

LOTTO 10:

COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 287 - proprietà 333/999
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 171 - proprietà 333/999
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 172 - proprietà 333/999
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 286 - proprietà 333/999
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 288 - proprietà 333/999
COMUNE DI TRECCHINA – NCT FOGLIO 10 PART. 543 - proprietà 333/999

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 originale dalla scrivente CTU presso l'**Archivio Notarile di Potenza** e presso l'**Archivio Notarile di Salerno - sezione distaccata di Lagonegro (PZ)**.

DATI CATASTALI E TITOLI DI PROPRIETA'

1. COMUNE DI TRECCHINA (PZ) - TERRENI AGRICOLI

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie Catastale (mq)			Reddito	
				Ha	Are	Centiare	Dominicale	Agrario
10	287	VIGNETO	3	00	16	43	Euro 3,82	Euro 4,67
10	171	PASCOLO ARBORATO	1	00	29	44	Euro 1,82	Euro 1,22
10	172	PASCOLO ARBORATO	2	00	76	41	Euro 3,55	Euro 2,76
10	286	BOSCO ALTO	1	00	01	90	Euro 0,44	Euro 0,08
10	288	VIGNETO	3	00	22	25	Euro 5,17	Euro 6,32
10	543	BOSCO ALTO	1	02	20	56	Euro 51,26	Euro 9,11

La consistenza totale dei terreni del lotto n.10 è pari a **03.66.99 ettari**.

Reddito totale: dominicale: 66,06 Euro; agrario: 24,16 Euro.

CONFINI CATASTALI:

Foglio	Mappale	Confine Nord	Confine Est	Confine Sud	Confine Ovest
10	287	Particella 317	Particella 286	Partt. 288, 543	/
10	171	Particella 174	Particella 173	Partt. 286, 172	Particella 170
10	172	Partt. 171, 173, 179	Particella 495	Particella 543	Particella 286
10	286	Particella 171	Particella 172	/	Particella 287
10	288	Particella 287	Particella 543	Partt. 402, 547	Particella 318
10	543	Partt. 172, 287, 288, 402	Particella 495	Particella 519	S.S. 585-Fondovalle del Noce

TITOLO DI PROPRIETA':

I terreni del compendio immobiliare del lotto di vendita n. 10, ubicati al NCT Foglio 10 part. nn. 287, 171, 172, 286, 288, 543 sono pervenuti al signor per la quota di 1/3 in comunione con i signori, in virtù di **atto di compravendita del 03/12/2002** rogato dal notaio Carlo Tortorella rep. 61558 registrato a Lagonegro (PZ) il 16/12/2002 al n. 1317 e trascritto a Potenza il 30/12/2002 ai nn. 21362/15916 e 21363/15917, trattandosi di due diverse vendite.

IVENDITA: la prima vendita riguarda il trasferimento della proprietà dei terreni al **F. 10 partt. 171, 172, 286, 288, 378** da parte della signora nata a Lauria (PZ) il 27/08/1939 a favore dei già nominati fratelli.

II VENDITA: la seconda vendita riguarda il trasferimento del terreno al **F. 10 part. 287** da parte dei coniugi nata a Lauria (PZ) il 27/08/1939 e nato a Trecchina il 31/10/1934, coniugati in comunione legale dei beni a favore dei signori.

Alla signora il bene alla **Particella 171 del F. 10** era pervenuto in virtù di **Atto di Compravendita del 29/11/1967 rogato dal notaio Amalia Rosaria Tucci** rep. 5197 registrato a Lauria (PZ) il 13/12/1967 n. 885 mod I e Trascritto a Potenza il 27/12/1967 ai nn. 28573/27014 per acquisto fattone dalla signora nata a Trecchina il 04/10/1893.

