



Tribunale di Melfi – Sez. Esecuzioni Immobiliari – Proced. N. 69/2008

contro

Giudice: dott. Ivano CAPUTO

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dr. Ivano CAPUTO
Tribunale di MELFI

All'udienza del 05.06.2012 la S. V. ill.ma mi ha nominata CTU per il contenzioso in testa indicato, con *l'incarico di redigere relazione di stima, dalla quale devono risultare:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 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 e 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; .

- 7) ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione;

l'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;

Nella relazione che segue, i punti dell'incarico saranno considerati come se fossero dei quesiti al fine di facilitare la lettura della relazione stessa.

1 - AZIONI PRELIMINARI

1.1 - Prima dell'inizio delle attività che di seguito saranno descritte, ho verificato nel fascicolo di causa dello studio legale , per conto della parte procedente, la **presenza** della certificazione notarile prevista al II° comma dell'ex articolo 567 del C.p.c.

1.2 - In data 28.06.2012 ho inviato avviso di sopralluogo da farsi il successivo 11.07.2012 (**allegato n. 1**).

1.3 - Il 04.07.2012 ho ritirato dall'Agenzia del Territorio di Potenza (Catasto) gli stralci planimetrici e le visure catastali degli immobili oggetto di causa (**allegato n. 2**).

1.4 - L'11.07.2012, accompagnato dal geometra **Pasquale DI TORO** in ausilio per le operazioni di sopralluogo, mi sono recata a Forenza per esperire il sopralluogo e, tra tutti i destinatari dell'avviso di sopralluogo, si è presentato soltanto il signor , legale rappresentante della " ". Dopo aver atteso oltre mezzora, senza che arrivassero altri delegati o rappresentanti della Parte procedente, ho deciso di iniziare il sopralluogo. Prima di portarci presso gli immobili della Società suddetta, il signor mi ha consegnato una comunicazione del suo legale, avvocato , riguardante la sua impossibilità a partecipare al sopralluogo perché aderente allo sciopero degli avvocati del Foro di Melfi in atto in quei giorni, per cui chiedeva un rinvio delle operazioni peritali (**allegato n. 3**).

1.5 - Ritenendo la richiesta motivata, ho deciso di rinviare il sopralluogo previa disposizione della S.V. ill.ma che avrei immediatamente richiesto. Prima di allontanarmi ho redatto comunque un Verbale afferente a quanto sopra esposto, sottoscritto dai presenti (**allegato n. 4**).

1.6 - Il 12.07.2012 ho depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Melfi una richiesta indirizzata alla S.V. ill.ma di disposizioni in merito alla richiesta di proroga di cui ai punti precedenti (**allegato n. 5a**). In data 31.08.2012, pur non avendo ricevuto ancora disposizioni, essendo comunque nel frattempo finito lo sciopero degli avvocati ed essendo terminata la pausa feriale, ho inviato alle Parti nuovo avviso di sopralluogo da espletare il 10.09.2012 (**allegato n. 5b**). In data 13.09.2012 mi è giunta la disposizione della S.V. ill.ma di riprendere le operazioni peritali dal 16.09.2012 (**allegato n. 5c**). Dette operazioni erano state da me già anticipate al 10.09.2012, quando di fatto ho effettuato il primo sopralluogo sugli immobili della Società esecutata.

A causa della notevole estensione della proprietà, del numero di fabbricati da rilevare, per altri impegni di lavoro del legale rappresentante della Società che

non sempre poteva essere presente ai sopralluoghi per l'intera giornata e, non ultimo, per la necessità di acquisire una notevole mole di documentazione presso l'Ufficio tecnico Comunale (U.T.C.) di Forenza, per completare la ricognizione, rilievi metrici e fotografici di tutti gli immobili è stato necessario compiere altri quattro sopralluoghi nelle date del 13.06.2012, 01.10.2012, 04.10.2012 e 18.10.2012, come ampiamente riportato nei verbali redatti ogni volta (**cf. allegato n. 4**).

1.7 – Per quanto attiene alla citata documentazione rinvenuta presso l'UTC di Forenza, una prima richiesta l'ho presentata in data 11.07.2012 (**allegato n. 6a**). Il dirigente dell'UTC, dopo il suo rientro dalle ferie, mi ha telefonicamente richiesto la fornitura completa di tutte le visure catastali degli immobili per i quali erano stati richiesti documentazioni, che ho consegnato il 23.08.2012 (**allegato n. 6b**). Il 12.10.2012 ho potuto ritirare una prima parte della documentazione fino a quella data rinvenuta dal Dirigente nell'archivio dell'UTC di Forenza. Detta documentazione è di seguito elencata:

1) concessione edilizia n. **31/98** del 03.12.1998 rilasciata a _____ per la "realizzazione delle attrezzature sportive e servizi connessi alla costruzione dell'impianto equestre", ricadente sulle particelle 54-55-58-59-60-62-101-102-61-106-63-64-65-74 e parte delle 53-5-3-56 del foglio catastale 73 (**allegato n. 6c**);

2) c. e. n. **33/98** del 04.01.1999 rilasciata a _____ per la "realizzazione di un blocco di servizi annesso a fabbricato esistente, ad uso agriturismo" sulle particelle 53-54-55-56-57-58 del foglio catastale 73 (**allegato n. 6d**);

3) c. e. n. **15-1999** del 20.08.99 rilasciata a _____ per il "recupero di una grotta per la valorizzazione di prodotti tipici in agro di Forenza" interessante i fogli catastali 1-65-66 su "mappali diversi" (**allegato n. 6e**);

4) c. e. n. **16/99** del 13.08.1999 rilasciata a _____ per adeguamento vecchio casolare e realizzazione area attrezzata in agro di Forenza" interessante i fogli catastali 66-72 e "mappali diversi" (**allegato n. 6f**);

5) c. e. n. **17/99** del 13.08.1999 rilasciata a _____ per miglioramento aziendale " sui fogli catastali 66-72 e mappali diversi" (**allegato n. 6g – Grafici allegati n. 1 - 6/6**);

6) c. e. n. **30/2000** del 15.12.2000 riguardante la "realizzazione di un centro di servizi turistico sportivo" sulla particella n. 3 del foglio catastale 73. In pratica, questa concessione riguarda l'**ippodromo** (**allegato n. 6h**);

7) c. e. n. **50/2000** in variante alla c. e. n. 17/99; con questa concessione, in pratica, si è ampliato il fabbricato della particella 128 del Fg 73, costruita una vasca raccolta acqua sulla p.lla 66 del fg 73, il **capannone in c. a. prefabbricato** sulla p.lla 95 e una concimaia sulla p.lla 33 del fg 66 (**allegato n. 6i – Grafici allegati n. 2 – 2/2**);

8) **certificato di destinazione urbanistica** delle particelle catastali oggetto di causa (**allegato n. 6l**).

1.8 – Dopo avere esaminato con attenzione la documentazione acquisita, confrontandola con le numerose riprese fotografiche (**allegato n. 7**) da me fatte nel corso dei sopralluoghi, ho notato che mancavano le cc. ee. afferenti alla costruzione delle scuderie costruite sul fg 73, p.lle 131-132 e agli ovili realizzati sul fg. 66 p.lle 96-98,89,90,91. Per questo, il 23.10.2012 ho presentato altra richiesta di documentazione relativa a tali immobili (**allegato n. 8**).

1.9 – Il 29.10.2012 l'UTC di Forenza mi ha consegnato copia di **quattro** concessioni edilizie. (**allegato n. 9**).

La prima c. e. è la n. **3/1992** del 18.07.1992 rilasciata a _____ quale amministratore unico della " _____ " per la "realizzazione di un'azienda agricola integrata". Non sono stati indicati i dati catastali sulla c. e. (**allegato n. 9a e Grafici allegati n. 3 -13/13**). Dal punto di vista progettuale, con questa

c. e. è stato anche oggetto di ammodernamento e ampliamento il vecchio fabbricato inteso come rurale insistente sulla p.lla 130 del fg. 73. Allegato al progetto c'è una dichiarazione dei progettisti con la quale si chiarisce che il fabbricato "più piccolo, non è oggetto del presente progetto" (**allegato n. 9a.A**). Difatti, la porzione aggiunta all'inizio del vecchio fabbricato della p.lla 130 è stato inserito nelle numerose cc. ee. successive, come si può notare dai grafici dei progetti approvati successivamente

La seconda c. e. è la n. **29/93** del 28.09.1993 rilasciata a per "costruzione due ovili, un locale per servizi, un fienile (tettoia), un deposito attrezzi e un alloggio custode" da realizzare "sull'area identificata in catasto al foglio 66 p.lle 25 e 26" (**allegato n. 9b e Grafici allegati n. 4 - 10/10**).

