

ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, cf. 0972-88268. e-mail ing.mcardone@tin.it

- Essi ricadono, tutti, nella Zona Agricola per cui gli interventi edilizi sono consentiti soltanto agli addetti all'agricoltura regolarmente iscritti nei relativi albi, con una serie di limitazioni fra cui, le più importanti e pertinenti sono :

a. lotto minimo 4.000 mq;

b. sono possibili, per raggiungere la superficie minima, solo accorpamenti di superfici aventi un confine comune.

6. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della CTU consistono in :

6.1 Edificio a semplice elevazione (piano terra), con sottotetto non abitabile in catasto

(ALLEG. 7a) al

Foglio 59, p.lla 563 via Capitan del Prete 16 p.T/1, Cat. A/4, Classe 4, Cons. vani 3,5

costituito da :

• Piano terra

- Vano anteriore, ingresso/soggiorno, di superficie netta circa 11,83 m²

- Wc, di superficie netta calpestabile circa 4,80 m²

- Vano interno, soggiorno/letto, di superficie netta circa 36,23 m²

- Vano posteriore, in parte occupata da un vano ripostiglio

ed in parte occupato dalla gradinata per l'accesso al piano

sottotetto, di superficie netta circa 6,94 m²

Σ Superficie netta calpestabile 59,80 m²

Il tutto su una superficie di suolo (lorda) circa 74,67 m²

• Piano Sottotetto

- Vano coperto, unico, di superficie netta circa 42,85 m²

- Vano coperto, gradinata, di superficie netta calpestabile circa 6,13 m²

Σ Superficie coperta netta calpestabile 48,98 m²

- Terrazzo piano praticabile + balcone, di superficie netta circa 14,37 m²

Σ Superficie totale 63,35 m²

6.2.1. Descrizione e caratteristiche del Fabbricato

Piano Terra

Attualmente è privo di allacciamento elettrico, le rifiniture sono :

- Pavimento in marmette di cemento e piccole scagli di marmo, regolarmente dotato di battiscopa;
- Intonaco e tinteggiature di tutte la pareti e cieli interni;
- Rivestimento delle pareti del vano anteriore (parzialmente) e del wc, con mattonelle di ceramica, per una altezza di circa 2,0 m;
- Porte interne, tipo tamburate in legno tenero;
- Infissi esterni, tipo in metallo anticorodal;
- Impianto elettrico non sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento assente;

-Sottotetto

È privo di ogni e qualsiasi rifinitura interna (intonaco, pavimento ecc.), la copertura è in legno .

La superficie esterna è solo impermeabilizzata con un sovrastante pavimento di protezione .

Manca ogni e qualsiasi impianto tecnologico .

Stanti i materiali impiegati e le caratteristiche costruttive (struttura verticale in muratura di tufo ed orizzontamenti e gradinata in c.c.a.), quelle distributive degli ambienti (funzioni abitative non separate), e le modalità esecutive dell'impianto elettrico (cavidotti a vista), si può affermare che l'edificio sta stato realizzato fra la fine degli anni cinquanta ed i primi anni sessanta del secolo scorso e che, successivamente, abbia goduto solo di una puntuale

ed accurata manutenzione ordinaria, come attestato dallo stato di pavimentazione, rivestimenti e tinteggiature.

Il tutto è meglio puntualizzato dalla Tav. 1-2 (ALLEG. 8) e Foto 1÷3 (ALLEG. 3).

6.2 Terreni

I terreni oggetto della CTU sono costituiti da tre appezzamenti staccati la cui consistenza catastale è, rispettivamente:

• Appezamento 1

Foglio 31	p.lla 722	porzione AA	ha 0.06.63	Vign./uliv.	2 ^a Classe
	"	AB	ha 0.21.58	Uliveto	2 ^a Classe
		Σ	ha 0.28.21		

• Appezamento 2

Foglio 70	p.lla 326	porzione AA	ha 0.13.32	seminativo	2 ^a Classe
	"	AB	ha 0.15.34	Uliveto	3 ^a Classe
		Σ	ha 0.28.66		

• Appezamento 3

Foglio 70	p.lla 327		ha 0.30.40	Uliveto	3 ^a Classe
-----------	-----------	--	------------	---------	-----------------------

6.2.1. Descrizione e caratteristiche dei Terreni

I tre appezzamenti sono separati fra loro ma il secondo e terzo, ubicati nella stessa zona e poco distanti l'uno dall'altro, possono considerarsi un unico blocco.

