



TRIBUNALE DI MELFI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di registro espropriazione immobiliare **29/05**

tra

[REDACTED]
(Creditore Procedente)

e

[REDACTED]
(Debitore)

G. E. dott. Luigi GALASSO

Nomina C.T.U. del 26/10/2005 presso il Tribunale di Melfi

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geometra PASQUALE CARELLA

- 1. - RELAZIONE

- 1.1 - PREMESSE.....(Pagina 7)

- 1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....(Pagina 8)

- 1.2.1 - Attività preliminari e documentazione agli atti.....(Pagina 9)

- 1.2.2 - Primo sopralluogo e documentazione richiesta.....(Pagina 9)

- 1.2.2.1 - Sopralluogo del 08.06.2006.....(Pagina 9)

- 1.2.2.2 - Sopralluogo del 26.02.2007.....(Pagina 10)

- 1.2.3 - METODI DI STIMA E VALUTAZIONE ADOTTATI.....(Pagina 10)

- 1.2.3.1 - Fabbricati.....(Pagina 10)

- 1.2.3.2 - Terreni agricoli.....(Pagina 11)

- 1.2.3.3 - Aree fabbricabili.....(Pagina 11)

- 1.3 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI ALLA C.T.U.....(Pagina 12)

- 1.3.1 - Casa di abitazione in via Regina Margherita,63 (1)

1.3.1.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.3.1.b) - CONFINI

1.3.1.c) - CATASTO

1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI -
ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

1.3.1.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.2 - Locale Deposito in via Regina Margherita,65 (2)

1.3.2.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.3.2.b) - CONFINI

1.3.2.c) - CATASTO

1.3.2.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI -
ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

1.3.2.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

1.3.2.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.3 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 20 part, lle 1111 (3)

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 1.3.3.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 - 1.3.3.b) - CONFINI
 - 1.3.3.c) - CATASTO
 - 1.3.3.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 1.3.3.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
 - 1.3.3.f) - STIMA DEL BENE
- ASTE GIUDIZIARIE®

- 1.3.4 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part, lle 1112 (4)

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 1.3.4.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 - 1.3.4.b) - CONFINI
 - 1.3.4.c) - CATASTO
 - 1.3.4.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 1.3.4.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
 - 1.3.4.f) - STIMA DEL BENE
- ASTE GIUDIZIARIE®

- 1.3.5 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part, lle 1113 (5)

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 1.3.5.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 - 1.3.5.b) - CONFINI
 - 1.3.5.c) - CATASTO
 - 1.3.5.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 1.3.5.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
 - 1.3.5.f) - STIMA DEL BENE
- ASTE GIUDIZIARIE®

- 1.3.6 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part, lle 1114 (6)

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 1.3.6.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 - 1.3.6.b) - CONFINI
 - 1.3.6.c) - CATASTO
 - 1.3.6.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 1.3.6.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
 - 1.3.6.f) - STIMA DEL BENE
- ASTE GIUDIZIARIE®

- 1.3.7 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part, lle 1115 (7)

- 1.3.7.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.7.b) - CONFINI
- 1.3.7.c) - CATASTO
- 1.3.7.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.7.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.7.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.8 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part,lla 927

(8)

- 1.3.8.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.8.b) - CONFINI
- 1.3.8.c) - CATASTO
- 1.3.8.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.8.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.8.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.9 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part,lle 928

(9)

- 1.3.9.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.9.b) - CONFINI
- 1.3.9.c) - CATASTO
- 1.3.9.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.9.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.9.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.10 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part,lla 929

(10)

- 1.3.10.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.10.b) - CONFINI
- 1.3.10.c) - CATASTO
- 1.3.10.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.10.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.10.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.11 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part,lle 930

(11)

- 1.3.11.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.11.b) - CONFINI
- 1.3.11.c) - CATASTO

- 1.3.11.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.11.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.11.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.12 - Terreno sito in Ripacandida località Mezzana - Fg 11 part,lla 51,52 e 495

(12)

- 1.3.12.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.12.b) - CONFINI
- 1.3.12.c) - CATASTO
- 1.3.12.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.12.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.12.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.13 - Terreno sito in Venosa località San Bartolomeo - Fg 73 part,lla 118

(13)

- 1.3.13.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.13.b) - CONFINI
- 1.3.13.c) - CATASTO
- 1.3.13.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.13.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.13.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.14 - Terreno sito in Venosa località Pila Canneto - Fg 76 part,lle 26,27 e 56

(14)

- 1.3.14.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.14.b) - CONFINI
- 1.3.14.c) - CATASTO
- 1.3.14.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE
- 1.3.14.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.3.14.f) - STIMA DEL BENE

- 1.3.15 - Locale Deposito sito in Ripacandida Via Regina Margherita - (Non Accatastato) (15)

- 1.3.15.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 1.3.15.b) - CONFINI
- 1.3.15.c) - CATASTO
- 1.3.15.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

1.3.15.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA
1.3.15.f) - STIMA DEL BENE

- 1.4 - RIEPILOGO CONSISTENZA, INDICAZIONE DATI CATASTALI
E VALORE DEI CESPITI STIMATI.

(Pagina 39)

- 1.5- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA(Pagina 43)

- 1.5.A (Visure catastali in ditta [REDACTED] - Catasto terreni e
fabbricati)

- 1.5.B (Estratto di mappa del N.C.T.)

- 1.5.C (Planimetria Catastale relativa ai beni immobili fabbricati censiti al N.C.E.U.)

- 1.5.D (Stralcio aereofotogrammetrico con inquadramento urbanistico dei fabbricati)

- 1.5.E (Stralcio planimetrico del P.R.G. vigente con inquadramento delle particelle
catastali di proprietà dell'esecutato)

- 1.5.F (Certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima)

- 1.5.G (Attestazione relativa all'informativa rilasciata dal Direttore dell'Agenzia delle
Entrate di Melfi relativa all'esistenza di contratti registrati sui beni immobili di
proprietà dell'esecutato)

- 1.5.H (Verbali di Sopralluogo)

- 1.5.I (Documentazione Fotografica)

- 1.5.L (Planimetria del locale deposito realizzato senza permesso di costruire e non
accatastato)

- 1.6- PRECISAZIONI ED OSSERVAZIONI FINALI DEL C.T.U.....(Pagina 41)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA PER IL TRIBUNALE DI MELFI - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI - PER LA NOMINA A C.T.U. RESA DAL G.E. dott. Luigi GALASSO NELLA UDIENZA DEL 26.10.2005 RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 29/05 PROMOSSA DA [REDACTED] (Creditore Procedente) CONTRO [REDACTED] (Debitore).

1.1 - PREMESSE

Nell'udienza del 26.10.2005 lo scrivente, geom. Pasquale Carella, è stato nominato dal G.E. dott. Luigi GALASSO, Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 29/05 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] prestando giuramento di rito nella udienza del 09.05.2006 e ricevendo dal G.E. i quesiti a cui il C.T.U. previa indagine e ricerca deve rispondere per l'espletamento dell'incarico conferito e di seguito elencati :

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ;
4. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Inoltre nella stessa udienza del 09.05.2006 il G.E. su richiesta dell'avv. di parte creditrice ha nominato lo scrivente geom. Pasquale Carella, custode dei beni pignorati e dei relativi frutti .

ASTE GIUDIZIARIE® 1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1.2.1 - Attività preliminari e documentazione agli atti

In primo luogo, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad analizzare la documentazione contenuta nei fascicoli che gli sono stati consegnati nell'udienza del 09.05.2006, in modo da comprendere le problematiche connesse all'oggetto del contendere e stabilire il modo più opportuno di procedere per rispondere al quesito.

Sono stati eseguiti accertamenti presso l' **Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Catasto**, relativamente alle trascrizioni di atti di compravenduti effettuati fino alla data odierna ed è stata ritirata opportuna e necessaria documentazione per la verifica e l'accertamento delle notizie tutte di cui al mandato conferitomi.