La terza è la n. 11/1994 per realizzazione recinzione esterna dei lotti dell'azienda agricola destinati ad allevamento equino e bovino e variante alla c.e. n. 29/1993 sulla disposizione planimetrica fabbricati relativi allevamento ovino. (**allegato n. 9b.1 e Grafici allegato n. 4b**). In pratica, con questa variante i capannoni sono stati disposti sul fg. 66 come allo stato attuale, con la precisazione che un deposito antistante il capannone oggi p.lla 90, in realtà è costituito da quattro silos privi di tettoia di copertura.

La quarta c. e. è la n. **46/1994** del 29.11.1994 rilasciata a e riguarda la "variante alla c. e. n. 11/1994 per il **posizionamento** planimetrico del fabbricato alloggio custode, ubicato..... sull'area..... foglio n. 66, p.lla 37" mentre con la c. e. precedente l'alloggio del custode (villetta) era stato previsto a cavallo delle p.lle 24-25 (**allegato n. 9c e Grafici allegati n. 5 - 5/5**).

2 - RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2.1 - Gli immobili oggetto di esecuzione (131 particelle) ricadono nel territorio del Comune di Forenza, provincia di Potenza, e sono suddivisi su più fogli catastali (63-64-65-66-71-72-73), questi tutti confinanti tra loro come si può notare dal quadro di unione dei fogli catastali di Forenza (**allegato n. 10**).

2.2 - Per la maggior parte, le particelle sono confinanti tra loro, ovvero divise da particelle di altri proprietari, ma sempre vicine tra loro. In massima parte sono ubicate, in ordine decrescente di quantità di particelle, sui fogli 73 - 66 - 72. I fogli 72 e 73, come detto sono confinanti tra loro, come pure il 73 e il 66, divisi dalla strada provinciale "n. 10, II° tronco".

2.3 - La proprietà è situata per massima parte a ridosso della suddetta S. P. n. 10, con accesso alla proprietà al Km 48+200 e dista circa otto chilometri dal centro abitato di Forenza. Onde rendere visualizzabile alla S.V. ill.ma il posizionamento degli immobili, sia fabbricati, sia terreni, ho acquisito uno stralcio orto-fotografico, ossia una foto da satellite con riporto dei confini e numerazione delle particelle catastali, sulla quale sono visibili la quasi totalità degli immobili (**Grafici allegato n. 6**).

2.4 - Questo elaborato, la cui ripresa fotografica satellitare è dell'anno 2011 e, quindi, attuale, rende chiaramente visibili tutti i fabbricati dell'azienda, nonché i tipi di coltura praticati sui terreni.

2.5 - Per il rilevante numero di particelle catastali che compongono l'azienda e per quanto detto al punto 2.2, diventerebbe estremamente lunga e poco interessante ai fini della risposta al quesito descrivere i **confini** di ogni particella. Infatti, tale descrizione si rende necessaria allorché il bene pignorato è composto da una o pochissime particelle e serve a identificarla bene

nel contesto ubicativo del luogo. In questo caso, credo che sia necessario indicare i confini dell'insieme della massima parte di immobili che compongono l'azienda, che di seguito indico.

2.6 – Gli immobili siti sulle particelle 71-72-73-64-65-66 confinano a nord con altre proprietà, a est e sud con il territorio del Comune di Acerenza, a ovest per massima parte con l'azienda denominata (come visibile dai cartelli stradali del posto) “ ”.

2.7 – I dati catastali sono riportati nell'elaborato “Dati catastali particelle componenti l'azienda” (**allegato n. 11**).

Quesito n. 2

2) una sommaria descrizione del bene;

3.1 - In parte l'azienda è stata già descritta al punto precedente. Più in dettaglio, essa è formata da un insieme di fabbricati e terreni, dei quali i primi sono finalizzati alla riproduzione, allevamento di cavalli con varie scuderie attrezzate e divise per reparti (monta, gestazione e allevamento dei puledri, sala medica, sala raggi “X”), identificati con le particelle 130 (questa ancora come fabbricato rurale pertinenza del terreno particella 130), 132 e 131/1 del foglio 73, e avviamento all'attività sportiva con un ippodromo (ancora non accatastato) per gare con pubblico, sito sulla particella 3 del foglio 73. Per la permanenza del pubblico sono disponibili quattro camere attrezzate, in catasto particelle 131/2÷5 del foglio 73.

3.2 – La parte non edificata della particella 130 è stata pavimentata con asfalto in massima parte per consentire la percorrenza sia pedonale che veicolare in massima sicurezza e facilità e la restante parte attrezzata a giardino verde con alberi, delimitazioni perimetrali con siepe di piante di **piracanta**. I viali e spazi antistanti ai fabbricati sono tutti delimitati da siepi in **lauro ceraso** e altre piante sempreverdi, con impianto di innaffiatura stabile.

3.3 – Il precedente e unico fabbricato prima esistente, indicato come rurale e come tale inserito nella particella 130, è stato ampliato e ristrutturato, tanto che ora costituisce l'edificio più composito fra tutti, con al piano terra la scuderia per la riproduzione, sala medica ecc., un alloggio, una cantina, un forno per la panificazione e altri servizi affini. Il primo piano è costituito dalla parte “direzionale” dell'azienda, con uffici vari, un alloggio per il custode e un alloggio di più ampie dimensioni.

3.4 – Sul confinante foglio 66 sono stati costruiti due capannoni in acciaio adibiti a ovili (particelle 89-90) con annessa tettoia (particella 91) per foraggio. Un altro capannone della stessa tipologia è adibito al ciclo automatizzato della mungitura degli ovini e refrigerazione del latte (particelle 96-98). Più recentemente, sulla particella 95 è stato costruito un capannone in calcestruzzo armato prefabbricato di notevoli dimensioni, utilizzato per lo stoccaggio del foraggio dell'intera azienda, risultato non ancora accatastato.

3.5 – Sulla parte più elevata altimetricamente del foglio 66 è situata la villetta identificata con la particella 94.

3.6 – I terreni dell'azienda, sono costituiti da **seminativo** per la maggior parte, **pascolo** e **bosco** e in minor porzione **uliveto**. Il tutto propedeutico alla funzionalità e autosufficienza alimentare dei capi di animali allevati e del personale impegnato nell'azienda, nonché alla produzione per la vendita del grano o altre graminacee eventualmente eccedenti il fabbisogno aziendale.

3.7 – Le riprese fotografiche da me fatte nel corso dei sopralluoghi e catalogate con sintetica didascalia (*cf.* **allegato n. 7**) possono fornire una buona “descrizione” visiva di quanto fin qui detto. Di seguito una breve descrizione di quanto le immagini rappresentano.

Foto 1-2: vista dell'ingresso all'azienda; a destra accesso ai fogli 73,72,71; a sinistra accesso ai fogli 66 e adiacenti;

foto 3÷40: viste interne ed esterne delle varie unità che compongono l'ex fabbricato rurale annesso alla particella 130;
foto 41÷44: alcune viste esterne e a valle della particella 131;
foto 45÷50: alcune viste esterne e interne della scuderia particella 132;
foto 51÷56: foto dell'interno della scuderia particella 131/1;
foto 57÷60: foto dell'esterno della scuderia particella 132;
foto 61÷78: foto esterno e interno delle camere, particelle 131/2-3-4-5;
foto 79-80: vista del giardino posto di fronte al fabbricato particella 130;
foto 81÷83: foto del serbatoio acqua, casotto di manovra distribuzione;
foto 84÷86: particolari della staccionata in legno e abbeveratoio;
foto 87: vista panoramica d'insieme delle p.lle 37-39-40-43-44 del Fg. 64;
foto 88÷94: vista esterna della villetta p.lla 94 e oliveto p.lla 84 Fg. 66;
foto 95: vista panoramica dei terreni p.lle 5-7-85 del Fg. 66;
foto 96÷126: viste dei capannoni ed annessi (p.lle 89-90-91-96/98-95) costruiti sul Fg 66, e altre particelle di terreno dello stesso foglio;
foto 127: vista del fabbricato adibito a deposito carburante, sottostante le scuderie;
foto 128÷135: viste del fabbricato, gradinate e campo gare dell'ippodromo costruito sul Fg. 3;
foto 136÷141: ruderi p.lle 77-78-79-80 del Fg. 73.

