

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

**(LOTTO n. 15)**

**(detenuto da: [REDACTED])**

**Foglio 52, particella 13**

**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 sig. [REDACTED] 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] 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 [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 proprietà della sig. \_\_\_\_\_

#### 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**

*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

fondario 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

39

## Provenienza e proprietà

Il fondo agricolo è pervenuto a favore

in 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.

redatto dal medesimo

rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12/28, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

## Ipoteche e Pignoramenti:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar



*Rep. n. 4755/1070, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Fondo agricolo (Bosco Alto Fusto)**

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada “Spagnuolo”, si estende su di una superficie di ha 0.71.19 coltivato a “Bosco di Alto Fusto”.

Il fondo agricolo, a una forma irregolare, adibito esclusivamente a Bosco di Alto fusto, ha una giacitura variabile ed in parte molto scoscesa.

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 alla Curatela Fallimentare [REDACTED] nonché di ulteriore accesso dalla strada denominata “Il Contista”, la quale risulta asfaltata per un lungo tratto, mentre presenta a tratturo, in terra battuta, per un restante transito residuale.

L’intero Lotto confina, a Nord con vallone-particella n.34, ad Est con la particella n. 21 adibita a bosco, e con la particella n. 35, adibita a Bosco, ad Ovest con Vallone e particella n. 36, adibita a bosco.

**STIMA DELL’IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA****Foglio 52 part.lla 15 (bosco alto fusto)**

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito a bosco, con numerosi alberi di querce, il cui taglio non avviene da oltre un ventennio, è, allo stato in buono stato di coltivazione e maturo per il taglio boschivo, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari ad € 4.300,00/ha.

**Il valore dell’intero fondo boschivo è dato dal seguente calcolo:**

- Bosco Alto Fusto di ha 0.71.19 x € 4.300/ha = € 3.061,17 arrotondato ad € **3.000,00**.

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il c [REDACTED], deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad € **1.500,00** (3.000,00/2).

**LOTTO N. 15****Fondo Agricolo (bosco alto fusto) in catasto, al foglio 52 par. 15.**

Bosco Alto Fusto della estensione superficaria di **Ha 0.71.19**, di ottima fertilità ed maturo per il taglio, avente giacitura in parte scoscesa ed in parte quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima e da tratturo interno poi, oltre ad ulteriore accesso dalla Strada asfaltata denominata "Il Contista" per un lungo tratto, mentre l'ultimo tratto stradale è percorribile su strada-tratturo in terra battuta.

**Catasto**

A) L'unità immobiliare (Bosco) è censita in catasto al foglio 52 part.IIIa 15

- fg. **52 p.IIIa n. 15**, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie ha 0.71.19, Reddito Domenicale € 5,15, Reddito Agrario € 1,10, in ditta intestato a:

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

**Confini**

L'intero Lotto confina, a Nord con vallone-particella n.34, ad Est con la particella n. 21 adibita a bosco, e con la particella n. 35, adibita a Bosco, ad Ovest con Vallone e particella n. 36, adibita a bosco.

**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 (Bosco) di ha 0.71.19, è pari ad € 1.500,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero**

**Lotto n. 15** da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari ad **€ 1.500,00** (Euro millecinquecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 23/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)



Allegati di perizia:

- 1) Visura Sintetica, foglio 52, part. 15;
- 2) Mappa Catastale Originaria, foglio 52, part. 15;
- 3) Mappa catastale "Aggiornata", foglio 52, particella 15;
- 4) Delimitazione-contorno del Lotto n. 15 foglio 52, part.15;
- 5) Varco Accesso fondi agricoli tratto da Google;
- 6) Parcella.

Venosa, li 23/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)