Per quanto riguarda i beni da stimare come indicato nel quesito postomi dal G.E., e come si evince dal certificato notarile ipocatastale ex art. 567, 2° comma c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Francesco Saverio Carretta di Lavello, la stima deve riguardare i seguenti cespiti immobiliari, oltre quelli esistenti e non censiti in catasto:

- I. Casa di abitazione ne sita
in Ripacandida via Regina Margherita n° 63 riportata nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 641 sub 4 piano T Categ. A/4 classe 6 vani 2,5 R.C. Euro 80,05;

- II. Locale deposito sito in Ripacandida via Regina Margherita n° 65 riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 641 sub 5 piano T Categ. C/2 classe 1 mq 54 R.C. Euro 27,89;

- III. Terreno sito in Ripacandida località Cannazza della estensione catastale di are 15 e centiare 75 riportato al N.C.T. di Ripacandida al foglio 20 particelle
 - a. 1111 di are 1,94 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 1,60 R.A. Euro 1,10;
 - b. 1112 di are 3,80 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 3,14 R.A. Euro 2,16;
 - c. 1113 di centiare 85 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 0,70 R.A. Euro 0,48;
 - d. 1114 di centiare 75 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 0,62 R.A. Euro 0,43;
 - e. 1115 di are 8,41 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 6,95 R.A. Euro 4,78;

IV. Terreno sito in Ripacandida località Cannazza della estensione catastale di are 12 e centiare 38 riportato al N.C.T. di Ripacandida al foglio 12 particelle :

- a. 927 di centiare 96 vigneto uliveto classe 1 R.D. Euro 1,14 R.A. Euro 0,59;
 - b. 928 di centiare 28 vigneto uliveto classe 1 R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,17;
 - c. 929 di are 7,32 vigneto uliveto classe 1 R.D. Euro 8,70 R.A. Euro 4,54;
 - d. 930 di are 3,82 vigneto uliveto classe 1 R.D. Euro 4,54 R.A. Euro 2,37;
- derivanti tutte dal frazionamento della particella originaria 473 di are 12.38.

V. Terreno sito in Venosa contrada San Bartolomeo o Pilo Canneto della estensione catastale di are 16 e centiare 6 riportato al N.C.T. di Venosa foglio 73 particella 118 are 16,06 seminativo classe 4 R.D. Euro 2,07 R.A. Euro 2,90 ;

VI. Terreno sito in Ripacandida contrada Mezzana della estensione catastale di are 89,88 riportato al N.C.T. di Ripacandida al foglio 11 particelle :

- a. 51 di are 52,44 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 43,33 R.A. Euro 29,79;
- b. 52 di are 20,66 vigneto uliveto classe 2 R.D. Euro 17,06 R.A. Euro 11,73;
- c. 495 di are 16,80 seminativo arborato classe 1 R.D. Euro 7,81 R.A. Euro 3,90;

VII. Terreno in agro di Venosa alla contrada Pila Canneto dell'estensione catastale complessiva di Ha 4 e are 82 e centiare 14 riportato nel N.C.T. del Comune di Venosa al foglio 76 particelle :

- a. 26 di Ha 1.07.96 pascolo cespugliato classe 1 R.D. Euro 8,92 R.A. Euro 4,46;
- b. 27 di are 7,95 seminativo di classe 4 R.D. Euro 1,04 R.A. 1,04 ;
- c. 56 di Ha 3.66.23 seminativo di classe 3 R.D. Euro 85,11 R.A. 66,20 ;

VIII. Locale deposito nel Comune di Ripacandida sito in via Regina Margherita della estensione di mq 40,00 non censito in catasto .

1.2.2 – Primo sopralluogo e documentazione richiesta

1.2.2.1 – Sopralluogo del 08/06/2006

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 08.06.2006 a seguito di convocazione effettuata a mezzo raccomandata A.R. n°11902075590-8 e 11902075589-6 del 31.05.2006 datata 22.05.2006 .

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha preso visione dei luoghi verificandone la consistenza, le caratteristiche, le dotazioni e quant'altro occorra per la determinazione del più probabile valore dei beni oggetto della stima relativa ai beni immobili in via Regina Margherita mentre si è dato rinvio per la verifica delle consistenze e delle caratteristiche degli altri beni immobili di proprietà dell'esecutato.

In fase di visita e sopralluogo lo scrivente ha fatto richiesta alla signora Summa relativamente all'esistenza di contratti di affitto o di altro titolo relativamente ai terreni oggetto di stima, chi conducesse i terreni e chi ne effettuava il raccolto.

1.2.2.2 – Sopralluogo del 26/02/2007

In data 26.02.2007 il C.T.U. su convocazione effettuata sempre a mezzo raccomandata A.R. n° 12808740347-2 e 12808740539-4 del 13.02.2007 ha dato corso al secondo sopralluogo per la verifica delle consistenze, delle caratteristiche e lo stato dei luoghi relativi ai beni immobili di proprietà dell'esecutato.

In fase di sopralluogo inoltre, il C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi relativamente alla casa di abitazione in via Regina Margherita, 63 e 65 constatandone lo stato di degrado statico-manutentivo dell'immobile in cui trovasi l'abitazione dell'esecutato.

Al sopralluogo erano presenti la signora [redacted] ed il signor [redacted] figlio della debitrice e conduttore dei terreni oggetto della presente stima per il quale mi dichiarò di esserne conduttore diretto in forza di contratto registrato e per il quale lo stesso [redacted] non poteva consegnarmi una copia (in quanto sprovvisto), avendone il C.T.U. fatta richiesta in data 24.11.2006 a mezzo richiesta presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Melfi Sezione di Venosa.

1.2.3 – METODI DI STIMA E VALUTAZIONE APPLICATI

1.2.3.1 – Fabbricati

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione, il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq)

1.2.3.2 – Terreni agricoli

Per la stima dei terreni agricoli si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico sulla base dei parametri tecnici ed economici del bene da stimare", scelta questa dovuta alle caratteristiche del fondo rustico ed alla estensione dello stesso, trattasi di fondo rustico di piccole dimensioni con parametri economici esigui.

Questo genere di stima si basa sul principio secondo il quale il valore di un bene è in rapporto diretto con i suoi parametri tecnici ed economici e sulla conoscenza del mercato immobiliare da parte del perito che esegue la stima che proprio in considerazione del fatto che i parametri economici sono esigui e non trovano riscontro ufficiale, preferendo così i parametri tecnici, i quali sono di uso corrente e pertanto trovano più riscontro sul mercato.

Quest'ultimo infatti si esprime sempre facendo riferimento a tali parametri (Etot./Ha, €/mq), ed in pratica è la più usata delle stime sintetiche perché, come già detto, i suoi parametri essendo d'uso corrente trovano maggior riscontro sul mercato rispetto ai parametri economici.

In pratica, per la determinazione del valore di mercato del bene, vanno presi in esame tutti i parametri dei prezzi e delle caratteristiche applicate ai beni simili compra-venduti per la ricerca del prezzo medio, ricercato direttamente attraverso le numerose ed accurate indagini da esperire presso coloro che hanno praticato dette compravendite, giacché il mercato generalmente suggerisce prezzi unitari, che, sia pure con lieve scarto l'uno dall'altro, oscillano intorno a quello medio, facilmente individuabile.

E' in seno al mercato quindi, che, attraverso le domande e le offerte per lo più si forma il prezzo di equilibrio (prezzo medio), ed il tecnico in considerazione dei prezzi medi unitari applica le opportune aggiunte e detrazioni che costituiscono complemento della stima.

