

**TRIBUNALE MONOCRATICO DI POTENZA**

Procedimento di Espropriazione Immobiliare

n. 51/06 Ruolo Gen. Esec.

a carico di



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Potenza, lì 01 febbraio 2010

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 51/06 Ruolo Gen. Esec.



## Premessa

Il sottoscritto Arch. Corrado SOLIMINE, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Potenza al n. 473, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, nominato dal G.E. Dott.ssa E. Musi in data 27 marzo 2009, nell'ambito del procedimento in corso n. 51/06 Ruolo Gen. Esec., pendente avanti al Tribunale Monocratico di Potenza, ha effettuato sopralluoghi sui posti di causa, esaminato accuratamente tutta la documentazione, raccolto e studiato ulteriore documentazione e svolto attività di acquisizione di informazioni.

Per chiarezza espositiva ha diviso questa sua relazione in due sezioni: nella prima espone l'esito della visita; nella seconda riporta praticamente i quesiti posti dall'III.mo Giudice ed evidenzia sinteticamente gli elementi che consentono di rispondere con precisione.

A corredo di questo suo elaborato produce quali allegati, copia dei seguenti documenti:

- 01) Verbale di sopralluogo
- 02) Planimetria Catastale con l'individuazione di tutti gli immobili pignorati
- 03) Ortofoto con l'individuazione di tutti gli immobili pignorati
- 04) Visure Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 05) Planimetrie Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 06) Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato di proprietà di [REDACTED]
- 07) Autorizzazione di Agibilità del fabbricato di proprietà di [REDACTED]
- 08) Visure Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 09) Planimetrie Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 10) Concessioni Edilizie per la costruzione del fabbricato di proprietà di [REDACTED]
- 11) Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Filiano in data 14/01/2010
- 12) Nota di Iscrizione Ruoli da parte di S.E.M. S.p.A.
- 13) Interrogazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari svolta presso l'Agenzia del Territorio
- 14) Stralcio del BUR BASILICATA n. 21 del 01/05/2009 Valori Agricoli Medi per Ettaro \* ANNO 2008 \*
- 15) Copia delle Raccomandate a/r aventi ad oggetto: Comunicazione data visita di sopralluogo

### Altri allegati finalizzati alla verifica della regolarità catastale, edilizia e urbanistica dei beni

- 16) Visure Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 17) Planimetrie Catastali degli immobili di proprietà di [REDACTED]
- 18) Concessione Edilizia n. 25/82 del 29/03/1982
- 19) Concessione Edilizia n. 32/84 del 05/05/1984
- 20) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/95 del 20/01/1995
- 21) Visure Catastali per l'identificazione dei confinanti

### Altri allegati richiesti dall'III.mo G.E.

- a) Planimetria Catastale con l'individuazione dei singoli lotti
- b) CD Rom contenente CTU in formato PDF e documentazione fotografica in formato JPG



\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 51/06 - Consulenza Tecnica d'Ufficio del 01/02/2010

## Prima Sezione

In data 14/12/2009 a seguito della comunicazione inviata dal sottoscritto, mediante Raccomandate a/r, al precedente Avv. Giuseppe Musacchio, ed ai debitori, Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] si è recato in Filiano (PZ) alla C.da Carciuso per constatare lo stato dei luoghi.

All'atto della visita erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Nel corso di tale sopralluogo sono stati visitati prima gli immobili di proprietà del sig.

[REDACTED] di seguito elencati dal n. 1 al n. 3, e poi gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] appresso elencati dal n. 4 al n. 6.

- 1) Fabbricato su due livelli, adibito a bar, ristorante ed annessi, individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 747 sub 1 e part. 747 sub 2 (riportato nell'atto di pignoramento ai punti n. 3 e n. 4).
- 2) Terreno circostante il fabbricato suddetto, destinato a Giardino, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 969 (riportato nell'atto di pignoramento al n. 1).
- 3) Terreno agricolo, attualmente incolto, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 971 (riportato nell'atto di pignoramento al n. 2).
- 4) Fabbricato per civile abitazione ed annessi, individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 1262 sub 1 e 2 (non riportato nell'atto di pignoramento ma ricadente sul terreno individuato al punto n. 6 di tale atto).
- 5) Terreno circostante il suddetto fabbricato, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 1261 (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 6, ancora come particella 525, nonostante tale particella sia stata soppressa (frazionata) nel 1997 ed abbia generato le particelle 1261 e 1262).
- 6) Terreno incolto destinato a vigneto, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. n. 136 (riportato nell'atto di pignoramento al n. 5).
- 7) Terreno agricolo, attualmente incolto, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 968 (riportato nell'atto di pignoramento al n. 7).

Nel corso di tale visita sono state rilevate delle piccole difformità, in particolare per l'immobile contraddistinto dal n. 1, e sono stati effettuati dei rilievi, che si possono così riassumere:

- a. Non tutte le destinazioni riportate nelle planimetrie catastali corrispondono all'attuale uso dell'immobile ovvero: il fabbricato al pianterreno (part. 747/1), secondo quanto riportato nella allegata planimetria catastale (allegato 5a) ospiterebbe: due locali di deposito, un locale adibito cucina, un locale adibito a lavanderia, un piccolo disimpegno ed un wc; in realtà sia la cucina, sia la lavanderia, non essendo più utilizzate per le funzioni preposte, sono attualmente utilizzate come locali di deposito (vedi foto n. 0294 e n. 0295). Il fabbricato al primo piano (part. 747/2), cui si accede mediante scala esterna scoperta, secondo quanto riportato nella allegata planimetria catastale (allegato 5b) si comporrebbe di bar, pizzeria, ristorante, cucina e wc, mentre allo stato attuale, come verificato nel corso della visita di sopralluogo, il locale originariamente destinato a pizzeria è attualmente usato come disimpegno (foto n. 0291), e la cucina è utilizzata come ufficio (foto n. 0290).
- b. Nella sala ristorante, parete con esposizione N, è stata praticata un'apertura (vedi foto n. 0287) al fine di ampliare tale sala, annettendole l'intera superficie del corpo di fabbrica realizzato tra il fabbricato oggetto di pignoramento ed il fabbricato identificato presso il N.C.E.U. di Filiano, al foglio n. 8, part. 733 sub 1 e 2 (foto n. 0280 e n. 0283).