I beni alle **particelle 172, 286, 288, 378 (ex part. 166) del F. 10** erano pervenute invece alla signora in virtù di **Atto di Compravendita del 14/06/1968 rogato dal notaio Giovanni De Monte** rep. 15970/6139 registrato a Lauria il 26/06/1968 al n. 515 e trascritto a Potenza il 09/07/1968 ai nn. 13869/40083, cui ha fatto seguito atto di rettifica dello stesso notaio in data 01/06/2002 rep. 60548 trascritto a Potenza il 27/06/2002 ai nn. 11961/9844 avente ad oggetto la rettifica della data di nascita della, erroneamente trascritta nell'originario atto del 1968, per acquisto fattone dal sig. nato a Trecchina (PZ) il 31/10/1934.

Il bene alla **particella n. 287 del F. 10** era pervenuto alla signora in regime di comunione legale dei beni con il sig. in virtù di **Atto di permuta del 20/04/1985 rogato dal notaio Carlo Tortorella** rep. 25372 registrato a Lagonegro il 06/05/1985 al n. 386 e trascritto a Potenza il 27/05/1985 ai nn. 6025/5065. Con detto atto la signora ha ceduto ai signori nato a Rivello il 16/10/1946 e nato a Rivello

il 05/08/1948 i terreni al F. 10 nn. 315, 316, 318 in corrispettivo del terreno al F. 10 part. 287.

Gli atti del 1968 del 1969 e del 1985, visionati in originale presso l'archivio notarile di Lagonegro (PZ) il primo e presso l'Archivio Notarile di Potenza i restanti due, costituiscono altresì i primi atti anteriori al ventennio che precede la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili facenti parte del lotto di vendita n. 10 sono ubicati nel territorio del Comune di Trecchina (PZ) alla località Ronzino, in adiacenza della S.S. 585 Fondovalle del Noce e ricadono in zona omogenea **E1, ZONA AGRICOLA NORMALE** 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 10). Per le disposizioni delle norme di attuazione del P.R.G. valevoli nella zona omogenea E/1 si rimanda al già citato certificato di destinazione urbanistica.

Tutti i terreni del compendio immobiliare del lotto n. 10 sono per intero soggetti al Vincolo Idrogeologico di cui alla Legge 30/12/1923 n. 3267; inoltre le particelle 171, 172, 288, 543 sono in parte classificate aree a pericolosità idrogeologica P secondo il Piano stralcio elaborato dall'Autorità di Bacino della Basilicata mentre la particella 286 è per la sua completa estensione classificata quale area a pericolosità idrogeologica P.

Tutte le particelle di cui al presente Lotto di Vendita sono inoltre state percorse da fuochi nell'anno 2007 e pertanto sono situati nelle zone di cui all'art. 10 comma 1 della Legge 21/11/2000 n. 353.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati in agro di Trecchina (PZ) alla località Ronzino, in adiacenza alla strada statale SS585 "Fondo Valle Noce". Allo stato attuale i terreni risultano allo stato incolto, con la presenza di sporadici alberi da frutto (Noccioli, Fichi, Ulivi) e di altri alcuni alberi di alto fusto (querce) e di specie arbustive spontanee di salici e macchia bassa. E' presente altresì una porzione di bosco alto a cui non si è potuto accedere direttamente, a causa della presenza di fitta vegetazione con rovi e spine. I terreni sono disposti lungo il versante al piede della scarpata del rilevato della strada statale 585 e presentano pendenze variabili da basse a medio-alte, occupando una depressione morfologica che è attraversata anche da un impluvio che raccoglie le acque di drenaggio della vicina SS585. L'accesso ai terreni del lotto di vendita n. 10 dalla SS585 è possibile percorrendo una stradina sterrata posizionata sulla particella 449 del foglio 10, catastalmente ascritta a RELITTO STRADALE (cfr. Allegato 7), che conduce fino al limite della esterno alla corte del fabbricato posto sulla particella n. 395, di altra proprietà privata, e poi prosegue lungo una rampa posta lungo la scarpata stradale che

raggiunge alla quota più bassa l'ingresso alla particella n. 543, alla quale sono collegate tutte le altre particelle del compendio immobiliare pignorato.

