per avere informazioni sull'andamento del mercato immobiliare locale per tipologie immobiliari simili.

Facendo riferimento ai dati ufficiali, rivalutati all'attualità, del V.A.M. reperito presso le fonti ufficiali consultate (OMI dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Potenza, 2008; e Commissione Provinciale Espropri di Potenza, 2017), è stato assunto quale valore agricolo di mercato di base dei terreni periziati, l'importo maggiorato rilevato statisticamente in relazione al corrispettivo V.A.M., che per il caso specifico, è pari a circa il 200%. Il V.A.M. del compendio, in particolare, è stato ottenuto mediante un'analisi ponderale delle diverse qualità catastali dei terreni esaminati, risultate pari a circa il 45% di "pascolo arborato" ed il 55% di "castagneto da frutto". In questo modo, è stato stimato

il prezzo unitario di mercato pari ad Euro 9.900,00/Ettaro, pari al doppio del valore attualizzato del V.A.M. medio ponderale, assunto come riferimento di base (Euro 4.950,00/Ettaro), da applicare ai terreni del compendio immobiliare del lotto n. 8 da porre in vendita:

$$V = Vu \times S = \text{€}/\text{Ha } 9.900,00 \times \text{Ha } 0,3876 = \text{€ } 3.837,24$$

con

Vu = valore di mercato unitario stimato puramente sulla base dell'attualizzazione del V.A.M.

ponderale del compendio stimato e dell'adeguamento medio ai regimi di libero mercato dello stesso parametro estimativo;

S = superficie catastale dei terreni del compendio immobiliare del lotto n. 8.

La sottoscritta ha però valutato le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato i seguenti fattori:

a) Fattori positivi:

- ottima accessibilità stradale esterna direttamente dalla strada comunale asfaltata;
- ottima accessibilità interna, grazie alla presenza del sentiero percorribile anche con mezzi meccanici;
- vicinanza al centro urbano;
- pregio naturalistico dell'area;

b) Fattori negativi:

- bassa densità del castagneto e giovane età;
- scarsa pulizia e manutenzione del castagneto;
- medio-alta acclività del piano di campagna;
- presenza di specie arbustive e macchia bassa estranea al castagneto per scarsa manutenzione;
- significativa perdita di suolo agricolo utile, occupato dal tracciato del sentiero;
- presenza di impluvio naturale che convoglia al suo interno le acque di ruscellamento del pendio.

Alla luce di tali considerazioni e, assegnato ad ogni fattore di cui sopra un giusto peso specifico, la sottoscritta ha valutato la preponderanza dei fattori negativi rispetto a quelli positivi, attribuendo un decremento di circa il -15% del valore intrinseco del compendio immobiliare stimato. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato unitario del fondo rustico stimato può essere assunto pari ad Euro 0,84 (zero/84) per ogni metro quadrato di superficie catastale, per cui il più probabile valore di mercato del compendio rustico stimato, risulta essere:

$$V = Vu \times S = \text{€}/\text{Ha } 8.400,00 \times \text{Ha } 0,3876 = \text{€ } 3.255,84$$

con

Vu = valore di mercato unitario dei terreni stimati ragguagliati alle reali condizioni sito-specifiche;

S = superficie catastale dei terreni del compendio immobiliare del lotto n. 8

Si conclude, pertanto, che **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita n. 8 è di Euro 3.255,84 (diconsi euro tremiladuecentocinquantacinque/84), che può essere assunto come prezzo di base d'asta.**

La stima operata è coerente ai valori medi di mercato del luogo, ottenuto da recenti e libere transazioni immobiliari, documentate da tecnici locali ed operatori del settore.

Tanto detto per incarico ricevuto.



Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Serena Rosso



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 8



1) VERBALE DI SOPRALLUOGO

(ALLEGATO 1)

2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI POTENZA

- 2.1. Stralcio da visura per soggetto_Beni al F.28 (ALL. 2)
- 2.2. Visura storica dell'immobile F. 28 PART. 97 (ALL. 3)
- 2.3. Visura storica dell'immobile F. 28 PART. 542 (ALL. 4)
- 2.4. Visura storica dell'immobile F. 28 PART. 543 (ALL. 5)
- 2.5. Estratto di mappa in formato Wegis (ALL. 6)
- 2.6. Estratto di mappa catastale di impianto (ALL. 7)

3) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TRECCHINA

- 3.1. Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 8)



4) SOVRAPPOSIZIONI

- 4.1. Sovrapposizione catastale-ortofoto 2017 (ALL. 9)

