

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (R.G.E. n°
29-30-31/2010):**

**DESCRIZIONE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI
LOTTO N°1**

*il Tecnico Esperto
Ing. Fabrizio Carboni*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
DESCRIZIONE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N°1

1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima costituiti da appezzamenti e fabbricati, ricadono in agro del Comune di S.Arcangelo (PZ), e precisamente alla contrada Acquafredda, situata a sud del centro abitato, e raggiungibile agevolmente dalla SS598 Val D'agri e successivamente dalla SP20 Strada Provinciale Ionica, a cui si innesta la strada comunale Pantanelle.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

APPEZZAMENTI

- Fg. n°6 Particella n°461 (ex169) (Foto n°5-6-7)
 - Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
 - Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
 - Estensione: 3 ha, 85 are, 95 Ca
 - Qualità denunciata: Seminativo, Classe 2
 - Reddito: Dominicale 99,66 , Agrario 69,76
 - Confini: Nord - part.lla n°457-434 dello stesso foglio
Sud - part.lle n°7 e n°14 dello stesso foglio
Est - part.lle n°14, 122,123, e n°124 dello stesso foglio
Ovest - part.lle n° 454 e n°168 dello stesso foglio (acquedotto)
 - Stato reale :

- Estensione: 2 ha, 60 are, 43 Ca
- Qualità: Seminativo
- Estensione: 1 ha, 25 are, 52 Ca
- Qualità: Uliveto



L'appezzamento è ubicato ad est dei fabbricati, la superficie si presenta in parte sub-pianeggiante ed in parte di costante pendenza degradante verso sud. L'area è interessata dalla presenza dei fabbricati a cui si è dato nelle attività peritali, una autonoma identificazione parcellare ed una distinta descrizione in relazione.

- Fg. n°6 Particella n°467 (ex169) (Foto n°8)
 - Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
 - Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
 - Estensione: 0 ha, 07 are, 00 Ca
 - Qualità denunciata: Vasca
 - Confini: Nord - part.lla n°461 dello stesso foglio
Sud - part.lla n°461 dello stesso foglio
Est - part.lla n°461 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°461 dello stesso foglio
 - Stato reale :
 - Vasca di accumulo per irrigazione

Sulla particella 461 derivata dalla 169, è presente sulla sommità, una vasca di accumulo in terra battuta rivestita, delimitata da una recinzione metallica e destinata all'uso irriguo (Foto n°8).

FABBRICATI

- **IMMOBILE "A" - Abitazione** (Foto n°15-16-17-18-19-20-21-22)

Fg. n°6 Part.lle n°434 sub 4 - n°455-458-459-460

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda



- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Abitazione di tipo economico A/3, Classe 2
- Reddito: Dominicale € 322,58 + € 107,53
- Consistenza: 9+3 vani
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 292,18
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 217,20
- Confini: Nord - part.lla n°454 dello stesso foglio
Sud - part.lla n°434 e 455 corti dello stesso foglio
Est - part.lle n°457 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°434 corte dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato in prossimità del cancello d'ingresso al piazzale su cui insistono altri fabbricati. Il corpo di fabbrica a sagoma rettangolare, a due livelli fuori terra, risulta costituito da una struttura mista in muratura portante e telai in c.a.. La copertura è in latero-cemento, a padiglione per il corpo chiuso con manto in tegole in laterizio, e piana per il terrazzo con manto in guaina bituminosa.

La distribuzione interna è composta da un piano terra suddiviso in sei vani adibiti rispettivamente ad ingresso-soggiorno, cucinino, stanza da letto con un piccolo vano ripostiglio, w.c., corpo scala e ripostiglio il cui accesso avviene attraverso un porticato. Il piano primo è suddiviso, in sei vani adibiti a tre stanze da letto, un w.c., corridoio e corpo scala, all'esterno in corrispondenza del porticato, è presente un terrazzo non accessibile su cui si affacciano le finestrate anteriori.