1.2.3.3 – Aree Fabbricabili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili interessati da strumenti urbanistici approvati viene adottato il metodo di stima sintetico, cioè le stime sintetiche delle aree fabbricabili si eseguono applicando all'estensione del terreno da valutare, i valori unitari in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona in cui si opera in base ai parametri tecnici e ad impressione in quanto la stima sintetica in base ai parametri economici (fitto, reddito, produzione) risulterebbe inapplicabile perché questi termini di confronto non sono indici ordinari per i suoli edificabili. L'area da stimare ricade (secondo le precise indicazioni degli strumenti urbanistici in zona edificabile, trattandosi quindi di suolo vendibile a prezzo di libero

mercato, il suo valore è valutato in funzione dei fattori quali salubrità del luogo, esposizione, grandezza del centro abitato distanze rispetto ai servizi primari e sociali, efficienza dei servizi pubblici che servono la contrada (strade, acqua, gas, luce), cubatura realizzabile (ovvero l'indice di fabbricabilità espresso in mc di costruzione incidente su ogni mq di terreno) secondo gli strumenti urbanistici del Comune in cui ricade il suolo da stimare; conformazione e condizioni fisiche del terreno (un suolo che richieda notevoli sbancamenti, muri di sostegno palificazioni o scavi molto profondi per arrivare all'idoneo piano di posa delle fondazioni, varrà molto meno di un suolo pianeggiante e consistente); eventuali soggezioni imposte dai fabbricati vicini o dal confine, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici del luogo.

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè secondo l'elementare legge economica della domanda e offerta.

1.3 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI ALLA C.T.U.

1.3.1 – Casa di abitazione in via Regina Margherita, 63

1.3.1.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione nel Comune di Ripacandida alla via Regina Margherita n° 63 composta da un ingresso-cucina, un bagno di servizio una camera da letto e una cameretta posta al piano terra da via Regina M. e piano primo dal lotto interno.

L'immobile trovasi in pessimo stato statico-manutentivo in quanto la costruzione in muratura è datata e sullo stesso non sono mai state eseguite delle opere edili di rinnovamento o manutenzione e lo stesso non è adeguato alle vigenti norme sismiche. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida si è riscontrato che in relazione a detto fabbricato non esiste alcun fascicolo né pratica edile pertanto si può desumere che lo stesso è stato costruito prima del 1967.

In fase di sopralluogo lo stesso C.T.U. ha riscontrato la presenza di alcune lesioni nella muratura esistente con cedimento da parte della muratura sottostante di sostegno per il quale occorrerebbe eseguire delle opere di puntellamento (in quanto lo stato statico non presta garanzie di sostegno) in attesa dell'esecuzione di un intervento edilizio di ristrutturazione e adeguamento sismico.

L'immobile misura circa mq 75,00 lordi di cui utili netti mq 54,00 e un balcone con affaccio sul cortile interno privato di circa mq 3,50; lo stesso è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e

di riscaldamento, è pavimentato con piastrelle di cemento a scaglie di marmo, intonaco e pitturato, gli infissi sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato.

1.3.1.b) - CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà del signor [REDACTED] sud con stradina privata ad est con strada comunale via Regina Margherita e ad ovest con cortile privato.

1.3.1.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], è distinto in catasto nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 641 sub 4 piano T Categ. A/4 classe 6 consistenza vani 2,5 R.C. Euro 80,05; a questi si aggiungono i diritti di un piccolo cortiletto condominiale che consente l'accesso ai piani seminterrati e destinati a deposito posti sul retro di via Regina Margherita.

1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è destinato all'abitazione del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere;

1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida si è riscontrato che in relazione a detto fabbricato non esiste alcun fascicolo né pratica edile pertanto si può desumere che lo stesso è stato costruito prima del 1967 e che sia in regola con gli strumenti urbanistici.

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

1.3.1.f) - STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Simetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le

ASTE GIUDIZIARIE

rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq) per cui in considerazione di detti elementi ed a seguito di approfondita analisi dei parametri incidenti sulla valutazione dell'immobile, lo stesso viene così valutato :

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie lorda del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq (dato prezzo medio calcolato) = € 500,00 / mq

Applicando la formula :

- Valore del bene = € 500,00 X mq 54,00 = € 27.000,00

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 27.000,00 (ventisette mila/00) .

1.3.2 - Locale Deposito in via Regina Margherita,65

(2)

1.3.2.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di locale deposito nel Comune di Ripacandida alla via Regina Margherita n° 65, composta da un unico vano al piano seminterrato con ingresso dal cortile interno privato e stradina privata .

L'immobile trovasi in pessimo stato statico-manutentivo in quanto la costruzione in muratura è datata e sullo stesso non sono mai state eseguite delle opere edili di rinnovamento o manutenzione e lo stesso non è adeguato alle vigenti norme sismiche . Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida si è riscontrato che in relazione a detto fabbricato non esiste alcun fascicolo ne pratica edile pertanto si può desumere che lo stesso è stato costruito prima del 1967 .

In fase di sopralluogo lo stesso C.T.U. ha riscontrato la presenza di alcune lesioni nella muratura esistente con cedimento da parte della muratura sottostante di sostegno per il quale occorrerebbe eseguire delle opere di puntellamento (in quanto lo stato statico non presta garanzie di sostegno) in attesa dell' esecuzione di un intervento edilizio di ristrutturazione e adeguamento sismico .

L'immobile misura circa mq 75,00 lordi di cui utili netti mq 54,00 lo stesso è privo di intonaco e trovasi in pessimo stato manutentivo .

1.3.1.b) - CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà dei signori [REDACTED] sud con stradina privata ad est con terrapieno di strada comunale via Regina Margherita e ad ovest con cortile privato .

1.3.1.c) - CATASTO

L' immobile, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] distinto in catasto nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 641 sub 5 piano T Categ. C/2 classe 1 consistenza mq 54,00 R.C. Euro 27,89 ; a questi si aggiungono i diritti di un piccolo cortiletto condominiale che consente l'accesso ai piani seminterrati e destinati a deposito posti sul retro di via Regina Margherita .

1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è destinato a deposito ed è in possesso ed utilizzo del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati, vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida si è riscontrato che in relazione a detto fabbricato non esiste alcun fascicolo ne pratica edile pertanto si può desumere che lo stesso è stato costruito prima del 1967 e che sia in regola con gli strumenti urbanistici .

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità .

1.3.1.f) - STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione, il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq) per cui in considerazione di detti elementi ed a seguito di approfondita analisi dei parametri incidenti sulla valutazione dell'immobile, lo stesso viene così valutato:

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie lorda del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq (dato prezzo medio calcolato) = € 200,00 / mq

Applicando la formula :

$$\text{Valore del bene} = € 200,00 \times \text{mq } 54,00 = € 10.800,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 10.800,00 (diecimilaottocento/00).

1.3.3 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 20 part.lla 1111

(3)

1.3.3.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 194 ricadente nel vigente P.R.G. del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-oliveto.

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada di piano e con proprietà del signor [REDACTED]

1.3.3.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] nato [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1111 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 01 e centiare 94 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 1,10 ;

1.3.3.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.3.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella è stata interessata dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) con destinazione Strada di piano già realizzata ed espropriata dal Comune di Ripacandida .

1.3.3.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1111 di mq 194 non viene eseguita in quanto, la stessa risulta ancora in ditta [REDACTED] ma è stata oggetto di esproprio già indennizzato secondo i parametri del valore agricolo medio per tipo di coltura riferiti all'anno in cui si è verificato l'esproprio, stabiliti dalla Regione Basilicata per la Provincia di Potenza, dal Comune di Ripacandida .

1.3.4 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 20 part, lle 1112

(4)

1.3.4.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 380 ricadente nel vigente P.R.G. per mq 320 e in Zona E1 per i restanti mq 60 del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.4.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada di piano e con proprietà del signor [REDACTED]

1.3.4.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1112 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 03 e centiare 80 Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 2,16 ;

1.3.4.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.4.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 380 ricade per mq 320 nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) con destinazione Strada di piano da realizzare, quindi soggetta ad esproprio da parte del Comune di Ripacandida, mentre i restanti mq 60 ricadono in zona agricola E1 .

