

TRIBUNALE DI POTENZA

UFFICIO DEL GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DOTT. IVANO CAPUTO

ESECUZIONE IMM. N° 5/2013 R.G.E.

PROMOSSA da :

**INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli
Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.P.A. già SVILUPPO
ITALIA S.P.A**

CONTRO:

- sig. ESECUTATO 1
- sig. ESECUTATO 2
- sig. ESECUTATO 3.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

(giuramento C.T.U. udienza dell'11.02.2014)

Venosa, lì 15/05/2014

Il C.T.U.

Geometra Antonio PERROTTA

1) - PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Antonio PERROTTA da Venosa, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Potenza al n.1756, domiciliato alla Via Giustino Fortunato nr. 21, in data 06/12/2013 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. Dott. Ivano CAPUTO nella procedura d'espropriazione immobiliare di cui all'oggetto.

All'avvenuta accettazione dell'incarico in data 11/02/2014 lo scrivente prestava giuramento presso il Tribunale di Potenza ottemperando al mandato conferitogli col provvedimento di nomina di cui innanzi.

2) – INCARICO.

Il Giudice dell'Esecuzione richiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati d'iscrizione e trascrizioni riguardanti gli immobili pignorati eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
- 2. proceda a una sommaria descrizione del bene;*
- 3. proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali, in particolare, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);*
- 4. dica dello stato di possesso del bene, in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica a quale titolo;*
- 5. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato (in caso positivo, inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazione al fine della verifica dell'eventuale ricomprensione del bene*

- pignorato nella comunione legale tra i coniugi;*
- 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;*
 - 7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 8. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
 - 9. determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. i borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni aventi analoghe caratteristiche);*
 - 10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;*
 - 11. nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero; dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.;*

12. per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato il bene pignorato;
13. dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;
14. in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione), dica il CTU in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;
15. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
16. estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il G.E. ricorda all'esperto che deve procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che l'ha nominato, comunicando entro il detto termine la relazione ai creditori ed al debitore, anche non costituito, e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti richiesti.

Il perentorio termine per la consegna è, pertanto, il giorno 16 maggio 2014. Non oltre.

3) – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Il sottoscritto, alla luce di quanto richiesto, ha eseguito **le opportune indagini e sopralluoghi** e più in particolare:

a) con comunicazione inviata alle parti, a mezzo raccomandata A.R. n. 13947614429-6 del 13/02/2014 ha informato il Sig.Omississ....., quale Amministratore della “Soc.OMISSIS", dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per il giorno 18 febbraio 2014 (*All.to Nr.1/a*);

a.1) con raccomandata A.R. n. 13947614480-8 del 13/02/2014 ha informato l'ESECUTATO 3..... dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il giorno 18 febbraio 2014(*All.to Nr.1/b*);

a.2) con raccomandata A.R. n. 13947614481-9 del 13/02/2014 ha informato l'ESECUTATO 2dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il giorno 18 febbraio 2014(*All.to Nr.1/c*);

a.3) con raccomandata A.R. n. 13947614482-0 del 13/02/2014 ha informato l'ESECUTATO 1dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il giorno 18 febbraio 2014 (*All.to Nr.1/d*);

a.4) con comunicazione inviata per mezzo di posta elettronica E-mail [REDACTED], in data 13/02/2014 ha informato i legali di parte procedente dell'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il giorno 18 febbraio 2014; poi, invece, a causa della mancata consegna nei termini da parte di Poste Italiane S.p.A. e sentite le parti interessate, detto sopralluogo venne riconvocato ed eseguito il giorno 11/03/2014 (*All.to Nr.1/e*);

b) in data 18/02/2014 con nota prot. 1415 (*All.to Nr. 1*) ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Forenza, di conoscere lo “stato civile” ed il “Regime patrimoniale dei debitori”. A tal fine gli è stato rilasciato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'ESECUTATO 3....., dal quale si evince che ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni (*Allegato Nr. 2*);

c) che essendo il sig. ESECUTATO 2residente nel Comune di SETTIMO MILANESE (MI) sin dall'anno 1996, in data 18/02/2014, per mezzo di posta elettronica (*PEC*), ha richiesto all'Ufficio anagrafe di detto Comune di

conoscere lo “Stato Civile” del medesimo esecutato (*All.to Nr.6*), che è risultato essere “Celibe”;

d) che in data 18/02/2014 con nota prot. 1418 (*All.to Nr. 3*) ha richiesto al Comune di Forenza il Certificato di destinazione urbanistica che è stato, poi, rilasciato e ritirato in seguito in data 27/02/2014 prot. nr. 1690 (*All.to Nr. 4*);

e) che in data 18/02/2014 con nota prot. 1419 (*All.to Nr. 5*) ha richiesto al Comune di Forenza l’accesso agli atti e documenti amministrativi, relativamente per i terreni e le concessioni edilizie rilasciate a nome degli espropriati;

f) che in data 11/03/2014, in occasione della seconda convocazione di sopralluogo, si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Forenza per visionare gli atti inerenti alle concessioni edilizie rilasciate a nome dei soggetti esecutati che, eventualmente, andavano ad interessare le particelle da periziare;

g) che in data 13/02/2014, dal proprio ufficio, ha eseguito l’accesso telematico all’Agenzia delle Entrate di Potenza (Ufficio del Territorio) già ex catasto, ed effettuato le visure storiche catastali dei beni espropriati (*All.ti dal Nr.7.1 al Nr. 7.6*); in data 14/02/2014 e sempre per via telematica, ha altresì richiesto la mappa catastale interessante i medesimi fondi esecutati (*All.to Nr. 8*);

h) in data 30/04/2014, dal proprio ufficio, ha eseguito l’accesso telematico all’Agenzia delle Entrate di Potenza già ex Conservatoria dei RR.II., ed effettuato le visure ipo-catastali per accertare *le* formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto del pignoramento (*All.to Nr.8*).

4) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA.

Il CTU, esaminato gli atti ed i documenti di causa ed in particolar modo la certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzina CESTONE da Melfi (PZ), anche mediante accesso telematico effettuato presso il portale dell’Agenzia delle Entrate, già ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ed **ha riscontrato la regolarità** della sopra menzionata documentazione (*CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 C.P.C.*), depositata in cancelleria dai legali Avv.ti Marco Andrea MORIELLI e Giampaolo BALAS).

5) – SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI.

Poiché agli atti mancava parte della documentazione propedeutica all'espletamento dell'incarico, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Forenza, e successivamente presso l'Agenzia delle Entrate già ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza ed ex catasto, per acquisire tutti i documenti necessari per completare il carteggio e poter rispondere ai quesiti.