3.8 – Gli immobili sono tutti dotati di acqua corrente potabile, gas Gpl stoccato in due serbatoi interrati, impianti di depurazione acque reflue (vasche Imhoff), energia elettrica e telefonia pubbliche.

3.9 – In relazione al numero delle particelle elencate nella produzione dell'avvocato per parte attrice, e da me riportate nell'allegato n. 11, il legale rappresentante della , signor , ha dichiarato a verbale in data 18.10.2012 (cfr. allegato n. 4) che le seguenti particelle non ricadono nella disponibilità della sua Società perché detenute da altri e due particelle vendute da tempo:

- 1) foglio 72, particelle 82-83;
- 2) foglio 73, particelle 55-53-60-52-54-58;
- 3) foglio 73, particella 31 venduta da alcuni anni;
- 4) foglio 63, particelle 2-3 non sono mai state di proprietà dell'

3.10 – Questa precisazione è stata successivamente reiterata tramite il legale della Società, , che mi ha inviato una nota al riguardo (**allegato n. 12**).

Quesito n. 3

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;

4.1 - Nel corso dei sopralluoghi, è risultato che l'azienda è condotta in fitto dallo stesso legale rappresentante dell'azienda, signor , come da contratto ventennale di fitto stipulato il 01.10.2007 e registrato presso l'Agenzia delle entrate, sezione staccata di Venosa, il 04.10.2007 (**allegato n. 13**).

Quesito n. 4

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;

5.1 - Non sono risultati formalità o vincoli a carico dell'azienda. Rimarrà a carico dell'acquirente l'onere di provvedere alla regolarizzazione catastale del complesso edilizio multi funzionale esistente sulla particella 130 del foglio 73, in parte esistente da tempo e catastalmente ancora riportato con la sagoma originaria pre-ampliamento come fabbricato rurale, che dovrà essere trasferito al catasto Urbano con relativo frazionamento in più subalterni della stessa particella, essendo il fabbricato composto da unità immobiliari eterogenee e, quindi, non riconducibili alla stessa destinazione d'uso, pur essendo tali usi compresi tutti nell'attività aziendale. Infatti, la zona ufficio, come il forno per la panificazione o la cantina e gli alloggi non possono essere compresi nella scuderia.

5.2 - Oltre all'edificio prima indicato, dovranno trovare iscrizione al catasto anche altri immobili come il piccolo fabbricato posto sul serbatoio dell'acqua e relativo casotto di distribuzione posti sempre sul foglio 73.

5.3 - Dovrà essere riportato in catasto anche l'insieme dell'ippodromo insistente sul foglio 3.

5.4 - Dovrà essere accatastrato anche il capannone in c. a. prefabbricato adibito a fienile, costruito sul foglio 66.

5.5 - Infine, dovrà essere completata la demolizione dei ruderi, per altro molto pericolosi allo stato attuale, siti sulle particelle 77-78-79-80 del foglio 73 e conseguente variazione catastale.

5.6 - A scopo meramente indicativo, poiché si dovrà procedere ai necessari rilievi tacheometrici per l'immissione in mappa dei fabbricati mancanti e successive elaborazioni, restituzioni planimetriche ecc., al netto dei diritti catastali, delle tasse ed imposte, è prevedibile una spesa minima di diecimila euro.

Quesito n. 5

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6.1 - Dalla documentazione acquisita non sono risultati formalità, vincoli e oneri da cancellare. L'unico vincolo potrebbe essere rappresentato dall'impianto fotovoltaico esistente sul capannone (p.lla 90, Fg 66) poiché dalla comunicazione pervenuta dall'avvocato (cfr. allegato n. 12), si rileva che l'impianto fotovoltaico sarebbe stato realizzato dal signor in qualità di affittuario dell'azienda e, quindi, non sarebbe di proprietà dell'azienda.

Quesito n. 6

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;

7.1 - Dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato n. 6l) risulta quanto segue, estratto dal C.d.u detto:

per effetto del Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 19.01.2010, le prescrizioni urbanistiche di questo comune riguardanti il terreno citato in premessa sono le seguenti:

•Foglio 63 - particelle 2-3; Foglio 64 - particelle 37- 39 - 40 - 43- 44 ; Foglio 65 - particelle 43 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 84 - 103 - 106 ; Foglio 66 - particelle 1 - 3 - 4 - 5 - 7 - 22 - 23 - 27 - 32 - 33 - 38 - 39 - 40 - 55 - 65 - 67 - 75 - 76 - 77 - 83 - 84 - 85 - 93 - 97 ; Foglio 71 - particelle 75 - 76;Foglio73-particelle7-13-18-19-20-25-26-27-28-31-35-36-37-38-40-41-43-44-45-46-47-48-49-50-51-81-82-84-85-86-87-89-90-91-92-95-103-104-105-109-110-113-115-117-118-119;

DESTINAZIONE DEL SUOLO: L'area è destinata a "ZONA AGRICOLA ORDINARIA"

VINCOLI SPECIFICI:

- lotto minimo mq. 5.000 ;

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per le residenze più 0,07 mc/mq. per annessi e pertinenze;
- altezza massima ml. 7,50;
- numero piani fuori terra 2;
- distanza minima dai confini ml. 5,00;
- distanza minima dalle strade vicinali e di bonifica ml. 10,00;
- distanza dalle altre strade secondo il Codice della Strada;
- distanza dai confini per generatori eolici pari a 1/2 dell'altezza del traliccio, comprensiva del raggio dell'elica;

Per attività edilizia e di trasformazione del territorio è necessario accertarsi preventivamente circa l'esistenza di eventuali vincoli sovra-comunali.

Foglio 72 - particelle 26 - 27 - 29 - 40 - 41 - 42 - 43 - 45 - 46 - 49 - 50 - 53 - 81 - 82 - 83- 88 -89;

Foglio 73-particelle 1-2-3-52-53-54-55-58-60-68-83-130;

DESTINAZIONE DEL SUOLO : Area di valorizzazione turistica Masseria del Falco

VINCOLI SPECIFICI: previsti dall'art. 48 delle Norme tecniche di attuazione che si riporta integralmente di seguito: "La zona turistico-ricettiva della Masseria del Falco comprende aree destinate a strutture turistico- ricettive. E' consentita la realizzazione delle opere oggetto di progetto di valorizzazione turistica già approvato ai sensi del Contratto di Programma sottoscritto nel 2007 tra Ministero dello Sviluppo Economico e soggetti privati proponenti, rispettando indici e parametri del progetto originario (come depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 24.01.2012 Prot. 541) e contenendo eventuali variazioni nei valori massimi degli stessi indici e parametri assentiti e riportati nella predetta planimetria depositata in data 24.01.2012 Prot. 541. in caso di decadenza del Contratto di Programma, prima della realizzazione complessiva degli interventi previsti, bisognerà eventualmente procedere, nel caso sussistano le condizioni per riconfermare in tutto o in parte gli interventi ad oggi previsti, ad apposita variante al RU o seguire la procedura della Conferenza di Localizzazione, nel caso in cui ricorrano gli estremi di legge. Nelle more della eventuale variante al RU, avente ad oggetto aree non ancora trasformate a fini turistico-ricettivi nell'ambito del Contratto di Programma, le suddette aree saranno assoggettate al regime urbanistico previsto per la Zona Agricola ordinaria di cui al successivo art. 49.

Fino alla scadenza del Contratto di Programma le autorizzazioni di competenza del Comune saranno rilasciate previa dichiarazione dell'Amministratore della società della conformità della richiesta con quanto approvato nel progetto esecutivo oggetto del Contratto di Programma suddetto e comunque con variazioni contenute negli indici e parametri massimi già approvati."