Per procedere alla vendita della superficie non espropriata dal Comune di Ripacandida occorre procedere alla redazione del Tipo Frazionamento delle aree .

La porzione della particella 380 di mq 60 che ricade in Zona E1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripacandida ha la seguente normativa:

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,03 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 10.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 3,50 ;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

MANUFATTI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,02 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 20.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 4,50 escluso i volumi tecnici;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 15,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

In virtù delle caratteristiche del lotto è possibile edificare accorpando le particelle tutte un fabbricato agricolo di metricubi 366 totali di cui 109,80 per l'abitazione e 256,20 per annessi agricoli .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47.

1.3.4.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1112 di mq 380 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè a mq 320 non verrà applicato alcun valore in quanto la stessa è stata soggetta ad esproprio interessata dal P.R.G. con destinazione strada; mentre per i restanti mq 60 verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità vigneto-uliveto(dato prezzo medio calcolato) = € 3,00 / mq

Applicando la formula :

$$- \text{ Valore del bene} = \text{€ } 3,00 \times \text{mq } 60,00 = \text{€ } 180,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 180,00 (centottanta/00) .

1.3.5 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 20 part,lla 1113

1.3.5.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 85 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E1 del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.5.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada di piano e con proprietà del signo ██████████

1.3.5.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta ██████████ è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1113 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 00 e centiare 75 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,48 ;

1.3.5.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Signo ██████████ figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.5.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 85 ricade in zona agricola E1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripacandida la cui normativa è la seguente:

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,03 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 10.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 3,50 ;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

MANUFATTI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,02 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 20.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 4,50 escluso i volumi tecnici;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 15,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.5.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1113 di mq 85 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità vigneto-uliveto (dato prezzo medio calcolato) = € 3,00 / mq

Applicando la formula :

- **Valore del bene = € 3,00 X mq 85,00 = € 255,00**

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 255,00
(duecentocinquantacinque/00) .

1.3.6 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 20 part.1e 1114

1.3.6.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 75 ricadente nel vigente P.R.G. (area ricadente nell'ambito della "Zona G2" - lotto n° 5 en° 4) del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.6.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada di piano e con proprietà del signor [REDACTED]

1.3.6.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1114 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 00 e centiare 75 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,43 ;

1.3.6.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.6.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 75 ricade nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) con destinazione edificatoria la cui area ricade nel lotto 4 e 5 area di

proprietà del signor [REDACTED] Detta area dovrà essere ceduta e accorpata ai lotti per l'edificazione e la urbanizzazione degli stessi .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.6.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1114 di mq 75 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè con destinazione edificatoria la cui area ricade nel lotto 4 e 5 area di proprietà del signor [REDACTED]

Detta area dovrà essere ceduta e accorpata ai lotti per l'edificazione e la urbanizzazione degli stessi .

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto in considerazione il valore dei beni in rapporto alla loro destinazione futura in quanto trattasi di terreni edificatori da accorpare ad un'area destinata alla edificazione con destinazione commerciale-abitativa .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq area fabbricabile da cedere (dato prezzo medio calcolato) = € 15,00 / mq

Applicando la formula :

$$- \text{Valore del bene} = € 15,00 \times \text{mq } 75,00 = € 1.125,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 1.125,00 (millecentoventicinque/00) .

1.3.7 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part.lla 1115

(7)

1.3.7.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 841 ricadente nel Piano particolareggiato del P.R.G.vigente (area ricadente nell'ambito della "Zona B14b"- lotto n° 2b di mq 824) del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.7.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato, con strada di piano e con fabbricato urbano di proprietà di [REDACTED]

1.3.7.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1115 di qualità vigneto-oliveto classe 2 superficie are 08 e centiare 41 Reddito dominicale € 6,95 Reddito agrario € 4,78 ;

1.3.7.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.7.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 841 ricade nel Piano Particolareggiato del P.R.G. vigente, area ricadente nell'ambito della "Zona B14b"- lotto n° 2b con destinazione edificatoria per mq 824 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 2.344 (Indice fondiario assegnato 2,84 mc/mq) .

Sul lotto vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 per la costruzione di un locale deposito costruito in assenza della Concessione Edilizia o Permesso di Costruire (Opera sanabile in quanto conforme agli strumenti urbanistici).

1.3.7.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1115 di mq 841 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè con destinazione edificatoria la cui area ricade nell'ambito della "Zona B14b"- lotto n° 2b con destinazione edificatoria per mq 824 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 2.344 (Indice fondiario assegnato 2,84 mc/mq) .

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto in considerazione il valore dei beni in rapporto alla loro destinazione futura in quanto trattasi di terreni edificatori per la costruzione di un fabbricato destinato ad uso abitativo .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq area fabbricabile (dato prezzo medio calcolato) = € 30,00 / mq

Applicando la formula :

$$\text{Valore del bene} = € 30,00 \times \text{mq } 824,00 = € 24.720,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 24.720,00 (ventiquattromilasettecentoventi/00) .

1.3.8 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part.lla 927

1.3.8.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 96 ricadente nel vigente P.R.G. del Comune di Ripacandida e destinato a strada di piano attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.8.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato , con strada via Regina Margherita e con proprietà del signor [REDACTED] ..

1.3.8.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] ^{Escluse}, è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 12 particella 927 di qualità vigneto-uliveto classe 1 superficie are 00 e centiare 96 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,59 ;

1.3.8.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere.

1.3.8.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella è stata interessata dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) con destinazione Strada di piano già realizzata ed espropriata dal Comune di Ripacandida.

1.3.8.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 12 particella 927 di mq 96 non viene eseguita in quanto, la stessa risulta ancora in ditta [REDACTED] ma è stata oggetto di esproprio già indennizzato secondo i parametri del valore agricolo medio per tipo di coltura riferiti all'anno in cui si è verificato l'esproprio, stabiliti dalla Regione Basilicata per la Provincia di Potenza, dal Comune di Ripacandida.

1.3.9 - Terreno sito in Ripacandida località Cannazza - Fg 12 part, lre 928

(9)

1.3.9.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 28 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E1 del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto.

1.3.9.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato e con strada di piano.

1.3.9.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 12 particella 928 di qualità vigneto-uliveto classe 1 superficie are 00 e centiare 28 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17 ;

1.3.9.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato da [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere.

1.3.9.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 28 ricade in zona agricola E1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripacandida la cui normativa è la seguente:

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,03 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 10.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 3,50 ;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

MANUFATTI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,02 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 20.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 4,50 escluso i volumi tecnici;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 15,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985

n° 47

1.3.9.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 12 particella 928 di mq 28 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità vigneto-uliveto (dato prezzo medio calcolato) = € 3,00 / mq

Applicando la formula :

$$\text{- Valore del bene} = \text{€ } 3,00 \text{ X mq } 28,00 = \text{€ } 84,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 84,00 (ottantaquattro/00) .

1.3.10 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part,lla 929

(10)

1.3.10.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 732 ricadente nel Piano particolareggiato del P.R.G.vigente (Sottozona "B14b" di Completamento del Vigente P.R.G.- lotto n° 2a di mq 984) del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.10.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada Via Regina Margherita e con proprietà [REDACTED]

1.3.10.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 12 particella 929 di qualità vigneto-uliveto classe 1 superficie are 07 e centiare 32 Reddito dominicale € 8,70 Reddito agrario € 4,54 ;

**1.3.10.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.10.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 732 ricade nel Piano Particolareggiato del P.R.G. vigente, area ricadente nell'ambito della Sottozona "B14b"- di Completamento del vigente P.R.G. lotto n° 2a con destinazione edificatoria per mq 984 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 1.557 (Indice fondiario assegnato 2,38 mc/mq) .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.10.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 12 particella 929 di mq 732 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè con destinazione edificatoria la cui area ricade nell'ambito della "Zona di Completamento B14b"- lotto n° 2a con destinazione edificatoria per mq 984 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 1.557 (Indice fondiario assegnato 2,38 mc/mq) .