Le finiture sono di ordinario livello, con pavimentazioni in gres porcellanato di recente fattura, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio preverniciato con una sufficiente tenuta alla chiusura. Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, non si rilevano fessurazioni alle strutture e segni di deterioramento alle finiture.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata in forza dei seguenti titoli concessori:

- Concessione Edilizia n° 62 del 22/05/89
- Deposito calcoli strutturali n°10144 del 11/07/89 dell'Ufficio Regione Basilicata
Ufficio Difesa del Suolo di Potenza,



Asservimenti:

Per la realizzazione della volumetria del fabbricato vi sono stati asservimenti su tutta la proprietà.

Agibilita':

L'immobile è privo di Certificato di Agibilità

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condonò Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture, escluso tracce di umido e condensa in corrispondenza di alcuni angoli murari perimetrali.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla parte debitrice

Difformita' rilevate rispetto gli elaborati urbanistici:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S.Arcangelo, si è confrontato come richiesto in quesito, lo stato di fatto rilevato con gli



elaborati progettuali depositati. Dal suddetto confronto, sono emerse sia delle discordanze di alcune opere rispetto a quelle autorizzate, che l'esistenza di nuove opere non denunciate, nello specifico:

Discordanze

Piano Terra:

- Diversa suddivisione degli ambienti interni con la creazione di vani di dimensioni differenti.
- Diversa utilizzazione delle superfici interne destinate ad ufficio e spogliatoio, adibite invece ad abitazione composta da soggiorno-pranzo, cucina, w.c. e camera da letto (Foto n°18-19).
- Diversa tipologia, dimensione e posizione di alcuni vani finestra e porta (Foto n°15-16-17).
- Creazione di un caminetto su una parete perimetrale nel soggiorno-pranzo.
- Vano scala al posto di una scala a chiocciola per collegare il livello superiore (Foto n°20).

Piano Primo:

- Diversa suddivisione degli ambienti interni con la creazione di vani di dimensioni differenti.
- Diversa utilizzazione delle superfici interne destinate ad ufficio e mensa, adibite invece ad abitazione composta da tre camere da letto, e w.c. (Foto n°20-21).
- Diversa tipologia, dimensione e posizione di alcuni vani finestra e porta (Foto n°21).

- Vano scala al posto di una scala a chiocciola per collegare il livello inferiore (Foto n°22).



Nuove opere non denunciate

- Corpo con struttura intelaiata in c.a. in aderenza alla facciata sud, adibito rispettivamente, al piano terra, a porticato per una superficie lorda di 40,40 mq ed a locale deposito per una superficie lorda di 23,28 mq (Foto n°15). Al piano primo, a terrazzo non accessibile dai vani interni, per una superficie lorda di 69,75 mq (Foto n°15)

sanabilita' delle opere difformi:

Le opere difformi rilevate sono tutte sanabili con la superficie dello stesso lotto in cui ricadono:

- **IMMOBILE "B" - Casetta (annesso all'abitazione A)** (Foto n°23-24)

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub 4 - n°455-458-459-460

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Abitazione di tipo economico A/3, Classe 2
- Reddito: Dominicale 322,58 + € 107,53
- Consistenza: 9+3 vani
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 32,67
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 32,67
- Confini: Nord - part.lla n°434 e 455 corti dello stesso foglio
Sud - part.lle n°434 e 455 corti dello stesso foglio
Est - part.lle n°455 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°434 corte dello stesso foglio

Descrizione:



L'immobile è situato in prossimità del cancello d'ingresso al piazzale su cui insistono altri fabbricati. Il corpo di fabbrica a sagoma rettangolare con una sporgenza di un forno a legna, è ad un solo livello fuori terra, esso risulta costituito da una struttura in muratura portante. La copertura è in latero-cemento, a due falde inclinate con manto in tegole in laterizio.

La distribuzione interna è composta da due vani di cui uno principale adibito a soggiorno-tinello con caminetto e forno a legna, ed un w.c..