Il giorno 13/02/2014 il sottoscritto inviava lettera raccomandata ai proprietari esegutati, e al legale del creditore che venne informato mediante comunicazione fattagli via E-mail, con la quale si avvisavano le parti del sopralluogo da effettuarsi in data 18/02/2014 presso i luoghi dei beni staggiti. Alcune delle comunicazioni inviate da Poste Italiane S.p.A., però, non vennero recapitate per il tempo necessario a dare la possibilità alle parti di poter presiedere alle operazioni, tanto che nessuno si presentò e nessun contatto avvenne con le parti esegutate. *Constatato la ritardata consegna della corrispondenza postale, e tenuto conto del successivo contatto telefonico intercorso con una delle parti esegutate, al fine di dare la possibilità a tutti di poter presenziare alle operazioni di sopralluogo, ho ritenuto di procedere a riconvocare un ulteriore sopralluogo per il giorno undici del mese di marzo successivo.*

Nel giorno stabilito per il primo sopralluogo (18/02/2014) mi recai, anche, presso il Comune di Forenza per compiere l'accesso agli atti presso gli Uffici anagrafe e Tecnico, ciò al fine di accertare sia lo stato civile dei soggetti esegutati che la natura urbanistica dei fondi staggiti. All'ufficio anagrafico si accertò che il sig. ESECUTATO 3aveva contratto matrimonio in regime della “**separazione dei beni**”; i restanti due fratelli esegutati, invece, risultarono “celibi” e, di quest'ultimi, il “germano” ESECUTATO 2risultò trasferitosi presso il Comune di SETTIMO MILANESE (MI), e per via telematica richiesi all'Ufficio anagrafe del suo nuovo Comune di residenza quale fosse il suo attuale stato civile, poi risultato essere ancora “Celibe”.

Nella medesima giornata, e sempre presso l'Ufficio tecnico comunale, ha richiesto la **certificazione di destinazione urbanistica** delle particelle

esecutate ed eseguito un primo accesso agli atti delle pratiche edilizie interessanti gli immobili da periziare che, essendo risultate di numero elevato, e onde evitare il blocco dell'ufficio, di comune accordo con il preposto Dirigente dell'Ufficio: Arch. Mario Giammatteo, si concordò di proseguire la visione dei restanti atti in altra data da concordarsi telefonicamente.

Nel frattempo si ebbe la necessità di esperire l'ulteriore nuovo accesso, che venne fissato per il giorno 11 marzo 2014, poi regolarmente espletato.

Prima di eseguire il sopralluogo dal sito dell'Agenzia delle Entrate, già ex Agenzia del Territorio catasto, ho eseguito le visure storiche ed estratto la planimetria dei beni esegutati oggetto di perizia.

Dal sito regionale (*RSDI* Geoportale della Basilicata), invece, ho eseguito uno stralcio planimetrico della zona in cui erano posti i medesimi detti beni, ciò al fine di avere un quadro generale d'insieme dell'intera zona da ispezionare.

6) – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Al secondo accesso, eseguito il giorno 11/03/2014, si ebbe la presenza del solo ESECUTATO 1(verbale del 11/03/2014).

Le operazioni peritali condotte sul posto con l'assistenza dell'intervenuto sono consistite nella ricognizione delle particelle esegutate, da cui si sono potute rilevare sia le colture in atto, che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse. Tutte le particelle periziate, con esclusione della sola particella 62, sono a coltura boschiva, così trovate:

Caratteristiche floristiche.

La vegetazione boschiva è costituita da una formazione selvatica di cerri e querce non dovute a rimboschimento ma, bensì, a crescita spontanea, in discrete condizioni fisico vegetative.

Al cerro, largamente predominante, si accompagnano sporadicamente il faggio e le querce.

Il sottobosco è quasi privo di uno strato arbustivo e si compone di chiazze di basse erbe in cui prevalgono le specie a foglia larga: Galium (*Asperula*) odoratum, Anemone nemorosa, Mercurialis perennis, Sanicula europea, Oxalis acetosella alle quali si aggiungono graminacee di piccola statura esigenti di

umidità: Melica nutans e caratteristiche piccole liliacee: Allium ursinum, Scilla bifolia. Solamente nelle parti meno ombrate del bosco si trovano arbusti di medie dimensioni di agrifoglio e di erica, si notano altresì rovi e felci (macchia).

Stato vegetativo e fitosanitario

Il soprassuolo che ricade, secondo la classificazione fitoclimatica del PAVARI, nella sottozona fredda del Castanetum, si presenta nella fase di crescita a struttura multiplana tendente alla disetaneità. Lo stato fisico vegetativo di tutto il soprassuolo è buono, ma non uniforme, si notano infatti molte chiarie, sparse all'interno del popolamento, dovute sia alla natura del terreno (a tratti aperto), sia all'esposizione, nonché a tagli indiscriminati. In particolare, dal sopralluogo effettuato e dall'esame dei parametri dendrometrici del popolamento in esame, si sono potute riscontrate diverse condizioni fisico vegetative.

Sulla **particella 62**, attualmente incolta perché, probabilmente, adibita a parcheggio (vedi foto nr. 6 di pag. 3 -Allegato B- fotografico), si è rilevato anche un piccolo manufatto edilizio (adibito a servizi), il cui piano terra è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, mentre i muri perimetrali sono costituiti da blocchi di laterizi alveolari.

Il primo piano, invece, ha la struttura portante verticale costituita da profilati di ferro del tipo "HE", con pareti perimetrali chiuse da pannelli in lamiera preverniciata coibentata.

La copertura è anch'essa in lamiera ed è costituita da un'unica falda spiovente. Esternamente il piano terra è intonacato a malta di cemento, mentre internamente è intonacato a civile; le aperture esterne di porte e finestre sono munite d'infissi realizzati in alluminio preverniciato. L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere in disuso e dimostra avere evidenti segni di degrado dovuto, probabilmente, alla mancata sua ordinaria manutenzione. Al piano terra di detta costruzione sono allocati dei servizi igienici, se pur non del tutto ultimati e funzionanti; il piano superiore, cui si accede per il tramite della scala esterna aperta realizzata in calcestruzzo, presumibilmente, doveva essere adibita a ufficio o altra destinazione compatibile con il suo utilizzo di progetto (*area sportiva - equitazione*). Quest'immobile si presenta planimetricamente di forma rettangolare delle dimensioni di circa m. 6,20 x m. 4,20. Sviluppa una superficie di circa m² 26,00 per un'altezza massima di circa m. 6,00 e una minima alla gronda di

circa m 5,50; il suo *volume* è di circa m³ 150.

L'immobile rilevato e descritto innanzi, non è censito in catasto né tanto meno è risultato essere in regola con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Forenza, perché edificato in mancanza di regolare Concessione Edilizia. Dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Forenza è emerso che, sia la sì detta costruzione, che le altre opere realizzate su detta particella furono sì approvate dalla commissione edilizia, ma la concessione edilizia mai fu rilasciata e/o ritirata dal richiedente.

Dal chè l'opera risulta abusivamente realizzata.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un complesso sportivo tra cui vi era anche un maneggio realizzato nell'ambito di un più vasto ambizioso progetto di accordo di programma, da eseguirsi su di una più vasta area del nord "*Alto Bradano*". Il progetto venne denominato "*Progetto PAUSANIA*".