Si precisa che, pur rientrando nel perimetro che racchiude il progetto di valorizzazione turistica di cui al Contratto di Programma sottoscritto nel 2007, nessuna delle particelle sopra riportate è interessata dalla costruzione di manufatti di qualsiasi natura.

7.2 - Dal certificato si evince che i terreni sono tutti a destinazione agricola con limitati indici di edificabilità.

7.3 - Nella seconda parte del C.d.u. si legge che per buona parte le particelle dell'azienda ricadenti nei fogli 72 e 73, rientrano nell'Area di valorizzazione turistica [redacted], e viene riportato l'art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del Contratto di Programma che, in sintesi, era finalizzato a valorizzare la proprietà confinante con l'azienda " [redacted] ", denominata [redacted].

7.4 - Il certificato si conclude con la precisazione che nessuna delle particelle dell'azienda esecutata è interessata dagli interventi previsti dal suddetto Contratto di Programma, pur rientrando nella perimetrazione dell'area oggetto di interventi, che è visibile anche graficamente nella planimetria consegnatami dall'UTC di Forenza (**Grafici allegato n. 7**).

7.5 - Tutti i manufatti rilevati nell'azienda nel corso dei sopralluoghi risultano costruiti con regolare concessione edilizia. Di seguito riporto i dati delle **prime concessioni edilizie** che mi sono state consegnate dall'UTC di Forenza (*cf*r allegato n. 6), con riferimento all'immobile realizzato e relativi grafici di progetto e grafici da me disegnati in seguito ai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi. Alcune concessioni edilizie, come chiarisco volta per volta, attengono a costruzioni realizzate fuori dall' [redacted] , su azienda di altra proprietà, verosimilmente la " [redacted] ".

1) concessione edilizia n. 31/98 per la realizzazione delle attrezzature sportive e servizi connessi alla costruzione dell'impianto equestre sulle particelle 54-55-58-59-60-62-101-102-61-106-63-64-65-74 e parte delle 53-5-3-56 del foglio 73 (*cf*r. allegato n. 6c). Questa concessione riguarda attività edilizia estranea ad [redacted] ;

2) c. e. n. 33/98 per la realizzazione di un blocco di servizi annesso a fabbricato preesistente, ad uso agrituristico da realizzare sulle particelle 53-54-55-56-57-58 del foglio 73 (cfr. allegato n. 6d). Anche questa c. e. non riguarda costruzioni nell'ambito della ;

3) c. e. n. 15-99 per il recupero di una grotta per la valorizzazione di prodotti tipici da fare su mappali diversi dei fogli 1-65-66 (cfr. allegato n. 6e). Dallo stralcio planimetrico di progetto è possibile osservare che la zona interessata, indicata con una cerchiatura (cfr. allegato n. 6e - 2/3), insiste sulla proprietà della ;

4) c. e. n. 16-99 per "adeguamento di vecchio casolare e realizzazione area attrezzata" da realizzare su "mappali diversi dei fogli 66-72" (cfr. allegato n. 6f). Anche questo manufatto non insiste nell'ambito dell'azienda eseguita;

5) **c. e. n. 17/99** per "miglioramento aziendale" interessante "mappali diversi sui fogli 66-72" (cfr. allegato n. 6g). Questa concessione prevedeva la costruzione di:

a) un **fienile**, mai costruito, sulla ex particella 5 (ora 130), a valle delle scuderie esistenti sul foglio 73, dove è ubicato il piccolo remoto fabbricato adibito a deposito carburante e dove ora esiste una concimaia (cfr. allegato n. 7 - foto n. 127);

b) una **vasca per raccolta acqua** nella stessa zona, p.lla 91 del foglio 72;

c) alloggi di servizio sulla particella esistente 132/1 (in pratica le camere ora p.lle 132 sub 2-3-4-5) (cfr. allegato n. 7 - foto nn. 61÷78);

d) la **tettoia** adiacente la zona mungitura sul foglio 66 (p.lle 96-98) (cfr. allegato n. 7 - foto nn. 114÷116);

e) il **capannone - fienile in c. a. prefabbricato** sulla particella 25 (ora 95) del foglio 66 (cfr. allegato n. 7 - foto nn. 121÷124), **da accatastare**.

La vasca raccolta acqua del punto b) ricade nella proprietà della , gli altri manufatti nella proprietà dell' .

Del progetto approvato mi sono stati consegnati dall'UTC di Forenza sei grafici (cfr. Grafici allegato n. 1). I lavori sono stati ultimati il 19/11/2001, come da dichiarazione del direttore dei lavori e dell'amministratore della società (cfr. allegato n. 6g - 4/4).

6) **c. e. n. 30/2000** riguardante la costruzione **dell'ippodromo** sulla particella 3 del foglio 73, facente parte dell'azienda (cfr. allegato n. 6h) e (cfr. allegato n. 7 - foto nn. 128÷135), **da accatastare**.

7) **c.e. per variante in corso d'opera n. 50/2000** per "progetto di miglioramento aziendale" (cfr. allegato n. 6i). Riguarda in parte una variante alla c. e. 17/99 descritta al precedente punto 5) e in particolare riguardava la costruzione di (cfr. allegato n. 6i - 3/4):

a) una vasca di raccolta acqua da mc 1.000, p.lla 66 del fg. 73;

b) un deposito attrezzi sulla p.lla 128 del fg. 73;

c) un **fienile** (capannone in c. a. prefabbricato del precedente punto 5e) sulla p.lla 95 (ex 25) del fg. 66;

d) una concimaia sulla p.lla 33 del fg. 66.

I primi due manufatti non ricadono sull' .

Il direttore dei lavori e l'amministratore dell' hanno dichiarato ultimati i lavori il 19.11.2001 (cfr. allegato n. 6i - 4/4).

Del progetto relativo a questa c. e. l'UTC di Forenza mi ha consegnato due grafici riguardanti il fienile (cfr. grafici allegato n. 2).

7.6 - Al punto 1.8 di questa relazione, ho scritto che la documentazione consegnatami dall'UTC di Forenza era carente rispetto a quanto osservato durante i sopralluoghi circa il numero e la consistenza dei fabbricati esistenti, per questo ho rinnovato la richiesta a seguito della quale mi è stata consegnata ulteriore documentazione che indico di seguito:

a) **c. e. n. 3/1992** per realizzazione di un'azienda agricola integrata senza alcuna indicazione delle particelle e del foglio catastale (cfr. allegato n. 9a) e (cfr. Grafici allegato n. 3 - 13/13). Dai grafici di progetto si evince che questa c. e. riguarda la costruzione delle **due scuderie** poste sul foglio 73, particelle **132** e **131/1**, delle quali la prima è indicata come *scuderia* e la seconda come

scuderia-fienile poiché al piano primo (dove oggi esistono le camere) era previsto, appunto, un fienile;

b) **c. e. n. 29/1993** per la costruzione **due ovili, un locale per servizi, un fienile (tettoia), un deposito di attrezzi e un alloggio custode** da realizzare sulle **p.lle 25 e 26 del foglio 66** (cfr. allegato 9b) e (Allegato grafici n. 4 - 10/10). Questa concessione afferisce alla realizzazione dei **due capannoni in acciaio** (oggi p.lle 89 e 90) adibiti ad ovili (cfr. allegato n. 7 - foto 102÷107), una **tettoia - fienile** (oggi p.lla 91) (cfr. allegato n. 7 - foto n. 98-99), un **deposito attrezzi** (oggi p.lle 96-98 adibito a sala latte) (cfr. allegato n. 7 - foto n. 137) e un alloggio per il custode (quest'ultimo è stato poi realizzato sulla particella 37);

c) **c. e. n. 46/1994** per **variante alla c. e. 11/1994 per il posizionamento planimetrico del fabbricato alloggio custode sull'area.... Fg. 66 p.lla 37** (cfr. allegato n. 9c) e (Grafici allegato n. 5 -5/5). In pratica, con questa variante la villetta, prima prevista sulle p.lle 24-25 è stata costruita sulla p.lla 37 del foglio 66 (cfr. allegato n. 7 - foto nn. 88÷93).