L'appezzamento 1 è contiguo all'abitato di Venosa, è quasi interamente recintato.

Come anche rilevabile dalla relativa planimetria ALLEG. 7b) ad esso si accede da via Melfi, via Carlo Levi e, pochi metri di, una strada vicinale. Tutte strade asfaltate.

Contrariamente a quanto indicato catastalmente, non è costituita da una parte di vigneto/uliveto ed una di solo uliveto, ma è tutta di solo uliveto.

Questo, come è risultato dal sopralluogo, si presenta ben curato, con vegetazione sviluppata e sana. Si notano alcune fallanze e qualche alberello (foto 4÷6) segno della cura applicata e della volontà del conduttore di riempimento delle episodiche ed inevitabili fallanze. Sono presenti, altresì, alcuni alberi di frutta, con prevalenza di fico e mandarlo.

Il terreno, con pendenza media circa dell' 1-2%, si presenta praticamente incolto, mentre gli alberi risultano essere stati oggetto di una costante cura (potatura e zappatura sotto la chioma). Esso è quello tipico della collina di Venosa : di medio impasto, di buona fertilità e senza alcuna problematica di coltivazione sia per la facilità di accesso che per la pendenza e le condizioni climatiche (normale assenza di gelate primaverili).

Gli appezzamenti 2 e 3, pur tra loro staccati, essendo ubicati a brevissima distanza l'uno dall'altro, nella stessa zona, denominata "Quote di sotto" in contrada Jatta (ALLEG. 7c), hanno le stesse caratteristiche.

Sono, anche se non molto, distanti dall'abitato di Venosa e vi si accede dalla SP Venosa/Maschito, attraverso la strada Quote di Sotto e, infine, la strada vicinale Jatta. Tutte le strade, tranne l'ultima, sono asfaltate .

Per entrambe le p.lle, le caratteristiche effettive corrispondono alle catastali : la 327 è totalmente coltivata ad uliveto; la 326 è, parte, coltivata ad uliveto e parte è seminativo.

All'atto del sopralluogo, quest'ultima era incolta (foto 7÷10).

Su entrambe le p.lle, frammiste agli alberi di ulivo, sono presenti alberi da frutta, segnatamente fico .

Entrambi gli uliveti dei due appezzamenti si presentano in buone condizioni e con vegetazione curata e sana, con fallanze pressochè assenti .

Anche il terreno di questi appezzamenti è quello tipico della collina di Venosa : di medio impasto e buona fertilità; senza alcuna problematica nella coltivazione, sia per la accessibilità, che per la giacitura, pressochè pianeggiante, e le condizioni climatiche .

La parte, catastalmente indicata come seminativo, per la ridotta superficie, non è e non potrà essere, economicamente, utilizzata come "seminativo". Potrà, però, essere agevolmente utilizzata, *culturalmente*, come ampliamento di quella adiacente mediante investimento ad uliveto .

Tutta la collina su cui sono ubicati entrambi questi due appezzamenti è investita, in parte, ad uliveto ed, in parte, a vigneto essendo la zona tipica dell' *Aglianico del Vulture* (foto 11-12) .

7. CRITERI DI STIMA

Trattandosi di beni di diversa natura, caratteristiche ed impiego, per la determinazione dell' "attuale valore di mercato" sarà necessario applicare due diversi criteri .

Con la premessa che, per la determinazione del "più probabile valore di mercato di un bene" occorre considerare che lo stesso può essere determinato considerandolo sotto diversi aspetti economici :

- possibilità/capacità del bene di poter essere scambiato in quanto esiste un mercato di beni similari;
- possibilità del bene di essere prodotto ex-novo secondo costi rilevabili in uno specifico mercato;
- suscettibilità del bene di essere trasformato in un altro del quale sia noto il mercato;
- suscettibilità del bene di essere parte inscindibile (complementare) di altro bene, del quale sia noto e determinabile il valore;
- capacità del bene di poter sostituire (surrogare) un altro bene del quale esiste un mercato.



