



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

contro

ACCATAMENTO

Giudice: dott. Ivano CAPUTO

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

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

All'udienza del 11.06.2013 la S. V. ill.ma mi ha nominata CTU per il contenzioso in testa indicato, con l'incarico di procedere alle operazioni di cui all'ordinanza del 26.04.2013, entro il termine di giorni 90 dalla data di ripresa delle operazioni peritali.

Dall'ordinanza suddetta si legge:

"Ritenuto altresì di convocare l'esperto, dott.ssa Maria Di Toro, affinché la stessa provveda ad integrare la stima, includendovi i beni indicati a pagina 6, punto 3.9 della perizia in atti, previa verifica del titolo di proprietà in capo al debitore, nonché a predisporre più lotti, ove possibile e conveniente."

I beni indicati a pagina 6 della CtU sono i seguenti:

- 1) foglio 72, particelle 82-83;
- 2) foglio 73, particelle 55-53-60-52-54-58;
- 3) foglio 73, particella 31;
- 4) foglio 63, particelle 2-3.

1 - AZIONI PRELIMINARI

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

1.2 – Il 03.07.2013 ho avanzato richiesta all'Agenzia del Territorio di Potenza (Catasto) dei primi due Tipi Mappali (T. M.) che mi sono stati consegnati

il giorno seguente. Ulteriori T. M. si è reso indispensabile acquisire nelle date del 08.08.21013 e 03.09.2013.

1.3 – Avendo constatato (come già segnalato nella CTU originaria a pagina 18, punto S3.17d) che la particella **95** del foglio **66** non è pignorata e risulta intestata a terzi estranei alla causa (**allegato n. 2.2/5**), e sulla quale insistono:

a) il capannone in c. a. precompresso, non accatastato;

b) la particella **96** (sala latte) indivisibile dalla restante parte della zona latte (particella **98** pignorata), per la quale dovrà considerarsi l'accessione inversa, come chiarirò nella stima, perché intestata a terzi (**allegato n. 2.1/5**); e che nessuna indicazione mi è pervenuta dopo il deposito della CTU originaria riguardante l'accatastamento del capannone della lettera **a)**, in data 05 luglio 2013 ho avanzato richiesta di disposizioni in merito alla S. V. ill.ma (**allegato n. 2**).

1.4 – La S. V. ill.ma, il 23 luglio 2013 ha disposto che del capannone in c. a. precompresso insistente sulla particella **95** del foglio **66** non si tenga conto poiché non pignorato e quanto alla porzione di capannone particella **96** stesso foglio trova applicazione il disposto dell'articolo 938 c. c. (accessione inversa) ai fini della stima dell'azienda (**allegato n. 2.5/5**).

1.5 – In data 8 agosto 2013, a seguito constatazione nel corso del primo accesso sui luoghi avvenuto il 15 luglio 2013 dell'esistenza di fabbricati sulle particelle da stimare (come da incarico ricevuto), ho presentato domanda di acquisizione documentazione circa la regolarità edilizia degli stessi e del certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico Comunale di Forenza (**allegato n. 3**).

1.6 – Il 20.08.2013 l'U.T.C. di Forenza mi ha rilasciato i seguenti documenti.

1) concessione edilizia n. **31/98** (**allegati n. 4 - 1 e 2/14**) inerente alla costruzione di attrezzature sportive e servizi connessi all'impianto equestre realizzato sulla particella **62** del foglio **73** (**allegato n. 4 - 3/14**), non pignorato e non intestato alla società . Va precisato che pur essendo la c. e. detta stata rilasciata alla " " e afferente alla realizzazione di manufatti estranei alla società , alcuni terreni utilizzati per l'apporto planovolumetrico erano di proprietà del signor , attuale affittuario della . Questa precisazione si rende necessaria perché alcune di quelle particelle risultano pignorate quali appartenenti alla .

2) concessione edilizia n. **33/98** del 04.01.1999 relativa alla realizzazione di un blocco di servizi annesso a fabbricato preesistente, a uso agrituristico (**allegati n. 4 - 4/14 e 5/14**), con i seguenti allegati progettuali:

a) relazione illustrativa (**allegato n. 4 - 6/14**);

b) calcolo delle cubature (**allegato n. 4 - 7/14**);

c) planimetria catastale (**allegato n. 4 - 8/14**);

d) grafici di progetto, piante (**allegato n. 4 - 9/14**);

e) grafici di progetto, prospetti e sezioni (**allegato n. 4 - 10/14**);

f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di del 19/12/1998 relativa alla sua proprietà delle particelle **53-54-55-56-57-58** del foglio **73** (**allegato n. 4 - 11/14**);

g) comunicazione di avvenuto deposito del progetto di cui alla c. e. 33/98 della Sezione circondariale dei LL. PP. di Melfi (Genio Civile) del 25.02.99 (**allegato n. 4 - 12/14**);

h) comunicazione di inizio lavori fatta da al Comune di Forenza protocollata il 29/10/1999 (**allegato n. 4 - 13/14**);

3) d. i. a. protocollata il 04.01.2012 con la quale si è proceduto a una diversa divisione degli spazi interni dei manufatti realizzati con la c. e. 33/98, onde poter essere utilizzati come scuola di cucina (**allegato n. 4 – 14/14**);