Della valenza di tali rilievi rilascerà compiuta risposta ai successivi quesiti.

Il sottoscritto CTU ritiene utile precisare inoltre che (nonostante quanto di seguito riportato non infici né l'identificazione, né l'eventuale vendita del bene), il ristorante, allo stato attuale, si

compone di un complesso edilizio di più vaste dimensioni, e precisamente di tre corpi di fabbrica, ovvero fanno parte dell'attività commerciale: i locali già individuati al punto 1), i locali identificati presso il N.C.E.U. di Filiano, al foglio n. 8, part. 733 sub 1 e 2, di proprietà [REDACTED] fratello del debitore, ed il locale non accatastato, già citato nel precedente rilievo, segnato da un vuoto al pianterreno e da copertura piana (foto n. 0280 e n. 0283), la cui proprietà, dalle indagini effettuate, risulta indivisa tra i germani [REDACTED] per una visione globale del complesso allo stato attuale, oltre che alla documentazione fotografica, si rimanda all'osservazione degli elaborati grafici dell'allegato 21; si specifica inoltre che la stessa viabilità d'accesso a tale complesso edilizio è stata creata a cavallo dei confini di proprietà delle particelle identificate presso il N.C.T. di Filiano, al foglio n. 8, part. 969 e part. 970 di proprietà rispettivamente di [REDACTED] pertanto è da considerarsi in comune ad entrambe le proprietà.

Nel corso del sopralluogo, inoltre, il sig. [REDACTED] ha affermato di aver presentato, tramite il proprio legale, avv. Giuliani Eduardo, proposta di transazione a nome dei debitori; di tale proposta, sempre secondo quanto affermato dal Sig. [REDACTED] che sarebbe stata concordata con il legale dell'Istituto creditore, alla data della visita non era ancora stato dato alcun riscontro.

\*\*\*\*\*

## Seconda Sezione

**QUESITO 1:** *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione già fornita ex art. 567 c.p.c. è necessaria, e completa. Tuttavia tale documentazione contiene alcune imprecisioni ed è manchevole di alcuni dati; di tale affermazione, il sottoscritto CTU, riferirà al quesito n. 4.

**QUESITO 2:** *omissis*

**QUESITO 3:** *omissis*

**QUESITO 4:** *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Prima dell'identificazione e della descrizione degli immobili, il sottoscritto CTU, ha ritenuto corretto sottolineare le imprecisioni riportate nell'atto di pignoramento e nella Certificazione Notarile resa ex art. 567 c.p.c. All'individuazione di tali inesattezze, è giunto effettuando accurate indagini e diverse visite (procedura di controllo degli atti da parte del CTU), sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto), sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano.

Le indagini sulla conformità e regolarità catastale degli immobili pignorati sono consistite, prima nel controllare, e poi nell'acquisire i dati catastali all'attualità mediante Visure e Planimetrie catastali.

Le indagini sulla conformità e regolarità urbanistica, sono consistite nel prendere visione degli interi fascicoli relativi alle Concessioni Edilizie rilasciate, comprendenti tutti gli elaborati grafici all'epoca presentati, nell'effettuare i dovuti confronti con le planimetrie catastali prodotte, dal sottoscritto CTU, agli allegati 5 e 9), per poi estrarre copia delle Concessioni Edilizie rilasciate.

Da tali esami sono emerse le imprecisioni e le manchevolezze che di seguito si elencano:

- a. Le voci 3) e 4) "locale sito ... omissis ..." dei beni di proprietà di [REDACTED] riportate nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono imprecise in quanto non sono composte ognuna da un singolo locale bensì da più locali con la stessa destinazione, inoltre le due particelle catastali che individuano le voci 3) e 4) costituiscono un intero fabbricato, su due livelli, regolarmente costruito, di proprietà del sig. [REDACTED]
- b. Il fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED] identificato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 particelle 747 sub 1 e 747 sub 2, non è stato costruito "giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Filiano in data 15 aprile 1982, pratica edilizia n. 22, anno 1981, protocollo n. 6220, Concessione n. 25/82" come affermato (pag. 2) nella Certificazione Notarile resa ex art. 567 c.p.c., bensì in virtù della **Concessione Edilizia n. 85**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Filiano in data 16 novembre 1979, Prat. Ed. n. 101, anno 1979, prot. n. 3742, come si evince dagli elaborati grafici visionati ed allegati in copia (allegato 6). La Concessione Edilizia n. 25/82 fu invece rilasciata per la costruzione del fabbricato attualmente identificato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 733 sub 1 e part. 733 sub 2.
- c. La voce 6) dei beni di proprietà di [REDACTED] "terreno sito ... omissis ... in catasto al foglio 8 particella 525" riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, è inesatta, in quanto, come già riportato nella Certificazione Notarile, resa ex art. 567 c.p.c., "...la particella 525 risulta soppressa e che dalla soppressione sono state generate le particelle 1261, seminativo, ... omissis ... 1262, ente urbano ... omissis ..."; ovvero, sulla particella 525 fu regolarmente costruito, nel corso dei primi anni '90, un fabbricato, l'accatastamento di tale immobile ha generato quanto specificato nella Certificazione Notarile.
- d. Nella Certificazione Notarile, resa ex art. 567 c.p.c., non è riportato alcun dato afferente la costruzione del fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED] di fatto genericamente indicato come "Ente Urbano", mentre dalla consultazione degli atti si evince che: il fabbricato è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 70/87**, del 22 novembre 1987, Prat. Ed. n. 64/87, prot. n. 5542 e della **Concessione Edilizia n. 36/92**, del 27 agosto 1992, Prat. Ed. n. 33, anno 1991, prot. n. 4122. Entrambe le Concessioni Edilizie (allegato 10) furono rilasciate dal Sindaco del Comune di Filiano a favore della sig.ra [REDACTED], madre del debitore. Il fabbricato è inoltre regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 1262 sub 1 e 1262 sub 2.