Questo, per natura, è unico e basato "essenzialmente" sulla
sviluppo, in genere, con beni assolutamente uguali (per
curriculum, sullo stesso pianerottolo di un unico edificio o
in una parte di un' unica "partita" con unica pendenza,
nesso) richiede la formulazione di giudizi di "similitudine" che
sono, oggettivi e validamente formulati.

Questo è "concettualmente" unico per il fatto che ogni valutazione
si fonda sulla base del confronto.

Questo procedimento metodologico, infatti, è l' osservazione e la rilevazione di esperienze
di mercato, la ricerca della analogia fra beni di prezzo noto ed i beni da stimare.
L' assenza, o limitata presenza, di "esperienze concrete di mercato" rende il
metodo meno preciso ed attendibile .

Infine, la ricerca di mercato è esauriente qualora il "mercato" possa definirsi "perfetto" (in
grado di far conseguire il "più giusto prezzo" ad un bene) .

Ciò si verifica solo quando esiste, ed è in atto, una "concorrenza perfetta" che si ha quando si
è in presenza di :

- un ampio numero di produttori e consumatori, con la conseguente impossibilità che
"pochi soggetti" economici possano influenzare le quantità e/o i prezzi dei prodotti;
- natura indifferenziata di questi, vale a dire omogeneità dei diversi prodotti che possano
essere diversamente impiegati senza riguardo alle loro caratteristiche;
- conoscenza perfetta del mercato da parte di tutti gli operatori del settore .

Quando tali condizioni (tutte o la maggior parte di esse) non sono soddisfatte, si
verificano le così dette condizioni di "oligopolio" che influenzano negativamente il mercato
rendendo pressochè impossibile la "preventiva" stima del valore del bene oppure la sua
"aleatoria attendibilità".



È esattamente quanto si verifica attualmente, in quanto, a causa della crisi in cui ci troviamo, non si verificano che episodici atti di compravendita di case e terreni.

Da tutte le considerazioni su esposte, è derivata la assunzione del seguente

7.1. CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Il fabbricato in oggetto ha caratteristiche pressocché uniche, anche, rispetto alle proprietà confinanti ed all'intera zona. Con i fabbricati adiacenti, infatti, condivide la tipologia tecnologica e, spesso, l'epoca di "primo" intervento costruttivo.

Ma, mentre di quello di proprietà [redacted] è stato realizzato il solo piano terra, degli altri risultano realizzati anche il/i piani superiori, essendo in genere, questi, a duplice o triplice elevazione per cui, presumibilmente, più completi ed autonomi.

L'edificio oggetto della stima, essendo costituito, sostanzialmente, da un vano ingresso con angolo cucina, un wc ed un grande vano interno "plurifunzione" non ha nessuna delle caratteristiche residenziali richieste dall'attuale "gusto abitativo".

Dal punto di vista normativo, pur essendo le strade adiacenti di limitata larghezza, potrà essere sopraelevato di un piano (trasformazione del sottotetto non abitabile in piano abitabile) ma solo con un notevole onere economico per la necessità di effettuare degli interventi di adeguamento antisismico di cui, data l'epoca della sua costruzione, la struttura portante è attualmente sprovvista.

Se, come detto, nelle attuali condizioni, l'edificio non ha alcuna possibilità di utilizzazione abitativa, per l'ottima ubicazione nell'ambito dell'abitato di Venosa, ne ha, invece, di buone se lo si voglia utilizzare per l'esplicazione di attività terziarie: tipo studio professionale o commerciale.