7.7 - Da quanto sopra riportato, le costruzioni esistenti risultano essere state tutte edificate con regolari concessioni edilizie.

7.8 - La documentazione fin qui elencata è quanto l'UTC di Forenza mi ha consegnato e in questa non ci sono certificati di agibilità o abitabilità.

7.9 - Tutti gli edifici esistenti nell'azienda e fin qui descritti, come ho precisato al punto 1.6 di questa relazione, sono stati da me rilevati metricamente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Ho potuto così procedere a restituire graficamente TUTTI i manufatti esistenti (**Grafici - allegati n. 8**).

Quesito n. 7

7) ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con

quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione;

8.1 - L'azienda " " ricade nell'esclusiva proprietà della Società stessa e non esiste alcuna condivisione con terzi.

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI COMPONENTI L'AZIENDA

S3.1 - Per quanto fin qui descritto e narrato, l'azienda è formata essenzialmente da **terreni** colturalmente diversi (seminativi, pascoli, boschi, uliveto) e **fabbricati** di diverse tipologie e destinazioni d'uso, tutti, sia i primi che i secondi, propedeutici al ciclo produttivo-funzionale dell'azienda, avente caratteristiche fondamentali agro - zootecniche, con abbinate un'attività sportiva (ippodromo) alla quale si collega l'attività ricettiva (camere attrezzate).

S3.2 - La pluralità di tipologie costruttive degli edifici, comprendendo in questo ogni manufatto costruito, le peculiarità di questi per le specifiche destinazioni d'uso (scuderie, ovili, ciclo del latte ecc.) li rendono, anche se non tutti, scarsamente diffusi sul nostro territorio, ovvero molto rari a differenza di fabbricati residenziali cittadini per cui è risultato impossibile ricorrere a criteri di stima sintetici, ovvero comparativi puri.

S3.3 - Di fronte a questa difficoltà, ho ritenuto di dovere procedere all'acquisizione di informazione sui costi di alcuni manufatti (capannoni in acciaio, sala mungitura, impianto potabilizzazione acqua, box per scuderie ecc.) direttamente dai produttori, ovvero rivenditori. Delle numerosissime richieste fatte, sono pervenute solo alcune risposte, comunque interessanti, che di seguito elenco:

1) prezzo di un capannone in c. a. prefabbricato avente caratteristiche pressoché identiche a quello costruito sull'attuale particella 95 del foglio 66 (**allegato n. 14a**);

2) prezzi dei componenti per box scuderie cavalli (**allegato n. 14b - 5/5**);

3) prezzi di tutti i capannoni in acciaio, silos e attrezzatura sala latte insistenti sul foglio 66 (**allegato 14c - 8/8**);

4) prezzo di un impianto fotovoltaico della potenza di 10 Kw (**allegato n. 14d - 1/2**).

S3.4 - Per quegli immobili dei quali non è stato possibile acquisire dette informazioni (scuderie) e per le **aree di sedime** su cui sono stati installati i capannoni, ho proceduto al calcolo del **costo tecnico di costruzione** con riferimento ai vari elaborati di calcolo armature allegati ai progetti approvati e relative concessioni edilizie indicati in risposta al quesito n. 6, come da seguente elenco:

1) area di sedime e struttura verticale scuderia p.lla 131 fg. 73 (**allegato n. 15a**);

2) calcolo del costo di una campata **copertura in legno scuderia** p.lle 131 e 132 fg. 73 (**allegato n. 15b**);

3) calcolo **costo solaio in c. a. scuderia** p.lla 132/1 sottostante le camere (**allegato n. 15c**);

4) **area di sedime, struttura verticale e solaio scuderia** p.lla 130 fg. 73 (**allegato n. 15d**);

5) **area di sedime capannoni in acciaio** per ovili p.lle 89-90 fg. 66 (**allegato n. 15e**);

6) **area di sedime capannone in c. a. prefabbricato** sulla p.lla 95 fg 66 (**allegato n. 15f**);

7) **tabella riassuntiva** dei costi unitari per mq dei manufatti dei punti precedenti (**allegato n. 15g**)

S3.5 - I calcoli dei vari costi unitari relativi alle aree di sedime per i capannoni e delle parti strutturali verticali e di copertura per le scuderie, unitamente ai prezzi dei **capannoni** in acciaio, in c. a. precompresso per i manufatti insistenti sul foglio 66, e ai costi dei componenti (box) delle **scuderie** mi hanno consentito di calcolare i **costi TECNICI di costruzione** di questi immobili come segue:

1) scuderia facente parte del fabbricato rurale (da accatastare) a duplice elevazione esistente sulla p.lla 130 del fg 73 (**allegato n. 16a**) euro 124.109,85

2) sala monta facente parte del fabbricato punto precedente **Allegato n. 16b** euro 15.800,95;

2) scuderia p.lla 132/1 del fg 73 (**allegato n. 16c**) euro 208.708,12;

3) scuderia p.lla 131 del fg 73 (**allegato n. 16d**) euro 522.719,00;

4) capannone in c. a. precompresso sulla p.lla 95 del fg 66 (da accatastare) (**allegato n. 16e**) euro 341.776,00;

5) capannone in acciaio p.lla 90 del fg 66 (**allegato n. 16f**) euro 109.164,00;

6) capannone in acciaio p.lla 89 del fg 66 (**allegato n. 16g**) euro 124.552,00;

7) tettoia in acciaio p.lla 91 del fg 66 (**allegato n. 16h**)

euro 29.685,00;

8) capannone in acciaio (zona latte) p.lle 96-98 del fg 66 (**allegato n. 16i**)
euro 32.661,00;

9) capannone in acciaio p.lle 96-98 (zona attesa) p.lle 96-98 del fg 66
(**allegato n. 16l**)
euro 16.603,00;

10) tettoia adiacente p.lle 96-98 del fg 66 (zona transito) (**allegato n. 16m**)
euro 11.552,00;

S3.6 – Il **Costo tecnico di costruzione** così calcolato, rappresenta il costo riconosciuto all'operatore per i soli interventi di nuova edificazione, significando che questo costo non è quello finale, ossia il **Costo totale di nuova edificazione**, il quale nella realtà è formato dalla somma di più costi che concorrono alla edificazione totale. Concorrono a comporre il **Costo totale di nuova costruzione** le maggiorazioni da apportare al **costo base tecnico di costruzione** le seguenti, per i relativi motivi:

1) edifici in località con altitudine superiore a 400 mt s.l.m.	5%
2) edifici in zona sismica di 1 ^a categoria	12%
3) incidenza del valore dell'area	25%
4) spese tecniche	14%
5) oneri finanziari e tasse	12%

S3.7 – Queste indicazioni attengono al calcolo del "*limite di costo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionate e agevolata*" come stabilite con delibera della Giunta regionale della Basilicata del 22.12.2011, n. 1942, che fissa il **costo base tecnico di costruzione** (indicato come C.B.N.) a **700,00 euro per metro quadrato (allegato n. 17)**. La stessa delibera, alla seconda pagina dell'allegato "A" fissa pure come limite massimo del **costo totale di nuova edificazione** (C.T.N.) euro **1.670,00 per mq**, relativo all'edilizia sovvenzionata.

S3.8 – In questo calcolo, trattandosi di edilizia sovvenzionata, manca però una partita economica di rilevante importanza da considerare nella edificazione privata, che è la percentuale dovuta all'imprenditore quale compenso per la sua attività e per un margine di utilità sul valore finale dell'immobile.

S3.9 – Quanto riportato ai tre punti precedenti, trova ampia conferma in uno stralcio di lezione universitaria di estimo del docente Renato Da Re (**allegato n. 18**). Difatti, a pagina 1 chiarisce bene il concetto di costo di produzione e costo di costruzione, che vengono dettagliati a pagina 2. Nelle pagine successive sono indicate le percentuali di incidenza sul costo (tecnico) di costruzione, ovvero sul costo di produzione (finale) come indico:

- 1) spese generali e tecniche, 10-12% del costo tecnico di costruzione;
- 2) interessi e spese di commercializzazione, 2-3% del costo totale;
- 3) profitto del promotore (operatore), 20-25% del costo finale, ovvero 30-35% del costo tecnico di produzione.

