

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE di cui alla Sent. n.162/91, Cron. n. 1981, Rep. 178, del Fall. n. 420, Cap. Fall. n. 220, A CARICO DELLA DITTA [REDACTED] PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI POTENZA, ex. MELFI.

(LOTTO n. 10)

(detenuto da [REDACTED])

Foglio 52, particelle 111-112

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico del [REDACTED], come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditte [REDACTED] che di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;*
- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;*
- 3) Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;*
- 4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta*

ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

- 5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;*
- 6) Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;*
- 7) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;*
- 8) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.*

Nell'adempire a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano/insistono dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi; cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare; il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commissogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [REDACTED] possessore e detentrica degli immobili residuali in quanto comproprietaria [REDACTED]

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali immobiliari e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera in riferimento alla presenza o meno della concessione edilizia a suo tempo rilasciata o non, per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato abitativo-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della sig.ra [REDACTED] in quanto coniugata in regime di comunione legale di beni con il sig. [REDACTED]

Urbanistica

Da una serie di accertamenti ed indagini espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa ed in riscontro dello stato dei luoghi, relativamente alla costruzione di un fabbricato/deposito ubicato all'interno del fondo agricolo oggetto di stima, lo scrivente non ha rinvenuto alcun titolo concessorio per l'immobile realizzato, né esiste, per lo stesso, alcuna domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 del 28/02/1985, succ. legge n. 474 del 23/12/94 art. 39; benché lo stesso potrà essere Sanato ai sensi della vigente Legislazione, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46⁵ e sue successive modifiche-integrazioni

Alla luce di tali accertamenti, chi scrive ha verificato che l'immobile in questione, rientrando nell'ambito del Nuovo Redatto ed Approvato R.U. del Comune di Venosa è sanabile, così come previsto dalla Normativa Urbanistica dei fondi agricoli, di seguito trascritto:

CITTA' di VENOSA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Approvazione definitiva con

Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25 settembre 2012

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta
Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- ☐ sviluppo verticale: due livelli fuori terra;
- ☐ distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;
- ☐ distanze da strade e confini ml 5,00;
- ☐ *If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;*
- ☐ sono vietate le coperture a falda unica;
- ☐ è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
- ☐ il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
- ☐ il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
- ☐ se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
- ☐ se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
- ☐ è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
- ☐ i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
- ☐ il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
- ☐ è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
- ☐ è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
- ☐ la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
- ☐ le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

Arch. Elisabetta Pescuma Responsabile Area LL.PP. e Ambiente
Arch. Roberto Lo Giudice - Arch. Pietro Romaniello Consulenti

Provenienza e proprietà

Il suolo agricolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto a favore [REDACTED]

[REDACTED]
con atto di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. con [REDACTED],
nonché con successivo atto [REDACTED] dato dal
medesimo [REDACTED] rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipotecche e Pignoramenti:

- 1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, con [REDACTED] per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*
- 2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, con [REDACTED] per la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);*
- 3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: [REDACTED] a) [REDACTED] (sorta ingiunta £318.744.835);*
- 4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [REDACTED] (sorta ingiunta di £156.663.443);*
- 5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025 a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari [REDACTED] £51.388.000 e consequenziali.*
- Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contro [REDACTED] e presso il Tribunale di Melfi.
- 6) *Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena,*

- contro [redacted] iscritta il 31/10/1990 al n. 13506 R.G. ed al n. 815 R.P.;
- 7) Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro [redacted] il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;
- 8) Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro Edil [redacted], [redacted] iscritta a Potenza il 16.11.1990 al n. 14169/868;
- 9) Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [redacted]
- 10) iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma [redacted] data 26/06/1990, Rep. N. 4/33/10/6, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Locale Deposito-annessi agricoli

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su ha una superficie di ha 01.24.67, adibito a seminativo, la cui giacitura pianeggiante ed a forma Trapezoidale favorisce ed agevola la comoda lavorazione del fertile terreno confinante, tra l'altro, con il lato maggiore lungo la strada asfaltata denominata, appunto, "Lo Spagnuolo".

All'interno di detto appezzamento esiste un Locale-rudere, della superficie complessiva di mq. 23, adibito a deposito di annessi agricoli, totalmente aperto e privo di alcun tipo di serramento, la cui struttura portante è alquanto fatiscente; costruito in totale difformità di ogni pur minima regola costruttiva. E' priva di idonee fondazioni, con pavimentazione in terra battuta, le cui pareti di elevazione in muratura tufacea sono ormai prive di un pur minimo di legante di malta cementizia, con evidenti cedimenti e lesioni passanti su un lato "originario", benché si evidenzia una ristrutturazione di ripresa della muratura portante con blocchi di tufi e malta cementizia (di una più recente costruzione), rispetto alla "originaria costruzione"; con copertura in semplice lamierato (grecato) ed a falda unica, poggiante su travetti in cap e senza cordolo di coronamento alcuno.

L'intero Lotto, confina a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la Part. n. 10 coltivata a seminativo; a Sud con la part. n. 33, alberata e di proprietà dei medesimi [redacted] d'Ovest con la part. n. 77 di proprietà Terzi, coltivata in parte a seminativo-uliveto.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA**Foglio 52 part.lla 112 (terreno) e Foglio 52 part.lla 111 (fabbricato)**

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, di alta fertilità, la ottima giacitura, esposizione, con il lungo lato a confine con la strada interpoderale, asfaltata e di facile accesso, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 13.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 01.24.67 x € 13.000/ha = € 16.207,00 arrotondato ad € **16.000,00**.

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniuge [REDACTED], ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad € **8.000,00** (16.000,00/2).

Il valore del Locale Deposito (annessi agricoli)

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 23,00 x € 90/mq. = € 2.070,00 arr. a € 2.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con il [REDACTED], ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad € **1.000,00** (2.000,00/2).

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA**LOTTO N. 10****Fondo Agricolo con annesso Rudere**

Descrizione del fondo agricolo con annesso Locale deposito attrezzi agricoli censiti in catasto, rispettivamente al foglio 52 part.lla (112 e 111)

Terreno Seminativo della estensione complessiva di **Ha 1.24.67**, di ottima fertilità, a giacitura pianeggiante ed a forma trapezoidale, confinante con la strada comunale denominata "Lo Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato (rudere) di **mq. 23**, adibito a deposito attrezzi agricoli.

Catasto

A) L'unità immobiliare(seminativo) è censita in catasto al foglio 52 part.lla 112 (ex. 31)

fg. 52 p.lla n. 112, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 1.24.67, Reddito Domenicale € 16,10, Reddito Agrario € 22,54, in ditta intestato a:

- [REDACTED]

B) L'unità immobiliare (fabbricato rurale) è censito in catasto al foglio 52 part.IIa 111

fg. 52 p.IIa n. 111 sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale mq.23, Rendita € 33,36, Pianto Terra, in ditta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini

L'intero Lotto n. 10 da porre in vendita, confina: a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la Part. n. 10, a Sud con la part. n. 33, ad Ovest con la part. n. 77.

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2, dell'intero, da porre in vendita, è di seguito calcolato:

- **Quota di 1/2 dell'intero fondo agricolo** della superficie complessiva di **Ha 1.24.67**, pari ad **€ 8.000,00** (16.000,00/2).

- **Quota di 1/2 del Rudere (annessi agricoli), di mq. 23** è pari ad **€ 1.000,00** (2.000,00/2).

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota di **1/2 dell'intero** Lotto n.10 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari ad **€ 9.000,00** (Euro novemila/00). (8.000,00 + 1.000,00)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 15/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Allegati di perizia:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Elaborato Planimetrico;
- 3) Planimetria Unità Immobiliare fg 52 part. 111/1;
- 4) Mappa catastale Originaria fg. 52, part. 31;
- 5) Mappa catastale Aggiornata, foglio 52, particella 111, (fabbricato);
- 6) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 111/1;
- 7) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 112, (terreno);
- 8) Delimitazione-contorno del Lotto n. 10;
- 9) Parcella.

Venosa, lì 15/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)