Da una specifica indagine effettuata, è risultato che, per strutture aventi tali suscettibilità e con ubicazione simile nell'ambito dell'abitato di Venosa, si sono spuntati prezzi unitari, per superficie netta calpestabile, di circa 1.100,00÷1.400,00 €/mq

Nel caso in esame, considerate le debite analogie e differenze, visto lo stato delle rifiniture, si può tranquillamente assumere un

$$C_{UPiano\ terra} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

Per tener conto della suscettibilità edificatoria dell' attuale sottotetto, si assumerà, per tale superficie, come prezzo unitario quello della incidenza dell' area. Questa, sia per esperienza diretta che per quanto previsto dalla L.R. 457/78 (ALLEG. 9) è pari al 25% del valore del costruibile.

Nel caso in oggetto, considerato che, come detto prima, la utilizzabilità dell' area edificabile richiede onerosi lavori di adeguamento sismico della struttura portante esistente, tale incidenza viene ridotta al 15%. Ne consegue che si può assumere un

$$C_{UPiano\ primo} = 15\% \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 180,00 \text{ €/mq}$$

Per il piano terra, un elemento di verifica del risultato dei calcoli di stima è stato dato dalla consultazione della "Banca Dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia del Territorio di Potenza (ALLEG. 10) avendo tenuto conto, però della diversa destinazione e della diversa unità di misura (prezzo al metro quadrato di superficie lorda e non netta).

7.2. CRITERI DI STIMA DEI TERRENI

Anche per i terreni, i criteri di stima adottabili, di volta in volta, sono molteplici e dipendono dallo scopo della stima : nel caso in esame, si tratta, sostanzialmente, di una controversia ereditaria, che comporta, oltre alla determinazione del più probabile valore degli appezzamenti la formazione di eventuali quote spettanti agli eredi .

I criteri, o metodi, di stima vanno dall' analitico, in base ai costi e ricavi attraverso cui si perviene al più probabile reddito netto e successiva sua capitalizzazione con un saggio, appunto, di capitalizzazione, appositamente determinato; al sintetico, in base ai prezzi sicuramente accertati e pagati in periodi recenti per terreni simili a quelli oggetto di stima.

Nel caso in oggetto si seguirà il metodo sintetico, sia perché oggi i costi ed i ricavi sono piuttosto volatili per la notevole variabilità dei prezzi delle materie prime (seme - concime - diserbanti - anticrittogamici - gasolio per le lavorazioni ecc.) e dei prodotti agricoli, si pensi al prezzo del grano che negli ultimi recenti anni ha avuto oscillazioni di oltre il 300% (anno 2008 : 50 €/q.le - anno 2009 : 20 €/q.le - anno 2010 : 15 €/q.le) e che quello dell' uva è passato da circa 80,00 €/q.le del 2008 a circa 20,0 €/q.le del 2010 (tanto che molti vigneti non sono stati raccolti, come risulta dalle foto 11-12, in quanto le relative spese di raccolta erano superiori al ricavo per la vendita), sia per esperienza e conoscenza diretta dei prezzi spuntati nella zona per compravendite abbastanza recenti .

Da queste informazioni risulta che il prezzo per seminativi varia fra 14.000,00÷10.000,00 €/ha a seconda della situazione dei terreni (fertilità - regolarità e coltivabilità dell' appezzamento - rapporti fra le parti) : appezzamenti di piccole dimensioni acquistati da confinanti spuntano i prezzi maggiori .

Per quanto riguarda gli uliveti, i prezzi praticati variano fra 15.000,00÷20.000,00 €/ha in funzione, ancora una volta, della situazione dei terreni : stato produttivo, accessibilità e coltivabilità, rapporti fra le parti .

Anche in questo caso, gli appezzamenti di piccole dimensioni spuntano i prezzi maggiori.