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto in considerazione il valore dei beni in rapporto alla loro destinazione futura in quanto trattasi di terreni edificatori per la costruzione di un fabbricato destinato ad uso abitativo .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq area fabbricabile (dato prezzo medio calcolato) = € 30,00 / mq

Applicando la formula :

- Valore del bene = € 30,00 X mq 732,00 = € 21.960,00

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 21.960,00
(ventunomilanovecentosessanta/00).

1.3.11 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part, lle 930

(11)

1.3.11.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 382 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E1 del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.11.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato e con strada di piano.

1.3.11.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 12 particella 930 di qualità vigneto-uliveto classe 1 superficie are 03 e centiare 82 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 2,37 ;

**1.3.11.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

L'immobile è attualmente coltivato da [REDACTED] o figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.11.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 382 ricade in zona agricola E1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripacandida la cui normativa è la seguente:

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,03 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 10.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 3,50 ;

distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

MANUFATTI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,02 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 20.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 4,50 escluso i volumi tecnici;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 15,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali, piste, tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.11.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 12 particella 930 di mq 382 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità vigneto-uliveto (dato prezzo medio calcolato) = € 3,00 / mq

Applicando la formula :

$$- \text{Valore del bene} = € 3,00 \times \text{mq } 382,00 = € 1.146,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 1.146,00 (millecentoquarantasei/00) .

1.3.12 - Terreno sito in Ripacandida località Mezzana - Fg 11 part.lla 51,52 e 495

(12)

1.3.12.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie totale di are 89 e centiare 88 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

1.3.12.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà di [REDACTED] strada vicinale.

1.3.12.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] in qualità di proprietario e in ditta [REDACTED] in qualità di Usufruttuario parziale, è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al :

- foglio 11 particella 51 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 52 e centiare 44 Reddito dominicale € 43,33 Reddito agrario € 29,79 ;
- foglio 11 particella 52 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 20 e centiare 64 Reddito dominicale € 17,06 Reddito agrario € 11,73 ;
- foglio 11 particella 495 di qualità seminativo-arborato classe 1 superficie are 16 e centiare 80 Reddito dominicale € 7,81 Reddito agrario € 3,90 ma coltivato a vigneto-uliveto ;

1.3.12.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Sig. [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.12.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 28 ricade in zona agricola E1 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripacandida la cui normativa è la seguente:

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,05 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 6.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 7,50 ;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali,piste,tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

MANUFATTI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLE

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,05 mc/mq ;
- Superficie minima del lotto mq 6.000;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 4,50 escluso i volumi tecnici;
- distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a ml 10,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto conformi a quanto disposto dal D.M. 1.4.68 e D.L. n° 1404 e del D.L. n°295/92 nel caso di strade interpoderali,piste,tratturi o strade consortili la distanza non deve essere comunque inferiore a ml 10,00;

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985

n° 47 .

1.3.12.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 11 particelle 51,52 e 495 di mq 8.988 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli inferiore rispetto ai precedenti in quanto trattasi di terreno distante dal centro abitato .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità vigneto-uliveto (dato prezzo medio calcolato) = € 2,00 / mq

Applicando la formula :

$$- \text{ Valore del bene} = € 2,00 \times \text{mq } 8.988,00 = € 17.976,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 17.976,00
(diciassettemilanovecentosettantasei/00) .

1.3.13 – Terreno sito in Venosa località San Bartolomeo – Fg 73 part,lla 118

(13)

1.3.13.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Venosa della superficie totale di are 16 e centiare 06 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E del Comune di Venosa attualmente coltivato a seminativo .

1.3.13.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà [redacted] e con strada vicinale.

1.3.13.c) - CATASTO

L' immobile, in ditta [redacted] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Venosa al foglio 73 particella 118 di qualità seminativo classe 4 superficie are 16 e centiare 06 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 2,90 ;

**1.3.13.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [redacted] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.13.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 1606 ricade in zona agricola E del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venosa la cui normativa è la seguente:

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,07 mc/mq per annessi agricoli e 0,03 mc/mq per l'abitazione ;
- altezza massima non superiore a ml 7,50 esclusi i volumi tecnici;

distanza dai confini non inferiore a ml 5,00;

distanza dalle strade esistenti e di progetto nella misura disposta dal D.M. 1.4.68;

lotto minimo per consentire l'edificazione nella fascia di ml. 500 dal perimetro del centro edificato (comprese le zone di nuova espansione) è di mq 4.000 ed è consentito l'accorpamento di lotti entro il raggio di ml 200 .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.13.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 73 particella 118 di mq 1.606 viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq di qualità seminativo (dato prezzo medio calcolato) = € 1,00 / mq

Applicando la formula :

$$\text{- Valore del bene} = \text{€ } 1,00 \text{ X mq } 1.606,00 = \text{€ } 1.606,00$$

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 1.606,00 (milleseicentosei/00) .

1.3.14 - Terreno sito in Venosa località Pila Canneto - Fg 76 part, lle 26,27 e 56

(14)

1.3.14.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Venosa della superficie totale di Ha 4 are 82 e centiare 14 ricadente nel vigente P.R.G. in Zona E del Comune di Venosa attualmente coltivato a seminativo e pascolo cespugliato .

1.3.14.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con proprietà [redacted] ed altri ,strada vicinale San Bartolomeo e tratturo .

1.3.14.c) - CATASTO

L' immobile,in ditta [redacted] distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Venosa al :

- foglio 76 particella 26 di qualità pascolo cespugliato classe 1 superficie Ha 1 are 07 e centiare 96 Reddito dominicale € 8,92 Reddito agrario € 4,46 ;
- foglio 76 particella 27 di qualità seminativo classe 4 superficie Ha 00 are 07 e centiare 95 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 1,44 ;
- foglio 76 particella 56 di qualità seminativo classe 3 superficie Ha 3 are 66 e centiare 23 Reddito dominicale € 85,11 Reddito agrario € 66,20 ;

1.3.14.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI
- ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato [redacted] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.14.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 48.214 (ctari 4 are 82 e centiare 14) ricade in zona agricola E del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venosa la cui normativa è la seguente:

- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,07 mc/mq per annessi agricoli e 0,03 mc/mq per l'abitazione ;
- altezza massima non superiore a ml 7,50 esclusi i volumi tecnici;
- distanza dai confini non inferiore a ml 5,00;
- distanza dalle strade esistenti e di progetto nella misura disposta dal D.M. 1.4.68;

lotto minimo per consentire l'edificazione nella fascia di ml. 500 dal perimetro del centro edificato (comprese le zone di nuova espansione) è di mq 4.000 ed è consentito l'accorpamento di lotti entro il raggio di ml 200 .

n° 47 .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985.

1.3.14.f) - STIMA DEL BENE

La stima dell'immobile censito al N.C.T. al foglio 76 particella 26 di mq 10.796 coltivata a pascolo cespugliato e particelle 27 e 56 di mq 44.573 coltivate a seminativo, viene eseguita sulla scorta di quanto risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e cioè verrà applicato il valore commerciale medio praticato per la compravendita di terreni agricoli .

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie catastale del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq per di qualità pascolo (dato prezzo medio calcolato) = € 0,70 / mq

Valore di mercato per mq per di qualità seminativo (dato prezzo medio calcolato) = € 1,00 / mq

Applicando la formula :

- Valore del bene pascolo cespugliato = € 0,70 X mq 10.796,00 = € 7.557,20
- Valore del bene seminativo = € 1,00 X mq 44.573,00 = € 44.573,00

sommando i prodotti risultanti dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 52.130,20 (cinquantaduemilacentotrenta/20) .