Le finiture sono di ordinario livello, con pavimentazioni in gres porcellanato di recente fattura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con una sufficiente tenuta alla chiusura. Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, non si rilevano fessurazioni alle strutture e segni di deterioramento alle finiture.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture, escluso tracce di umido e condensa in corrispondenza di alcuni angoli murari perimetrali nel vano w.c..

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice.

sanabilità' dell'immobile:

L'immobile è sanabile con la superficie dello stesso lotto in cui ricade.

- **IMMOBILE "C" - Capannone ultimato** (Foto n°25-26-27-28)

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub 5

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato di tipo commerciale D/8
- Reddito: Dominicale € 2.606,00
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 663,50
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 627,42
- Confini: Nord - cella frigorifera stessa part.lla n°434
Sud - part.lle n°434 corte dello stesso foglio
Est - part.lle n°434 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°462 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato nel piazzale non lontano dal cancello d'ingresso che si raggiunge attraverso una rampa di modesta pendenza. Esso è formato da un corpo di fabbrica a sagoma rettangolare, di superficie complessiva di 474,34 mq., adibito a capannone per attività ortofrutticola, e risulta costituito da una struttura prefabbricata ad elementi in c.a. con travi e pilastri in c.a.p.. La copertura è realizzata con tegoli in c.a.p, a doppia falda, con manto in lastre ondulate in cemento-amianto. All'interno sono ricavati dei piccoli locali uso ufficio al disotto di un soppalco metallico di superficie di 14,08 mq (Foto n°27).

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, non si rilevano fessurazioni alle strutture e segni di deterioramento alle finiture.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata in forza dei seguenti titoli concessori:

- Concessione Edilizia n° 62 del 22/05/89

- Deposito calcoli strutturali n°10144 del 11/07/89 dell'Ufficio Regione Basilicata
Ufficio Difesa del Suolo di Potenza



Asservimenti:

Per la realizzazione della volumetria del fabbricato vi sono stati asservimenti su tutta la proprietà.

Agibilità:



L'immobile è privo di Certificato di Agibilità

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condonò Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'attività dell'azienda agricola.



Difformità rilevate rispetto gli elaborati urbanistici:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S.Arcangelo, si è confrontato come richiesto in quesito, lo stato di fatto rilevato con gli elaborati progettuali depositati. Dal suddetto confronto, sono emerse delle discordanze di alcune opere rispetto a quelle autorizzate, nello specifico:

Discordanze

- Diversa suddivisione dell'ambiente interno con la creazione di un vano uffici e soppalco superiore con scala (Foto n°27).



- Sulla facciata Est non è stata realizzata la porta, ma essa risulta interamente tamponata ed adiacente ad un capannone di altra proprietà (Foto n°28).
- La facciata Sud è priva di finestre ed ha un vano porta che accede alla cella frigo adiacente (Foto n°26-28).

sanabilità delle opere difformi:

Le opere difformi rilevate sono tutte sanabili.

- **IMMOBILE “D” - Cella Frigorifera (Foto n°29)**

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub 5

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato di tipo commerciale D/8
- Reddito: Dominicale € 2.606,00
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 117,00
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 117,00
- Confini: Nord - tettoia stessa particella n°434
Sud - capannone stessa particella n°434
Est - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°462 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato nel piazzale non lontano dal cancello d'ingresso che si raggiunge attraverso una rampa di modesta pendenza. Esso è formato da un corpo di fabbrica a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra, in aderenza lungo il lato corto del capannone (Foto n°29), realizzato in blocchi cementizi. La superficie interna netta è di 117 mq, adibita a cella frigorifera accessibile unicamente dall'interno del capannone. Le pareti interne sono interamente rivestite e coibentate ed è dotato di impianto refrigerante la cui centralina è posta all'esterno, sotto la tettoia adiacente. La copertura in latero-cemento è realizzata ad un falda con manto in pannelli di lamiera ondulata.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condono Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'attività dell'azienda agricola.