Dopo queste specifiche, il sottoscritto CTU, può rispondere al quesito posto dall'III.mo G.E.

## BENI DI PROPRIETÀ

- 1) Fabbricato su due livelli (riportato nell'atto di pignoramento ai punti n. 3 e n. 4), adibito a bar, ristorante ed annessi, con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, pareti interne ed esterne interamente intonate e tinteggiate, copertura a tetto a due falde, serramenti esterni in alluminio a taglio termico con vetri camera, pavimentazioni in grès porcellanato. L'immobile al pianterreno (part. 747/1) si compone di due locali di deposito, un locale adibito cucina, un locale adibito a lavanderia, un piccolo disimpegno ed un wc; al primo piano (part. 747/2) ospita invece, un bar, una pizzeria, una sala ristorante, una cucina ed un wc. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 04 a), corrispondono pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.E.U. -**

Foglio	Particella	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
8	747 sub 1	T	C/2	2	163 m <sup>2</sup>	-	€ 117,86
8	747 sub 2	1	C/1	1	115 m <sup>2</sup>	-	€ 516,52

L'immobile confina su tutti i lati con altra proprietà del debitore (part. 969-fgl. 8), salvo altri.

- 2) Terreno circostante il fabbricato suddetto (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 1), ubicato all'altezza dello Svincolo "Dragonetti della S.S. n. 658 Potenza-Melfi, lato sinistro, direzione Melfi, attualmente destinato a giardino, parzialmente lastricato con porfido per facilitare l'accesso agli avventori, e recintato mediante reti metalliche sorrette da paletti in cls; tale giardino è inoltre segnato, nei percorsi lastricati, da muretti rivestiti in pietra locale, ed all'ingresso, da cancello scorrevole in acciaio. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 04 b), corrispondono pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.T. -**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup> ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	969	Seminativo	2	00 50 84	€ 13,13	€ 9,19

L'immobile confina con S.S. n. 658 Potenza Melfi, proprietà (part. 970-fgl. 8), proprietà (part. 968-fgl.8), salvo altri.

- 3) Terreno incolto e leggermente acclive (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 2), ubicato sul fronte opposto, rispetto alla S.S. n. 658 Potenza Melfi, del terreno succitato, interamente recintato mediante reti metalliche sorrette da paletti in cls. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 04 b), corrispondono pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.T. -**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup> ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	971	Seminativo	3	00 32 00	€ 5,78	€ 4,96

L'immobile confina con S.S. 658 Potenza Melfi (svincolo Dragonetti), proprietà (part. 564-fgl. 8), proprietà (part. 972-fgl.8), salvo altri.

## BENI DI PROPRIETÀ

- 4) Fabbricato su due livelli (non riportato nell'atto di pignoramento ma ricadente sul terreno individuato al punto n. 6 di tale atto), è allocato all'interno del caseggiato della C/da Carciuso, ed è destinato a civile abitazione ed annessi. Il fabbricato fu costruito con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in laterizio doppia fodera interamente intonacate e tinteggiate, copertura a tetto a due falde, serramenti esterni in legno con vetri camera, pavimentazioni in grès porcellanato, scala di collegamento tra i piani rivestita con lastre di granito. Le destinazioni riportate nelle planimetrie catastali corrispondono all'attuale uso dell'immobile: il fabbricato al pianterreno (part. 1262/1), ospita: l'ingresso, il corpo scala d'accesso all'abitazione, una cantina e due locali di deposito entrambi dotati di accesso autonomo segnato da porte saracinesca in lamiera metallica; al primo piano (part. 1262/2) il fabbricato è composto invece da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, wc, ed un balcone. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 08 a), nonostante non corrispondano pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento, individuano l'immobile pignorato all'attualità.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.E.U. -**

Foglio	Particella	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
8	1262 sub 1	T	C/2	1	92 m <sup>2</sup>	-	€ 52,27
8	1262 sub 2	1	A/2	1	6,5 vani	-	€ 275,27

L'immobile confina su tutti i lati con altra proprietà del debitore (part. 1261-fgl. 8), salvo altri.

- 5) Terreno circostante il fabbricato anzidetto (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 6, ancora come particella 525, nonostante tale particella sia stata soppressa (frazionata) nel 1997 ed abbia generato le particelle 1261 e 1262), interamente recintato mediante reti metalliche sorrette da paletti in cls, parzialmente asfaltato per favorire l'accesso all'abitazione, e nella superficie rimanente destinato a orto-giardino con entrostante piccolo fabbricato (pollaio) realizzato con blocchetti di cls e materiali di risulta. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 08 b), nonostante non corrispondano pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento, individuano l'immobile pignorato all'attualità.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.T. -**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup> ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	1261	Seminativo	3	00 22 00	€ 3,98	€ 3,41

L'immobile confina con proprietà (part. 512-fgl. 8), proprietà (part. 534-fgl.8), proprietà (part. 973-fgl.8), salvo altri.