1.7 – In date diverse, dal 03 luglio 2013 al 03 settembre 2013 sono state acquisite le visure e gli stralci planimetrici dei fogli e delle particelle interessate alle operazioni di accatastamento per un totale di 23 documenti (**allegato n. 5**) afferenti ai seguenti immobili:

1) p.lla 66 foglio 95 intestata a (tutti livellari) e Comune di Forenza quale Concedente; **questa p.lla dev'essere esclusa dai beni pignorati;**

2,3,4) visure e stralcio planimetrico p.lle 82-83 del fg. 72;

5) stralcio planimetrico fg. 72, p.lla 81 dove ricade la camera di manovra da accatastare;

6) visura p.lla 3 fg. 73 dove ricade l'**ippodromo** da accatastare;

7) stralcio fogli 72-73 con vista delle particelle da stimare;

8) stralcio fg. 73;

9) stralcio fg. 73;

10÷18) visure e stralcio p.lle 52÷60 fg. 73;

19,20) visura e stralcio planimetrico p.lla 31 fg. 73 intestata a dal 13.05.2007; **questa p.lla dev'essere esclusa dai beni pignorati;**

21÷23) visure e stralcio planimetrico p.lle 2-3 del fg. 63.

2 - SOPRALLUOGHI

2.1 – Per i rilievi strumentali mi sono recata presso l'Azienda i giorni 15 e 19.07.2013; per sopralluogo sulle p.lle 2-3 del fg. 63 il 08.08.2013; per rilievi metrici dei fabbricati ricadenti sulle p.lle 53-54-56 del foglio 73 il giorno 20.08.2013.

2.2 – Tutte le operazioni compiute sono descritte nei verbali di sopralluogo redatti in ognuna delle date suddette (**allegato n. 6**).

2.3 – Nel corso dei sopralluoghi sono state riprese alcune fotografie dello stato dei luoghi (**allegato n. 7**).

2.4 – Dai rilievi metrici dei fabbricati eseguiti il 20.08.2013 ho redatto le piante (**allegato n. 8**), propedeutiche al loro accatastamento.

2.5 – In occasione del sopralluogo fatto il 20/08/2013, il signor mi ha consegnato una fotocopia di un contratto di comodato gratuito stipulato il 27/05/2010 e riguardante alcuni terreni dei fogli catastali 72 e 73 di Forenza (**allegato n. 9**).

2.6 - Richiamo l'attenzione della S. V. ill.ma su questo documento poiché riguarda, tra le altre, le p.lle 53-54 del foglio 73, pignorate e delle quali ha dichiarato di essere proprietario il signor con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicata al punto 1.6-2/f, mentre il contratto detto vede quale parte concedente la società e amministratrice di questa la signora . Questo conferma quanto sosteneva il signor sulla indisponibilità della di alcuni terreni, come dichiarato nei verbali di sopralluogo della mia CTU.

3 -RISULTATI dei SOPRALLUOGHI e dalla DOCUMENTAZIONE acquisita presso l'U.T.C. di Forenza

3.1 – Dai sopralluoghi è emerso che sulle particelle 53-54-56 del foglio 73 sono state realizzate alcune costruzioni con concessioni edilizie come di seguito riportato:

a) fabbricato di nuova costruzione adibito allo stato a scuola di cucina;

- b) adiacente aula didattica ricavata dalla ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale;
- c) altro viciniore nuovo fabbricato adibito a bar – ristoro;

le c. e. rilasciate per la loro realizzazione sono:

- d) c. e 31/98 del 03.12.1998 rilasciata a _____ il 03.12.1998;
- e) c. e. n. 33/98 rilasciata a _____ il 04.01.1999;
- f) d.i.a. del 04.01.2012 avanzata a nome di “ _____ ”

3.2 – Dall’atto di aggiornamento catastale da me presentato il 05.09.2013 all’Agenzia delle Entrate (Catasto) (**allegato n. 10**) seguente ai rilievi strumentali, i fabbricati rilevati e terreni residuali risultano posizionati e identificati con le nuove particelle catastali sul foglio **73** come segue:

- a) terreno ex particella **53**, oggi diventata particella **159** (terreno residuo), particella **160** (scuola di cucina) e **161** (aula didattica);
- b) terreno ex particella **54**, ora diventato particelle **163-164** (terreno residuale) e particella **162** la prima parte del bar – ristoro;
- c) terreno ex particella **56** (non pignorata e non di proprietà della _____) diventata particella **166** su cui insiste la seconda porzione del bar – ristoro identificato con la particella **167**, per la quale sarà considerata l’accessione inversa, che di seguito indicherò nella stima finale.

4 – ACCERTAMENTO PROPRIETA’ IMMOBILI

4.1 - Gli immobili dei quali si deve procedere alla stima previo accertamento della proprietà, indicati a pagina 6, punto 3.9 della mia CTU originaria sono:

- 1) foglio 72, particelle 82-83;
- 2) foglio 73, particelle 55-53-60-52-54-58;
- 3) foglio 73, particella 31;
- 4) foglio 63, particelle 2-3.