sanabilita' delle opere difformi:

L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

• IMMOBILE "E" - Tettoia (Foto n°30)

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub5

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato di tipo commerciale D/8
- Reddito: Dominicale € 2.606,00
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 72,16
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 72,16
- Confini: Nord - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Sud - cella frigorifera stessa part.lla n° 434
Est - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°462 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato nel piazzale non lontano dal cancello d'ingresso che si raggiunge attraverso una rampa di modesta pendenza. Esso è formato da un corpo di

fabbrica a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra, in aderenza lungo il lato lungo alla cella frigorifera (Foto n° 29-30). La struttura è realizzata in profilati metallici con copertura ad una falda in pannelli di lamiera ondulata. Al di sotto, la superficie non pavimentata, ospita la strumentazione di refrigerazione della cella adiacente.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, non si rilevano fessurazioni alle strutture e segni di deterioramento alle finiture.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condono Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'attività dell'azienda agricola.

sanabilità' delle opere difformi:

L'immobile è sanabile:

- **IMMOBILE "F" - Deposito (Foto n°29-31)**

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub 5

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato di tipo commerciale D/8

- Reddito: Dominicale € 2.606,00
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 11,20
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 11,20
- Confini: Nord - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Sud - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Est - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°434 corte dello stesso foglio



Descrizione:

L'immobile è situato nel piazzale non lontano dal cancello d'ingresso che si raggiunge attraverso una rampa di modesta pendenza. Esso è formato da un corpo di fabbrica a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra, in prossimità della tettoia adiacente la cella frigorifera (Foto n°29). La struttura è realizzata in blocchi cementizi, la superficie interna netta è di 11,20 mq ed è adibita a deposito. La copertura con elementi in acciaio è realizzata ad un falda con manto in pannelli di lamiera ondulata.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:



Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condono Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture eccetto l'ossidazioni di alcune superfici metalliche.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'attività dell'azienda agricola.



sanabilità delle opere difformi:



L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

• **IMMOBILE “G” - Gruppo deposito e w.c** (Foto n°32)

Fg. n°6 Part.lla n°434 sub 5

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato di tipo commerciale D/8
- Reddito: Dominicale € 2.606,00
- Superficie effettiva mq 17,92
- Superficie commerciale mq 17,92
- Confini: Nord - part.lla n°434 corte dello stesso foglio
Sud - part.lle n°434 corte dello stesso foglio
Est - part.lle n°434 corte dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°462 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato nel piazzale non lontano dal cancello d'ingresso che si raggiunge attraverso una rampa di modesta pendenza. Esso è formato da un corpo di fabbrica a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra, in prossimità dell'ingresso anteriore del capannone ultimato (Foto n°25-41). La struttura è realizzata in blocchi cementizi, la superficie interna netta suddivisa in tre vani è complessivamente di 17,92 mq ed è adibita a due depositi ed un w.c. La copertura con elementi in acciaio è realizzata ad un falda con manto in pannelli di lamiera ondulata.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condonò Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi alle strutture e deterioramenti alle finiture, fatta eccezione per le porte esterne, con il pannello in legno in buona parte marcito.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'attività dell'azienda agricola.

sanabilità delle opere difformi:

L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

• **IMMOBILE “H” - Stalla (Foto n°33)**

Fg. n°6 Part.lla n°471

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato adibito a stalla C/6, Classe 3
- Reddito: Dominicale € 39,25
- Consistenza: 20 mq
- Superficie effettiva mq 21,60
- Superficie commerciale mq 21,60
- Confini: Nord - part.lla n°461 dello stesso foglio
Sud - part.lle n°461 dello stesso foglio
Est - part.lle n°470 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°461 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è situato nella zona più a monte della proprietà ed è raggiungibile da una strada sterrata che inizia al lato del cancello d'ingresso del piazzale. Esso è formato da un corpo di fabbrica di semplice fattura, a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra (Foto n°42). La struttura è realizzata in blocchi cementizi ed è priva di finiture, la superficie interna netta suddivisa in due vani, è complessivamente di 21,60 mq ed è

adibita a stalla per il ricovero di cavalli. La copertura con orditura in legno è realizzata ad un falda, con manto in pannelli di lamiera ondulata.



Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:



Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condono Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi e deterioramenti alle semplici strutture.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per il ricovero di cavalli.

sanabilita' delle opere difformi:



L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

● **IMMOBILE "I" - Pollaio e conigliera (Foto n°34)**

Fg. n°6 Part.lla n°470

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato adibito a stalla C/6, Classe 2
- Reddito: Dominicale € 130,56
- Consistenza: 79 mq
- Superficie effettiva mq 37,56
- Superficie commerciale mq 37,56
- Confini: Nord - part.lla n°461 dello stesso foglio
Sud – porcile e pollaio stessa part.lla n°470
Est - part.lla n°461 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°461 dello stesso foglio



Descrizione:

L'immobile è situato nella zona più a monte della proprietà ed è raggiungibile da una strada sterrata che inizia al lato del cancello d'ingresso del piazzale. Esso è formato da un corpo di fabbrica di semplice fattura, a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra (Foto n°43). La struttura è realizzata in blocchi cementizi ed è priva di finiture, la superficie interna netta è di 37,56 mq ed è adibita a pollaio e conigliera. La copertura con orditura in acciaio, è realizzata ad un falda, con manto in pannelli di lamiera ondulata.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condonò Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi e deterioramenti alle semplici strutture se non uno stato di ossidazioni delle superfici metalliche.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'allevamento di polli e conigli.

sanabilità' delle opere difformi:

L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

- **IMMOBILE “L” - Porcile e pollaio** (Foto n°35)

Fg. n°6 Part.lla n°470

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: Fabbricato adibito a stalla C/6, Classe 2
- Reddito: Dominicale € 130,56
- Consistenza: 79 mq
- Superficie effettiva mq 16,72
- Superficie commerciale mq 16,72
- Confini: Nord - conigliera stessa part.lla n°470
Sud - part.lla n°461 dello stesso foglio
Est - part.lla n°461 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°461 dello stesso foglio

Descrizione:

L’immobile è situato nella zona più a monte della proprietà ed è raggiungibile da una strada sterrata che inizia al lato del cancello d’ingresso del piazzale. Esso è formato da un corpo di fabbrica di semplice fattura, a sagoma rettangolare ad un livello fuori terra (Foto n°44). La struttura è realizzata in blocchi cementizi ed è priva di finiture, la superficie interna suddivisa in 5 box, è complessivamente di 16,72 mq netti, ed è adibita a porcile e pollaio. La copertura con orditura in acciaio, è realizzata ad un falda, con manto in pannelli di lamiera ondulata.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è priva di titoli concessori:

Sanatorie:

Per l’immobile non sono state presentate istanze di Condono Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi e deterioramenti alle semplici strutture se non uno stato di ossidazioni delle superfici metalliche.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dalla parte debitrice per l'allevamento di maiali e pollame.

sanabilità' delle opere difformi:

L'immobile è sanabile con ulteriore asservimento volumetrico sui lotti n°2 e 3.