Nel caso in oggetto, ritengo di poter assumere, come valore unitario stimato, rispettivamente :

- Appezzamento 1, per forma regolare e buona fertilità; per la limitata estensione e la vicinanza al centro abitato, che lo rende particolarmente suscettibile di una utilizzazione del tempo libero di persone non necessariamente esercenti l' agricoltura; per lo stato di produttività degli alberi di ulivo e da frutta esistenti, €/ha 20.000,00

- Appezzamenti 2-3,

* Uliveto per forma regolare e buona fertilità, per facile coltivabilità e dimensione; stato produttivo degli alberi, sia di ulivo che da frutta; per la limitata dimensione e per la discreta accessibilità, €/ha 18.000,00

* Seminativo per forma regolare, la ubicazione nell' ambito della zona DOC dell' aglianico, la limitata estensione che la rende particolarmente appetibile dai vicini per l' ingrandimento dei propri fondi, €/ha 11.000,00

Pur essendo stati presi in considerazione, non sono stati assunti i prezzi agricoli medi rilevati dalla Commissione Provinciale di Potenza (ALLEG. 11) in quanto i prezzi determinati da questa hanno una finalità completamente diversa e riguardano la generalità del territorio, non particolari situazioni come quelle in oggetto .

8. CALCOLI DI STIMA

Tutto ciò premesso e valutato, si possono effettuare i calcoli di stima, rispettivamente, per :

8.1. FABBRICATO

in catasto al F.lio 59 p.lla 563 via Capitan del Prete 16 Piano T/1°

Categ. A/4 Classe 4 3,5 vani

- Piano Terra

$$V_{S Pt} = C_{UPiano terra} \times S_{Pt} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 59,80 \text{ mq} = 71.760,00 \text{ €}$$

$$V_{S P1°} = C_{UPiano primo} \times S_{P1°} = 180,00 \text{ €/mq} \times 63,28 \text{ mq} = 11.390,00 \text{ €}$$

In uno Valore Stimato del Fabbricato **83.150,00 €**

8.2. TERRENI

8.2.1. Appezamento 1

in catasto al F.lio 31 p.lla 722 ha 0.28.21 (tutta uliveto)

$$V_s = C_U \times S_{ha} = 20.000,00 \text{ €/ha} \times 0.28.21 \text{ ha} = 5.642,00 \text{ €}$$

8.2.2. Appezamento 2

in catasto al F.lto 70 p.lla 326 ha 0.13.32 (seminativo)

ha 0.15.34 (uliveto)

$$V_s = C_{U \text{ Semin.}} \times S_{\text{Semin.}} + C_{U \text{ Uliv.}} \times S_{\text{Uliv.}} =$$

$$= 11.000,00 \text{ €/ha} \times 0.13.32 \text{ ha} + 18.000 \text{ €/ha} \times 0.15.34 = 4.226,00 \text{ €}$$

8.2.3. Appezamento 3

in catasto al F.lto 70 p.lla 327 ha 0.30.40 (tutto uliveto)

$$V_s = C_{U \text{ Uliv.}} \times S_{\text{Uliv.}} = 18.000 \text{ €/ha} \times 0.30.40 = 5.472,00 \text{ €}$$

9. DIVISIBILITA' DEI BENI

I beni oggetto della CTU, rispettivamente, terreni e fabbricato hanno, ai fini della divisibilità, caratteristiche completamente diverse.

Il fabbricato è, a parere del sottoscritto, indivisibile per i seguenti motivi:

- a. Qualora lo si voglia dividere in orizzontale (piano terra/piano 1°) si avrebbe un notevole onere, quantificabile solo all'atto della sopraelevazione del 1° piano sulla attuale area costituita dal sottotetto, per la realizzazione delle opere di consolidamento (sia delle fondazioni che delle murature portanti) che andrebbero ad influire anche sulla attuale consistenza e distribuzione del piano terra e, quindi, sull'attuale valore, dello stesso;
- b. qualora lo si voglia dividere verticalmente, fermo restante l'onere del rinforzo delle strutture per l'adeguamento sismico, in attesa della sopraelevazione, la superficie abitabile del piano terra sarebbe divisa in due ($59,80/2 = 29,90 \text{ mq}$) assolutamente inferiore a quella minima abitabile e, di conseguenza non utilizzabile e, quindi, priva di ogni e qualsiasi valore. Inoltre, la sopraelevazione, richiedendo un intervento di adeguamento delle strutture, dovrebbe essere realizzato contemporaneamente da entrambi i proprietari.

E' perciò che esso, pur non essendo divisibile nelle condizioni attuali, potrà, però, essere assegnato a 2 o più condividenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it