4.2 – Dalle visure catastali ritirate il 03.09.2013 (cfr. allegato n. 5 – 3/23 e 4/23) le p.lle 82-83 risultano intestate a _____ con sede in Forenza ; oltre le suddette p.lle, da un controllo incrociato tra le p.lle pignorata e quelle da me stimate nella precedente CTU, risulta non stimata la p.lla **38** del foglio **73** poiché il fittuario signor _____ aveva dichiarato di non essere in possesso di tale terreno mentre, da una visura catastale acquisita il 17.10.2013 risulta essere intestata ad _____ (allegato n. 5-24), per cui anche questa p.lla sarà stimata unitamente alle altre costituenti l’azienda.

4.3 – Con la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 19/12/1998, affermava essere proprietario delle particelle **53-54-55- 56-57-58** del foglio **73** (cfr. allegato n. 4 – 11/14);

4.4 – dalle visure catastali del 03/09/2013 risulta quanto di seguito:

- a) le particelle **52-53-54-55** del foglio **73** sono intestate a “ _____ ”
(cfr. allegati nn. 5 – 10÷13/23);
- b) la p.lla **56** del foglio **73** è intestata a _____ nato a _____ il _____
per “diritti e oneri reali” (cfr. allegato n. 5 - 14/23);
- c) la p.lla **58** del foglio **73** è intestata a _____ (cfr. allegato n. 5 – 16/23);
- d) la p.lla **60** del foglio **73** è intestata a _____ (cfr. allegato n. 5 – 17/23);

Preciso che entrambe le Società sopra indicate hanno la stessa partita IVA, per cui è da considerare che si tratti di un'unica Società, indicata catastalmente a volte con l'anteposizione del termine SOCIETA' al nome esteso.

e) la p.lla **31** del foglio **73** è intestata a _____, tutti nati a Forenza, ;

f) le p.lle **2-3** del foglio **63** risultano intestate ad _____ (cfr. allegati nn. 5 – 21-22/23).

4.5 – Da quanto sopra risulta che **non dev'essere oggetto di stima** il terreno p.lla **31** del foglio **73**.

5 – STIMA DEGLI IMMOBILI dei punti 4.4 e 4.5

5.1 – Per la stima dei terreni e dei fabbricati indicati ai punti precedenti adotto i valori unitari indicati e usati per la stima degli immobili fatta nella precedente CTU.

5.2 – Per i tre immobili edificati con le c. e. 31/98, 33/98 e d.i.a. più volte in precedenza indicati, ritengo di considerare il valore unitario indicato al punto S3.11, pagina 13 della CTU, di **euro 1.568,00/mq** di superficie commerciale, al quale apportare i correttivi dovuti a *età, qualità e stato* oltre che alla *destinazione d'uso* rilevati dal periodico Il Consulente Immobiliare edizioni Il Sole 24 ORE (**allegato n. 11**)

5.3 – il coefficiente correttivo per età (15 anni circa), qualità (medio) e stato (buono) è pari a **0.75**;

5.4 – il coefficiente per la destinazione d'uso (laboratori) a livello piano terreno è pari a **0.90**; i fabbricati presentano una parete contro terra, della quale non tengo conto poiché ininfluyente ai fini dell'illuminazione naturale e anche in considerazione della presenza di impianto di climatizzazione, che comporterebbe un aumento del 5% (coefficiente 105) del valore base unitario, compensando lo svantaggio della parete cieca.

5.5 – Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati:

a) scuola di cucina, p.lla **160**, (23.80 x 8.10) = mq 192.80

b) aula didattica, p.lla **161**, (5.95 x 6.40) = mq 38.00

c) bar – ristoro, p.lla **162** (su p.lle ex 53-54), = mq 54.20

d) bar – ristoro, p.lla **167** (su p.lla ex 56) = mq 25.30

5.6 – Calcolo dei valori dei fabbricati suddetti:

a) p.lla **160**, mq 192.80 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **204.060,00**

b) p.lla **161**, mq 38 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **40.219,00**

c) p.lla **162**, mq 54.20 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **57.365,00**

d) p.lla **167**, mq 25.30 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **26.778,00**

5.6 - Valore totale del bar – ristoro (57.365 + 26.778) = euro **84.143,00** da considerare come unico immobile nella vendita, essendo stato diviso ai soli fini catastali poiché parte (p.lla 167) ricade su terreno di proprietà estranea alla _____, e per la quale si dovrà esercitare l'accessione inversa.

5.7 – Calcolo dei valori dei terreni residuali delle particelle sulle quali si è edificato

5.7.1 – La superficie **residua** delle ex particelle **54** e **56**, ora diventate rispettivamente p.lle **159** e **163-164** del foglio **73**, sono, nella zona antistante gli ingressi, per una buona parte pavimentate con piastrelle di ceramica, occupate da muri di contrafforte, ed è installata una ringhiera metallica; la restante parte è quasi interamente occupata dalla strada di accesso dall'azienda " _____", pavimentata con pietrisco.

