

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 38 – 2005

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:
Omissis

Procedura 12/2014 RGE - Bnp Paribas Securities Services

- DEBITORI:

Omissis

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it



Indice della Perizia

1.	Operazioni Peritali	3
2.	Titolarità	6
3.	Dati catastali	7
4.	Corrispondenza catastale	9
5.	Provenienza dei beni	10
6.	Formalità Pregiudizievoli	12
7.1	Bene 1 e 2	14
7.2	Bene 5-6-7-8-9	16
7.3	Bene 10	18
8.	Stima	20
9.	Suddivisione dei LOTTI	26



All'III.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 21/09/2022, dalla S.V.I., Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

in data 30/09/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico .

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 24 ottobre 2023.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1. Operazioni Peritali

Il C.T.U., unitamente alla custode dott.ssa Avv. Barbara Pisoni, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 28/11/2022 e provvedeva ad effettuare gli accessi presso i compendi pignorati. Nello stesso giorno, dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni in Lagonegro, lo scrivente si recava presso gli immobili in Maratea, senza l'ausilio del custode giudiziario in quanto non nominata per predetti beni.

In tali accessi, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano



individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lagonegro (PZ), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dai dai seguenti atti si pignoramento sono rispettivamente:

1) Atti

al r

a)

Omissis

b)

c)



Con provvedimento di estinzione per rinuncia agli atti esecutivi, del 13/12/2012, la presente procedura veniva estinta.

2) Atto di pignoramento del 24/06/2008 promosso da Banco di Napoli Spa, iscritta al ruolo RGE 29/2008, con il quale sottoponeva a pignoramento i seguenti beni:

- a) Terreno sito in Lagonegro, contrada Bonfiglio, foglio 62 particella 38;
- b) Terreno sito in Lagonegro, contrada Bonfiglio, foglio 62 particella 165.
- c) Terreno sito in Lagonegro, contrada Bonfiglio, foglio 62 particella 166.

Omissis

Pertanto, i beni della presente relazione di stima sono come di seguito distinti:

Omissis



- immobili in LAGONEGRO

Omissis

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165 (ex part. 38/B);

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166 (ex part. 38/C);

2. Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono rispettivamente al seguente debitore:

Omissis

- immobili in LAGONEGRO

Omissis



Omissis

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165 (ex part. 38/B);

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166 (ex part. 38/C);

Omissis

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 1/1

3. Dati catastali

Omissis



Omissis

Bene 7 – Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165 (ex part. 38/B);

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
62	165			Pascolo Arb.	1		22.880 mq	€ 17,72	€ 11,82

Bene 8 – Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.



62	38		AA	Seminativo	4		37.700 mq	€ 31,15	€ 48,68
			AB	Pascolo Arb.	1		936.104 mq	€ 725,19	€ 483,46

Bene 9 –Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166 (ex part. 38/C);

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
62	166			Pascolo Arb.	1		620 mq	€ 0,48	€ 0,32

Omissis

4. Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, all'attualità la consistenza immobiliare sopra descritta risulta così variata per soppressione e presentazione di Tipo Mappale precisando che gli immobili descritti come beni 8 e 9 ora, ed identificati con le particelle 38 e 166 non risultano catastalmente volturate ma ancora in testa al dante causa signor [REDACTED] unitamente a tutti gli immobili caduti in successione.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- giusta [redacted]
[redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]

5. Provenienza dei beni

Omissis

Bene 7 – Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165 (ex part. 38/B);

Bene 8 – Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 –Terreno, ubicato in Lagonegro alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166 (ex part. 38/C);

Omissis

Gli immobili in **LAGONEGRO** descritti come [redacted] e **7**, sono pervenuti al sig.

[redacted] con atto a rogito [redacted] in data 20.03.1982,



contenente compravendita dal sig. [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED]
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 16.04.1982 [REDACTED]

Omissis

L'immobile in **LAGONEGRO** descritto come **bene 7**, con atto a rogito notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED] contenente compravendita a favore del [REDACTED]
[REDACTED] a Lagonegro contro il [REDACTED] nato il
[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di
Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in [REDACTED] ai
nn. [REDACTED]

Gli immobili in **LAGONEGRO** descritti come **beni 8 e 9**, sono pervenuti al debitore con
atto amministrativo contenente denuncia di successione legittima, dal padre signor
[REDACTED] e [REDACTED]
presentata a Napoli ai nn. [REDACTED] devoluta in favore dei figli signori [REDACTED]
[REDACTED]
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e con
successivo atto a rogito notaio [REDACTED] in data [REDACTED] contenente
accettazione tacita di eredità in favore del [REDACTED] nato il [REDACTED]
[REDACTED]