"Il Progetto Pausania di 48 milioni di euro e l'istituzione dell'Osservatorio scientifico regionale per la tutela della natura di Monticchio" ha previsto la realizzazione nel Vulture - Melfese - Alto Bradano di un grande Parco-ecologico finanziato in massima parte dallo Stato. Il piano progettuale, deliberato dal CIPE nel luglio 2005, prevede risorse complessive pari a 48.292.000 euro e un onere a carico della finanza pubblica di 23.205.690 euro, di cui 20.885.121 euro a carico dello Stato e 2.320.569 euro a carico della Regione Basilicata. Tra le opere da realizzare ci sono una struttura alberghiera a 4 stelle, un residence turistico alberghiero, un ostello, ristoranti, piscine, beauty center e maneggio. (*fonte internet*)".

Di questo, però, poco c'importa e non si dirà altro.

Quanto accertato e rilevato per la particella nr. 62, meglio è anche evidenziato dalle foto che si allegano (*Allegato -B- fotografico*). Di questa si dice ancora, che sulla stessa insiste parte di una gradinata di circa m² 600 (*foto nr.1-2-3 di pag.1-2 allegato -B-*) realizzata in calcestruzzo cementizio armato, che nell'ambito delle manifestazioni sportive era adibita a tribuna scoperta per il pubblico. Questa, data le sue caratteristiche tipologiche e costruttive, è assimilabile ad un muro di sostegno realizzato per il contenimento della scarpata soprastante. Nella presente, quindi, si terrà conto di ciò e la stessa sarà considerata nel calcolo finale di stima del fondo citato.

La conformazione plano-altimetrica di codesta particella periziata è, per la maggior parte, pianeggiante. Il terreno vegetale (*foto nr.10-11 di pag.4-5 allegato -B-*) ricopre l'intera particella livellata; ai bordi del pianoro e per tutto l'intero perimetro, è visibile un sistema di drenaggio realizzato per l'allontanamento

delle acque da pioggia (foto nr.7-14 di pag.3-6 allegato -B-). Ciò in considerazione che su di essa, negli anni addietro, vennero eseguiti lavori di livellamento e sistemazione dell'area secondo il progetto di cui si è già detto in precedenza.

Oggi la particella è incolta (foto nr.1-2-3-4 di pag.1-2 allegato -B-) e, probabilmente, viene utilizzata per il pascolo di greggi.

I restanti fondi ispezionati, costituiti dalle **particelle nr. 61, 63, 64, 65 e 101**, sono tutti a coltura boschiva (*bosco alto fusto e ceduo*) con una forte presenza di sottobosco costituito da "Rovi" e "macchia mediterranea" (foto nr.28 e succ.ve di cui all'allegato -B-). Le particelle di terreno oggetto di vendita costituiscono un appezzamento di bosco di forma che occupa una zona in forte pendio, posta a quota di circa 950 metri s.l.m., nella zona compresa nella località che si denomina "Rendita degli Angeli".

Si tratta di più particelle poste in vicinanza e limitrofe che formano un appezzamento di terreno con giacitura in pendenza verso il vallone principale, caratterizzato soprattutto da essenze di cerro, acero campestre e querce, ma anche da altre piante arboree e cespugli.

La superficie del bosco ispezionata è risultata essere investita da essenze legnose forestali del tipo "misto" con piante "disetanee", in quanto vi sono piante d'età diverse. Il bosco è composto prevalentemente da cerro, acero campestre e querce.

Sulla **particella 65** è stato riscontrato un piccolo e vecchissimo rudere realizzato in muratura di pietra, che è parzialmente "diruto" e di nessun valore commerciale. Detto rudere, presumibilmente, è stato realizzato agli inizi del 1900 (foto nr.51 di pag.20 allegato -B- foto).

(rudere)



Di ciò si è certo perché è riportato nelle antiche mappe del catasto terreni; una vasca d'accumulo d'acqua per l'irrigazione, della capacità di circa 1000 m³, realizzata in calcestruzzo armato precompresso parzialmente interrata (*foto nr.44-45-46-50 allegato -B- foto*), che è alimentata da un rivolo d'acqua che fuoriesce da una piccola sorgente posta nella medesima particella periziata (*foto nr.47-48-49 allegato -B- foto*), nelle immediate vicinanze della vasca d'accumulo. Su questo vi è da dire, che l'ESECUTATO 1.....
.....presente alle operazioni, ha sostenuto che l'acqua di cui si alimenta detta sorgente altro non è, che acqua piovana proveniente dal piazzale soprastante (verbale del 11.03.2014). Ma ciò non corrisponde al vero perché il piazzale soprastante ha una propria rete d'allontanamento delle acque da pioggia, così come accertato e come anche si evince dalle foto rilevate (*foto nr.7 di pag. 3 allegato -B- foto*). Comunque, che sia l'una o l'altra cosa, di ciò nulla c'importa.

La vasca d'accumulo è stata realizzata a seguito di presentazione, da parte della “.... Omississ.....”, del progetto di variante alla concessione edilizia n. 17/99 del 13.08.1999 riguardante il miglioramento dell'azienda agricola mediante fondi della Regione Basilicata nell'ambito del “*programma FEAOG dell'obiettivo 1*”, nonché della successiva variante di cui alla concessione edilizia nr. 50 del 03.04.2001.

Le dimensioni della vasca sono le seguenti: lunghezza m 22,15 per una larghezza di m 12,00. Ha un'altezza interna rilevata in progetto di m 3,70. Fuori terra si eleva per circa m 1,30 e sviluppa una superficie coperta di m² 265,80 per un volume complessivo di circa m³ 1.000.

Così come già detto in precedenza quest'opera è stata realizzata in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato precompresso, e dagli accertamenti eseguiti è risultato, che **anche quest'opera non è conforme allo strumento urbanistico** perché edificata su di una particella diversa, da quella prevista in progetto. Nella planimetria di progetto, infatti, essa era da realizzarsi sulla particella nr. 66, ma in realtà è stata costruita e ricade sulla particella nr. 65. Questo basta a ritenere l'opera difforme dalla concessione edilizia rilasciata.



(Foto vasca irrigazione coperta)

Ai fini catastali si porta in evidenza, che le “**vasche per l’acquacoltura o di accumulo per l’irrigazione dei terreni**”, ai sensi dell’*art. 3 comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28*, rientrano tra gli immobili che **non vanno inventariati** e non sono soggette ad accatastamento.

Però, ora, considerato che questo manufatto fuoriesce dal terreno per circa m. 1.30 e la sua superficie complessiva supera i m² 8,00, ai sensi della norma precedentemente citata, v’è accatastato e riportato in mappa a cura e spese del nuovo acquirente. Quest’ultima somma, così come tutte le altre, andrà anch’essa detratta dal valore di stima finale.

ACCESSO AI FONDI

Bisogna ancora rilevare che l’accesso alle particelle esegutate non avviene per mezzo dell’antica viabilità comunale che già è riportata sulle mappe catastali ma, bensì, per mezzo d’altra nuova e diversa viabilità realizzata nell’ambito dell’esecuzione e attuazione del “*Progetto Pausania*”.

Gli attuali accessi, quindi, saranno salvaguardati e sui fondi agricoli su cui, oggi, insiste la viabilità verrà imposta la servitù di passaggio a godimento dei fondi dominanti esegutati.

Per tutto quanto detto innanzi, e al fine di inserire in mappa catastale del foglio 73 l’attuale viabilità, necessiterà eseguire dei lavori di tipo cartografico e catastale con oneri a carico dell’acquirente.