5.7.2 – Per questi motivi, queste particelle le valuto facendo le stesse considerazioni riportate al punto S3.17/b della CTU, ossia considerandole _____ come

un giardino applicando al prezzo unitario dei fabbricati sopra indicato (1.568 x 0.75 x 0.90) = 1.058 €/mq, il relativo coefficiente **0.18** e, quindi, la stessa percentuale del **10%**, con un valore unitario di calcolo pari a:

$$1.058 \times 0.18 \times 0.10 = \mathbf{19,00 \text{ €/mq}}$$

5.7.3 – Calcolo superfici residuali dei terreni:

a) particella **159**, in origine (ex p.lla **53**) mq 2.581, detraendo la superficie occupata dalla p.lla **160** (scuola di cucina), **161** (aula didattica) e una porzione (bar-ristoro) della p.lla **162** (in fase del mio aggiornamento censuario del 05.09.2013 provvisoriamente indicata come p.lla **165** e subito soppressa) rispettivamente mq 217 + 38 + 17 per un totale di mq 272, ha una superficie residuale di 2.581 – 272 = mq **2.309**, da cui:

$$\text{mq } 2.309 \times 19,00 = \text{euro } \mathbf{43.871,00}$$

b) particella **163**, particella **164** (terreni residuali) al netto della p.lla **162** (II[^] porzione bar – ristoro) rispettivamente di mq 413, mq 9, mq 38 in origine (ex p.lla **54**) mq 460, da cui:

$$\text{mq } 460 - 9 - 38 = \text{mq } 413 \times 19,00 = \text{euro } \mathbf{7.847,00}$$

5.7.4 – Le restanti particelle da stimare non sono state interessate dalla realizzazione dei precedenti manufatti, se non parzialmente la sola particella **52** del foglio **73**, come di seguito chiarirò. Per questi motivi procedo alla loro stima considerandoli terreni agricoli, con la stessa considerazione fatta al punto S3-18/4 della CTU originaria, che di seguito riporto nella parte essenziale:

S3- 18 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.

5.7.5 – I terreni sono qui stimati con gli stessi valori agricoli medi (V.a.m.) della CTU originaria dell'anno 2010 **allegato n. 12a**) tutt'ora vigenti, come da colture in atto, ovvero da quanto riportato sulle visure catastali acquisite il 15.10.2013 (**allegato n. 12b**).

1) - particella **52** foglio **73**, in parte occupata dalla strada che dall'azienda " " conduce ai fabbricati prima indicati e per la porzione maggiore coltivata a pascolo arborato dal fittuario di signor ; V.a.m. della zona agraria n. 12, "Colline dell'Alto Bradano", pascolo arborato euro **4.186,00 €/ha**, superficie ha 00.05.20, valore:

$$\text{mq } 520 \times 4.186/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{261,20}$$

2) – particella **55**, foglio **73**, seminativo classe 3, **11.620,00 €/ha**, esteso ha 00.04.48, valore:

$$\text{mq } 448 \times 11.620,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{624,69}$$

3) - particella **58**, foglio **73**, seminativo cl. 3, esteso ha 00.05.06, valore:

$$\text{mq } 506 \times 11.620,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{705,57}$$

4) - particella **60**, foglio **73**, seminativo cl. 3, esteso ha 00.08.12, valore:

$$\text{mq } 812 \times 11.620,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{1.132,25}$$

5) – particella **82**, foglio **72**, uliveto cl. 2, **9.790,00 €/ha**, esteso ha 00.10.45, valore:

$$\text{mq } 1.045 \times 9.790,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{1.227,67}$$

6) - particella **83**, foglio **72**, uliveto cl. 2 per l'intera superficie (cfr. allegato n. 7 - foto n. 4) e non uliveto e vigneto come riportato nella visura (cfr. allegato n. 12b - 6) esteso ha 00.67.47, valore:

$\text{mq } 6.747 \times 9.790,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{7.926,38}$

7) - particella **2**, foglio **63**, pascolo cespugliato cl. 2, **3.688,00 €/ha**, esteso ha 00.08.28, valore:

$\text{mq } 828 \times 3.688,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{366,44}$

8) - particella **3**, foglio **63**, pascolo cespugliato cl. 2 (cfr. allegato n. 7 - foto n. 5), diversamente da quanto indicato nella visura (cfr. allegato n. 12b - 8) esteso ha 00.77.11, valore:

$\text{mq } 7.711 \times 3.688,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{3.412,58}$

9) - particella **38**, foglio **73**, seminativo cl.4 (cfr. allegato n. 5 - 24) esteso ha 01.97.73, valore:

$\text{mq } 19.773 \times 11.620,00/10.000 \times 1.20 = \text{euro } \mathbf{27.571,47}$

5.7.6 - Per una visualizzazione dello stato di fatto di tutti gli immobili fin qui descritti si rimanda all'allegato n. 7, fotografie.

6 - ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

6.1 - A seguito dei rilievi strumentali ho proceduto all'accatastamento dei fabbricati esistenti sui fogli **72** e **73**, da cui è scaturito l'aggiornamento censuario di alcune particelle, così come riportato nei due "Tipo Mappale" afferenti ai due fogli anzi citati. (**allegato n. 13**).