• **IMMOBILE “M” - Capannone non ultimato** (Foto n°36-37-38)

Fg. n°6 Part.lla n°468

- Area geografica : in agro di S.Arcangelo (Pz), c/da Acquafredda
- Zona urbanistica: E agricola del R.U. vigente
- Categoria: in corso di costruzione
- Superficie effettiva a lordo dei tramezzi mq 340,00
- Superficie commerciale a lordo dei tramezzi mq 340,00
- Confini: Nord - part.lla n°461 dello stesso foglio
Sud - part.lle n°461 dello stesso foglio
Est - part.lle n°461 dello stesso foglio
Ovest - part.lla n°461 dello stesso foglio

Descrizione:

L'immobile è ubicato al di fuori del piazzale, non lontano dal cancello d'ingresso di questo, ed è raggiungibile da una strada sterrata laterale di modesta pendenza che si ferma in corrispondenza della facciata Nord. Il corpo di fabbrica a sagoma rettangolare di superficie complessiva di 340,00 mq, è costituito da una struttura prefabbricata ad elementi in c.a. con travi e pilastri in c.a.p.. La copertura è realizzata con tegoli in c.a.p, a doppia falda. L'immobile risulta essere allo stato rustico, è tompagnato con blocchi cementizi ma non è stato completato nelle finiture, è privo, infatti, della

pavimentazione, del rivestimento delle pareti, del manto di copertura e degli infissi fatta eccezione delle finestrate alte, dove è presente il solo telaio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, nonostante l'assenza delle opere di protezione dagli agenti atmosferici, non si rilevano fessurazioni e segni di deterioramento alle strutture.

Titoli abilitativi:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata in forza dei seguenti titoli concessori:

- Concessione Edilizia n° 62 del 10/11/99
- Deposito calcoli strutturali n°3457 del 30/11/99 dell'Ufficio Regione Basilicata Ufficio Difesa del Suolo di Potenza
- Concessione Edilizia n° 35 del 11/05/2001, dove lo stesso corpo di fabbrica viene autorizzato per una maggiore altezza, un volume di 2196,99 mc, una diversa finestratura e senza suddivisioni interne.
- Deposito calcoli strutturali n°6226 del 13/07/01 dell'Ufficio Regione Basilicata Ufficio Difesa del Suolo di Potenza

Asservimenti:

Per la realizzazione della volumetria del fabbricato vi sono stati asservimenti su tutta la proprietà.

Agibilità:

L'immobile è privo di Certificato di Agibilità

Sanatorie:

Per l'immobile non sono state presentate istanze di Condonò Edilizio

Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo del fabbricato è discreto, non si rilevano visibili problemi e deterioramenti alle strutture, sono assenti le finiture.

Utilizzo dell'immobile:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della parte debitrice ma non utilizzato per l'attività dell'azienda agricola, se non per il ricovero di qualche attrezzatura.

Difformita' rilevate rispetto gli elaborati urbanistici:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S.Arcangelo, si è confrontato come richiesto in quesito, lo stato di fatto rilevato con gli elaborati progettuali depositati. Dal suddetto confronto, sono emerse delle discordanze di alcune opere rispetto a quelle autorizzate, nello specifico:

Discordanze

- Diversa posizione e numero dei vani porta e finestre sulla tompagnatura esistente (Foto n°31-32-33).

sanabilita' delle opere difformi:

Le opere difformi rilevate sono tutte sanabili:

3. VALORE DEL LOTTO

- LOTTO N°1

Il lotto n°1 è costituito dai tutti i fabbricati realizzati sulla ex part.lla 169, costituiti dalla casa di abitazione e dagli annessi (capannoni, depositi, cella frigorifera, stalle ecc.). Essi, sono strettamente correlati oltre che per la loro

vicinanza ed accesso (alcuni hanno la corte in comune), anche dal loro attuale e potenziale utilizzo, come la conservazione e confezionamento di prodotti esterni all'azienda e l'allevamento. L'attività di coltivo è comunque possibile con la part.lla 461 di 3,8595 ha, residua dell'originaria 169, e dalla presenza della vasca di irrigazione (part.lla 467).

Si esclude dal lotto, come già precisato in precedenza, la part.lla 462 che corrisponde alla porzione di fabbricato, in proprietà della ditta confinante, con accesso da quest'ultima, che è risultata edificata oltre il confine.