Tutte le spese che si dovranno sostenere per la richiesta del Permesso edilizio in "sanatoria", l'aggiornamento cartografico per l'accatastamento della vasca e la sistemazione catastale della viabilità sono, nella presente, state considerate e detratte dal valore finale di stima.

Si dice ancora, che tutti i fondi ispezionati sono liberi da occupazioni di terzi.

7) – IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI DEI BENI.

Dalle visure e accertamenti catastali si è rilevato che i beni staggiti sono tutti posti in agro del Comune di Forenza e ricadono nel foglio 73, così censiti:

- **particella 61**, are 20.91, bosco alto classe 1, con R.D. €. 2,16 e R.A. €. 0,43;
- **particella 62**, ettari 1.04.07, seminativo classe 3, con R.D. €. 21,50 e R.A. €. 16,12;
- **particella 63**, are 09.40, pascolo arborato classe Unica, con R.D. €. 0,53 e R.A. €. 0,34;
- **particella 64**, are 10.88, pascolo classe 2, con R.D. €. 0,62 e R.A. €. 0,39;
- **particella 65**, are 85.57, bosco alto classe 1, con R.D. €. 8,84 e R.A. €. 1,77;
- **particella 101**, are 16.75, bosco alto classe 1, con R.D. €. 1,73 e R.A. €. 0,35.

Tutte le innanzi elencate particelle, per la superficie complessiva di ettari 2 are 47 e centiare 58, in catasto terreni del Comune di Forenza sono così intestate:

- *ESECUTATO 3, nato a FORENZA il ...Omississ.., proprietario per 1/3;*
- *ESECUTATO 1, nato a POTENZA il ...Omississ....., proprietario per 1/3;*
- *ESECUTATO 2, nato a NAPOLI il...Omississ.., proprietario per 1/3.*

Altresì ha accertato che i dati catastali beni pignorati corrispondono a quelli riportati in pignoramento e, che dall'epoca del pignoramento gli immobili staggiti non hanno variato gli identificativi originari.

Di seguito, inoltre, si procede all'individuazione dei confini catastali dei beni staggiti periziati.

Relativamente alla **particella 61**, si dice che questa confina:

- *a NORD con terreno di altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- *a SUD con terreno di altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- *a EST con terreno di altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- *a OVEST parte con vallone e altro fondo agricolo di proprietà della Soc.*

“Omississ.” con sede in Potenza.

La **particella 62**, confina:

- a NORD con strada Comunale denominata *“Reddito degli Angeli”*;
- a SUD con altre particelle staggite di proprietà degli esecutati;
- a EST con terreno di altra particella staggita di proprietà degli esecutati;
- a OVEST parte con altro fondo agricolo di proprietà della Soc. *“..Omississ.”*
.....con sede in Forenza.

Come si è avuto modo di evidenziare in precedenza in questa particella è stata realizzata una modesta costruzione, realizzata parte in cemento armato intelaiata e parte in acciaio, che dagli accertamenti eseguiti è risultata essere priva della prescritta C.E, del collaudo statico, dell’agibilità, ecc. In ogni caso, tenuto conto di quanto accertato e considerata la sua modesta volumetria, si ritiene più vantaggiosa la demolizione al posto della sua sistemazione urbanistica mediante la richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della legge Regionale 10 novembre 2004, n. 18 *“Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all’art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003, n. 269” (B.U.R. Basilicata n. 82 del 12.11.2004)*, anche perché la struttura così com’è non sarà di nessuna utilità per l’acquirente aggiudicatario.

Di seguito si valuta il costo della *“Sanatoria”* per legalizzare l’opera:

1- CALCOLO DELLE SPESE DI SANATORIA EDILIZIA

Nel calcolo che segue sono stati considerati i seguenti ONERI:

- Domanda in bollo e rilascio di autorizzazione in sanatoria in bollo
- Versamenti Comunali per diritti di segreteria e costo sanatoria
- Redazione elaborati grafici, relazione, calcoli *“sanatoria”* e presentazione al Comune
- Calcoli statici e deposito degli atti al *“Genio Civile”*
- Redazione di Relazione geologica
- Collaudo statico e verifica delle strutture realizzate senza prescritta autorizzazione
- Verifica e certificazione degli impianti
- Richiesta del certificato di agibilità
- Oneri tecnici professionali e diritti catastali per l’accatamento presso l’Agenzia del Territorio di Potenza dell’immobile. A tal fine si deve far rilevare che il termine per l’accatamento è scaduto il 30.04.2011 e, pertanto, la sistemazione catastale comporterà l’applicazione di una sanzione pecuniaria prevista dalla normativa per la tardiva presentazione, che per le opere realizzate prima del 31.01.2006 varia da un minimo di €. 258,00 ad un massimo di €. 2.066,00).

Tutte le sopra citate prestazioni sono state quantificate in uno e assommano a

€. 9.000,00 (*dicasi euro novemila*), che l'aggiudicatario dovrà sostenere se vorrà detenere e regolarizzare l'immobile esistente.

La sua **demolizione**, invece, comporterà l'esborso della minore somma che viene di seguito quantificata e stimata dal sottoscritto in €. 3.500,00 (*dicasi euro tremilacinquecento*). Quest'ultima somma comprende la demolizione completa della struttura, il trasporto in discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione e la sistemazione definitiva, a terreno agricolo, dell'area di risulta.

Alla luce di quanto sopra ampiamente illustrato, si ritiene **più vantaggioso prevedere la demolizione dell'immobile** e considerare la relativa somma stimata, pari a €. **3.500,00**, da detrarre al valore finale che scaturirà dalla presente perizia. E questo è quello che si farà.

La **particella 63**, confina:

- a *NORD con altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- a *SUD con altra particella staggita anch'essa di proprietà degli esecutati;*
- a *EST con altro fondo agricolo di proprietà degli esecutati;*
- a *OVEST con altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*

La **particella 64**, confina:

- a *NORD con altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- a *SUD con altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- a *EST altra particella staggita di proprietà degli esecutati;*
- a *OVEST altra particella staggita di proprietà degli esecutati.*

La **particella 65**, confina:

- a *NORD con altre particelle staggite di proprietà degli esecutati;*
- a *SUD con altra particella di proprietà della Soc. "Omississ." , con sede in Forenza;*
- a *EST confina con altri fondi di proprietà degli esecutati;*
- a *OVEST in parte confina con altra particella staggita di proprietà degli esecutati, e in parte confina con fondi di proprietà della Soc. "Omississ... .. con sede in Potenza;*

Come si è avuto modo di evidenziare in precedenza in questa particella è posto un rudere che, date le sue caratteristiche ivi riscontrate in sede di sopralluogo, ed essendo che è d'antica costruzione non si è ritenuto di procedere agli accertamenti edilizi e urbanistici presso gli archivi dell'ufficio tecnico del

Comune di Forenza. In ogni modo si è accertato che l'immobile è in buona parte crollato, è privo di copertura e non è utilizzabile (*catastalmente si definisce "unità collabente"*). Così come si è avuto modo di dire anche in precedenza, l'immobile è stato edificato molto prima dell'anno 1967 (*edificato agli inizi dell'anno 1800*).