6.2 - In adiacenza degli immobili realizzati sulle ex p.lle 53-54-56, ossia la scuola di cucina p.lla 160, l'aula didattica p.lla 161 e il bar ristoro p.lle 162-167, ho rilevato un piccolo manufatto in cui sono sistemati i contatori dell'Enel (cfr. allegato n. 7 - foto n. 12) che non compare nei progetti esecutivi degli immobili anzidetti regolarmente autorizzati con le cc. ee. 31/98 e 33/98, nonché d.i.a. del 29.10.1999 (vedi punto 1.6-2 pag. 2). Inoltre, il manufatto è ubicato sulla strada pubblica "Reddito degli Angeli" (come visibile dalla ubicazione dei fabbricati rilevati sullo stralcio planimetrico del fg. 73) (**allegato n. 19 - 1/2**), e non su proprietà privata. **Per questo non ho proceduto al suo accatastamento.**

6.3 - Di questa situazione ho chiesto chiarimenti all'UTC di Forenza con mia richiesta del 17.09.2013 (**allegato n. 19 - 2/2**) circa eventuali autorizzazioni successive al rilascio delle dette cc. ee., ovvero cessione o scambio del suolo pubblico con suolo privato e, infine, se l'abuso fosse sanabile.

6.4 - Fino alla data odierna, 18 ottobre 2013, l'UTC non ha fornito risposta alcuna per cui, verosimilmente, sarà ordinata la demolizione.

7 - RIEPILOGO DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI SEGUENTI ALL'ACCATASTAMENTO

7.1 - In conseguenza dell'accatastamento fatto, dagli anzidetti "Tipo Mappale" si può desumere la nuova situazione delle particelle interessate dalla variazione catastale visibile nelle visure storiche delle particelle generate dei FABBRICATI (**allegato n. 14**) e dei TERRENI (**allegato n. 15**) come di seguito riportato:

foglio	particella originaria	superficie ha	particella attuale						
			di cui particella	superficie ha	fabbricati particella	superficie catastale	descrizione	TIPO MAPPALE cfr. allegato n.	VISURA cfr. allegato n.
72	81	02.27.22	109	02.27.16	110	mq 6	camera di manovra	13 - 1 e 2/7	14 - 1 e 2/10
73	2	03.65.11	155	03.64.86	139	mq 25	serbatoio	13 - 3 e 6/7	14 - 3 e 4/10
	130	00.41.22	156	00.32.64	138	mq 737	ENTE URBANO - ex edificio rurale	13 - 3/7	14 - 5 e 6/10
LA NUOVA P.LLA 138 CATEGORIA CATASTALE "D/10" COMPRENDE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTRUITE AMPLIANDO IL VECCHIO FABBRICATO RURALE DELLA EXP.LLA 130, e i nuovi FABBRICATI oggetto di questo ACCATAMENTO (p.lle 158-160-161-162-169, accorpate nella nuova p.lla 157), che sono INDIVISIBILI in quanto parte inscindibile dell'azienda quanto alla sua FUNZIONALITA'									14 - 9/10
					138 sub 2	vani 3,5	alloggio stalliere	13 - 4/7	14 - 6a/10
					138 sub 3	vani 2	alloggio custode	13 - 5/7	14 - 7/10
					138 sub 4	vani 7	alloggio padronale	13 - 5/7	14 - 8/10
nuova p.lla derivata 157 comprendente SOLTANTO I FABBRICATI delle p.lle:					158	mq 45	deposito carburant	13 - 5/7	14 - 9/10
73	53				160	mq 217	scuola di cucina	13 - 5/7	14 - 9/10
					161	mq 38	aula didattica	13 - 5/7	14 - 9/10
					162	mq 17	bar-ristoro, 1^ porz	13 - 5/7	14 - 9/10
73	54				162	mq 38	bar-ristoro 2^ porz.	13 - 5/7	14 - 9/10
Inoltre, la nuova p.lla derivata 157 comprende I FABBRICATI già facenti parte o di nuova costruzione del fabbricato rurale ex p.lla 130:							forno panificazione piano terra	13 - 5/7	14 - 9/10
							deposito-cantina piano terra	13 - 5/7	14 - 9/10
							boxcavalli e selleria officina		
							infermeria	13 - 5/7	14 - 9/10
							sala monta e deposito		
							uffici aziendali	13 - 5/7	14 - 9/10
Sempre nella nuova p.lla derivata 157 sono compresi SOLTANTO I FABBRICATI della p.lla:									
73	3				169	mq 404	centro ippico	13 - 5/7	14 - 9/10
Altra p.lla INDIVISIBILE è la 167 derivata dalla ex p.lla 56 DI ALTRA PROPRIETA'					167	mq 31	bar-ristoro 3^ porz.	13 - 5/7	
Per quanto attiene ai TERRENI residuali delle EX p.lle 3-130-53-54-56 la situazione è la seguente:									
73	3	02.78.96	168	02.74.92				13 - 3/7	15 - 1/6
	130	03.41.22	156	03.32.94				13 - 3/7	15 - 2/6
	53	00.25.81	159	00.23.09					15 - 3/6
	54	00.04.60	163	00.04.13				13 - 3/7	15 - 4/6
			164	00.00.09				13 - 3/7	15 - 5/6
	56	00.06.12	166	00.05.81			altra proprietà	13 - 3 e 7/7	15 - 6/6

8 – RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
(Riprendo quanto riportato nella precedente CTU al punto S3.14
apportando le necessarie correzioni ove occorre)

8.1 – Calcolo costo (valore) finale dei manufatti insistenti sul vecchio fabbricato rurale della ex p.lla 130 del foglio 73, ora p.lla 138 come azienda categoria D/10, che comprende i suoi subalterni relativi agli alloggi e la p.lla 157 che a sua volta ingloba i fabbricati indivisibili; il terreno residuale ora è diventato p.lla 156 del fg 73.