Durante il sopralluogo peritale non si è acceduto a tutti i terreni facenti parte del presente Lotto di Vendita a causa della folta presenza di vegetazione di rovi e spine e dell'elevato stato di abbandono generale degli stessi. Non si è altresì potuto procedere alla analitica verifica delle qualità catastali dichiarate nelle visure catastali a causa dell'elevato livello di degrado riscontrato.

Date le condizioni di accessibilità sopra descritte, l'acquirente dovrà verificare lo stato amministrativo della concessione presso gli uffici competenti dell'Ente gestore della strada statale SS585 (Anas, Dipartimento Regionale della Basilicata), nel rispetto delle norme del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n. 285) e del relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495) per il corretto esercizio dell'accesso carrabile dalla suddetta strada statale ai fondi agricoli del lotto di vendita n. 10. Di questo aspetto nella stima dei beni, se ne è tenuto conto quale elemento peggiorativo delle condizioni di valutazione sito-specifiche.

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:





CONFORMITA' CATASTALE

Tutte le particelle di terreno costituenti il lotto di vendita n. 10 risultano correttamente inserite nell'aggiornato estratto di mappa del foglio catastale n. 10 del Comune di Trecchina (PZ) in formato Wegis, ottenuto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Potenza con visura telematica prot. T361498/2018 (cfr. Allegato 8).

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

Si precisa inoltre che le particelle 543 è derivata per frazionamento dalla particella 378 al NCT

(Frazionamento del 03/10/2008 prot. PZ 0262384). A sua volta la particella 378 era derivata per frazionamento dalla particella 161 al NCT (Frazionamento del 25/09/2001 prot. 174188).

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili che compongono il lotto di vendita n. 10 ricadono in area E/1 – ZONA AGRICOLA NORMALE nel vigente PRG comunale di Trecchina.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale i terreni sono allo stato incolto, versano in condizione di abbandono e sono nella disponibilità degli intestatari catastali.

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 similari.

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 300%. 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 10% di "vigneto", il 60% di "bosco alto" ed il 30% di "pascolo arborato". In questo modo, è stato stimato il prezzo unitario di mercato pari ad Euro 16.731,00/Ettaro, pari al triplo del valore attualizzato del V.A.M. medio ponderale, assunto come riferimento di base (Euro 5.577,00/Ettaro), da applicare ai terreni del compendio immobiliare del lotto n. 10 da porre in vendita:

$$V = Vu \times S = \text{€}/\text{Ha } 16.731,00 \times \text{Ha } 3,6699 = \text{€ } 61.401,10$$

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. 10.

La sottoscritta ha però valutato le caratteristiche intrinseche dei beni 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 direttamente dalla S.S. n. 585 "Fondo Valle Noce";
- dimensione del compendio immobiliare.

b) Fattori negativi:

- stato di abbandono del fondo rustico;
- medio-alta acclività del piano di campagna;
- presenza di scarico di acque meteoriche in un impluvio naturale presente all'interno del lotto;
- limitata possibilità di trasformazione urbanistica, in funzione del regime vincolistico esistente;
- stato della concessione ANAS per l'accesso strada SS585 da verificare.

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 positivi rispetto a quelli negativi, attribuendo un ulteriore incremento di circa il +20% 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 2,00 (due/00) per ogni metro quadrato di superficie catastale, per cui il più probabile valore di mercato del compendio rustico stimato, risulta essere:

$$V = Vu \times S = \text{€}/\text{Ha} 20.000,00 \times \text{Ha} 3,6699 = \text{€} 73.398,00$$

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. 10

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto di vendita n. 10 è di Euro 73.398,00 (diconsi euro SETTANTATREMILATRECENTONOVANTOTTO/00).

Di conseguenza, il valore di mercato più probabile della quota di 333/999 della piena proprietà degli immobili rustici costituenti il lotto di vendita n. 10 da porre a base d'asta è pari ad Euro 24.466,00 (VENTIQUATTROMILAQUATTROCENTO SESSANTASEI/00).

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