Altra diversa considerazione, invece, va fatta per la **vasca d'accumulo d'acqua per l'irrigazione**, che pur essendo autorizzata con concessione edilizia è ad essa difforme.

Comunque tenuto conto di quanto accertato e considerata la sua non modesta volumetria, si ritiene più vantaggiosa la sua sistemazione urbanistica mediante "*sanatoria*" urbanistica, perchè l'irregolarità urbanistica è dovuta solo alla sua diversa ubicazione, rispetto al progetto approvato. Le somme necessarie per la sistemazione urbanistica sono qui di seguito calcolate e saranno detratte dal valore finale di stima.

2. CALCOLO DELLE SPESE DI SANATORIA EDILIZIA

Nel calcolo che segue sono stati considerati i seguenti ONERI:

- Domanda in bollo e rilascio di autorizzazione in sanatoria in bollo
- Versamenti Comunali per diritti di segreteria e costo sanatoria
- Redazione elaborati grafici, relazione, calcoli "sanatoria" e presentazione al Comune

Tutte le sopra citate prestazioni sono state quantificate in uno e assommano a €. 1.500,00 (*dicasi euro millecinquecento/00*), che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica della vasca d'accumulo d'acqua per uso agricolo.

3. CALCOLO DELLE SPESE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Vasca d'irrigazione:

nel calcolo che segue sono stati considerati i seguenti ONERI:

- Visure e richiesta estratto di mappa per PREGEO 10
- Rilievo topografico e catastale per introduzione in mappa del manufatto
- Sviluppo calcoli, redazione PREGEO 10, consegna e ritiro frazionamento
- Diritti catastali per approvazione di frazionamento

Sistemazione viabilità attuale (Servitù):

- Rilievo topografico e catastale per introduzione in mappa della viabilità interessata
- Sviluppo calcoli, redazione PREGEO 10, consegna e ritiro atti
- Diritti catastali per approvazione

In considerazione che le sopra citate operazioni potranno essere eseguite utilizzando il medesimo rilievo catastale, si ritiene congrua la spesa

complessiva di €. 2.500,00 (*dicasi euro duemilacinquecento/00*), che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica della vasca d'accumulo d'acqua per uso agricolo e la sistemazione catastale della viabilità (servitù).

La **particella 101**, confina:

- a *NORD* con strada Comunale denominata "Reddito degli Angeli";
- a *SUD* con altra particella staggita di proprietà degli esecutati;
- a *EST* con altro fondo agricolo di proprietà degli esecutati;
- a *OVEST* con altra particella staggita di proprietà degli esecutati.

8) – STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI.

Dagli accertamenti eseguiti e dalle dichiarazioni rese dell'esecutato presente alle operazioni di sopralluogo, sig. ESECUTATO 1....., è emerso che tutti i beni pignorati sono tutt'ora in possesso dei soli soggetti esecutati, e che nessun altro lo occupa a diverso titolo.

9) – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.

Con richiesta di accesso agli atti prot. 0001415 del 18.02.2014, eseguito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forenza, ha accertato lo stato civile dei soggetti esecutati rilevando quanto segue:

- il sig. ESECUTATO 3....., risiede in FORENZA ed è coniugato in regime della "**separazione dei beni**";
- il sig. ESECUTATO 1....., risiede in FORENZA ed è "**Celibe**";
- il sig. ESECUTATO 2....., invece, si è trasferito presso il Comune di SETTIMO MILANESE (MI) sin dall'anno 1996.

Per via telematica richiesi all'Ufficio anagrafe del suo nuovo Comune di residenza quale che fosse il suo attuale stato civile, poi risultato essere quello di "**Celibe**".

10) – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE.

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Forenza è risultato che per effetto del regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19.01.2010, le prescrizioni urbanistiche riguardante i terreni periziati, sono i seguenti:

DESTINAZIONE DEL SUOLO: area di valorizzazione turistica
Masseria del Falco;

VINCOLI SUPERFICI: previsti dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riporta integralmente di seguito:

“La zona turistico-ricettiva dellaOMISSIS 2.... comprende aree destinate a strutture turistico-ricettive. E' consentito la realizzazione delle opere oggetto di progetto di valorizzazione turistica già approvato ai sensi del Contratto di Programma sottoscritto nel 2007 tra Ministero dello Sviluppo Economico e soggetti privati proponenti, rispettando indici e parametri del progetto originario (come depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 24.01.2012 Prot. 541) e contenendo eventuali variazioni nei valori massimi degli stessi indici e parametri assentiti e riportati nella predetta planimetria depositata in data 24.01.2012 Prot. 541. In caso di decadenza del Contratto di Programma prima della realizzazione complessiva degli interventi previsti, bisognerà eventualmente procedere, nel caso sussistano le condizioni per riconfermare in tutto o in parte gli interventi ad oggi previsti, ad apposita variante al RU o seguire la procedura della Conferenza di Localizzazione, nel caso in cui ricorrano gli estremi di legge. Nelle more della eventuale variante al RU, avente ad oggetto aree non ancora trasformate a fini turistico-ricettivi nell'ambito del Contratto di programma, le suddette aree saranno assoggettate al regime urbanistico previsto per la Zona Agricola ordinaria di cui al succ. art. 49.

Fino alla scadenza del Contratto di Programma le autorizzazioni di competenza del Comune saranno rilasciate previa dichiarazione dell'Amministrazione della società della conformità della richiesta con quanto

approvato nel progetto esecutivo oggetto del Contratto di Programma suddetto e comunque con variazioni contenute negli indici e parametri massimi già approvati.”

Sulle particelle nr. 61, 62, 63, 64, 65 e 101 del foglio 73, secondo la planimetria del progetto esecutivo depositato presso l'Amministrazione Comunale in data 24.01.2012 Prot. 541, non sono previste opere edili. Inoltre, in parte, le particelle 61-63-64-65-101 ricadono in area boscata.

Pertanto in considerazione di tutto quanto detto innanzi si può affermare, che **all'acquirente non resteranno vincoli o oneri alcuno**, siano essi di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e non vi sono vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

**11) – ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CHE SARANNO
CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE.**

Nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto il 20 febbraio ai nn. 4391/2972 gli immobili staggiti ed in precedenza descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 30 giugno 2000 ai nn. 9247/1437; a favore della SOCIETA' PER L'IMPRENDITORIA GIOVANILE S.p.A. con sede in ROMA, P. Iva 04742721006; contro OMISSIS 3..... nata a TEGGIANO il 23 aprile 1930, c.f.Omississ....., ESECUTATO 3nato a FORENZA il 22 maggio 1961, c.f.Omississ....., ESECUTATO 1..... nato a POTENZA il 3 giugno 1959, c.f.Omississ....., e ESECUTATO 2, nato a NAPOLI il 7 aprile 1955, c.f.Omississ....., datori d'ipoteca per un quarto (1/4) ciascuno; contro la societàOMISSIS 4....., con sede in FORENZA, P. IvaOmississ., debitore non datore d'ipoteca, nascente da contratto di finanziamento del 28 giugno 2000 per notaio Domenico Antonio ZOTTA da Potenza, rep. 39.835, per l'importo complessivo di lire 589.185.000 corrispondenti ad €. 304.288,66;