PIANO TERRA

1) scuderia e selleria – officina:

a) scuderia euro $124.109,85 \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **208.504.00**

b) selleria – officina, assimilata al deposito:

mq $75.00 \times 1.568.00 \times 0.75 \times 0.65 =$ euro **57.330.00**

2) sala monta e deposito adiacente facenti parte del fabbricato punto precedente:

a) sala monta euro $15.800,95 \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **26.546.00**

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

mq $52.50 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 =$ euro **40.131.00**

3) insieme infermeria e zona farmacia, sala raggi "X", WC:

mq $96.00 \times 1.568.00 \times 0.75 =$ euro **112.896.00**

4) deposito adiacente alla cantina:

mq $40 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 =$ euro **30.576.00**

5) cantina adiacente al deposito:

mq $42.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.20 =$ euro **9.878.00**

6) alloggio stalliere (ora p.lla 138 sub 2) posto tra scuderia e deposito (coefficiente per *età* 20 anni, *qualità* popolare, *stato* mediocre = 0.65):

mq $74.50 \times 1.568,00 \times 0.65 =$ euro **75.930.00**

7) insieme dei 2 depositi e forno:

mq $75.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.65 =$ euro **41.160.00**

PIANO PRIMO

8) alloggio custode (ora p.lla 138 sub 3) come l'alloggio del piano terra, coefficiente = 0.65:

a) superficie coperta mq $47.00 \times 1.568,00 \times 0.65 =$ euro **47.602.00**

b) **balcone** mq $4.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.25 =$ euro **1.176.00**

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

mq $210.00 \times 1.568,00 \times 0.75 =$ euro **164.640.00**

10) appartamento (ora p.lla 138 sub 4) alloggio padronale adiacente gli uffici:

mq $144.00 \times 1.568,00 \times .75 =$ euro **169.344.00**

11) terrazzo coperto, superficie lorda (commerciale):

mq $20.40 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.35 =$ euro **5.598.00**

SOTTOTETTO

12) terrazzo scoperto:

mq $20.40 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 0.20 =$ euro **4.798.00**

Valore totale delle u. i. facenti parte dell'ex fabbricato rurale

(ex p.lla 130) divenuta ora p.lla **138** euro **996.109.00**

8.2 – Valore degli altri manufatti esistenti sulla ex p.lla 130 (ora 156) da me accatastati:

- 1) scuola di cucina, p.lla **160**, (23.80 x 8.10) = mq 192.80
valore: mq 192.80 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **204.060.00**
- 2) aula didattica, p.lla **161**, (5.95 x 6.40) = mq 38.00
valore: mq 38 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro **40.219.00**
- 3) bar – ristoro, p.lla **162** (su p.lle ex 53-54), = mq 54.20
valore: mq 54.20 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro 57.365,00
- 4) bar – ristoro, p.lla **167** (su p.lla ex 56) = mq 25.30
valore: mq 25.30 x 1.568,00 x 0.75 x 0.90 = euro 26.778,00
- 5) Valore totale del bar – ristoro (57.365 + 26.778) = euro **84.143.00****
- 6) **deposito carburanti** p.lla **158** 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**:
mq (6.75 x 6.60) x 1.568,00 x 0.50 x 0.65 = euro **22.703.00**
- 7) casotto posto sul **serbatoio idrico p.lla 139** (posto sulla ex p.lla 2, ora p.lla **155** del 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**
- 8) **tribuna ippodromo** (p.lla **169**) sulla ex p.lla. 3 (**ora 168**) fg. **73**:
a- piano terra, assimilato a *deposito*:
mq (12.00 x 5.00) x 1.568,00 x 0.75 x 0.65 = euro 45.864,00
b- primo piano, assimilato a *balconi coperti*:
mq (12.00 x 5.00) x 1.568,00 x 0.75 x 0.40 = euro 28.224,00
sommano euro **74.088,00**
- 9) **gradinate ippodromo** in c. a. per il pubblico p.lla **169** (calcolo analitico da prezzario regione Basilicata 2012):
a- scavo di sbancamento (art. B.01.001)
a.1 - gradinata mt (75.00 x 4.00 x 4.00) = mc 1.200
a.2 - campo ippico mt (200.00 x 50.00 x 1.00) = mc 10.000
sommano mc 11.200 x 3.88 = euro¹ 43.456,00
b- calcestruzzo per gradoni (art. B.05.016.1) con maggiorazione del 50% per le cassature occorrenti, altezza media mt 0,80:
b.1 - in totale, mt (75.00 x 4.00 x 0.80) x 119.38 x 1.5 = euro² 40.816,00
sommano euro (1 + 2) **84.272,00**
Valore totale dell'**ippodromo** (74.088,00+84.272,00) = euro **158.360.00**

