

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 [REDACTED] A E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI POTENZA, ex. MELFI.

(LOTTO n. 11)

(detenuto da [REDACTED])

Foglio 52, particelle 114-113

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 di [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 ditta: [REDACTED] 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]

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 si [REDACTED] legale di beni con [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 agricolo ubicato all'interno del fondo 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;*
- ┐ Ifmax 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** de

con atto di compravendita per [REDACTED] trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. [REDACTED] nonch  con successivo [REDACTED] o, redatto 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, [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, contro [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]
[REDACTED] a)
[REDACTED] Antonino, nato a Venosa il giorno 8/4/70, per la sicurezza della somma di £600.000.000 (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]
[REDACTED]
[REDACTED]
aprite 19/11/1990, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, per la sicurezza della somma di £ 500.000.000 (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] per il credito di £ 551.388.000 e consequenziali.
- Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998 promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contr [REDACTED] presso il Tribunale di Melfi.
- 6) Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena,

- 6 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) [redacted]
[redacted] trascritta a Potenza 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 [redacted]
[redacted] trascritta 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]
[redacted] 17.11.1990 al n. 14227/868;
- 10) iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma, [redacted]
[redacted] in virtù di atto per notaio Beatrice Simone in data 20/06/1990, Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Fabbricato Deposito-annessi agricoli

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 00.40.18, coltivato ad Uliveto, la cui giacitura non tutta pianeggiante ma in parte scoscesa, ha una forma irregolare ove, nella parte pianeggiante esistono alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione, mentre la restante zona, in parte scoscesa con scarpate in terra, alla cui base è stata creata una stradina in terra battuta, percorrendo la quale, si raggiunge il Fabbricato Rurale.

Al fondo agricolo si accede, nella parte iniziale dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo". Il fondo è delimitato da confini naturale, mentre nella parte di accesso all'uliveto, è delimitato da una sbarra orizzontale in ferro ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente a delimitazione del fondo agricolo; ove, percorrendo una stradina interna ed in terra battuta, si raggiunge il fondo ulivettato, all'interno del quale esiste un fabbricato agricolo di modiche dimensione a servizio dell'intero fondo (rifugio).

All'interno di detto appezzamento esiste un Fabbricato Rurale con antistante un portico della dimensione complessiva e catastale di mq. 27, adibito a rifugio.

Detto immobile, è stato costruito, in parte in muratura di tufo, con copertura-solaio inclinato con tavelloni e putrelle in ferro.

Il locale è dotato di un camino a legna, il pavimento è in marmette di scaglie di cemento, le pareti intonacate e con tinteggiatura in bianco.

Nella parte esterna, invece, realizzata successivamente al detto fabbricato, è stato

costruito un porticato in c.a. intelaiato con copertura in tavelloni e putrelle di ferro con solaio spingente. (La documentazione fotografica allegata, meglio rende lo stato di costruzione e conservazione dell'immobile).

L'intero Lotto confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 di proprietà [REDACTED] Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 114 (terreno) e Foglio 52 part.lla 113 (fabbricato)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, con alberi di ulivi ben curati nelle potature e con un buon grado di produzione, nonché la presenza del fabbricato ivi esistente che da un valore aggiunto all'intero fondo uliveto, il facile accesso dalla strada Comunale dello "Spagnulo", 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 0.40.18 x € 13.000/ha = € 5.223,40 arrotondato ad € **5.000,00**.

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il [REDACTED] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad € **2.500,00** (5.000,00/2).

Il valore del Fabbricato Agricolo (annessi agricoli)

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 27,00 x € 370,00/mq = € 9.990,00 arr. a € 10.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con il coniuge [REDACTED] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad € **5.000,00** (10.000,00/2).

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 11

Fondo Agricolo con annesso Fabbricato Rurale

Descrizione del fondo agricolo con fabbricato Rurale (rifugio) censiti in catasto, rispettivamente al foglio 52 part.lla (114 e 113)

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.40.18**, di ottima fertilità, a giacitura in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, raggiungibile dalla strada comunale "Lo

Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato rurale di mq. 27, adibito a rifugio.

Catasto

A) L'unità immobiliare(uliveto) è censita in catasto al foglio 52 part.IIIa 114 (ex. 33)

fg. 52 p.IIIa n. 114, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.40.18, Reddito Domenicale € 7,26, Reddito Agrario € 7,26, in ditta intestato a:

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

B) L'unità immobiliare(fabbricato agricolo) è censito in catasto al foglio 52 part.IIIa 113/1

fg. 52 p.IIIa n. 113 sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale mq. 27, Rendita € 38,63, Pianto Terra, Contrada Spagnuolo, snc., P.T., in ditta intestato a:

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

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 di proprietà [REDACTED] Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

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 Fabbricato Agricolo di mq. 27,00 è pari ad € 5.000,00

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.40.18, è pari ad € 2.500,00.

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota di 1/2 dell'intero Lotto n.11 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari ad € 7.500,00 (Euro settemilacinquacentotto/00). (5.000,00 + 2.500,00)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 19/11/2024

IL C.T.U.

Allegati di perizia:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Elaborato Planimetrico foglio 52 particella 113;
- 3) Planimetria Unità Immobiliare fg 52 part. 113/1;
- 4) Mappa catastale Originaria fg. 52, part. 33;
- 5) Mappa catastale Aggiornata, foglio 52, particella 114-113, (fabbricato-terreno);
- 6) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 114 (terreno);
- 7) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particelle 113/1, (fabbricato);
- 8) Delimitazione-contorno del Lotto n. 11 (part.114-113) (fabbricato-terreno);
- 9) Sbarra-Varco di accesso ai fondi agricoli;
- 10) Parcella.

Venosa, li 19/11/2024

IL C.T.U.
(geom. Pasquale Labriola)