██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data ██████████ ai nn. ██████████

Omissis

6. Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 28/08/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Ipoteca giudiziale, con atto giudiziario in data 13.09.2002, derivante da ruoli per la somma di Euro ██████████ a garanzia del capitale di Euro ██████████, gravante tra gli altri sugli immobili sopra descritti ai punti ██████████ 7, 8 e 9, a favore ██████████ sede in ██████████ e contro il ██████████ nato il ██████████ iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data ██████████ ai nn. ██████████

Verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 11.07.2005, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti ██████████ 7, a favore ██████████ ██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data ██████████

Ipoteca legale, con atto giudiziario in data 22.03.2006, derivante da ruoli per la somma di Euro ██████████ a garanzia del capitale di Euro ██████████, gravante tra gli altri sugli



immobili sopra descritti ai punti [REDACTED] 8, a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro il signor [REDACTED]

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 24.06.2008, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 7, 8 e 9, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data [REDACTED]

Atto per causa morte con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 21.12.1999, contenente accettazione di eredità con beneficio di inventario in favore del signor [REDACTED]
[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 28.01.2014, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti [REDACTED] 7 e [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data [REDACTED]

Ipoteca in rinnovazione con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 21.12.1999, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per la somma di Euro [REDACTED] a garanzia del capitale di Euro [REDACTED] gravante sugli immobili



sopra descritti ai punti 7, 8 e 9, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia
delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Potenza in data [REDACTED] in rinnovazione di quella iscritta in data
[REDACTED]

Omissis



Individuazione e confini catastali

Omissis



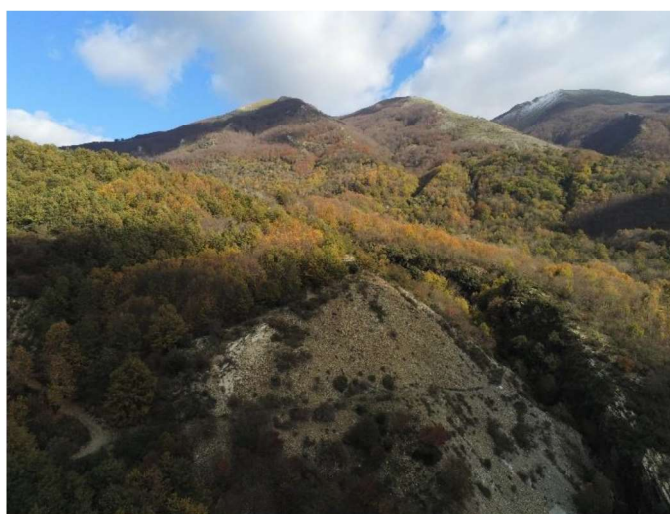
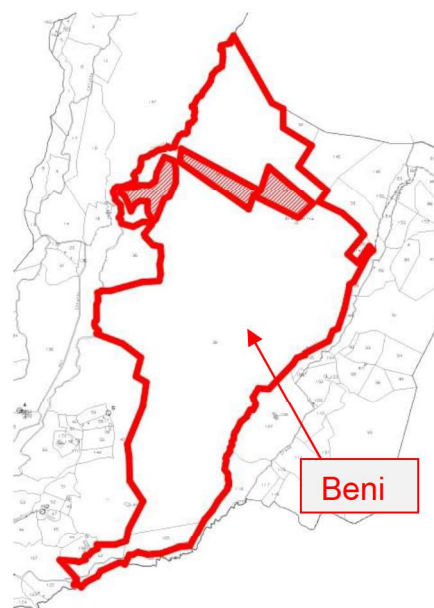
7.2 Beni [redacted]-7-8-9

Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni in oggetto consistono in più particelle che costituiscono un ampio lotto di terreno situato nel Comune di Lagonegro alla Località Bonfiglio e individuate catastalmente al foglio 62 part. [redacted]

165, 38 e 166, di forma irregolare e di morfologia incline. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola, gran parte destinata a pascolo e bosco per la produzione di alberi ad alto fusto. Ai beni si accede mediante una strada in terra battuta dove di

raggiungono i beni individuati con il numero 10, e successivamente si smista per l'intera proprietà. La superficie dell'intero lotto di terreno è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.



Consistenza.