8.2a – Valore del manufatto p.lla 110 posto sulla ex p.lla 81 (ora 109) del foglio 72:

- 1) **camera di manovra** rete idrica, assimilato a *deposito*:
mq (3.20 x 1.90) x 1.568,00 x 0.75 x 0.65 = euro **4.647.00**

8.3 – Valore dei manufatti già accatastati esistenti sulla ex p.lla 130

- 1) **scuderia** p.lla 132/1 del fg 73:
euro 208.708,12 x 2.24 x 0.75 = euro **350.631.00**
- 2) **scuderia** p.lla 131 del fg. 73:
euro 522.719,00 x 2.24 x 0.75 = euro **878.168.00**
- 3) **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 agli uffici (0.75) del **30%**.

3.1 - camera p.lla 132/5:

a- piano terra:

mq $54.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 1.30 =$ euro **82.555,00**

b- soppalco:

mq $28.00 \times 1.568,00 \times 0.75 \times 1.30 =$ euro **42.806,00**

sommano euro **125.361,00**

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

a- piano terra, superficie totale:

mq $(133.40 - 54.00) \times 1.568,00 \times 0.75 \times 1.30 =$ euro **121.387,00**

b- soppalco:

mq $(67.80 - 28.00) \times 1.568,00 \times 0.75 \times 1.30 =$ euro **40.564,00**

sommano euro **161.951,00**

8.4) Immobili già accatastati non interessati da alcuna variazione, insistenti sul foglio **66**:

1) **capannone** in acciaio p.lla 90 del fg. 66:

euro $\underline{109.164,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **183.395,00**

2) **capannone** in acciaio p.lla 89 del fg. 66:

euro $\underline{124.552,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **209.247,00**

3) **tettoia** in acciaio p.lla 91 del fg. 66:

euro $\underline{29.685,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **49.870,00**

4) **capannone** in acciaio (zona latte) p.lle 96-98 del fg. 66:

euro $\underline{32.661,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **54.870,00**

5) **capannone** in acciaio p.lle 96-98 (zona attesa) p.lle 96-98 del fg. 66

euro $\underline{16.603,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **27.893,00**

6) **tettoia** adiacente p.lle 96-98 del fg. 66 (zona transito)

euro $\underline{11.552,00} \times 2.24 \times 0.75 =$ euro **19.407,00**

Sommano i capannoni euro **544.682,00**

7) villetta p.lla 94:

a- superficie coperta:

mq $117.00 \times 1.658,00 \times 0.75 =$ euro **145.490,00**

b- porticato, assimilato a *terrazzo coperto*:

mq $11.30 \times 1.658,00 \times 0.75 \times 0.35 =$ euro **4.918,00**

sommano euro **150.408,00**

8.5 – 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 al 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**

8.6 – Calcolo del valore unitario dei terreni residuali delle particelle sulle quali si è edificato.

a) Le particelle interessate sono:

1) ex 130 (ora **156**), ex p.lla 53 (ora **159**), ex p.lla 54 (ora **163-164**) del fg. 73;

2) 95 e 97 del fg. 66;

3) ex 3 (ora **168**) del fg. 73 (ippodromo);

4) la ex p.lla 81 (ora **109**) del foglio 72.

b) Per una più agevole lettura, riporto uno stralcio della mia precedente CTU circa le considerazioni fatte per il calcolo del **valore unitario** considerato.

“La p.lla 130 (ora **156**) 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:

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

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 adotto 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):

$$(\text{euro } 209.247,00 : \text{mq } 552.24) = \text{euro/mq } 379,00$$

$$\text{e, quindi, euro } 379,00 \times 0.05 = \text{euro } \mathbf{18,95/mq}”$$

8.7 – Calcolo del valore residuale dei terreni edificati (computati nell'allegato n. 16 – Calcolo Valore totale dei terreni)

8.7.1 – Corre l'obbligo di precisare che nella mia precedente CTU, nel calcolare la superficie residuale dei terreni sui quali si è edificato, ho IMPROPRIAMENTE sottratto la superficie dei manufatti già ACCATASTATI considerandoli come giacenti sulla particella di terreno limitrofo, invece la superficie delle p.lle di TERRENO è quella propria, al netto delle superfici dei fabbricati.

1) p.lla **156** (ex 130) **fg 73**, estesa mq 27.492

$$\text{mq } 33.294 \times 21,00 = \text{euro}$$

699.174.00

2) p.lla **97 fg. 66**, estesa mq 10.476

$$\text{mq } 10.476 \times 18.95 = \text{euro}$$

198.520.00

Pagina 12 di 15

- 3) p.lla **168** (ex p.lla 3) **fg. 73** (ippodromo), estesa mq 27.492, la considero a tutti gli effetti agricola e sarà valutata come tale, per la coltura in atto, con tutti gli altri terreni (**allegato n. 16**);
- 4) particella **159**, in origine (ex p.lla **53**) mq 2.581 (vedi punto 5.7.3 pagina 5)
mq 2.309 x 19,00 = euro **43.871.00**
- 5) particella **163**, particella **164** (ex p.lla **54**) sommano netti mq 413 (vedi punto 5.7.3 pagina 5)
mq 413 x 19,00 = euro **7.847.00**

