

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 I ██████████ VENOSA E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI POTENZA, ex. MELFI.

(LOTTO n. 14)

(detenuto da: ██████████)

Foglio 52, particella 12

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 ██████████ 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 ██████████ 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 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 commessogli 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, tipo di coltivazione del fondo 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, lo stato di coltivazione e destinazione d'uso del fondo agricolo e/o di pertinenza.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato d'uso-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]

Urbanistica

Da una serie di accertamenti ed indagini espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa, chi scrive ha visionato in Nuovo R.U., da cui ne deriva che l'immobile (fondo agricolo) ricade nella ex. "Zona Agricola" e rientrante nell'ambito del Nuovo Redatto ed Approvato R.U. del Comune di Venosa, la cui Normativa viene di seguito Trascritta:

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**

I – 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 fondo agricolo è pervenuto a favore dei coniugi [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.

contro [REDACTED], e, nonché con successivo atto

[REDACTED] redatto dal medesimo Notaio Fucci,

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, contro [REDACTED] [REDACTED] per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);

superficie di ha 0.23.97, mentre una parte residuale è coltivata a Canneto con vegetazione spontanea, della superficie catastale di ha 0.08.10.

Il fondo agricolo, a una forma quadrilatera regolare, adibito principalmente ad Uliveto, ha una giacitura molto scoscesa nella parte a sottostante il tratturo di accesso ai fondi; mentre è quasi pianeggiante nella zona a valle ove esiste una buona coltivazione/vegetazione di alberi di Ulivi.

Al fondo agricolo si accede nella prima parte dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo", dalla quale, si accede ad un tratturo interno in terra battuta, delimitato da una sbarra orizzontale in ferro, ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente, a servizio dei vari Lotti, tutti appartenenti in parte all' [REDACTED].

L'intero Lotto confina, a Nord con tratturo (strada in terra battuta) a servizio di vari fondi e la particella n. 114, di proprietà della [REDACTED] ed Est con la particella n. 109, -Sud con Fiumara-rigagnolo (area boschiva), ad Ovest con le particella n. 34 (uliveto) di proprietà [REDACTED].

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.IIa 12 (uliveto-canneto)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito principalmente ad Uliveto, con numerosi alberi di ulivi, tenuti in buono stato di coltivazione (potatura-aratura) e con un buon grado di produzione e fertilità, mentre sola una parte residuale adibito a canneto, nella parte scoscesa, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 12.000/ha.

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

- Fondo Agricolo di ha 0.32.07 x € 12.000/ha = € 3.848,40 arrotondato ad € **3.800,00**.

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 € **1.900,00** (3.800,00/2).

LOTTO N. 14**Fondo Agricolo (uliveto-canneto) in catasto, al foglio 52 par. 12.**

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.32.07**, di ottima fertilità, a giacitura in parte scoscesa ed in parte quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima e da tratturo interno poi.

Catasto

A) L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al foglio 52 part.lla 12

- fg. 52 p.lla n. 12, Porz AA, Qualità Canneto, Classe 2, Superficie ha 0.08.10, Reddito Domenicale € 3,35, Reddito Agrario € 1,46;
- fg. 52 p.lla n. 12, Porz AB, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.23.97, Reddito Domenicale € 4,33, Reddito Agrario € 4,33, in ditta intestato a:

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

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con tratturo e la particella n. 114, ad Est con la particella n. 109, a Sud con Fiumara, ad Ovest con le particella n. 34.

Stima

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

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.32.07, è pari ad € 1.900,00.

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero Lotto n. 14** da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari ad **€ 1.900,00** (Euro tremiladuecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 22/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Allegati di perizia:

- 1) Visura Sintetica, foglio 52, part. 12;
- 2) Visura storia, foglio 52, part. 12;
- 3) Mappa catastale "Aggiornata", foglio 52, particella 12;
- 4) Mappa catastale "Originaria", folio 52 particella 12;
- 5) Delimitazione-contorno del Lotto n. 14 (part.12);
- 6) Varco Accesso fondi agricoli tratto da Google;
- 7) Parcella.

Venosa, li 22/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)