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[redacted]	[redacted]	0	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	[redacted]	0	[redacted]	[redacted]		



Part. 165	22.880,00 mq	-	1,00	22.880,00 mq		
Part.38	973.804,00 mq	-	1,00	973.804,00 mq		
Part.166	620,00 mq	-	1,00	620,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1.016.130,00 mq		101,613 HA

Stato Conservativo

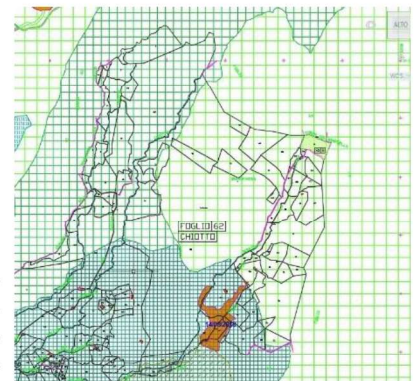
I beni in oggetto sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente.

Normativa Urbanistica

Le particelle [REDACTED] 165 e 166 ricadono in "zona Agricola E1" mentre la particella 38 ricade "zona Agricola E3" per la maggiore consistenza e "zona Agricola E2 – E1" per la restante superficie del vigente strumento urbanistico.



Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano in gestione al debitore.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



7.3 [REDACTED]

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Omissis



Omissis



Omissis

8. Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L.



132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Potenza (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "*Borsino immobiliare*".

Omissis



Omissis

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165;

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166;

In considerazione della natura del terreno, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in



considerazione dei valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nelle zone si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di:

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 7	22.880,00 mq	0,50 €/mq	11.440,00 €
Bene 8	973.804,00 mq	0,40 €/mq	389.521,00 €
Bene 9	620,00 mq	0,60 €/mq	372,00 €
		Totale	401.333,60

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 401.333,60**

Deprezzamento del 15%: € 60.200,04 a detrarre

Valore finale del Bene: € 341.100,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: trecentoquarantunomilacento,00 euro

Si precisa che l'accesso agli immobili precedentemente elencati avveniva anche attraverso i beni oggetto del pignoramento iscritto al RGE 12/2014 (per il quale è stata presentata richiesta di rinuncia), in quanto direttamente collegati tra di loro.

Omissis



Omissis

9. Osservazioni Parti

A seguito della trasmissione della bozza di Relazione, inviata a le parti in causa a mezzo PEC in data 25/09/2023, lo scrivente ha ricevuto le osservazioni da parte dell'Avv. Consoli Rodolfo - (cfr. allegato 8 – Osservazioni Parti).



Osservazioni:

Che la perizia presentata dal CTU Geom. Mario Noce espone in maniera errata la suddivisione dei beni sottoposti ad esecuzione in TRE LOTTI in quanto VANNO ESCLUSI il LOTTO UNO ed il LOTTO DUE in quanto hanno per oggetto immobili non sottoposti ad esecuzione immobiliare per ESTINZIONE delle procedure di riferimento e cioè la [REDACTED]

Il LOTTO TRE, per contro, corrisponde esattamente a quanto pignorato dal [REDACTED] e cioè gli immobili siti nel Comune di Lagonegro al Foglio 62, particelle 38, 165 e 166 e ciò in conformità di quanto convenuto nel contratto di mutuo fondiario del [REDACTED] (All.4).

Tanto premesso Si invita il CTU a voler ridurre la perizia, per le ragioni sopra esposte e documentate, al solo LOTTO N. 3 previa consultazione con il Giudice della esecuzione circa la fondatezza delle eccezioni sopra esposte.

Risposta:

Come già descritto a pagina 5 della presente relazione ... Si precisa che in data 13/07/2023 è stata presentata da [REDACTED] istanza di rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. per il pignoramento sopraelencato...”, ad oggi manca il provvedimento del G.E. in merito all’estinzione del pignoramento e per come suddivisi i lotti, soltanto all’esito dell’accorgimento dell’istanza, potranno essere stralciati e non posti in vendita.

10. Suddivisione dei LOTTI

Lotto 1

Omissis

Lotto 2

Omissis



Omissis

Lotto 3

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165;

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166;

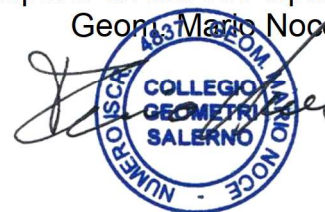
Valore Totale Lotto 3: € 341.100,00

Diconsi: *trecentoquarantunomilacento,00 euro*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce



ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto;*
4. *Planimetrie catastali;*
5. *Visure catastali;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Certificati di residenza e matrimonio;*
8. *Osservazione parti.*