- 6) Terreno pianeggiante ed incolto destinato a vigneto, ubicato lungo la strada comunale che collega lo svincolo "Dragonetti" della S.S. n. 658 Potenza Melfi con il nucleo abitato di C/da Carciuso. Il vigneto confinante con il terreno al successivo punto 7), è recintato mediante reti metalliche sorrette da paletti in cls. I dati catastali di seguito riportati,

desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 08 b), corrispondono pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.T. -**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup> ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	136	Vigneto	2	00 20 77	€ 12,87	€ 8,05

L'immobile confina con strada comunale, altra proprietà del debitore (part. 968-fgl. 8), proprietà [REDACTED] (part. 1548-fgl.8), salvo altri.

- 7) Terreno agricolo pianeggiante ed incolto, limitrofo sia al vigneto di cui al punto 6), sia al giardino del già citato ristorante di proprietà [REDACTED] si presenta recintato mediante reti metalliche sorrette da paletti in cls. I dati catastali di seguito riportati, desunti da Visura effettuata in data 10/12/2009 (all. 08 b), corrispondono pienamente a quelli resi nell'atto di pignoramento.

Comune Censuario: **Filiano - N.C.T. -**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup> ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	968	Seminativo	2	00 35 27	€ 9,11	€ 6,38

L'immobile confina con strada comunale, proprietà [REDACTED] (part. 970-fgl. 8), proprietà [REDACTED] (part. 969-fgl.8), salvo altri.

**QUESITO 5:** dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili individuati ai punti n. 1 - 2 - 3 sono personali, in quanto rivenienti da donazione, e posseduti dal Sig. [REDACTED]

Gli immobili individuati ai punti n. 4- 5- 6 - 7 sono personali, in quanto rivenienti da donazione, e posseduti dal Sig. [REDACTED]

Per tutti gli immobili non risulta esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**QUESITO 6:** indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il Sig. [REDACTED] risulta legalmente separato

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni.

**QUESITO 7:** 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.



A carico degli immobili descritti alla data della trascrizione di pignoramento risultano:

#### ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione in data 29 gennaio 1996 ai nn. 73/1414:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Lire 30.000.000 (trentamiloni), nascente da decreto ingiuntivo n. 48/96, emesso dal Pretore di Potenza in data 18 gennaio 1996, reso esecutivo in data 26 gennaio 1996, a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] Immobili assoggettati ad ipoteca in Comune di Filiano (PZ) e precisamente : - diritti pari a un mezzo in piena proprietà su terreno alla C/da Carciuso, riportato nel N.C.T. del Comune di Filiano al foglio 8, particelle 969 e 971, con entro stante fabbricato su due livelli distinto in catasto al foglio 8, particelle 747, sub 1 e 747, sub 2. Il terreno è pervenuto a [REDACTED] virtù dell'atto di donazione del 30 novembre 1995 a rogito del Notaio Gatti di Potenza.

Iscrizione in data 2 luglio 1997 ai nn. 722/9572:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Lire 45.000.000 (quarantacinquemiloni), di cui lire 18.764.242 (diciottomilionisettescentosessantaquattromiladuecentoquarantadue) per capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Potenza in data 15 gennaio 1996, rep. n. 38, a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] gravante su terreno nel N.C.T. del Comune di Filiano al foglio 8, particelle 969 e 971, e locali nel N.C.E.U. del Comune di Filiano al foglio 8, particelle 747, sub 1 e 747, sub 2 e [REDACTED] gravante su terreno nel N.C.T. del Comune di Filiano al foglio 8 particelle 136, 525 e 968.

Iscrizione in data 23 aprile 2003 ai nn. 2320/10192:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 68.733,96 (sessantottomilasettecentotrentatré e centesimi novantasei) nascente da Ruoli emessa dalla S.E.M. S.p.A., con sede in Potenza (PZ), in data 5 febbraio 2003, rep. n. 7950, a favore della S.E.M. S.p.A., con sede in Potenza (PZ), contro [REDACTED] per i diritti pari ad un quarto in piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, tali immobili sono individuati presso il N.C.T. di Potenza al foglio 28 particelle n. 210 e 211 e non fanno parte del pignoramento immobiliare oggetto della presente CTU, per i diritti pari all'intero in piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (immobili elencati ai nn. 1 - 2 - 3); *riguardo a tale ipoteca giudiziale è stata richiesta una specifica al relatore della Certificazione Notarile ex art. 567 co. 2 c.p.c. (allegato n. 12), la specifica richiesta si è resa necessaria dalla confusione ingenerata dal fatto che nella Certificazione suddetta vengono elencati alla voce Unità Negoziale n. 1 i beni di proprietà di [REDACTED], ed alla voce Unità Negoziale n. 2 i beni di proprietà di [REDACTED] e pertanto, all'apparenza, sembrava ci fosse un errore nell'Atto d'Iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale da parte della SEM S.p.A., chiarito invece dalla nota allegata.*

#### TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione in data 19 ottobre 1989 ai nn. 10915/12718:



Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, contro [REDACTED] nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Polosa di Potenza, in data 11 ottobre 1987 ed in data 13 ottobre 1989, rilasciata a Potenza il 17 ottobre 1989 al n. 1499, gravante su terreno nel N.C.T. del Comune di Filiano al foglio 8 particelle 41 e 136, la percorrenza sul fondo sarà di metri lineari 35 (trentacinque), la fascia asservita sarà larga metri 7 (sette).

#### VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

La viabilità d'accesso al fabbricato è in comune proprietà tra i germani [REDACTED]

**QUESITO 8:** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

- a) Le formalità "Trascrizioni a Favore" elencate al quesito n. 7 saranno cancellate.
- b) Le formalità "Trascrizioni Contro" non saranno opponibili all'acquirente.
- c) Sarà onere dell'acquirente chiudere l'apertura praticata nella sala ristorante, parete con esposizione N, evidenziata nella presente CTU al rilievo b della prima sezione.
- d) La viabilità d'accesso al fabbricato è in comune proprietà tra i [REDACTED]

**QUESITO 9:** *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85.*

Premesso che il Certificato di Destinazione Urbanistica, già allegato a margine del ricorso del procedimento di espropriazione immobiliare n. 51/06, è a tutt'oggi valido come confermato e sottoscritto dal Responsabile dell'U.T. del Comune di Filiano, in quanto dalla data di compilazione del predetto Certificato di Destinazione Urbanistica, non sono intervenute modifiche e/o cambiamenti negli strumenti urbanistici tali da renderlo nullo o inefficace; si procede alla risposta al quesito posto dall'III.mo G.E.

- 1) **Fabbricato su due livelli, adibito a bar, ristorante ed annessi, individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 747 sub 1 e part. 747 sub 2.**

Il fabbricato è stato costruito in virtù della **Concessione Edilizia n. 85**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Filiano in data 16 novembre 1979, Prat. Ed. n. 101, anno 1979, prot. n. 3742 (allegato 06).

Per tale fabbricato, in data 28/09/1990, Prot. n. 5819, fu rilasciata dal Sindaco di Filiano Autorizzazione di Agibilità (allegato 07)

Per la realizzazione del corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'edificio su descritto, attualmente parte della sala ristorante, il fabbricato di cui al punto 1) fu parzialmente modificato (vedi rilievo b prima sezione) in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/95, rilasciata ai sensi della L.47/85, Prat. n. 46, anno 1994, Prot. 4003, del 20/01/1995 (allegato 21).

Il fabbricato è stato pertanto costruito nel pieno rispetto delle norme urbanistico/edilizie vigenti ed è conforme agli elaborati presentati.

- 2) **Terreno circostante il fabbricato suddetto, destinato a Giardino, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 969.**

Il terreno ricade per circa m<sup>2</sup> 150 in zona espropriata per la realizzazione della S.S. 658 Potenza – Melfi, e per la restante parte in zona “F6A”

Zona “F6” – Insedimenti alberghieri

Sottozona “F6A”, relativa ad insediamenti esistenti e di nuovo impianto.

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, così disciplinato:

<b>LOTTO MINIMO</b>	- m <sup>2</sup> 3.000
<b>VOLUMETRIA MASSIMA</b>	- Indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,5
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	- m. 10,5
<b>DISTANZE MINIME</b>	- m. 10 dai confini del lotto - m. 20 tra edifici

- 3) **Terreno agricolo, attualmente incolto, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 971.**

La particella n. 971 del foglio 8 risulta urbanisticamente asservita.

Il terreno ricade per circa m<sup>2</sup> 1100 in zona espropriata per la realizzazione della S.S. 658 Potenza – Melfi, e per la restante parte in zona “E1” territorio agricolo

Zona “E1”, in questa zona, oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale.

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, così disciplinato:

<b>LOTTO MINIMO</b>	- m <sup>2</sup> 3.000
<b>VOLUMETRIA MASSIMA</b>	- Con un massimo di mc 850 per edificio a destinazione residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli.
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	- m. 7,5 esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse alle attività agricole e zootecniche.
<b>DISTANZE MINIME</b>	- m. 5 dai confini del lotto - m. 20 tra edifici

- m. 20 dalle strade, fatte salve distanze maggiori dettate da norme specifiche.
- E' ammessa la costruzione su un solo lato dei confini del lotto per la sola destinazione residenziale

Per le destinazioni residenziali ed annessi agricoli, connesse all'agricoltura e alla zootecnia è ammesso l'asservimento dei terreni ricadenti in zona omogenea E1 nel raggio di m. 500, misurati dal lotto oggetto d'intervento.

**Norme di tutela e salvaguardia ambientale ... omissis**

## BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

### 4) **Fabbricato per civile abitazione ed annessi, individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 1262 sub 1 e sub 2 (ex part. 525)**

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 70/87**, del 22 novembre 1987, Prat. Ed. n. 64/87, prot. n. 5542 e della **Concessione Edilizia n. 36/92**, del 27 agosto 1992, Prat. Ed. n. 33, anno 1991, prot. n. 4122. Entrambe le Concessioni Edilizie (allegato 10) furono rilasciate dal Sindaco del Comune di Filiano a favore della sig.ra [REDACTED] madre del debitore.

Il fabbricato è stato pertanto costruito nel pieno rispetto delle norme urbanistico/edilizie vigenti ed è conforme agli elaborati presentati.

Per tale fabbricato, non è stato mai richiesto Certificato di Agibilità/Abitabilità.

### 5) **Terreno circostante il suddetto fabbricato, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 1261 (ex part. 525).**

La particella n. 1261 (ex part. 525) del foglio 8 risulta urbanisticamente asservita.

Il terreno ricade parte in zona "E1" territorio agricolo e parte in zona "E2" nucleo agricolo Zona "E1", per le norme relative a tale zona si veda precedente punto 3)

Zona "E2", in tale zona, oltre alla prevalente destinazione agricola, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Residenziale.
- b) Produttiva connessa all'agricoltura e alla zootecnia.
- c) Artigianale.
- d) Alberghiera.
- e) Commerciale al dettaglio e di ristorazione.

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, così disciplinato:

**VOLUMETRIA MASSIMA** - Con un massimo di mc 850 per edificio a destinazione residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 0,2 per destinazione residenziale, per annessi agricoli, artigianale, alberghiera, commerciale al dettaglio, di ristorazione e produttive connesse all'agricoltura e alla zootecnia.

**ALTEZZA MASSIMA** - m. 7,5 esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse alle attività agricole e zootecniche.

**DISTANZE MINIME** - m. 10 tra pareti finestrate.  
- m. 5 tra pareti non finestrate.  
- m. 5 dai confini del lotto per pareti finestrate.  
- m. 2,5 dai confini del lotto per pareti non finestrate.

- E' consentita la costruzione su un solo lato dei confini del lotto o su due lati dei confini del lotto purché contrapposti.
- Nei casi di ampliamento le distanze minime vanno riferite ai soli nuovi corpi edilizi.

**Norme di tutela e salvaguardia ambientale ... omissis**

- 6) **Terreno destinato a vigneto, attualmente incolto, individuati presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. n. 136.**

Il terreno ricade in zona "E1"

Zona "E1", per le norme relative a tale zona si veda precedente punto 3)

- 7) **Terreno agricolo, attualmente incolto, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. n. 968.**

Il terreno ricade in zona "F6A"

Zona "F6A", per le norme relative a tale zona si veda precedente punto 2)

**QUESITO 10:** *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. La scelta finale dei valori unitari adottati tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, di ogni singolo immobile. Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, sono stati identificati i seguenti lotti separati:

**LOTTO N. 1 - BENI DI PROPRIETÀ** [REDACTED] - Composto da fabbricato su due livelli, adibito a bar, ristorante ed annessi e terreno circostante ad uso insediamenti alberghieri, utilizzato come giardino e piazzale d'ingresso

- a) **Fabbricato su due livelli** (riportato nell'atto di pignoramento ai punti n. 3 e n. 4), **individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 747 sub 1 e part. 747 sub 2**

**DATI METRICI - CONSISTENZA**

In base alle misurazioni effettuate su planimetrie quotate - scala 1:100 - ritirate mediante "Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Filiano" effettuata in data 14/01/2010, previo alcuni riscontri eseguiti, si ottengono le seguenti superfici del fabbricato in questione.

- Piano Terra - Deposito - Superficie lorda: 154 m<sup>2</sup> circa
- Piano Primo - Commerciale - Superficie lorda: 154 m<sup>2</sup> circa + 4 m<sup>2</sup> circa di balcone

**CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

a) *Indagini dirette*

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il fabbricato in esame, hanno rilevato che la domanda, per acquisti e/o vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, è praticamente nulla. Comunque per le unità in esame vengono attribuiti, per *superficie lorda vendibile* i seguenti valori unitari:

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
<b>Negozi</b>	350,00	600,00
<b>Magazzini</b>	200,00	300,00

b) *Fonte Osservatorio dei valori immobiliari*

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici commerciali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari (allegato 14):

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
<b>Negozi</b>	330,00	400,00
<b>Magazzini</b>	180,00	230,00

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità.

Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile ad esso, distinto per destinazione, possa essere il seguente: 500,00 €/m<sup>2</sup> per Negozi - 250,00 €/m<sup>2</sup> per Magazzini.

Pertanto:

**Superficie commerciale (= Sup. Lorda + ¼ balconi) Valore (€/m<sup>2</sup>)**

Negozio: 155 m<sup>2</sup> 500,00

Magazzino: 154 m<sup>2</sup> 250,00

Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del locale, si ottiene:

**Consistenza in m<sup>2</sup> Valore di mercato**

$(m^2 155 \times \text{€/m}^2 500,00) + (m^2 154 \times \text{€/m}^2 250,00) = \text{€ } 116.000,00$

- b) **Terreno circostante il fabbricato suddetto** (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 1), **individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 969.**

DATI METRICI - CONSISTENZA

Dalla visura catastale dei terreni si evincono i seguenti dati metrici:

- Terreno - destinazione Insedimenti Alberghieri - Superficie: m<sup>2</sup> 5.084

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che tale terreno, a seguito di espropriazione per la realizzazione della S.S. n. 658 Potenza-Melfi, è stato ridotto di mq 150 circa, pertanto la superficie vendibile di tale suolo è pari a: m<sup>2</sup> 4.934

## CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

### a) Indagini dirette

Si è proceduto al reperimento di valutazioni, convalidate poi con atti di compravendita, inerenti terreni di caratteristiche di PRG più prossime a quello in esame, sia per destinazione urbanistica che per consistenza. L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa sia per carenza di atti di trasferimento con valori certi di aree edificabili, sia perché il mercato è in sensibile recessione anche e soprattutto per il tipo di insediamento che potrebbe essere realizzato. Comunque per l'unità in esame vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

	minimo €/Ha	massimo €/Ha
<b>Terreno</b> (di qualsiasi natura)	3.000,00	6.000,00

b) Fonte - Regione Basilicata - Commissione per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni (allegato 15).

Nell'area 1, denominata Montagna di Avigliano e Muro Lucano, in cui ricade il territorio di Filiano, viene attribuito, per il tipo di coltura (seminativo), il seguente valore unitario:

<b>Terreno</b> (Seminativo)	<b>€/Ha</b> 5.070,00
--------------------------------	----------------------

### VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità. Considerando l'immobile quale pertinenza del fabbricato di cui al punto 1), secondo la prassi, bisognerebbe stimare un giardino ad 1/10 - 1/20 del valore a mq dell'immobile principale, considerando invece la scarsa commerciabilità del bene, e i valori rivenienti dalle indagini dirette, si ritiene che il valore di mercato, unitario a metro quadrato, attribuibile al terreno, possa essere il seguente: 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto:

Superficie commerciale	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Terreno: 4.934 m <sup>2</sup>	5,00

Applicando i sopraddetti valori unitari alla superficie commerciale del terreno, si ottiene:

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
(m <sup>2</sup> 4.934 x €/m <sup>2</sup> 5,00) =	€ 24.670,00

### CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti, il sottoscritto CTU, esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO n. 1 possa essere pari, in cifra tonda, a € 140.000,00.

**LOTTO N. 2 - BENI DI PROPRIETÀ** ██████████ Composto da terreno agricolo incolto

**Terreno agricolo** (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 2), **attualmente incolto**, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 971.

DATI METRICI - CONSISTENZA

Dalla visura catastale dei terreni si evincono i seguenti dati metrici:

- Terreno - destinazione Agricola - Superficie: m<sup>2</sup> 3.200

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che tale terreno, a seguito di espropriazione per la realizzazione della S.S. 658 Potenza-Melfi, è stato ridotto di mq 1.100 circa, pertanto la superficie vendibile di tale suolo è pari a: m<sup>2</sup> 2.100

CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

a) *Indagini dirette*

Le indagini effettuate nel mercato della zona in esame, hanno rilevato che la domanda, per acquisti e/o vendite di unità immobiliari con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, è praticamente nulla. Comunque per l'unità in esame vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

	minimo €/Ha	massimo €/Ha
<b>Terreno</b> (di qualsiasi natura)	3.000,00	6.000,00

b) *Fonte - Regione Basilicata - Commissione per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni* (allegato 15)

Nell'area 1, denominata Montagna di Avigliano e Muro Lucano, in cui ricade il territorio di Filiano, viene attribuito, per il tipo di coltura (seminativo), il seguente valore unitario:

<b>Terreno</b> (Seminativo)	€/Ha 5.070,00
--------------------------------	---------------

VALUTAZIONE

Si ritiene che il valore di mercato unitario per Ettaro attribuibile al terreno in oggetto, possa essere il seguente: 5.070,00 €/Ha, pari a 0,507 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto:

Superficie commerciale	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Terreno: 2.100 m <sup>2</sup>	0,507

Applicando i sopraddetti valori unitari alla superficie commerciale del terreno, si ottiene:

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
(m <sup>2</sup> 2.100 x €/m <sup>2</sup> 0,507) =	€ 1.064,70

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti, il sottoscritto CTU, esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO n. 2 possa essere pari, in cifra tonda, a € 1.100,00.



**LOTTO N. 3 -BENI DI PROPRIETÀ** [REDACTED] Composto da fabbricato su due livelli, per civile abitazione ed annessi e terreno circostante ad uso agricolo (il tutto riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 6)

- a) **Fabbricato, individuato presso il N.C.E.U. di Filiano al foglio n. 8 part. 1262 sub 1 e sub 2 (ex part. 525)**

#### DATI METRICI - CONSISTENZA

In base alle misurazioni effettuate su planimetrie quotate - scala 1:100 - ritirate mediante "Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Filiano" effettuata in data 14/01/2010, previo alcuni riscontri eseguiti, si ottengono le seguenti superfici del fabbricato in questione.

- Piano Terra - Deposito - Superficie lorda: 152 m<sup>2</sup> circa
- Piano Primo - Abitazione - Superficie lorda: 152 m<sup>2</sup> circa + 17 m<sup>2</sup> circa di balcone

#### CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### a) Indagini dirette

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade il fabbricato in esame, hanno rilevato che la domanda, per acquisti e/o vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, è praticamente nulla. Comunque per le unità in esame vengono attribuiti, per *superficie lorda vendibile* i seguenti valori unitari:

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
<b>Abitazioni</b>	350,00	500,00
<b>Depositi</b>	200,00	250,00

##### b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari (allegato 14):

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
<b>Civili Abitazioni</b>	410,00	500,00
<b>Autorimesse</b>	220,00	270,00

#### VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità. Si ritiene che il valore di mercato unitario a metro quadrato attribuibile, distinto per destinazione, possa essere il seguente: 450,00 €/m<sup>2</sup> per Abitazioni - 220,00 €/m<sup>2</sup> per Depositi.

Pertanto:

Superficie commerciale (= Sup. Lorda + ¼ balconi)	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Abitazione: 156 m <sup>2</sup>	450,00
Deposito: 152 m <sup>2</sup>	220,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Applicando i sopraddeiti valori unitari alle superfici commerciali del locale, si ottiene:

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
$(m^2 156 \times \text{€}/m^2 450,00) + (m^2 152 \times \text{€}/m^2 220,00) =$	€ 103.640,00



- b) **Terreno circostante il suddetto fabbricato, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. 1261 (ex part. 525)**

#### DATI METRICI - CONSISTENZA

Dalla visura catastale dei terreni si evincono i seguenti dati metrici:

- Terreno - destinazione Agricola - Superficie: m<sup>2</sup> 2.200

#### CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

##### a) Indagini dirette

Le indagini effettuate nel mercato della zona in esame, hanno rilevato che la domanda, per acquisti e/o vendite di unità immobiliari con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, è praticamente nulla. Comunque per l'unità in esame vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

	minimo €/Ha	massimo €/Ha
<b>Terreno</b> (di qualsiasi natura)	3.000,00	6.000,00

b) *Fonte - Regione Basilicata - Commissione per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni (allegato 15)*

Nell'area 1, denominata Montagna di Avigliano e Muro Lucano, in cui ricade il territorio di Filiano, viene attribuito, per il tipo di coltura (seminativo), il seguente valore unitario:

**Terreno**                    **€/Ha 5.070,00**  
(Seminativo)

#### VALUTAZIONE

Si ritiene che il valore di mercato unitario per Ettaro attribuibile al terreno in oggetto, possa essere il seguente: 5.070,00 €/Ha, pari a 0,507 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto:

Superficie commerciale	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Terreno: 2.200 m <sup>2</sup>	0,507

Applicando i sopraddeiti valori unitari alla superficie commerciale del terreno, si ottiene:

Consistenza in m <sup>2</sup>	Valore di mercato
$(m^2 2.200 \times \text{€}/m^2 0,507) =$	€ 1.115,40



## CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti, il sottoscritto CTU, esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO n. 3 possa essere pari, in cifra tonda, a € 105.000,00.

**LOTTO N. 4 -BENI DI PROPRIETÀ** [REDACTED] composto da terreni contermini, ad uso agricolo e per insediamenti alberghieri, della superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 5.604

- a) **Terreno destinato a vigneto, attualmente incolto, individuati presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. n. 136** (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 5).
- b) **Terreno per insediamenti alberghieri, individuato presso il N.C.T. di Filiano al foglio n. 8 part. n. 968** (riportato nell'atto di pignoramento al punto n. 7).

### DATI METRICI - CONSISTENZA

Dalla visura catastale dei terreni si evincono i seguenti dati metrici:

- Terreno - Vigneto - Superficie: m<sup>2</sup> 2.077
- Terreno - Seminativo - Superficie: m<sup>2</sup> 3.527

### CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### a) Indagini dirette

Le indagini effettuate nel mercato della zona in esame, hanno rilevato che la domanda, per acquisti e/o vendite di unità immobiliari con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, è praticamente nulla. Comunque per l'unità in esame vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

	minimo €/Ha	massimo €/Ha
<b>Terreno</b> (di qualsiasi natura)	3.000,00	6.000,00

b) *Fonte - Regione Basilicata - Commissione per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni* (allegato 15)

Nell'area 1, denominata Montagna di Avigliano e Muro Lucano, in cui ricade il territorio di Filiano, viene attribuito, per il tipo di coltura (seminativo), il seguente valore unitario:

**Terreno** €/Ha 8.560,00  
(Vigneto)

**Terreno** €/Ha 5.070,00  
(Seminativo)

### VALUTAZIONE

Si ritiene che il valore di mercato unitario per Ettaro attribuibile al terreno in oggetto, possa essere il seguente: 8.560,00 €/Ha, pari a 0,856 €/m<sup>2</sup> per il vigneto, 5.070,00 €/Ha, pari a 0,507 €/m<sup>2</sup> per il seminativo.

Pertanto:



Superficie commerciale

Valore (€/m<sup>2</sup>)

Vigneto: 2.077 m<sup>2</sup>

0,856

Seminativo: 3.527 m<sup>2</sup>

0,507

Applicando i sopradetti valori unitari alla superficie commerciale del terreno, si ottiene:

Consistenza in m<sup>2</sup>

Valore di mercato

$(m^2 2.077 \times \text{€/m}^2 0,856) + (m^2 3.527 \times \text{€/m}^2 0,507) =$  € 3.566,10

#### CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti, il sottoscritto CTU, esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO n. 4 possa essere pari, in cifra tonda, a € 3.600,00.

**QUESITO 11:** Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato di testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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).

#### LOTTO N. 1

In Filiano (PZ), alla C/da Carciuso, fabbricato su due livelli, adibito a bar, ristorante ed annessi e terreno circostante ad uso insediamenti alberghieri, utilizzato come giardino e piazzale d’ingresso, individuati rispettivamente presso il N.C.E.U. al:

Foglio	Particella	Piano	Categoria	Classe	Consistenza
8	747 sub 1	T	C/2	2	163 m <sup>2</sup>
8	747 sub 2	1	C/1	1	115 m <sup>2</sup>

e presso il N.C.T. al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca
8	969	Seminativo	2	00 50 84

Il lotto confina con S.S. n. 658 Potenza Melfi, proprietà [redacted], proprietà [redacted] salvo altri.

#### LOTTO N. 2

In Filiano (PZ), alla C/da Carciuso, terreno agricolo, attualmente incolto, individuato presso il N.C.T. al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca
8	971	Seminativo	3	00 32 00

Il lotto confina con S.S. n. 658 Potenza Melfi, proprietà [redacted], proprietà [redacted] salvo altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO N. 3

In Filiano (PZ), alla C/da Carciuso, fabbricato su due livelli, per civile abitazione ed annessi e terreno circostante, individuati rispettivamente presso il N.C.E.U. al:

Foglio	Particella	Piano	Categoria	Classe	Consistenza
8	1262 sub 1	T	C/2	1	92 m <sup>2</sup>
8	1262 sub 2	1	A/2	1	6,5 vani

e presso il N.C.T. al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca
8	1261	Seminativo	3	00 22 00

Il lotto confina con proprietà [redacted] ed altri, proprietà [redacted] 15/09/1964, [redacted], salvo altri.

### LOTTO N. 4

In Filiano (PZ), alla C/da Carciuso, terreni contermini, ad uso agricolo e per insediamenti alberghieri, della superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 5.604, individuati presso il N.C.T. al:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca
8	136	Vigneto	2	00 20 77
8	968	Seminativo	2	00 35 27

Il lotto confina con Strada Comunale, proprietà [redacted] proprietà [redacted], salvo altri.

### **QUESITO 12: omissis**

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, a compimento delle operazioni affidategli, all'uopo necessarie ai fini della giustizia, ha redatto la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio; egli stesso, ritenendo di avere espletato l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e, congedandosi, rimane a disposizione per i chiarimenti ed i confronti che l'Ill.mo Giudice riterrà opportuni.

Con ossequio

Potenza, li 01 febbraio 2010

Il CTU

Arch. Corrado Solimine