Dalla precedente CTU:

4) "Per il calcolo del **Valore dei terreni agricoli**, adottato come base i *Valori agricoli medi* determinati dalla Commissione provinciale di Potenza, anno 2010 valevoli per l'anno 2011 (ultimo aggiornamento disponibile) (**allegato n. 17**), 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 (cfr. 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 **350.631.00**
- 2) **scuderia** p.lla 131 del fg 73: euro **878.168.00**
- 3) **capannone** in acciaio p.lla 90 del fg 66: euro **183.395.00**
- 4) **capannone** in acciaio p.lla 89 del fg 66: euro **209.247.00**
- 5) **tettoia** in acciaio p.lla 91 del fg 66: euro **49.870.00**
- 6) **capannone** in acciaio (zona latte) p.lle 96-98 del fg 66:

	euro	<u>54.870.00</u>
7) capannone in acciaio p.lle 96-98 (zona attesa) p.lle 96-98 del fg 66	euro	<u>27.893.00</u>
8) tettoia adiacente p.lle 96-98 del fg 66 (zona transito)	euro	<u>19.407.00</u>
9) impianto fotovoltaico (cfr. allegato 14d CTU precedente)	euro	<u>24.587.00</u>
10) macchine e attrezzature (cfr. punto S3.15 CTU precedente)	euro	<u>38.250.00</u>
11) villetta p.lla 94 fg. 66	euro	<u>150.408.00</u>
12) ex fabbricato rurale sulla ex p.lla 130 (ora 156) da me accatastato con categoria D/10 , p.lla 138 (con 157) fg. 73 (vedi punto 8.1)	euro	<u>996.109.00</u>
13) camera p.lla 132/5 foglio 73	euro	<u>125.361.00</u>
14) camere p.lla 132/2-3-4 foglio 73	euro	<u>161.951.00</u>
15) casotto su serbatoio acqua (ora p.lla 139) foglio 73	euro	<u>18.162.00</u>
16) deposito carburanti (ora p.lla 158) fg. 73	euro	<u>22.703.00</u>
17) ippodromo (ora p.lla 169) fg. 73 (vedi punto 8.2.9)	euro	<u>158.360.00</u>
18) scuola di cucina , p.lla 160 fg 73 (vedi punto 8.2)	euro	<u>204.060.00</u>
19) aula didattica , p.lla 161 fg 73 (vedi punto 8.2)	euro	<u>40.219.00</u>
20) bar – ristorante , p.lla 162 (su p.lle ex 53-54), p.lla 167 (su p.lla ex 56) fg 73	(vedi punto 8.2) euro	<u>84.143.00</u>
21) camera di manovra (ora p.lla 110) fg. 72	euro	<u>4.647.00</u>
22) terreni (vedi allegato n. 16)	euro	<u>2.629.888.00</u>
SOMMANO IN TOTALE	euro	<u>6.432.329.00</u>
(seimilioni-quattrocentotrentadue-trecentoventinove/00)		

R2 – A questa somma si deve detrarre il costo dei terreni non di proprietà della _____, ovvero di _____, sui quali sono state costruite due porzioni di immobili, per cui si rende necessario applicare l'**accessione invertita** come previsto dall'art. 938 codice civile che riporto:

"Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni".

R2.1 – Le costruzioni e particelle interessate sono le seguenti:

a) p.lla 167 del foglio 73, riguardante una porzione del bar-ristoro ora accatastato, insistente sulla ex p.lla 56 per la superficie di mq 31 (cfr. allegato n. 13 -3/7);

b) parte della "zona latte" in Catasto identificata con particella n. 96 del foglio 66 insistente sulla p.lla 95 fg. 66 per una superficie di mq 165 (cfr. allegato n. 8 della precedente CTU – Grafici).

R2.2 – Per la stima dei terreni occupati, adotto gli stessi valori unitari coi i quali ho stimato i terreni residuali interessati da parziale edificazione. Per analogia credo che il più rispondente sia il valore unitario utilizzato per la stima del terreno della p.lla 97 del fg. 66 (terreno residuale adiacente i capannoni in acciaio), pari a **18,95 €/mq**, da raddoppiare in osservanza dell'art. 938 c.c.

R2.3 – Ristoro per il proprietario della p.lla 95 del foglio 66:

mq 165 x 18.95 x 2 = euro **6.254,00**

R2.4 - Ristoro per il titolare del diritto della p.lla **166** (ex 56) del fg. 73:

mq 31 x 18,95 x 2 = euro **1.175,00**

Sommano euro **7.429,00**

R2.5 – Valore finale dell'azienda:

(6.432.329,00- 7.429,00) = euro **6.424.900.00**

(seimilioni-quattrocentoventiquattromila-novecento/00)

La presente relazione, che rimetto in sei copie, si compone di quindici pagine con diciannove allegati documentali, oltre notula spese e onorario Ringrazio la S.V. ill.ma per la fiducia accordatami.

Rionero in Vulture 18 ottobre 2013

Il Ctu
Dott.ssa agronomo Maria Di Toro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it