A pagina 4 c'è un grafico "a torta" dove sono visibili in modo molto semplice come le percentuali anzidette concorrono alla composizione del **costo finale dell'immobile**. Si può notare come le percentuali indicate nella delibera della G. R. Basilicata siano coincidenti con quelle dello stralcio di lezione. Ovviamente le percentuali della delibera, pur se riferite a edilizia pubblica, sono più consone alla realtà locale, perciò, pur essendo esse indicate come percentuali massime da considerare, ritengo siano quelle da applicare poiché l'azienda non è allocata nelle immediate vicinanze di grossi centri abitati dov'è più facile approvvigionarsi di materiali, attrezzature ecc. Inoltre, proprio tale distanza incide anche con i costi di trasporto dei materiali occorrenti alla costruzione, per

cui trova giustificazione l'applicazione delle percentuali suddette, alle quali dev'essere aggiunta la percentuale relativa al profitto del promotore (operatore) che nella misura minima indicata a pagina 6 della lezione è pari al **30% del costo di costruzione**, ovvero al **23% del costo finale**, come indicato nel grafico a pagina 6.

S3.10 – Preciso che pur essendo gli immobili edificati su terreni agricoli e non su suolo edificatorio urbano, l'incidenza del costo dell'area sul costo di costruzione è simile in ambedue i casi. Infatti, per la edificazione su suolo urbano, dove sono consentiti indici elevati di costruzione, occorrono piccole quantità di suolo. Per la costruzione su terreni agricoli, per il ridottissimo indice di costruzione (0.03 + 0.07 mc/mq) si connota la disponibilità di vaste aree da assoggettare alla costruzione, che di seguito non saranno più disponibili per ulteriore attività edificatoria. Pur tuttavia, essendo in seguito i terreni ancora utilizzati come agricoli, ritengo di ridurre la percentuale di incidenza dell'area dal 25% al 15%.

S3.11 – Per quanto sopra, il costo finale che adatterò di seguito per il calcolo del valore degli immobili sarà:

$$\text{Costo finale} = \text{Ctc} \times (1.05 \times 1.12 \times 1.15 \times 1.14 \times 1.12 \times 1.30) = \text{Ctc} \times 2.24$$

dove **Ctc** indica il **costo tecnico di costruzione** da me calcolato per i vari immobili e, nel caso di immobili residenziali, il **Costo finale** diventa:

$$\text{euro } 700,00 \times 2.24 = \text{euro } 1.568,00$$

inferiore a euro **1.670,00** stabilito come limite massimo dalla delibera della G. R. Basilicata indicata al punto S3.7.

S3.12 – Per il calcolo del **costo finale** dei vari manufatti (esclusi i capannoni e le scuderie per i quali ho eseguito i calcoli analitici e quindi il calcolo del **costo tecnico di costruzione** di ognuno al precedente punto **S3.5**) per le varie unità immobiliari in muratura componenti il fabbricato ex rurale sulla p.lla 139, il casotto posto sul serbatoio dell'acqua, il casotto adibito a camera di manovra, le camere p.lla 132/2-3-4-5 esistenti sulla p.lla 130 del fg 73 e la villetta p.lla 94 del fg. 66, data la non omogeneità dello stato di fatto e destinazione d'uso dei singoli immobili, si rende necessario adottare dei coefficienti correttivi da applicare al costo finale. Questi sono stati da me estrapolati dal periodico "Consulente Immobiliare" n. 908 del 15.06.2012, edizione Il Sole 24 ORE, che riporta indicazioni molto dettagliate sulle quotazioni immobiliari semestrali.

S3.13 – In particolare, i coefficienti correttivi sono quelli relativi a:

- 1) età, qualità e stato degli immobili (**allegato n. 19a**);
- 2) coefficienti delle pertinenze e dei magazzini (**allegato n. 19b**).

Di seguito, nel calcolo finale delle singole unità immobiliari adatterò i coefficienti relativi.

S3.14 – Calcolo costo (valore) finale dei manufatti.

- Costo finale, come calcolato al punto **S3.11** = **Ctc x 2,24**, al quale applico una riduzione per l'età (vetustà) di circa 20 anni e lo **stato di manutenzione** (buono) dei manufatti del **25%**.

1) **scuderia** facente parte del fabbricato rurale (da accatastare) a duplice elevazione esistente sulla **p.lla 130 del fg 73**:

$$\text{euro } 124.109,85 \times 2.24 \times 0.75 = \text{euro } \underline{\underline{208.504,00}}$$

2) **sala monta** facente parte del fabbricato punto precedente:

$$\text{euro } 15.800,95 \times 2.24 \times 0.75 = \text{euro } \underline{\underline{26.546,00}}$$

Sommano la scuderia e sala monta euro 235.050,00
(da **sommare** alle altre unità immobiliari costituenti l'ex fabbricato rurale sulla p.lla 130 fg. 73).

3) **scuderia** p.lla 132/1 del fg 73:
euro 208.708,12 x 2.24 x 0.75 = euro 350.631,00

4) **scuderia** p.lla 131 del fg. 73:
euro 522.719,00 x 2.24 x 0.75 = euro 878.168,00

5) **capannone** in c. a. precompresso sulla p.lla **95** del fg. 66 (da accatastare):
euro 341.776,00 x 2.24 x 0.75 = euro 574.184,00

6) **capannone** in acciaio p.lla 90 del fg. 66:
euro 109.164,00 x 2.24 x 0.75 = euro 183.395,00

7) **capannone** in acciaio p.lla 89 del fg. 66:
euro 124.552,00 x 2.24 x 0.75 = euro 209.247,00

8) **tettoia** in acciaio p.lla 91 del fg. 66:
euro 29.685,00 x 2.24 x 0.75 = euro 49.870,00

9) **capannone** in acciaio (zona latte) p.lle 96-98 del fg. 66:
euro 32.661,00 x 2.24 x 0.75 = euro 54.870,00

10) **capannone** in acciaio p.lle 96-98 (zona attesa) p.lle 96-98 del fg. 66
euro 16.603,00 x 2.24 x 0.75 = euro 27.893,00

11) **tettoia** adiacente p.lle 96-98 del fg. 66 (zona transito)
euro 11.552,00 x 2.24 x 0.75 = euro 19.407,00

Sommano i capannoni e le scuderie (escluso 1 e 2) euro 2.347.665,00

S3.15 – Costo (finito) dei macchinari e attrezzature facenti parte dei capannoni in acciaio, come da listino prezzi della ditta Tecnosyder Srl (cfr. allegato n. 14c):

1) n. 4 silos verticali adiacenti il capannone p.lla 90:
euro 7.000,00

2) gruppo mungitura ovini automatica (sala mungitura):
euro 18.000,00

3) gruppo refrigerazione latte (sala latte):
euro 10.000,00

4) serbatoi acciaio zincato accumulo acqua potabilizzata:
euro 4.000,00

5) gruppo potabilizzazione – pressurizzazione acqua:
euro 12.000,00

Sommano i macchinari e le attrezzature euro 51.000,00

Anche in questo caso apporto una riduzione del **25%** per gli stessi motivi indicati al punto **S3.14**, perciò il valore precedente corretto è pari a:
euro 51.000,00 x 0.75 = euro 38.250,00

S3.16 – Costo delle unità immobiliari in muratura insistenti sulle p.lle 130 e 3 del fg. 73 e p.lla 94 del fg. 66, mediante applicazione dei coefficienti correttivi di cui all'allegato n. 19 al **Costo finale di euro 1.568,00**

Coefficienti correttivi:

a) età, qualità e stato dell'immobile

età: i fabbricati hanno tutti meno di 20 anni, ovvero sono stati radicalmente ristrutturati meno di 20 anni fa, tranne l'alloggio posto al piano terra dell'ex fabbricato rurale della p.lla 130 del fg. 73 e il deposito carburanti;

qualità e stato: saranno indicati per ognuno;

b) coefficienti delle pertinenze

- 1) balconi scoperti: 0.25;
- 2) terrazze a livello scoperte: $0.15 \div 0.25$;
- 3) terrazze coperte: $0.30 \div 0,45$ (il valore diminuisce proporzionalmente aumentando la superficie oltre i 20 mq);
- 4) cantine e solai inabitabili: 0.20;
- 5) giardini di proprietà esclusiva: 0.18;
- 6) taverne seminterrate di ville e villini: 0.50;
- 7) balconi coperti (logge): 0,40.