- **privilegio iscritto** in data 18 agosto 2000 ai nn. 11237/1708; a favore della SOCIETA' PER L'IMPRENDITORIA GIOVANILE S.p.A. con sede in ROMA, P. Iva 04742721006; contro OMISSIS 3 nata a TEGGIANO il 23 aprile 1930, c.f. [REDACTED] ESECUTATO 3nato a FORENZA il 22 maggio 1961, c.f.Omississ....., ESECUTATO 1..... nato a POTENZA il 3 giugno 1959, c.f.Omississ....., e ESECUTATO 2....., nato a NAPOLI il 7 aprile 1955, c.f.Omississ....., datori d'ipoteca per un quarto (1/4) ciascuno; contro la OMISSIS 4....., con sede in FORENZA, P. IvaOmississ..., debitore non datore d'ipoteca, nascente da contratto di finanziamento del 9 agosto 2000 per notaio Domenico Antonio ZOTTA da Potenza, rep. 39.980, per l'importo complessivo di lire 589.185.000 corrispondenti ad €. 304.288,66.

Per quanto accertato occorre far rilevare, però, che alle sopra citate iscrizioni sono stati oggetto di ipoteca e di privilegio in ragione di un quarto (1/4) per ciascuna persona fisica, in realtà, come anche si evince dalla cronistoria di cui alla Certificazione notarile prodotta dal notaio Vincenzina Cestone, e da verifiche fatte presso la ex CC.RR.II. di Potenza, per effetto dapprima di successione ereditaria paterna e poi di donazione materna, si appartengono per un terzo (1/3) ciascuno agli esecutatiESECUTATO 1,ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3essendosi la loro genitriceOMISSIS 3spogliata del diritto di proprietà a seguito della donazione dei diritti pari ad un terzi (1/3) delle particelle 61, 62, 63, 65 e 101 e della titolarità esclusiva della particella 64.

Inoltre si porta all'evidenza che l'ipoteca volontaria è iscritta a favore della "Società per l'imprenditorialità giovanile S.p.A." e che, quest'ultima, veniva successivamente incorporata da Sviluppo Italia S.p.A.", prima, e da Agenzia Nazionale per l'attrazione degli Investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A..

12) – VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE.

Ai fini della regolarità urbanistica delle costruzioni esistenti e rilevate sulle particelle nr. 62 e 65, si ribadisce quanto segue:

- **la piccola costruzione** edificata sulla **particella 62** del foglio 73, al paragrafo 6 di pag. 8 della presente, si è ampiamente descritto sulla mancanza di regolare concessione edilizia rilasciata per detto immobile *(dalla documentazione esibitami dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Forenza, nessuna concessione è risultata essere stata emessa per la realizzazione dell'immobile)*. Dal ch  l'opera risulta realizzata in totale abuso.

Quindi di seguito siandr  a calcolare il valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione *(vedi punto 7 di pag. 15 della presente relazione)*.

- **L'antico rudere** esistente sulla **particella 65** del foglio 73,   stato in precedenza gi  ampiamente trattato e descritto al paragrafo 6 di pag. 10 della presente.

Si   anche detto che, per le sue caratteristiche in cui lo si ritrova, non riveste nessun valore commerciale. Si dice ancora che   stato realizzato agli inizi del 1900, in epoca che per la sua costruzione non necessitava il rilascio di nessun tipo di permesso o altra autorizzazione. Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio comunale, nulla   emerso relativamente al rilascio di eventuali concessioni o altro in epoca successiva all'anno 1967 di entrata in vigore della legge urbanistica (legge ponte). Essendo un rudere, di esso, comunque, poco c'importa.

- **La vasca** d'accumulo di acqua per l'irrigazione   stata anch'essa in precedenza gi  ampiamente descritta al punto 6 di pag. 10 della presente relazione.

Cos  come gi  detto in precedenza quest'opera **non   conforme allo strumento urbanistico** perch  edificata su di una particella diversa, da quella prevista in progetto. Nella planimetria di progetto, infatti, essa era da realizzarsi sulla particella nr. 66, ma in realt    stata costruita e ricade sulla particella nr. 65. Questo basta a ritenere, urbanisticamente, l'opera difforme dalla concessione edilizia rilasciata.

Le spese da sostenere per legittimare la medesima opera, cos  come la precedente abusiva costruzione, sono state valutate e detratte del valore finale di stima *(paragrafo 7 di pag. 16 della presente relazione)*.

- **La viabilità d'accesso** alle particelle esegutate non avviene per mezzo dell'antica viabilità comunale che già è riportata sulle mappe catastali ma, bensì, per mezzo d'altra nuova e diversa viabilità realizzata nell'ambito dell'esecuzione e attuazione del "*Progetto Pausania*".

Gli attuali accessi, quindi, saranno salvaguardati e sui fondi agricoli su cui, oggi, insiste l'attuale viabilità sarà imposta una servitù di passaggio a godimento dei fondi dominanti esegutati.

Per tutto quanto detto innanzi, e al fine di inserire in mappa catastale del foglio 73 l'attuale viabilità, necessiteranno eseguire i relativi rilievi topografici e catastale, con oneri a carico dell'acquirente.

Anche queste spese tecniche necessarie per l'aggiornamento cartografico catastale sono state nella presente considerate (*punto 7 di pag. 17*) e detratte dal valore finale di stima.

Per quanto si è potuto accertare lo scrivente Perito ritiene che la costruzione e il manufatto che, di recente, sono stati realizzati sulle particelle esegutate nr. 62 e 65 del foglio 763 del comune di Forenza, nel loro complesso, sono da considerarsi irregolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e vanno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PIGNORAMENTO.

Per la determinazione del più probabile valore da assegnare al bene testè citato si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona presso uffici e operatori del settore, privati proprietari e ricerche economiche attraverso pubblicazioni specialistiche.

Assunte, quindi, tutte le informazioni necessarie e valutate opportunamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (*ubicazione, distanza dall'abitato, coltura in atto, morfologia del terreno, posizione, ecc.*) degli immobili, considerato lo scopo della stima, tenuto conto che in zona non esiste un mercato locatizio e quello delle compravendite è molto limitato, appare adeguato determinare il valore del fondo, in ottemperanza ai canoni della teoria estimativa, con procedura sintetica-comparativa supportata da quella analitica.

Determinato il valore in condizioni ordinarie, attraverso le procedure appena dette, si perviene al più probabile valore di mercato del fondo portando in conto eventuali aggiunte e/o detrazioni.

Nella valutazione si è, quindi, tenuto conto anche delle caratteristiche più significative vale a dire i parametri costitutivi del concreto valore degli immobili quali:

- *parametri zionali, intesi nel senso della qualificazione conferita da un insieme di caratteristiche, quali la localizzazione del cespite nella zona periferica rurale di FORENZA, la funzionalità della rete viaria circostante, le potenzialità di tutti i servizi a varia connotazione di indispensabilità, le infrastrutture tecnologiche esterne presenti, quali, la rete elettrica, telefonica, idrica, metano, la destinazione agricola della zona con i parametri di intervento-*

➤ Il *metodo sintetico-comparativo* o indiretto consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (ettaro o il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Sul mercato immobiliare agrario è in uso - da parte degli operatori e dei periti del settore delle valutazioni - di utilizzare come parametro di riferimento la superficie. Inoltre si è avvalso della propria diretta conoscenza del mercato edilizio e fondiario, in quanto operante ed esercitante la libera professione in zona da circa trenta anni.