Il lotto ricade secondo il R.U. vigente, in zona urbanistica E agricola, con i seguenti indici volumetrici:

- If = 0,03 mc/mq massima residenziale
- If = 0,07 mc/mq massima per annessi agricoli

Il volume massimo esprimibile (considerando la superficie originaria della ex 169) è di 1.292,31 per residenza e 3.015,39 per annessi, di cui, in base ai volumi esistenti, si ha un residuo di 614,25 circa, per residenza, mentre è satura per annessi.

I corpi di fabbrica ad uso abitativo difformi o privi di titolo abilitativo, come descritto dettagliatamente in precedenza, sono sanabili con lo stesso lotto, mentre per gli annessi occorre un ulteriore asservimento di 1.787,15 mc circa, dal lotto n°2.

Dalle stime effettuate in precedenza, si trae, quindi, un valore totale del lotto di € **468.892,46.**

PROSPETTO SUDDIVISIONE LOTTI																						
LOTTO N°1																						
IDENTIFICAZIONE CATASTALE									UBICAZIONE		Superficie Pignorata			COLTURA EFFETTIVA			Superficie per coltura			PREZZO		VALORE
Foglio	Particelle	Superficie o consistenza			Coltura o Categoria Catastale	Classe	R.D. o Rendita Euro	R.A.	Via o Contrada	Ha										A	Ca	Unitario (Ha)
		Ha	A	Ca							Ha	A	Ca									
TERRENI																						
6	461 (ex 169)	3	85	95	Seminativo	2	99,66	69,76	Aquafredda di S.Arcangelo	3	85	95	Seminativo	2	60	43	€ 4.000,00	€ 22.341,60				
													Uliveto	1	25	52	€ 9.500,00					
6	467 (ex 169)	0	7	0	Vasca				Aquafredda di S.Arcangelo	0	7	0	vasca di accumulo per irrigazione	0	7	0	€ 500.000,00	€ 35.000,00				
FABBRICATI																						
Immobile	IDENTIFICAZIONE CATASTALE							Via o Contrada	Superficie Effettiva (mq)	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario	Valore complessivo										
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Euro															
Immobile A - Abitazione	6	434	4	A/3	2	9+3	€ 322,58 + € 107,53	Aquafredda di S.Arcangelo	292,18	217,20	€ 400,00	€ 86.880,96										
Immobile B - Casetta annesso abitazione A		434											32,67	32,67	€ 250,00	€ 8.167,50						
		455																				
		459																				
Immobile C - Capannone ultimato	6	434	5	D/8			€ 2.606,00	Aquafredda di S.Arcangelo	474,34	474,34	€ 300,00	€ 142.302,00										
Immobile D - Cella frigorifera									117,00	117,00	€ 650,00	€ 76.050,00										
Immobile E - Tettoia adiacente al capannone ultimato									72,16	72,16	€ 50,00	€ 3.608,00										
Immobile F - Deposito									11,20	11,20	€ 150,00	€ 1.680,00										
Immobile G - Gruppo deposito e w.c.									17,92	17,92	€ 100,00	€ 1.792,00										
Immobile H - Stalla	6	471		C/6	3	20	€ 39,25	Aquafredda di S.Arcangelo	21,60	21,60	€ 80,00	€ 1.728,00										
Immobile I - Pollaio e conigliera	6	470		C/6	2	79	€ 130,56	Aquafredda di S.Arcangelo	37,56	37,56	€ 80,00	€ 3.004,80										
Immobile L - Porcile e pollaio								Aquafredda di S.Arcangelo	16,72	16,72	€ 80,00	€ 1.337,60										
Immobile M - Capannone non ultimato	6	468						Aquafredda di S.Arcangelo	340,00	340,00	€ 250,00	€ 85.000,00										
									TOTALE VALORE LOTTO N°1						€ 468.892,46							

Lagonegro 18 febbraio 2013

il Tecnico Esperto

Ing. Fabrizio Carboni

ASTE
GIUDIZIARIE.it