1.3.15 – Locale Deposito sito in Ripacandida Via Regina Margherita – (Non Accatastato) (15)

1.3.15.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di Locale deposito attrezzi agricoli sito nel Comune di Ripacandida alla via Regina Margherita (adiacente al fabbricato abitativo) della superficie totale di mq 40,00 ricadente nella

particella 1115 del foglio 20 del N.C.T. non censito nel N.C.E.U. in quanto non è stata prodotta dichiarazione di nuovo fabbricato urbano .

L'immobile costruito in muratura di tufo e copertura con lamiera zincata è diviso in due locali uno chiuso con una porta di lamiera zincata delle dimensioni di mq 16.00 circa, mentre la restante porzione di mq 24,00 circa è priva di chiusura frontale lasciata quindi a tettoia il cui stato è molto degradato, privo di qualsiasi impianto e non intonacato .

1.3.15.b) - CONFINI

L'immobile confina con proprietà altrà proprietà dell'esecutato (entrostante la particella 1115 del foglio 20) e con fabbricato di proprietà di [REDACTED]

1.3.15.c) - CATASTO

L' immobile, non è stato censito nel N.C.E.U. e per la regolarizzazione dello stesso occorre produrre Tipo Mappale ed Dichiarazione di Nuovo Fabbricato da depositarsi presso l'Agenzia del Territorio di Potenza ;

1.3.15.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente utilizzato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario per il ricovero dei mezzi agricoli.

1.3.15.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida si è riscontrato che in relazione a detto fabbricato non esiste alcun fascicolo ne pratica edile pertanto si può desumere che lo stesso è stato costruito in assenza della Concessione Edilizia o Permesso di Costruire (costruzione da sanare con pratica edile in sanatoria in quanto conforme agli strumenti urbanistici).

1.3.15.f) - STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le

rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq) per cui in considerazione di detti elementi ed a seguito di approfondita analisi dei parametri incidenti sulla valutazione dell'immobile, lo stesso viene così valutato :

VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie lorda del bene da stimare ;

Valore di mercato per mq (dato prezzo medio calcolato) = € 100,00 / mq

Applicando la formula :

- Valore del bene = € 100,00 X mq 40,00 = € 4.000,00

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 4.000,00 (quattromila/00).

Il valore del bene è indicativo in quanto lo stesso non può essere commercializzato né trasferito a nessun titolo in quanto privo dell'autorizzazione edilizia occorrente .

- 1.4 – RIEPILOGO CONSISTENZA, INDICAZIONE DATI CATASTALI E VALORE DEI CESPITI STIMATI

1.3.1 – Casa di abitazione in via Regina Margherita, 63

- Valore del bene = € 500,00 X mq 54,00 = € 27.000,00

1.3.2 – Locale Deposito in via Regina Margherita, 65

- Valore del bene = € 200,00 X mq 54,00 = € 10.800,00

1.3.3 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part. IIe 1111

Nessun valore in quanto l'immobile è stato espropriato e indennizzato .

1.3.4 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part,lla 1112 (4)

- Valore del bene = € 3,00 X mq 60,00 = € 180,00

Il valore è stato calcolato solo sulla superficie non soggetta ad esproprio .

1.3.5 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part,lla 1113 (5)

- Valore del bene = € 3,00 X mq 85,00 = € 255,00

1.3.6 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part,lla 1114 (6)

- Valore del bene = € 15,00 X mq 75,00 = € 1.125,00

1.3.7 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 20 part,lla 1115 (7)

- Valore del bene = € 30,00 X mq 824,00 = € 24.720,00

1.3.8 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part,lla 927 (8)

Nessun valore in quanto l'immobile è stato espropriato e indennizzato .

1.3.9 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part,lla 928 (9)

- Valore del bene = € 3,00 X mq 28,00 = € 84,00

1.3.10 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part,lla 929 (10)

- Valore del bene = € 30,00 X mq 732,00 = € 21.960,00

1.3.11 – Terreno sito in Ripacandida località Cannazza – Fg 12 part,lla 930 (11)

- Valore del bene = € 3,00 X mq 382,00 = € 1.146,00

1.3.12 – Terreno sito in Ripacandida località Mezzana – Fg 11 part,lla 51,52 e 495

(12)

- Valore del bene = € 2,00 X mq 8.988,00 = € 17.976,00

1.3.13 – Terreno sito in Venosa località San Bartolomeo – Fg 73 part,lla 118

(13)

- Valore del bene = € 1,00 X mq 1.606,00 = € 1.606,00

1.3.14 – Terreno sito in Venosa località Pila Canneto – Fg 76 part,lle 26,27 e 56

(14)

- Valore del bene pascolo cespugliato = € 0,70 X mq 10.796,00 = € 7.557,20

- Valore del bene seminativo = € 1,00 X mq 44.573,00 = € 44.573,00

1.3.15 – Locale Deposito sito in Ripacandida Via Regina Margherita – (Non Accatastato) (15)

- Valore del bene = € 100,00 X mq 40,00 = € 4.000,00

Per un valore totale stimato pari ad € 162.982,20 (centosessantaduenovecentottantadue/20) .

1.6. – OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI FINALI DEL C.T.U.

Dalle visure catastali effettuate risulta che nel Catasto dei Terreni del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 641 esiste un fabbricato urbano da accertare della superficie di are 01 e centiare 20 ,in realtà dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Potenza detto fabbricato è stato accatastato riportato in mappa ma privo del tipo mappale; pertanto per definire

l'accertamento di detto fabbricato occorre eseguire il tipo mappale dello stesso per l'aggiornamento degli atti catastali. (Allegato 1.5.A evidenziato di colore azzurro).

Per procedere alla vendita del locale deposito realizzato abusivamente occorrerebbe eseguire la pratica di sanatoria dello stesso fabbricato e quantomeno l'introduzione in mappa dello stesso immobile.

Tanto è quanto mi è stato possibile rilevare, constatare accertare e determinare in risposta al quesito conferitomi dal G.E. dott. Luigi Galasso nella udienza del 09.05.2006 per la Esecuzione immobiliare n° 29/05 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Venosa li, 17/05/2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geometra PASQUALE CARELLA



[Handwritten signature of Pasquale Carella]

- 1.5- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1.5.A (Visure catastali in ditta ██████████ – Catasto terreni e fabbricati)

- 1.5.B (Estratto di mappa del N.C.T.)

- 1.5.C (Planimetria Catastale relativa ai beni immobili fabbricati censiti al N.C.E.U.)

- 1.5.D (Stralcio aereofotogrammetrico con inquadramento urbanistico dei fabbricati)

- 1.5.E (Stralcio planimetrico del P.R.G. vigente con inquadramento delle particelle catastali di proprietà dell'esecutato)

- 1.5.F (Certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima)

- 1.5.G (Attestazione relativa all'informativa rilasciata dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Melfi relativa all'esistenza di contratti registrati sui beni immobili di proprietà dell'esecutato)

- 1.5.H (Verbali di Sopralluogo)

- 1.5.I (Documentazione Fotografica)

- 1.5.L (Planimetria del locale deposito realizzato senza permesso di costruire e non accatastato)

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA PER IL TRIBUNALE DI MELFI - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI - PER LA NOMINA A C.T.U. RESA DAL G.E. dott. Luigi GALASSO NELLA UDIENZA DEL 26.10.2005 RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 29/05 PROMOSSA DALLA [REDAZIONE] (Creditore Procedente) CONTRO [REDAZIONE] (Debitore).

INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI

1.1 - PREMESSE

ASTE GIUDIZIARIE®
Nell'udienza del 23.10.2007 l'avvocato di parte procedente [REDAZIONE] ha contestato la stima effettuata dallo scrivente C.T.U., geom. Pasquale Carella, relativamente ai beni immobili terreni di cui al foglio 12 part.lla 929 e foglio 20 part.lla 1115 in quanto trattasi di terreni edificabili inseriti nel piano di fabbricazione del Comune di Ripacandida ed il cui valore a parere della parte procedente è più alto di quello attribuitogli dal C.T.U. nella perizia di stima depositata.

Con verbale della stessa udienza il G.E. dott. Luigi Galasso ha disposto la redazione di perizia integrativa per i chiarimenti chiesti nella stessa udienza.

1.2 - METODI DI STIMA E VALUTAZIONE APPLICATI

1.2.1 - Terreni edificabili

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili in esame si adotta il metodo di stima contrapposto a quello "Sintetico" già adottato nella precedente perizia di stima, determinato attraverso:

- Valore di comparazione;
- Incidenza del costo di costruzione.

ASTE GIUDIZIARIE®
I due aspetti economici, scelti tra quelli che la teoria estimativa prevede, costituiscono la via più opportuna per determinare il valore dell'area in quanto prevedono l'utilizzo di parametri univoci e indipendenti gli uni dagli altri.

Il valore di trasformazione risulterà dalla differenza, al momento di stima, tra il più probabile **valore di mercato** degli ipotetici edifici costruibili sull'area e il **probabile costo della sua realizzazione**.

Il valore di mercato è il valore che avranno i fabbricati una volta ultimati, al momento in cui, essi risulteranno vendibili per gli usi a cui sono destinati; mentre il costo necessario alla realizzazione dei manufatti comprenderanno oltre al costo delle opere murarie compreso la manodopera, anche le spese di progettazione, direzione lavori, utile d'impresa, oneri di urbanizzazione primarie e secondarie ed ogni altra voce accessoria.

Descrizione della stima sintetica

Questo procedimento, molto spesso adottato dagli operatori del mercato immobiliare, pur essendo di tipo schematico, porta tuttavia a risultati molto attendibili e consiste nel determinare il valore dell'area come percentuale del costo del fabbricato realizzabile.

Questa procedura si articolerà come segue:

- Si accerterà il costo medio di costruzione di fabbricati simili a quelli realizzabili sull'area, espresso in €/mc x v/p (vuoto per pieno) e comprenderà il solo costo delle opere murarie ed esclude quindi le spese di progetto, direzione lavori, oneri di urbanizzazione primarie e secondarie ed ogni altra voce accessoria.
- Si stimerà la percentuale del costo di costruzione corrisposta mediamente a titolo di pagamento ai proprietari cedenti le aree che nel nostro caso sarà pari al 20% circa del costo di costruzione, al netto di oneri e ogni altra voce accessoria.

Si determinerà il valore dell'area come incidenza sul costo, determinato al punto precedente.

I due valori così ricavati saranno oggetto di media aritmetica che identificherà il valore venale in comune commercio dell'area edificabile ad oggi.

Il valore così trovato verrà opportunamente rapportato alle caratteristiche specifiche dell'area oggetto di stima attraverso la "pesatura dei fattori di pregio e di deprezzamento".

1.3.1 - Immobile censito al N.C.T. al foglio 20 particella 1115 (ex 641)

1.3.1.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 841 ricadente nel Piano particolareggiato del P.R.G.vigente (area ricadente nell'ambito della "Zona B14b"- lotto n° 2b di mq 824) del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-uliveto .

ASTE GIUDIZIARIE®
1.3.1.b) - CONFINI

ASTE GIUDIZIARIE®

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato, con strada di piano e con fabbricato urbano di proprietà [REDACTED].

1.3.1.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED] è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 1115 di qualità vigneto-uliveto classe 2 superficie are 08 e centiare 41 Reddito dominicale € 6,95 Reddito agrario € 4,78 ;

ASTE GIUDIZIARIE®
1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile è attualmente coltivato da [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 841 ricade nel Piano Particolareggiato del P.R.G. vigente, area ricadente nell'ambito della "Zona B14b"- lotto n° 2b con destinazione edificatoria per mq 824 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 2.344 (Indice fondiario assegnato 2,84 mc/mq) .

Sul lotto vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 per la costruzione di un locale deposito costruito in assenza della Concessione Edilizia o Permesso di Costruire (Opera sanabile in quanto conforme agli strumenti urbanistici).

1.3.2) - Procedimento di stima

Stima del valore di trasformazione

I dati necessari per il calcolo sono i seguenti :

- 1. - Cubatura edificabile (zona B14b – lotto 2b)mc 2.344
- 2. - Costo di costruzione, pari al costo ordinario
di materiali compresa la manodopera€/mc 192,00
- 3. - Spese di progettazione e tecniche in generale (7% del costo)€/mc 13,44
- 4. - Altri costi, allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi ,
commercializzazione ecc. (6% del costo).....€/mc 11,52
- 5. - Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie (10% del costo).....€/mc 19,20
- 6. - Profitto di impresa (25% del costo)..... €/mc 48,00

Totale (2+3+4+5+6) €/mc. 284,16

Per semplicità di calcolo si arrotonda il valore ottenuto ad €/mc 285,00 pertanto il costo complessivo dell'intervento sarà pari ad €/mc 285,00 x mc 2.344 = € 668.040,00

Poiché il mercato fornisce dati economici di vendita rispetto alle dimensioni espresse in metri quadrati, per calcolare il valore di mercato degli immobili finiti è necessario individuare le superfici totali fabbricabili ; pertanto dividendo la cubatura edificabile per il valore medio di altezza del singolo piano otterremo mc 2.344 / mt. 3.00 (altezza di piano) = mq 781,33 “superficie lorda realizzabile” arrotondata a mq 781,00 .

Il “prezzo medio di compravendita” , (al mq di superficie lorda) dedotto dal mercato immobiliare alla data di stima è di circa € 900,00 al mq considerando anche la quantità di superficie da realizzare come accessorio e quindi non computabile come superficie di vendita.

Moltiplicando il prezzo medio di compravendita per la superficie lorda otterremo il “valore complessivo dell'edificabile” pari a €/mq 900.00 x mq 781 = € 702.900,00 .

Il Valore di trasformazione è dato dalla differenza tra valore complessivo dell'edificabile e costo complessivo dell'intervento pari a (€ 702.900,00 - € 668.040,00) = € 34.860,00 che diviso la cubatura edificabile dà il valore di trasformazioni finale al mc. Determinato in (€ 34.860,00/ mc 2.344) € /mc 14,87 arrotondati ad € /mc 15,00

Stima sintetica

Il valore del terreno è stimato come percentuale del costo di costruzione, al netto delle spese di progetto, direzione lavori, oneri di urbanizzazione e quant'altro ; per cui il costo di costruzione che è stato determinato in € /mc 15,00 rapportato alla percentuale d'incidenza media del 8% (valore del terreno) determina un valore pari a € /mc 22,80 .

Mediando rispettivamente i valori ottenuti precedentemente si ottiene :

$$(\text{€ /mc } 15,00 + \text{€ /mc } 22,80) = \text{€ /mc } 37,80 / 2 = \text{€ /mc } 18,90$$

Moltiplicando il valore al metro cubo, così determinato per i metri cubi realizzabili, si avrà il valore delle aree edificabili pari ad € /mc 18,90 x mc 2.344 = € 44.301,00 .

Pertanto, dividendo il valore della volumetria edificabile per la superficie totale dell'immobile da stimare avremo il valore a mq di € 44.301,00/ mq 841 = € /mq 52,67 (valore temporaneo a mq superficie da stimare) .