Il valore, quindi, si avrà applicando e risolvendo la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V_x = \frac{\sum v_1 (\text{€})}{\sum v_2 (\text{mq})} \times V_s (\text{mq})$$

dove:

V_x = *valore (€.) del fondo da stimare*

$\sum v_1$ = *sommatoria dei valori (€.) comparati*

$\sum v_2$ = *sommatoria delle superfici (mq.) comparate*

V_s = *superficie (mq.) del fondo da stimare*

➤ Il *metodo analitico* o diretto, invece, ha carattere economico-finanziario e consente di determinare il valore del bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori.

Considerato che parliamo di fondi boschivi di tipo “disetanei” o “dissestati” il valore sarà dato da:

$$V = \frac{\sum_0^n Bf}{q^n - 1} \times \frac{n}{m}$$

dove:

V = valore (€.) del fondo da stimare

$\sum_0^n Bf$ = sommatoria dei Bf dal momento della stima alla fine del ciclo

$q^n - 1$ = rilevato dalle tavole finanziarie

$\frac{n}{m}$ particelle, dove m = turno secondario (nel nostro caso si considera il turno di 15 anni per il taglio)

Quando parliamo di mercato immobiliare ci riferiamo a quello in cui il bene dovrà essere venduto. Il prezzo è un dato certo e rappresenta il punto d'incontro della domanda e dell'offerta mentre, il valore di stima è un dato probabile e non certo.

Il tecnico più bravo è quello che sbaglia di meno visto che si tratta di dati probabili e non certi.

L'estimo non è una disciplina scientifica come per esempio la matematica e la fisica, la sua scientificità sta nell'applicazione del giusto metodo che consente al Perito di rendere la stima più oggettiva e ordinaria possibile.

Per la ricerca del più probabile valore dei singoli beni interessati dalla presente stima, si è proceduto applicando ad ogni tipologia le opportune dovute metodologie estimative, ciò in funzione delle caratteristiche che ogni singolo bene ha evidenziato nel corso dei sopralluoghi, e più precisamente:

➤ **Piccola costruzione in c.a.**

Data l'illegittimità urbanistica del piccolo immobile edificato senza concessione edilizia si è considerato il valore dell'area di sedime, detratte le spese per la demolizione, valutate in **€. 3.500,00** (dicasi euro tremilacinquecento/00) - vedi punto 7 di pag. 15 e 16-. Detta somma verrà detratta dal valore finale di stima che di seguito si andrà a calcolare per la particella nr. 62, in cui esso è posto.

Allo stato attuale, per il medesimo immobile non sono mai intervenuti provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

➤ L'antico **rudere.**

Questa è una costruzione realizzata in muratura di pietrame in parte crollato e senza copertura, verrà considerato a **valore “zero”**. Ciò perché le sue attuali condizioni non permettono che per questo immobile si possa ipotizzare una vendita, o tanto meno considerare un suo minimo valore commerciale in un mercato ordinario e con imprenditori ordinari (vedi punto 7 di pag. 15).

Essendo un edificio di vecchia costruzione e comunque antecedente il 01.09.1967, non sono stati rintracciati licenze o progetti del compendio immobiliare originario.

Il rudere è ubicato al foglio 73 del catasto terreni nella particella 65.

➤ **Vasca d'irrigazione in c.a.p. interrata.** Data l'illegittimità urbanistica del manufatto che è stato realizzato in difformità della concessione edilizia, questo potrà essere regolarizzato dal nuovo acquirente e la spesa occorrente per la “**sanatoria**” è stata valutata (vedi punto 7 di pag. 16) in complessive **€. 1.500,00** (dicasi euro millecinquecento/00).

Le spese per la regolarizzazione catastale, invece, assomma a **€. 2.500,00** (dicasi euro duemilacinquecento/00). Questa somma comprende anche le spese tecniche necessarie all'individuazione in mappa delle servitù di passaggio, che si andranno ad imporre sui fondi serventi.

Dette somma verranno detratte dal valore finale di stima che di seguito si andrà a calcolare per la particella nr. 65, che sarà comprensiva del valore della vasca d'irrigazione.

Allo stato attuale, per il medesimo manufatto non sono mai intervenuti provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

La ricerca del valore di stima condotta per il manufatto (vasca d'irrigazione) non è stata semplice perchè in zona non si sono riscontrate strutture simili, che sono state oggetto di recente o passata compravendita ordinaria. Non si è potuto avvalersi nemmeno delle quotazioni immobiliari della “**banca dati OMI**” dell'Agenzia delle Entrate, perché ritenuta non idonea alla soluzione di questo specifico caso in quanto non si tratta di un immobile ordinario o capannone tipico industriale ma, bensì, di tutt'altra cosa!

La mancanza di immobili simili da prendere per la comparazione, non consente di procedere, in maniera appropriata, ad una stima sintetica basata su elementi che possano farci desumere una scala di valori prossima al valore reale del bene oggetto di stima.

Per questo immobile (*vasca d'irrigazione*), pertanto, si è ritenuto utile ricorrere alla stima per "*costo di costruzione*". Questo metodo di stima trova la sua giusta applicazione in quanto è coerente con le sue attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate (*vasca d'irrigazione*).

Eseguito il relativo "*computo metrico e stima*" dell'opera, si è potuto ricavare il suo valore, che assomma a **€. 47.438,09** (dicasi euro quarantasettemilaquattrocentotrentotto/09) -*vedi Allegato A.1 - Computo metrico e stima VASCA-*

Il valore così calcolato è stato desunto applicando la "*tariffa dei prezzi*" attualmente in vigore nella Regione Basilicata.

Calcolo valore dei fondi con il metodo sintetico-comparativo

Questo metodo si applica in quanto per tutti detti beni si verificano le condizioni e i presupposti necessari affinché essa sia realistica, ossia:

1. *esistono nella zona altri immobili assimilabili, in quanto a condizioni intrinseche ed estrinseche, agli immobili in specie;*
2. *degli immobili simili (fondi agricoli) si conoscono i normali valori di compravendita ottenuti da imprenditori ordinari in ordinarie contrattazioni;*
3. *esiste un parametro normale o elemento di confronto in comune, per il caso in specie è rappresentato dalle superfici dei terreni in questione.*

Sulle base di tutte le considerazioni esposte nei paragrafi precedenti ed effettuati gli opportuni confronti tra il terreno in oggetto e quelli simili, considerate le caratteristiche del terreno stesso, espresse attraverso il FATTORE POSIZIONALE, cioè il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti ed attraverso le sue CARATTERISTICHE BOSCHIVE INTRINSECHE, si ritiene di determinare i seguenti valori:

- relativamente al *bosco* di cui alla *particella 61* del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a *€/ha € 6.500,00*, ovvero di

€/mq 0,65. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di€. **1.359,15**

- relativamente al seminativo di cui alla particella 62 del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a €/ha € 11.620,00, ovvero di €/mq 1,162. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di €. 12.092,93.

Detrazioni

Al valore così calcolato andrà sottratta la spesa necessaria per la demolizione dell'immobile abusivo che, desunta da pag. 15 del precedente punto 7, assomma a €. 3.500,00. Per cui il valore finale da considerare per detta particella è pari a€. **8.592,93**

- relativamente al bosco di cui alla particella 63 del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a €/ha € 6.500,00, ovvero di €/mq 0,65. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di€. **611,00**

- relativamente al bosco di cui alla particella 64 del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a €/ha € 6.500,00, ovvero di €/mq 0,65. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di€. **707,20**

- relativamente al bosco di cui alla particella 65 del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a €/ha € 6.500,00, ovvero di €/mq 0,65. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di €. 5.562,05. Al valore così ricavato v'è sommato quello calcolato per la vasca d'irrigazione, desunto alla precedente pag.26, per ulteriori €. 47.438,09. Pertanto il valore complessivo della particella è di €. 53.000,14

Detrazioni

Dalla complessiva somma di €. 53.000,14, quindi, si detraggono le spese necessarie per la "sanatoria" per €. 1.500,00, e le spese tecniche per l'aggiornamento cartografico catastale per l'ulteriore somma di €. 2.500,00, desunte rispettivamente da pag. 16 e 17 del precedente punto 7.

Per cui il valore finale da considerare per detta particella, decurtate delle ulteriori spese, sarà pari a €. **49.000,14**

- relativamente al bosco di cui alla particella 101 del foglio 73, si è ricavato il suo valore medio ordinario, che è risultato essere pari a €/ha € 6.500,00, ovvero di €/mq 0,65. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di €. **1.088,75**

Quindi, effettuate le opportune operazioni e per tutto quanto innanzi calcolato, si asserisce che il valore finale dell'intero bene pignorato assomma a € 61.359,17.

Calcolo valore dei fondi con il metodo analitico.

Sulle base di tutte le considerazioni espone nei paragrafi precedenti ed effettuati gli opportuni confronti tra i fondi in oggetto e quelli similari, considerate le caratteristiche del terreno stesso, espresse attraverso il *Bf* ricavabile e in considerazione del ciclo di 15 anni considerato per il taglio, si ritiene di determinare i seguenti valori:

- relativamente al bosco di cui alla particella 61 del foglio 73, si è ricavato il suo *Bf* ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di€. **1.630,98**

- relativamente al seminativo di cui alla particella 62 del foglio 73, si è ricavato il suo *Bf* ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di €. 14.511,52.

Detrazioni

Al valore così calcolato andrà sottratta la spesa necessaria per la demolizione dell'immobile abusivo che, desunta da pag. 15 del precedente punto 7, assomma a €. 3.500,00. Per cui il valore finale da considerare per detta particella è pari a€. **11.011,52**

- relativamente al bosco di cui alla particella 63 del foglio 73, si è ricavato il suo *Bf* ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di€. **733,20**

- relativamente al bosco di cui alla particella 64 del foglio 73, si è ricavato il suo

Bf ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di**€. 848,64**

- relativamente al bosco di cui alla particella 65 del foglio 73, si è ricavato il suo *Bf* ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di €. 6.674,46.

Al valore così ricavato va sommato quello calcolato per la vasca d'irrigazione, desunto alla precedente pag.26, per ulteriori €. 47.438,09. Pertanto il valore complessivo della particella è di €. 54.112,55.

Detrazioni

Dalla complessiva somma di €. 54.112,55, quindi, si detraggono le spese necessarie per la "sanatoria" per €. 1.500,00, e le spese tecniche per l'aggiornamento cartografico catastale per l'ulteriore somma di €. 2.500,00, desunte rispettivamente da pag. 16 e 17 del precedente punto 7.

Per cui il valore finale da considerare per detta particella, decurtate delle ulteriori spese, sarà pari a **€. 50.112,55**

- relativamente al bosco di cui alla particella 101 del foglio 73, si è ricavato il suo *Bf* ordinario e calcolato il valore del fondo considerando il ciclo di 15 anni. Per cui applicando la nota formula si è desunto il suo valore finale, che è risultato essere di**€. 1.306,50**

Quindi, effettuate le opportune operazioni e per tutto quanto innanzi calcolato, si asserisce che il valore finale dell'intero bene pignorato, calcolato con il metodo analitico, assomma a **€. 65.643,39.**

Ora in considerazione che i due metodi di stima adottati hanno dato risultati che si discostano tra loro si ritiene, prudenzialmente, di adottare quale valore finale di stima la media dei rispettivi due ultimi valori totali calcolati.

Pertanto, effettuata la dovuta mediazione dei due valori, si ha che il **VALORE FINALE DEI BENI PIGNORATI ASSOMMANO a €. 63.501,28** (*dicasi euro sessantatremilacinquecentouno/28*).

Il valore finale dei beni pignorati così come innanzi calcolato con la presente, è al netto di tutte le detrazioni che l'acquirente dovrà compiere a suo onere.

14) – INDICAZIONE PER LA VENDITA IN LOTTO UNICO DEI BENI.

Tenuto conto delle caratteristiche dei fondi, del loro accesso che si ha per il tramite della viabilità realizzata nell'ambito del "Progetto Pausania", nonché dalla viabilità Comunale esistente, e al fine di poter ricavare un maggiore valore dalla vendita, **si propone la vendita per lotto unico**, e non per singoli "lotti", intesi come singole particelle ma, bensì, effettuare l'alienazione per l'intero lotto costituito dalle particelle 61-62-63-64-65 e 101 del foglio 73 del catasto terreni del Comune di Forenza (vedi planimetria catastale All.to nr. 8).

Effettuando la vendita per singoli lotti si rischia di veder sminuire il maggior valore che la vasca d'irrigazione di m³ 1.000, oggi, conferisce alla particella 65 su cui insiste.

La vendita separata di ogni singola particella porterà, senza ombra di dubbio, ad un notevole abbassamento delle offerte, ciò perché le stesse sono di modestissima superficie, di difficile accesso perché impervie e sono poste a notevole distanza dall'abitato di Forenza (*si trovano posti a metà strada tra i Comuni di Forenza e Acerenza*).

Comunque, nell'eventualità che si decidesse di effettuare la vendita per lotti singoli separati, che in questo caso saranno costituiti da ciascuna delle singole particelle, il valore di ogni singolo lotto o particella sarà calcolato tenuto conto della media delle due stime effettuate (comparativa e analitica). A tal fine si dice che i confini catastali e la descrizione delle medesime, sono ampiamente riportate e descritte al precedente punto 7 di pag. 13 della presente e individuate nell'allegata planimetria catastale di cui all'allegato nr.8.

Tutti i beni sono stati oggetto di rilievo fotografico in formato digitale e in stampa (Allegato -B- Fotografico).

La presente relazione è consegnata anche in formato e su supporto informatico (*in formato testo Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat*).

Il consulente tecnico di ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte e nr. 9 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare in merito al presente lavoro svolto.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Venosa lì, 15 maggio 2014

Il Perito CTU
Geom. Antonio Perrotta