c) coefficienti per magazzini e laboratori, depositi senza permanenza di persone

- 1) a livello pianterreno o rialzato: magazzino 0.90; deposito s.p.p. 0.65;

d) Valori effettivi delle singole unità immobiliari (cfr. allegato n. 19 per i coefficienti correttivi adottati per ognuno) e per le singole superfici (**Grafici - allegato n. 9**), **Costo finale unitario = euro 1.568,00:**

- ex fabbricato rurale, piano terra

- 1) **deposito** adiacente sala monta e infermeria, coefficiente *età, qualità e stato* = 0.75, coefficiente *deposito* = 0.65:

$$\text{mq } 52.50 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{40.131,00}}$$

- 2) **selleria - officina**, assimilata al deposito:

$$\text{mq } 75.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{57.330,00}}$$

- 3) **deposito** adiacente la cantina:

$$\text{mq } 40 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{30.576,00}}$$

- 4) **cantina** adiacente al deposito, la sola porzione allineata al fabbricato:

$$\text{mq } 33.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.20 = \text{euro } \underline{\underline{7.762,00}}$$

- 5) insieme dei **2 depositi e forno**:

$$\text{mq } 75.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{41.160,00}}$$

- 6) **alloggio** posto tra scuderia e deposito (coefficiente per *età* 20 anni, *qualità* popolare, *stato* mediocre = 0.65):

$$\text{mq } 74.50 \times 1.568,00 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{75.930,00}}$$

- 7) insieme **infermeria** e zona **farmacia, sala raggi "X", WC**:

$$\text{mq } 96.00 \times 1.568,00 \times 0.75 = \text{euro } \underline{\underline{112.896,00}}$$

- piano primo

- 8) **alloggio custode**, come l'alloggio del piano terra, coefficiente = 0.65:

$$\text{mq } 47.00 \times 1.568,00 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{47.602,00}}$$

9) **balcone:**

mq 4.00 x 1.568,00 x 0.75 x 0.25 = euro **1.176,00**

10) **terrazzo coperto**, superficie lorda (commerciale):

mq 20.40 x 1.568,00 x 0.75 x 0.35 = euro **5.598,00**

11) insieme zona **uffici** (assimilati a immobile residenziale per l'ottimo livello di finiture, servizi, divisori):

mq 210.00 x 1.568,00 x 0.75 = euro **164.640,00**

12) **appartamento** adiacente gli uffici:

mq 144.00 x 1.568,00 x .75 = euro **169.344,00**

- piano copertura

13) **terrazzo scoperto:**

mq 20.40 x 1.568,00 x 0.75 x 0.20 = euro **4.798,00**

14) **scuderia (stimata al punto S3.14.1)**

euro **208.504,00**

15) **sala monta (stimata al punto S3.14.2)**

euro **26.546,00**

Valore TOTALE dell'ex fabbricato rurale sulla p.lla 130 Fg 73:

euro **990.993,00**

- camere mobiliate p.lla 132 fg. 73

In questo caso, le camere sono mobiliate e, pur se di piccole superfici individuali, ognuna è autonoma e dotata di bagno, cucina, soggiorno, zona letto; perciò ritengo congruo aumentare il coefficiente considerato per l'appartamento adiacente gli uffici (0.75) del **30%**.

14) **camera p.lla 132/5:**

a- piano terra:

mq 54.00 x 1.568,00 x 0.75 x 1.30 = euro 82.555,00

b- soppalco:

mq 28.00 x 1.568,00 x 0.75 x 1.30 = euro 42.806,00

sommano euro **125.361,00**

15) **camere p.lle 132/2-3-4** (n. 3 uguali)

a- piano terra, superficie totale:

mq (133.40 - 54.00) x 1.568,00 x 0.75 x 1.30 = euro 121.387,00

b- soppalco:

mq (67.80 - 28.00) x 1.568,00 x 0.75 x 1.30 = euro 40.564,00

sommano euro **161.951,00**

16) **casotto** posto sulla vasca dell'acqua a monte dell'ex fabbricato rurale dei punti 1÷13 p.lla 130 fg. 73, assimilato a *deposito*:

mq (5.40 x 4.40) x 1.568,00 x 0.75 x 0.65 = euro **18.162,00**

17) **camera di manovra** rete idrica ubicato in vicinanza del fabbricato precedente, assimilato a *deposito*:

mq (3.20 x 1.90) x 1.568,00 x 0.75 x 0.65 = euro **4.647,00**

18) **deposito carburanti** ubicato a valle delle scuderie p.lle 132-131 fg. 73, di remota costruzione e assimilato a *deposito*, il cui coefficiente relativo all'età (50 anni) da 0.75 diventa **0.50**:

$$\text{mq } (6.75 \times 6.60) \times 1.568,00 \times 0.50 \times 0.65 = \text{euro } \underline{\underline{22.703,00}}$$

19) **villetta p.lla 94 fg. 66:**

a- superficie coperta:

$$\text{mq } 117.00 \times 1.658,00 \times 0.75 = \text{euro } 145.490,00$$

b- porticato, assimilato a *terrazzo coperto*:

$$\text{mq } 11.30 \times 1.658,00 \times 0.75 \times 0.35 = \text{euro } 4.918,00$$

$$\text{sommano euro } \underline{\underline{150.408,00}}$$

20) **tribuna ippodromo sulla p.lla. 3 fg. 73:**

a- piano terra, assimilato a *deposito*:

$$\text{mq } (12.00 \times 5.00) \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 = \text{euro } 45.864,00$$

b- primo piano, assimilato a *balconi coperti*:

$$\text{mq } (12.00 \times 5.00) \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.40 = \text{euro } 28.224,00$$

$$\text{sommano euro } \underline{\underline{74.088,00}}$$

21) **gradinate ippodromo** in c. a. per il pubblico (calcolo analitico da prezzario regione Basilicata 2012):

a- scavo di sbancamento (art. B.01.001)

$$\text{a.1 - gradinata mt } (75.00 \times 4.00 \times 4.00) = \text{mc } 1.200$$

$$\text{a.2 - campo ippico mt } (200.00 \times 50.00 \times 1.00) = \text{mc } 10.000$$

$$\text{sommano mc } 11.200 \times 3.88 = \text{euro}^1 \underline{43.456,00}$$

b- calcestruzzo per gradoni (art. B.05.016.1) con maggiorazione del 50% per le casserature occorrenti, altezza media mt 0,80:

$$\text{b.1 - in totale, mt } (75.00 \times 4.00 \times 0.80) \times 119.38 \times 1.5 = \text{euro}^2 \underline{40.816,00}$$

$$\text{sommano euro } (1 + 2) \underline{\underline{84.272,00}}$$

S3.17 - Calcolo del valore unitario dei terreni residuali delle particelle sulle quali si è edificato.

a) Le particelle interessate sono:

1) 130 del fg. 73;

2) 95 e 97 del fg. 66;

3) 3 del fg. 73 (ippodromo).

b) La p.lla 130 del fg. 73 presenta la parte residuale curata a giardino nella parte a monte e percorsa da strade e piazzali adiacenti le scuderie completamente asfaltati e con bordi delimitati da aiuole con piante sempreverdi ben curate, con impianto di innaffiatura, recinzione perimetrale in legno. Per questi motivi ritengo di considerare la superficie residuale almeno quale fosse un *giardino in uso esclusivo*, con una percentuale del **10%** del relativo coefficiente afferente al *giardino* che è pari a **0.18** (cfr. punto S3.16.b5) del **Costo finale unitario di euro 1.568,00** ridotto con il coefficiente correttivo fin qui considerato di **0.75**. Il **valore unitario** del terreno residuale è, quindi, pari a:

$$1.568,00 \times 0.75 \times 0.18 \times 0.10 = \underline{\underline{21,00/mq}}$$

c) La particella 97 del fg. 66 pur non presentando strade e piazzali asfaltati, è comunque in massima parte coperta da strade con pavimentazione in pietrame e pietrisco, e zone limitrofe ai capannoni recintate in parte, ovvero utilizzate alla stabulazione degli ovini. In questo caso adottato un coefficiente pari

al **5% del Valore finale unitario di un capannone in acciaio**, nella fattispecie quello della p.lla 90, pari a (*vedi precedente punto S3.14.6*):

(euro 209.247,00: mq 552.24) = euro/mq 379,00

e, quindi, euro 379,00 x 0.05 = euro **18,95/mq**

d) La p.lla **95 del fg. 66** sulla quale è posto il capannone in c. a. prefabbricato, ha la parte antistante al capannone completamente pavimentata con pietrame e pietrisco e la parte retrostante coltivata a seminativo.

Per questa particella, sarebbe opportuno che i Legali delle Parti chiarissero un aspetto che dai documenti dei fascicoli non si evince. Infatti, su questa p.lla, che deriva dalla ex 25 e che NON RISULTA PIGNORATA, insiste comunque il capannone p.lla 96, il quale è tutt'uno con la p.lla 98, che però insiste sulla p.lla 97 (ex 26). Inoltre, sulla p.lla 95 è stato anche costruito il capannone in c. a. prefabbricato, non accatastato. Quindi, non è chiaro se la p.lla 95 deve considerarsi compresa tra quelle pignorate o meno. Nel dubbio, ho proceduto comunque a rilevarlo, disegnarlo e stimarlo poiché se eventualmente dovesse ritenersi pignorato e non l'avessi stimato si sarebbe reso necessario un ulteriore sopralluogo. In caso contrario è facile escluderlo dalla stima finale.

S3.18 – Calcolo del valore residuale dei terreni edificati

1) p.lla **130 fg 73**, estesa mq 34.122, di cui edificati:

a- deposito carburanti	mq	45.00
b- scuderia p.lla 131	mq	993.60
c- scuderia p.lla 132/1	mq	408.16
d- camera di manovra acqua	mq	6.08
e- casotto su vasca acqua	mq	23.76
f- ex fabbricato rurale (679.50 + 75.00) =	mq	754.50

per un totale di mq **2.231,00**

e una superficie non edificata di (34.122 - 2.231) = mq **31.891**

mq 31.891 x 21,00 = euro **669.711,00**

2) p.lla **97 fg. 66**, estesa mq 10.476, di cui edificati:

a- sala latte (porzione p.lla 98) e tettoia	mq	160.00
b- capannone p.lla 89	mq	631.80
c- capannone p.lla 90	mq	552.24
d- tettoia p.lla 91	mq	158.35

per un totale di mq **1.502,00**

e una superficie non edificata di (10.476 - 1.502) = mq **8.974**

mq 8.974 x 18.95 = euro **170.057,00**

3) p.lla **3 fg. 73** (ippodromo), estesa mq 27.896, di cui edificati:

a- fabbricato – tribuna giuria	mq	60,00
b- gradinate	mq	300,00
c- campo ippico	mq	10.000,00

per un totale di mq **10.360,00**

e una superficie non edificata di (27.896 - 10.360) = mq **17.536**

Questa quantità la considero a tutti gli effetti agricola e sarà valutata come tale, per la coltura in atto, con tutti gli altri terreni (**allegato n. 20**).

4) Per il calcolo del **Valore dei terreni agricoli**, adotto come base i *Valori agricoli medi* determinati dalla Commissione provinciale di Potenza, anno 2010

valevoli per l'anno 2011 (ultimo aggiornamento disponibile) (**allegato n. 21**), con un aumento del **20%** di questi valori unitari per i motivi che spiego.

a- I terreni sono per massima parte adiacenti tra loro, ovvero posti a breve distanza l'uno dall'altro. Questo comporta un enorme vantaggio economico per il proprietario per mancati spostamenti da un terreno all'altro quando posti a distanza, con innegabile risparmio di tempo, carburanti e minor usura dei mezzi impiegati, lavorabilità agevolata dovuta alla giacitura altimetrica dei terreni, nessuno dei quali posti in pendii, **guardianeria** dell'azienda.

b- Queste considerazioni attengono a un'attenta osservazione dello stato dei luoghi rilevata nel corso dei sopralluoghi e che fanno sì che possa in piena convinzione apportare la maggiorazione suddetta ricordando che i valori stabiliti dalla Commissione provinciale sono per l'appunto **valori medi** e non categorici e, quindi, il tecnico valutatore deve di volta in volta adottare quei criteri che possano portare a una corretta valutazione del terreno.

c) per la sola p.lla **109 fg. 73** l'aumento apportato è del **30%** del V.a.m. poiché sulla stessa insiste un'ampia strada asfaltata che dall'ingresso dell'azienda posto al confine con la S.P. n. 10 porta alle scuderie e uffici, nonché altra strada non asfaltata. Inoltre, è recintata lungo il confine con la S.P. con siepe sempreverde e recinto in legno.

d) per le p.lle **77-78-79-80 fg. 73** catastalmente riportati come fabbricati rurali, preciso che questi sono per la maggior parte già crollati e il resto è in disastrosa situazione (*cf. allegato n. 7 - foto nn. 136÷141*), tanto da costituire grave pericolo per l'incolumità di chi dovesse avvicinarsi. A tal proposito, sarebbe opportuno procedere alla completa demolizione di quanto ancora non crollato. Tanto precisato, il valore dell'area risultante a demolizione avvenuta, non coprirebbe i costi per il completo abbattimento dei ruderi esistenti e il trasporto a discarica autorizzata dei detriti. Per questo, a queste p.lle non assegno alcun valore.

RIEPILOGO GENERALE

R1 – Di seguito un compendio di tutti i **valori stimati** afferenti agli immobili costituenti l'azienda “ ”.

- | | | |
|--|------|--------------------------|
| 1) scuderia p.lla 132/1 del fg 73: | euro | <u>350.631,00</u> |
| 2) scuderia p.lla 131 del fg 73: | euro | <u>878.168,00</u> |
| 3) capannone in c. a. precompresso sulla p.lla 95 del fg 66 (da accatastare): | euro | <u>574.184,00</u> |
| 4) capannone in acciaio p.lla 90 del fg 66: | euro | <u>183.395,00</u> |
| 5) capannone in acciaio p.lla 89 del fg 66: | euro | <u>209.247,00</u> |
| 6) tettoia in acciaio p.lla 91 del fg 66: | euro | <u>49.870,00</u> |
| 7) capannone in acciaio (zona latte) p.lle 96-98 del fg 66: | euro | <u>54.870,00</u> |
| 8) capannone in acciaio p.lle 96-98 (zona attesa) p.lle 96-98 del fg 66 | euro | <u>27.893,00</u> |

9) tettoia adiacente p.lle 96-98 del fg 66 (zona transito)	euro	<u>19.407,00</u>
10) ex fabbricato rurale sulla p.lla 130 fg. 73	euro	<u>990.993,00</u>
11) camera p.lla 132/5	euro	<u>125.361,00</u>
12) camere p.lla 132/2-3-4	euro	<u>161.951,00</u>
13) casotto su vasca acqua	euro	<u>18.162,00</u>
14) camera di manovra	euro	<u>4.647,00</u>
15) deposito carburanti	euro	<u>22.703,00</u>
16) villetta p.lla 94 fg. 66	euro	<u>150.408,00</u>
17) ippodromo (74.088,00+84.272,00)	euro	<u>158.360,00</u>
18) terreni	euro	<u>2.475.783,00</u>
19) impianto fotovoltaico (cfr. allegato 14d)	euro	<u>24.587,00</u>
20) macchine e attrezzature (cfr. punto S3.15)	euro	<u>38.250,00</u>
SOMMANO IN TOTALE euro		<u>6.518.870,00</u>
(seimilionicinquecentodiciottomilaottocentosestanta/00)		

La presente relazione si compone di venti pagine con ventuno allegati documentali e nove allegati grafici.

Come disposto dalla S. V. ill.ma, viene inviata alle Parti con invito a far pervenire al più presto eventuali osservazioni.

Rionero in Vulture 28 novembre 2012

Il Ctu

Dott.ssa agronomo Maria Di Toro