1.3.3 – Immobile censito al N.C.T. al foglio 12 particella 929 (ex 473) località cannazza

1.3.3.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno sito nel Comune di Ripacandida della superficie di mq 732 ricadente nel Piano particolareggiato del P.R.G.vigente (Sottozona "B14b" di Completamento del Vigente P.R.G.- lotto n° 2a di mq 984) del Comune di Ripacandida attualmente coltivato a vigneto-oliveto .

1.3.3.b) - CONFINI

L'appezzamento confina con altra proprietà dell'esecutato con strada Via Regina Margherita e con proprietà [REDACTED]

1.3.3.c) - CATASTO

L'immobile, in ditta [REDACTED], è distinto in catasto nel N.C.T. del Comune di Ripacandida al foglio 12 particella 929 di qualità vigneto-uliveto classe 1 superficie are 07 e centiare 32 Reddito dominicale € 8,70 Reddito agrario € 4,54 ;

1.3.3.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente coltivato dal Signor [REDACTED] figlio del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere .

1.3.3.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, detta particella estesa per mq 732 ricade nel Piano Particolareggiato del P.R.G. vigente, area ricadente nell'ambito della Sottozona "B14b"- di Completamento del vigente P.R.G. lotto n° 2a con destinazione edificatoria per mq 984 avente una volumetria assegnata dal piano urbanistico pari a mc 1.557 (Indice fondiario assegnato 2,38 mc/mq) .

Sull'intero lotto non vi sono violazioni di cui al disposto art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 .

1.3.4) - Procedimento di stima

Stima del valore di trasformazione

I dati necessari per il calcolo sono i seguenti :

- 1. - Cubatura edificabile (zona B14b - lotto 2a)mc 1.557
- 2. - Costo di costruzione, pari al costo ordinario di materiali compresa la manodopera€/mc 192,00
- 3. - Spese di progettazione e tecniche in generale (7% del costo)€/mc 13,44
- 4. - Altri costi, allacciamenti varie utenze, assicurazioni, permessi, commercializzazione ecc. (6% del costo).....€/mc 11,52
- 5. - Oneri di urbanizzazione primarie e secondarie (10% del costo).....€/mc 19,20
- 6. - Profitto di impresa (25% del costo)..... €/mc 48,00

Per semplicità di calcolo si arrotonda il valore ottenuto ad €/mc 285,00 pertanto il costo complessivo dell'intervento sarà pari ad €/mc 285,00 x mc 1.557 = € 443.745,00

Poiché il mercato fornisce dati economici di vendita rispetto alle dimensioni espresse in metri quadrati, per calcolare il valore di mercato degli immobili finiti è necessario individuare le superfici totali fabbricabili; pertanto dividendo la cubatura edificabile per il valore medio di altezza del singolo piano otterremo mc 1.557 / mt. 3.00 (altezza di piano) = mq 519,00 "superficie lorda realizzabile" arrotondata a mq 781,00.

Il "prezzo medio di compravendita", (al mq di superficie lorda) dedotto dal mercato immobiliare alla data di stima è di circa € 900,00 al mq considerando anche la quantità di superficie da realizzare come accessorio e quindi non computabile come superficie di vendita.

Moltiplicando il prezzo medio di compravendita per la superficie lorda otterremo il "valore complessivo dell'edificabile" pari a €/mq 900.00 x mq 519 = € 467.100,00.

Il Valore di trasformazione è dato dalla differenza tra valore complessivo dell'edificabile e costo complessivo dell'intervento pari a (€ 467.100,00 - € 443.745,00) = € 23.355,00 che diviso la cubatura edificabile dà il valore di trasformazione finale al mc. Determinato in (€ 23.355,00 / mc 1.557) = €/mc 15,00

Stima sintetica

Il valore del terreno è stimato come percentuale del costo di costruzione, al netto delle spese di progetto, direzione lavori, oneri di urbanizzazione e quant'altro; per cui il costo di costruzione che è stato determinato in €/mc 15,00 rapportato alla percentuale d'incidenza media del 8% (valore del terreno) determina un valore pari a €/mc 22,80

Mediando rispettivamente i valori ottenuti precedentemente si ottiene:

$$(\text{€/mc } 15,00 + \text{€/mc } 22,80) = \text{€/mc } 37,80 / 2 = \text{€/mc } 18,90$$

Moltiplicando il valore al metro cubo, così determinato per i metri cubi realizzabili, si avrà il valore delle aree edificabili pari ad €/mc 18,90 x mc 1.557 = € 29.427,30

Pertanto, dividendo il valore della volumetria edificabile per la superficie totale dell'immobile da stimare avremo il valore a mq di € 29.427,30 / mq 732 = €/mq 40,20 (valore temporaneo a mq superficie da stimare).

Poiché i lotti pur risultando catastalmente distinti e separati ricadono entrambi nella zona B14b costituendo due lotti 2a e 2b entrambi costituiti sia dalla particella del foglio 20 n° 1115 che dalla particella del foglio 12 n° 929 (trattasi di particelle attigue ma ricadenti in due fogli diversi perciò non accorpabili), la futura costruzione, così come previsto dal piano di fabbricazione in vigore, dovrà comunque sorgere su entrambe le particelle e pertanto la costruzione potrà avvenire accorpando le due particelle stesse, si applica la media tra il valore temporaneo ricavato delle due particelle stimate ; pertanto avremo che :

$$\text{val. temp. Part. 1115 €}/\text{mq } 52,67 + \text{val. temp. Part. 929 €}/\text{mq } 40,20 = \text{€}/\text{mq } 92,87$$

$$\text{valore temporaneo medio} = \text{€}/\text{mq } 92,87 / 2 = \text{€}/\text{mq } 46,43$$

Atteso che l'area da stimare è assoggettata ad un corpo di fabbrica realizzato in assenza di permesso di costruire o licenza edilizia che sarà da demolire o da sanare; quindi in caso di demolizione il futuro costruttore dovrà sostenere i costi di abbattimento ed in caso di sanatoria dovrà sostenere i costi di sanatoria oltre al decurtamento della volumetria disponibile rispetto a quella di Piano di fabbricazione si applica un deprezzamento pari al 20% del valore temporaneo medio per mq ,per il quale avremo :

$$\text{valore temporaneo medio €}/\text{mq } 46,43 - \text{abbatt. } 20\% = \text{valore di stima per mq delle aree}$$

$$\text{che sarà pari a €}/\text{mq} = 46,43 - 9,28 = \text{€}/\text{mq } 37,15$$

1.3.6 – Attribuzione del valore stimato

$$\text{Foglio 20 part.lla 1115} = \text{Mq } 841 \times \text{€}/\text{mq } 37,15 = \text{€ } 31.243,15$$

$$\text{Foglio 12 part.lla } 929 = \text{Mq } 732 \times \text{€}/\text{mq } 37,15 = \text{€ } 27.193,80$$

Pertanto, rifacendosi alla relazione depositata, con la presente relazione integrativa si può concludere che il valore accertato con metodo di stima analitica e comparativa relativamente ai beni di cui alla presente sono i seguenti :

Terreno sito in Ripacandida – Foglio 20 particella 1115

(7)

- Valore del bene Mq 841 x € 37,15 = € 31.243,15

Terreno sito in Ripacandida – Foglio 12 particella 929

- Valore del bene Mq 732 x € 37,15 = € 27.193,80

Tanto è quanto mi è stato possibile rilevare, constatare accertare e determinare in risposta al quesito conferitomi dal G.E. dott. Luigi Galasso nella udienza del 23.10.2007 per la Esecuzione immobiliare n° 29/05 promossa da [REDACTED]

Venosa li, 28 gennaio 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geometra PASQUALE CARELLA

1.5 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1.5.A (Visure catastali in ditta [REDACTED] - Catasto terreni e fabbricati)

- 1.5.B (Estratto di mappa del N.C.T.)

- 1.5.E (Stralcio planimetrico del P.R.G. vigente con inquadramento delle particelle catastali di proprietà dell'esecutato)

- 1.5.F (Certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima)