



- TRIBUNALE di POTENZA -

SEZIONE CIVILE
R.G.E. n.° 64/85 riunita alle 42/07 - 43/07

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE TRA

“ [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Rinvio Udienza 17.09.2010

IL C.T.U.
geom. Vito Rocco MOLINARI

INDICE

1. OGGETTO
2. PREMESSA
3. QUESITI
4. CRONISTORIA PRECEDENTE CTU
5. SOPRALLUOGO
6. CONCLUSIONI
7. STIMA
8. FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI
9. IMPORTO TOTALE STIMATO
10. INVITO A SOPRALLUOGO
11. VERBALE DI SOPRALLUOGO
12. DECRETO TRASFERIMENTO PART. 169 – 130 – 175 FOGLIO 6
13. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
14. ORTOFOTO
15. ELABORATO FOTOGRAFICO
16. VISURE CATASTALI
17. STRALCI PLANIMETRICI
18. PLANIMETRIE CATASTALI
19. PARCELLA TECNICA

O G G E T T O: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da " [REDACTED] contro [REDACTED]

R.G.E. n. 42/07 – 43/07 – (riunite alla 64/85)

P R E M E S S A

In data 22/01/2010, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.º 573, l'incarico di redigere la presente consulenza.

Dopo il giuramento di rito erano posti i seguenti quesiti :

1. *se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

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 all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
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 i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico , ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. ;in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 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 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;
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 di 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;
11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “ .pdf” per Adobe – Acrobat) – 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, 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 cvico, al piano ed al numero d'interno);
12. estraiga 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.

- SOPRALLUOGO -

In riferimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, dopo aver effettuato, nei giorni precedenti, vari sopralluoghi presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Baragiano e **I'U T E di Potenza** , ed estraendo dai Registri e dalle Mappe quanto necessario per l'espletamento dell'incarico (*il tutto per verificare, alla data odierna , la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento*),per poter acquisire ogni notizia utile relativa sia alla " Conformità Urbanistica " che all'attuale " Destinazione Urbanistica " dei beni pignorati.

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione acquisita, e dopo aver attentamente esaminato gli atti del presente procedimento, comunicava alle parti, il tutto a mezzo di **posta elettronica certificata e fax** regolarmente ricevuti dagli stessi, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, precisamente il giorno **07.06.2010 alle ore 9.30.**

Tale giorno, sul luogo convenuto, oltre al sottoscritto, era presente:

- o **Sig. [REDACTED] (figlio del sig. [REDACTED] in qualità di delegato);**

al convenuto si dava lettura dei quesiti così come formulati dal G.E. allo scrivente e lo stesso si dichiarava disponibile a **collaborare** con il sottoscritto , pertanto lo scrivente procedeva a compilare il verbale di sopralluogo dando così inizio alle operazioni peritali di rito.

- *in riferimento alla domanda fatta al sig. [REDACTED] dallo scrivente sul regime patrimoniale del sig. [REDACTED] la stesso riferiva che il sig. [REDACTED] e' coniugato in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]*
- ***in riferimento alla descrizione (ubicazione, confini, superficie e stato di possesso) degli immobili oggetto della presente lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella CTU del 27 settembre 2002 che, per mero scrupolo professionale, di seguito si riporta, fatta eccezione :***

1. *lo stato d'uso e manutenzione degli immobili (fabbricati che alla data odierna si trovano in un mediocre stato d'uso e manutenzione, il tutto come si evince dall'allegato fotografico) ed alla descrizione dei nuovi immobili oggetto di pignoramento (immobile censito in mappa al foglio 6 particelle 113 – 114 – 115) -.*
2. *valutazione degli stessi che, alla data odierna, non corrisponde più a quella precedente, il tutto per molteplici fattori che, in fase di valutazione, verranno elencati.*

DESCRIZIONE GENERALE

Comune di BARAGIANO
C. da Santa Sofia

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di Baragiano e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , nonché dai vari sopralluoghi effettuati in loco, si è riscontrato (il tutto sempre in riferimento ai due Atti di Pignoramento) che **sulle particelle , non solo quelle oggetto della presente**, insistono vari fabbricati di diverse dimensioni, di cui alcuni in c.a ed altri in intelaiatura metallica mobile che costituiscono, insieme ad alcuni fabbricati, un " **Impianto Serricolo di Fungicoltura, di trasformazione, di uffici direzionali ed annessi** " .

- Gli immobili in oggetto (*terreni con relativi fabbricati*) sono ubicati alla *Contrada Santa Sofia* , nelle immediate vicinanze dello Scalo Ferroviario di BARAGIANO Scalo, essi risultano alquanto pianeggianti e ben esposti, oltre ad essere di facile raggiungimento tramite Strade sia Comunali che Provinciali , il tutto nella immediata periferia del Comune di Baragiano; l'intera azienda, alla luce di quanto accertato , risulta ben collegato anche con il capoluogo di Provincia : **POTENZA**.
- Gli stessi (terreni) sono pervenuti a XXXXXXXXXX con vari ATTI NOTARILI, più precisamente con :
 - Atto di DONAZIONE redatto dal Notar Dott. Nicola MAGGIO del 05 Gennaio 1966, n.° 34899/8022 di Repertorio, Registrato a Potenza il 24 Gennaio 1966 al n.° 281;
 - Atto di COMPRAVENDITA redatto dal Notar Dott. Nicola MAGGIO del 05 Gennaio 1966, n.° 34901/8024 di Repertorio, Registrato a Potenza il 24 Gennaio 1966 al n.° 282;
 - Atto di COMPRAVENDITA redatto dal Notar Dott. Nicola MAGGIO del 22 Gennaio 1966, n.° 35155/8060 di Repertorio, Registrato a Potenza in data 08 Febbraio 1966, AL N.° 480.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Foglio 6 Particella 55 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

la non corrispondenza della superficie catastale della particella in oggetto per avvenuto frazionamento, ma, sommando le superficie delle varie particelle che sono scaturite dai vari frazionamenti , **particella 55 - 97 - 132 - 133** -, si ottiene una superficie pari a **mq. 6.300** , **di poco inferiore alla originaria particella 55 di mq. 6.587, in quanto la differenza di mq. 287 non è altro che la porzione di terreno occupato da parte del fabbricato contraddistinto con il n.° 114;**

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in **- Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli ;**

alla data odierna , sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso;

sempre da quanto accertato, sulle particelle **132 - 133 (derivate dalla Ex 55)** **insistono porzioni di SERRE e porzioni di FABBRICATI** , realizzate con regolari **Concessioni od Autorizzazioni Edilizie regolarmente rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano**, nonché dalla **Regione Basilicata Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale .**

Si precisa , inoltre , che solo parte della particella **Ex 55**, e più precisamente la particella **55 e 97**, possono essere coltivate mentre le particella 132 e 133 sono interessate , come prima accennato, dalle Serre e dai Fabbricati censiti e non nel N.E.U , per cui la superficie utile alla coltivazione , alla data odierna , è pari a **mq. 2.727;**

su di esse non insiste vincolo di qualsiasi natura ;

sia la particella 55 sia le derivate confinano tra di loro, inoltre la nuova particella 55 confina con Strada Vicinale Masseria [REDACTED] la particella 133 con la Strada Vicinale Nocenzulla, proprietà eredi Cocina ed eredi [REDACTED], salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Foglio 6 Particella 57 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

da quanto accertato , si è riscontrata la non corrispondenza sia della particella originaria, perché soppressa, sia della superficie catastale, il tutto per avvenuto frazionamento, ma sommando le superficie delle varie particelle che sono scaturite dai vari frazionamenti ,

particella 128 -129, si ottiene una superficie pari a **mq. 4.185**, di poco inferiore alla originaria **particella 57 di mq. 4.260**, in quanto la differenza di **mq. 75** non è altro che la **porzione di terreno occupato da parte del fabbricato contraddistinto con il n.° 113**;

in base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli**.

Alla data odierna, sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso.

Sempre da quanto accertato sulle particelle **128 - 129 (derivate dalla Ex 57)** insistono **porzioni di SERRE e porzioni di FABBRICATI** realizzate con regolare **Concessioni od Autorizzazioni Edilizie regolarmente rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano**, nonché dalla **Regione Basilicata Dipartimento Agricoltura e Sviluppo Rurale**;

si precisa, inoltre, che solo parte della **particella 128 Ex 57**, per una superficie pari a **mq. 1.540**, può essere coltivata, mentre, sia la **particella 129** che la rimanente parte della **particella 128**, essendo interessate, come prima accennato dalle Serre e dai Fabbricati censiti e non nel N.E.U, non possono essere coltivate;

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura;

le stesse, oltre ad avere un confine in comune tra di loro confinano (**part. 128**) con **Strada Vicinale Masseria** e **Strada Vicinale Nocenzulla (part. 129)**, proprietà eredi ed eredi salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Foglio 6 Particella 69 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza, si è riscontrato quanto segue:

si è riscontrata la piena corrispondenza con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento, precisando che, su detto terreno, insiste un **fabbricato rurale che alla data odierna non risulta censito in catasto**.

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli**;

alla data odierna, sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso, sia per il terreno che per il fabbricato;

esso si sviluppa su una superficie pari a circa **mq. 18.359**;

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura.

il **terreno** confina con strada Vicinale Nocenzulla, proprietà, proprietà, proprietà, Vallone Comunale salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Il fabbricato di non recente costruzione , realizzato nelle strutture portanti in muratura di pietra, si sviluppa su due livelli fuori terra non comunicanti tra di loro, precisando che il piano terra, sempre da quanto accertato, viene utilizzato alla data odierna come deposito – magazzino , mentre il primo piano viene utilizzato come abitazione, al quale si accede tramite una scala esterna, il tutto per una superficie complessiva esterna di mq. 120;

esso è fornito di tutti i servizi primari, ed è ubicato nella parte alta dell'appezzamento di terreno è più precisamente nella immediata vicinanza della Strada Vicinale Nocenzulla..

Foglio 6 Particella 67 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

la piena corrispondenza con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli ;**

alla data odierna , sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso;

esso si sviluppa su una superficie pari a circa mq. **4.594 ;**

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura.

Esso confina con strada Vicinale Nocenzulla, proprietà eredi [REDACTED] , proprietà [REDACTED], Vallone Comunale salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Foglio 6 Particella 94 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

la piena corrispondenza con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli ;**

alla data odierna , sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso , sia per il terreno che per il fabbricato;

esso si sviluppa su una superficie pari a circa mq. **3.323 ;**

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura.

Esso confina con strada Vicinale, Strada Comunale Bella Baragiano proprietà [REDACTED] , proprietà [REDACTED] salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Foglio 6 Particella 36 (Terreno)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

la piena corrispondenza con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli ;**

alla data odierna , sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso , sia per il terreno che per il fabbricato;

esso si sviluppa su una superficie pari a circa mq. **5.063 ;**

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura.

Esso confina con strada Comunale , Vallone Mulino proprietà eredi [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

Foglio 25 Particelle 281 - 285 (Terreno ubicato alla Contrada Costa di Riso)

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di BARAGIANO e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

la piena corrispondenza con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

In base al Piano Regolatore Generale vigente, ricadono in - **Zona - E - definita Agricola dal vigente strumento urbanistico** con un indice di **Densità Fondiaria pari a 0.03 mc/mq. per abitazione e 0.07 mc/mq per annessi agricoli ;**

alla data odierna , sono gli stessi intestatari catastali con il proprio nucleo familiare che ne detengono il possesso , sia per il terreno che per il fabbricato;

esso si sviluppa su una superficie pari a circa mq. **3.251** il tutto diviso in due particelle dalla Ferrovia dello Stato , che collega la Città di Napoli al capoluogo di Regione Potenza;

su di esso non insiste vincolo di qualsiasi natura.

Esso confina (**Part. 285**) con strada Comunale, proprietà [REDACTED], proprietà

[REDACTED], mentre l'altro appezzamento (**Part. 281**) confina con proprietà [REDACTED]

[REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri, il tutto come si evince dai grafici allegati.

STIMA

TERRENI

(Comune di BARAGIANO)

ubicati in contrada Santa Sofia

Foglio 6 Particella 55

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo: che il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90)** ad un **massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 1.091 x €. 14,20 =€. 15.492,20
Ed in C.T.€. 15.500

Foglio 6 Particella 97 (Ex 55)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo: che il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90)** ad un **massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 1.636 x €. 14,20 = €. 23.231,20
Ed in C.T. €. 23.230

Foglio 6 Particella 132 (Ex 55)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, tenendo conto della

porzione di serre (vecchie e nuove) che insistono sopra , il tutto per una superficie pari a mq. 1.200, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro (terreno con relative pertinenze " serre ") , variano da un **minimo di €/mq. 130 (euro centotrenta) ad un massimo di €/mq. 150 (euro centocinquanta)** pertanto, andando a mediare i due valori, avremo **€/mq. 140 (euro centoquaranta)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 1.200 x € 140 = € 168.000

Foglio 6 Particella 133 (Ex 55)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 1.221 x € 14,20 = € 17.338,20

Ed in C.T.€ 17.340

Foglio 6 Particella 129 (Ex 57)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 786 x € 14,20 =€ 11.161,20

Ed in C.T.€ 11.161

Foglio 6 Particella 128 (Ex 57)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, **tenendo conto della porzione di serre ed uffici che vi insistono sopra**, precisando che per una giusta valutazione lo scrivente procederà prima alla valutazione della parte di terreno non interessato dagli immobili, poi alla valutazione del terreno interessato dalle serre ed infine alla valutazione del terreno interessato dalla palazzina uffici, onde poter avere la giusta valutazione dell'intera particella in oggetto, per cui avremo:

- **Porzione di terreno**

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50) pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 1.960 x € 14,20 =€ 27.832

- **Terreno con porzione di serre**

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro (terreno con relative pertinenze " serre ") , variano da un minimo di €/mq. 130 (euro centotrenta) ad un massimo di €/mq. 150 (euro centocinquanta) pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 140 (euro centoquaranta)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 480 x € 140 =€ 67.200

- **Terreno con porzione di palazzina uffici**

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro (terreno con relative pertinenze " uffici ") , variano da un minimo di €/mq. 360 (euro trecentosessanta) ad un massimo di €/mq. 465 (euro quattrocentosessantacinque

) pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 412,50 (euro quattrocentododici/50)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 250 x €. 412,50 =€. 103.125

Il tutto per un valore complessivo pari ad€ 198.150

Foglio 6 Particella 67

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90)** ad un **massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 4.594 x €14,20 =€. 65.234,80

Ed in C.T.€. 65.235

Foglio 6 Particella 69

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni comprensivi di fabbricati simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un **minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90)** ad un **massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50)** pertanto, andando a mediare i due valori, **avremo €/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 18.359 x €. 14,20 =€ 260.697,80

Ed in C.T.€ 260.700

Foglio 6 Particella 94

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50) pertanto, andando a mediare i due valori, avremo **€/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 3.323 x € .14,20 =€. 47.186,60
Ed in C.T.€. 47.190

Foglio 6 Particella 36

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50) pertanto, andando a mediare i due valori, avremo **€/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 5.063 x € .14,20 =€. 71.894,60
Ed in C.T.€. 71.895

Foglio 25 Particella 281 – 285

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, per cui avremo:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, variano da un minimo di €/mq. 12,90 (euro dodici/90) ad un massimo di €/mq. 15,50 (euro quindici/50) pertanto, andando a mediare i due valori, avremo **€/mq. 14,20 (euro quattordici/20)** che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'intero immobile, in regime di libero mercato, per cui avremo:

Mq. 3.251 x € .14,20 =€. 46.164,20
Ed in C.T.€. 46.164

**Dalla documentazione acquisita e dall'ulteriore
sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue:**

1. La particella 169 del foglio 6 alla data odierna risulta intestata al sig. :

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lui pervenuta con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' - TRIBUNALE DI POTENZA, in copia alla presente si allega) del 04/07/2007 (**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**).

2. La particella 175 del foglio 6 alla data odierna risulta intestata ai sigg.:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lui pervenuta con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' - TRIBUNALE DI POTENZA, in copia alla presente si allega) del 04/07/2007(**proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione legale dei beni**).
- [REDACTED], nata a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lei pervenuta con Atto Pubblico del 01.04.1998 a firma del Dott. Notaio DI ADDEA Maria da Potenza (**proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni**).

3. La particella 130 del foglio 6 alla data odierna risulta intestata ai sigg.:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lui pervenuta con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' - TRIBUNALE DI POTENZA, in copia alla presente si allega) del 04/07/2007 (**proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione legale dei beni**).
- [REDACTED], nata a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lei pervenuta con Atto Pubblico del 01.04.1998 a firma del Dott. Notaio DI ADDEA Maria da Potenza (**proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni**).

4. La particella 94 del foglio 6 alla data odierna risulta intestata alla sig.:
[REDACTED], nata a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] a lei pervenuta
con ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 26/09/2002 – Rep. n.° 42826
a firma del Notaio Dott. Zotta da Potenza.
5. Catastalmente le particelle 55 – 97 – 132 – 133 – 67 – 69 del foglio 6 del
Comune di Baragiano oltre ad essere intestate in *piena proprietà* al sig.
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], sono ancora
intestate al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in
qualità di " *USUFRUTTUARIO* " *deceduto il 04/07/1983.*
6. Catastalmente le particelle 281 – 285 del foglio 6 del Comune di
Baragiano oltre ad essere intestate in *quota parte (3/6)* al sig.
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sono ancora
intestate al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in
qualità di " *USUFRUTTUARIO* " *deceduto il 04/07/1983.*
7. Per alcune particelle foglio 6 Part. 128 – 129 – 130 – 169 – 175 esiste
ancora oggi il vincolo del " *DIRITTO DEL CONCEDENTE* ".
8. In riferimento agli immobili che insistono sulle particelle 128 –
130 – 132 si ribadisce quanto già riportato nella precedente CTU
(*sulle particelle , e non solo oggetto della presente,* insistono vari
fabbricati di varie dimensioni, di cui alcuni in c.a ed alcuni in intelaiatura
metallica mobile che costituiscono insieme ad alcuni fabbricati un "
*Impianto Serricolo di Fungicoltura, di trasformazione, di uffici direzionali
ed annessi* ") mentre sulla particella 69 tutte del foglio 6 insiste un
fabbricato rurale su due livelli il tutto in un *mediocre stato d'uso e
manutenzione.*
9. In riferimento al fabbricato contraddistinto in mappa al foglio 6
particelle 113 – 114 – 115, lo scrivente, anche se procederà alla
valutazione dello stesso, fa presente che l'immobile è stato realizzato in
parte su particelle intestate e di proprietà del sig. [REDACTED]
(*esecutato*) ed in parte su particelle intestate e di proprietà di altre

- CONCLUSIONI -

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici competenti si può affermare quanto segue :

- i beni di cui ai punti **1 - 2 - 3** non sono vendibili (beni non di proprietà dell'esecutato sig. ██████████).
- Il bene di cui al punto **4** può essere venduto in quanto l'atto di trasferimento è stato redatto il 26 settembre 2002 successivamente alla Iscrizione di Ipoteca Giudiziale iscritta a Potenza in data 26 febbraio 2002 ai n.ri 5067/341 a favore del sig. ██████████ .
- Per i beni di cui ai punti **5 - 6** prima di procedere alla loro vendita bisogna procedere alla cancellazione d'usufrutto se come risulta l'usufruttuario è deceduto.
- Per i beni di cui al punto **7** dalle verifiche effettuate presso il comune di Baragiano sul " DIRITTO DEL CONCEDENTE " (terreni ceduti in epoche passate in fitto ai contadini mediante contratto di livello) si è riscontrato che alla data odierna, sempre da quanto riferito dal tecnico comunale geom. " ██████████ " non è stata presentata nessuna richiesta per l'affrancazione di detto rapporto, pertanto prima di una eventuale vendita bisogna procedere all'estinzione del rapporto con il comune di Baragiano.
- Per il fabbricato censito in mappa al foglio 6 particelle 113 - 114 - 115 dalla documentazione acquisita risulta invendibile considerato che lo stesso è stato realizzato in parte su terreno di proprietà del Comune di Baragiano " Diritto del Concedente " e del sig. " ██████████ " e lo stesso in base alla sua forma non può essere neanche frazionabile.

In riferimento a quanto innanzi lo scrivente procederà alla valutazione di tutti i beni oggetto della presente, demandando alla S.V. qualsiasi conclusione in merito.

- S T I M A -

In riferimento alla valutazione o individuazione del più probabile **valore di mercato** cui possono essere compravenduti gli immobili in oggetto, allo scrivente verrebbe spontaneo “ **riconfermare** “ la valutazione riportata nella precedente CTU (**27 settembre 2002**), ma detti valori oggi **non rispecchiano lo stato dei luoghi** in considerazione dei seguenti fattori:

- *stato d'uso e manutenzione;*
- *manca di richiesta di immobili simili (terreni, terreni con sovrastante capannoni, capannoni semovibili, fabbricati, ecc.) sul mercato immobiliare locale, considerato che negli ultimi anni il mercato immobiliare, causa anche l'entrata in vigore della nuova moneta, vive una fase di stallo, per cui a fronte di **offerte** di immobili simili a quelli in oggetto si verifica una **richiesta** quasi se non del tutto inesistente.*

Considerato che i procedimenti per l'individuazione del giusto valore di mercato cui possono essere compravenduti gli immobili in oggetto sono due “ Stima Sintetica e Stima Analitica “ , se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti che si concretizzano in una radiografia economica di un bene di prezzo noto attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione con il bene da stimare.

Per i beni in oggetto si potrebbe procedere per la loro valutazione con il metodo della stima sintetica, stima che si basa sulla comparazione e perciò richiede

l'acquisizione di una scala di valori per beni simili a quello da stimare entro la quale posizionare il bene in oggetto.

I prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quelli oggetto di valutazione, e gli stessi applicati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Considerato che il mercato immobiliare, come innanzi riferito, vive una fase di stallo, non è possibile reperire valori di riferimento, neanche tramite la “ Banca dati dell’Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ”, dove non sono neanche catalogati immobili simili – Terreni con sovrastante capannoni ecc., pertanto lo scrivente, per una giusta valutazione ritiene equo e giusto applicare alle precedenti valutazioni un coefficiente di riduzione pari al 30% .

In riferimento al giusto valore di mercato cui può essere compravenduto il fabbricato censito in mappa al foglio 6 particelle 113 - 114 - 115,

considerata la tipologia dello stesso ;

considerata la vetustà dell'edificio ;

considerato il tipo di rifiniture cui è dotato l'immobile;

considerato lo stato d'uso e manutenzione;

considerato l'andamento del mercato immobiliare locale;

lo scrivente ritiene giusto valutare l'immobile a corpo e non a misura per cui avremo che, in base a tutto quanto innanzi, l'immobile in oggetto può essere compravenduto ad un prezzo medio totale di € 250.000=

**In riferimento a tutto quanto innanzi di seguito si
 procederà alla valutazione dei beni già precedentemente
 valutati applicando loro una decurtazione del **30%** per
 cui avremo**

TERRENI

(Comune di BARAGIANO)

ubicati in contrada Santa Sofia e Costa di Riso

Foglio 6 Particella 55

Mq. 1.091 x €. 14,20 x (- 0.30) =€ 10.844

Ed in C.T.€. 10.800

Foglio 6 Particella 97

Mq. 1.636 x €. 14,20 x (- 0.30) = €. 16.261

Ed in C.T.€. 16.300

Foglio 6 Particella 132

Mq. 1.200 x €. 140 x (- 0.30) =€. 117.600

Foglio 6 Particella 133 (Ex 55)

Mq. 1.221 x €.14,20 x (- 0.30) = €. 12.136

Ed in C.T.€. 12.100

Foglio 6 Particella 129 (Ex 57)

Mq. 786 x €14,20 x (- 0.30) =€. 7.812

Ed in C.T.€. 7.800

Foglio 6 Particella 128 (Ex 57)

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti, in loco, terreni simili a quelli oggetto della presente, **tenendo conto della porzione di serre ed uffici che insistono sopra** , precisando che per una giusta valutazione lo scrivente procederà prima alla valutazione della parte di terreno non interessato dagli immobili, poi alla valutazione del terreno interessato dalle serre ed infine alla valutazione del terreno interessato dalla palazzina uffici, onde poter avere la giusta valutazione dell'intera particella in oggetto, per cui avremo:

• **Porzione di terreno**

Mq. 1.960 x €14,20 x (- 0.30) =€. 19.482

• **Terreno con porzione di serre**

Mq. 480 x € 140 x (- 0.30) =€. 47.040

• **Terreno con porzione di palazzina uffici**

Mq. 250 x € 412,50 x (- 0.30) =€. 72.187

Il tutto per un valore complessivo pari ad€ 138.700

Foglio 6 Particella 67

Mq. 4.594 x €14,20 x (- 0.30) =€. 45.664

Ed in C.T.€. 45.670

Foglio 6 Particella 69

Mq. 18.359 x € 14,20 x (- 0.30) =€ 182.488

Ed in C.T.€ 182.500

Foglio 6 Particella 94

Mq. 3.323 x € .14,20 x (- 0.30) =€. 33.030

Ed in C.T.€. 33.000

Foglio 6 Particella 36

Mq. 5.063 x € .14,20 x (- 0.30) =€. 50.326

Ed in C.T.€. 50.300

Foglio 25 Particella 281 - 285

Mq. 3.251 x € .14,20 x (- 0.30) = €. 32.314

Ed in C.T.€. 32.300

Foglio 6 Particella 130

Mq. 2.979 x € . 140 x (- 0.30) =€. 291.942

Ed in C.T.€. 292.000

Foglio 6 Particella 175

Mq. 1.729 x € . 14,20 x (- 0.30) =€. 17.186

Ed in C.T.€. 17.200

Foglio 6 Particella 169

Mq. 3.087 x € .14,20 x (- 0.30) =€. 30.684

Ed in C.T.€. 30.700

- FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI -

TERRENI

(Comune di BARAGIANO)

ubicati in contrada Santa Sofia e Costa di Riso

LOTTO - A -

- **Foglio 6 Particella 69**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano alla contrada S. Sofia con entrostante fabbricato rurale.
- Esso (**terreno**) confina con strada Vicinale Nocenzulla, proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] Vallone Comunale salvo altri.
- **Intestazione Catastale** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Usufruttuario);
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto**..... €. **182.500**

LOTTO - B -

- **Foglio 6 Particella 67**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano alla contrada S. Sofia.
- Esso confina con strada Vicinale Nocenzulla, proprietà eredi [redacted] proprietà [redacted], Vallone Comunale salvo altri.
- **Intestazione Catastale** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Usufruttuario);
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto**..... €. **45.670**

LOTTO - C -

- **Foglio 6 Particella 94**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano alla contrada S. Sofia.

- Esso confina con strada Vicinale, Strada Comunale Bella Baragiano proprietà [redacted] [redacted] proprietà [redacted] salvo altri.
- **Intestazione Catastale** : [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (Proprietà 1000/1000).
- **Valore totale del Lotto**..... € **33.000**

LOTTO - D -

- **Foglio 6 Particella 36**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano alla contrada S. Sofia
- Esso confina con strada Comunale , Vallone Mulino proprietà eredi [redacted] [redacted] salvo altri.
- **Intestazione Catastale** : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Usufruttuario);
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto**..... € **50.300**

LOTTO - E -

- **Foglio 25 Particelle 281 – 285**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano contrada Costa di Riso .
- Esso confina (**Part. 285**) con strada Comunale, proprietà [redacted] proprietà [redacted] , mentre l'altro appezzamento (**Part. 281**) confina con proprietà [redacted] , proprietà [redacted] , proprietà [redacted] salvo altri.
- **Intestazione Catastale** : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Usufruttuario);
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietario per 3/6);
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Proprietario per 3/6).
- **Valore totale del Lotto**€ **32.300**

LOTTO - F -

- **Foglio 6 Particella 55 – 97**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano contrada Santa Sofia.

- La particella 55 confina con Strada Vicinale Masseria [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri, mentre la particella 97 confina da più lati con proprietà [REDACTED] salvo altri.
- **Intestazione Catastale :** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Usufruttuario);
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto..... €. 27.100**

LOTTO - G -

- **Foglio 6 Particella 132**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano contrada Santa Sofia.
- Esso confina con proprietà [REDACTED] da più lati salvo altri.
- **Intestazione Catastale :** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Usufruttuario);
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto.....€. 117.600**

LOTTO - H -

- **Foglio 6 Particella 133 – 129**
- Terreni ubicati nel Comune di Baragiano contrada Santa Sofia.
- La particella 133 confina con proprietà [REDACTED] Strada Vicinale Nocenzulla, salvo altri, la particella 129 confina con proprietà Losasso, Strada Vicinale Nocenzulla, salvo altri.
- **Intestazione Catastale Foglio 6 Particella 133 :**
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Usufruttuario);
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Proprietario)
- **Intestazione Catastale Foglio 6 Particella 129 :**
COMUNE di BARAGIANO (DIRITTO del CONCEDENTE);
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Proprietario)
- **Valore totale del Lotto.....€. 19.900**

FA 2 178 22 65 659



COMUNE di BARAGIANO
(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. **3289** del **07 GIU 2010**
~~07 GIU 2010~~

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta presentata, in data 07/06/2010 prot. 3266, dal Geom. Vito Rocco Molinari, in qualità di C.T.U. incaricato dal G.E. Dott.ssa Emanuela Musi presso il tribunale di Potenza, relativa al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/01, per i terreni riportati in catasto al foglio di mappa:

Foglio n.	PARTICELLE
6	128 - 129 - 132 - 133 - 36 - 55 - 94 - 97 - 67 - 69 - 169 - 130 - 175
25	281 - 285

VISTO il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Baragiano, adottato con delibera consiliare n. 14 del 09.07.1976;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000

CERTIFICA

Che i terreni sopramenzionati sono indicati nel vigente P.D.F. di questo Comune come segue:

COMUNE DI BARAGLIANO
(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

Foglio	PARTICELLE	CLASSIFICAZIONE
6	128 - 129 - 132 - 133 - 36 - 55 - 94 - 97 - 67 - 69 - 169 - 130 - 175	Zona "E" (agricola)
25	281 - 285	Zona "E" (agricola)

Certifica altresì che le particelle suddette sono vincolate alle norme tecniche di attuazione allegate al suindicato Piano di Fabbricazione.

Il presente atto è rilasciato in carta libera per uso cui serve.

Il Responsabile del Servizio
Geom. Arcangelo FRASSINO



COMUNE DI BARAGIANO
(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

Allegato al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/01.

Dalla normativa allegata al vigente Piano di Fabbricazione ZONA "E" Agricola. Tale zona comprende la parte del territorio comunale con attuali caratteristiche agricole e zootecniche in cui si intende mantenere e valorizzare ulteriormente tale funzione.

Tale zona è strutturata in comparti agricoli in funzione sia della prevalente utilizzazione del suolo, sia delle caratteristiche orografiche.

I comparti di cui sopra hanno lo scopo di incentivare la riorganizzazione del settore agricolo ponendo a disposizione, in ambiti territoriali delimitati ed omogenei, i servizi sia per le residenze agricole che per la produzione.

In alcuni comparti, che hanno caratteristiche ambientali specifiche, oltre alla funzione prevalentemente agricola, sono previste anche funzioni turistiche.

Sono inoltre individuati nell'ambito di alcuni comparti vincoli di rispetto paesistico, idrogeologico.

L'edificazione in zona agricola è consentita alle seguenti condizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria residenziale 0,03 mc./mq., da realizzarsi in non più di tre piani, l'area da utilizzare ai fini dell'edificazione residenziale può essere reperita, o nel solo caso di lotti a confine di comparto, accorpando lotti anche di comparti limitrofi purchè questi ultimi compresi in un raggio di 2000 metri dal lotto dell'edificazione;

- Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione e trascrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli a "non edificanti" i lotti accorpati per raggiungere la superficie necessaria alla cubatura da realizzare; detti lotti debbono essere evidenziati su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso gli Uffici del Comune;

- E' consentita altezza massima m. 10,50; area coperta massima 5% del lotto; numero piani massimo 3;

DISTANZE: da testate fabbricati m. 10,00; da fronte fabbricati m. 15,00; distanze da strade a norma del D M n. 1444 del 1/4/1968 e successive modifiche ed integrazioni;

- La costruzione dovrà essere effettuata senza alterare la vegetazione e l'orografia esistente; è fatto comunque divieto assoluto di estirpazione delle essenze arboree esistenti.

Nelle zone agricole è inoltre consentita l'edificazione di costruzioni accessorie non abitabili necessarie alla conduzione agricola, con l'indice di 0,07 mc./mq.,

COMUNE DI BARAGIANO
(Provincia di Potenza)

UFFICIO TECNICO

EDILIZIA PRIVATA

Le attività produttive commerciali ed industriali esistenti in zona agricola vincolata e non vincolata od in possesso di concessione rilasciata in data anteriore a quella di dotazione del piano, hanno carattere temporaneo e comunque non superiore a 20 anni decorrenti dalla data di adozione del P.D.F. dopo tale data il Comune permuterà l'area occupata con altra area idonea nell'ambito del P.I.P..

Entro sei mesi dell'adozione del presente piano i proprietari di dette aree, preso atto del carattere temporaneo degli insediamenti in questione si impegnano a rimuovere o demolire le costruzioni stesse dopo la scadenza del previsto termine di 20 anni, a semplice richiesta del Comune.

Qualora i proprietari di detti insediamenti produttivi intendessero trasferire l'attività nell'ambito del P.I.P. prima del termine stabilito, dovranno farne richiesta al Comune che assegnerà l'area di permuta con carattere di priorità.

Il Comune individuerà sul territorio agricolo gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e ne regolerà la possibile riutilizzazione ai fini agricoli, zootecnici e, nei comparti agricolo-turistici, anche per attrezzature turistiche.

Nell'ambito di ciascun comparto agricolo verranno creati filari di alberi semplici e multipli per la protezione delle colture.

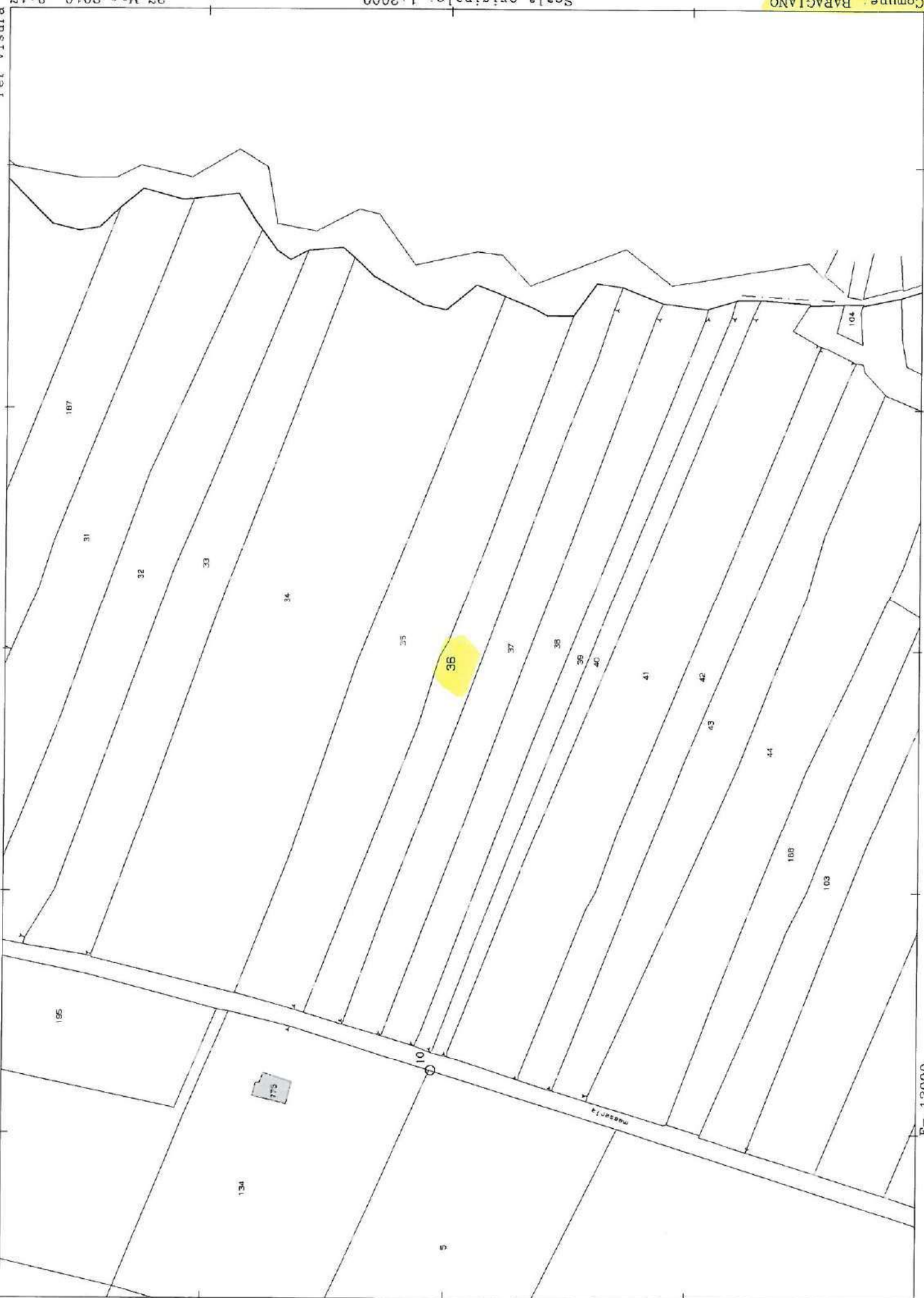
L'Amministrazione Comunale predisporrà un opportuno piano-quadro per individuare l'ottimale utilizzazione delle risorse agricolo-zootecnico-forestali del territorio, onde stabilire la specifica destinazione dei comparti.

O R T O F O T O

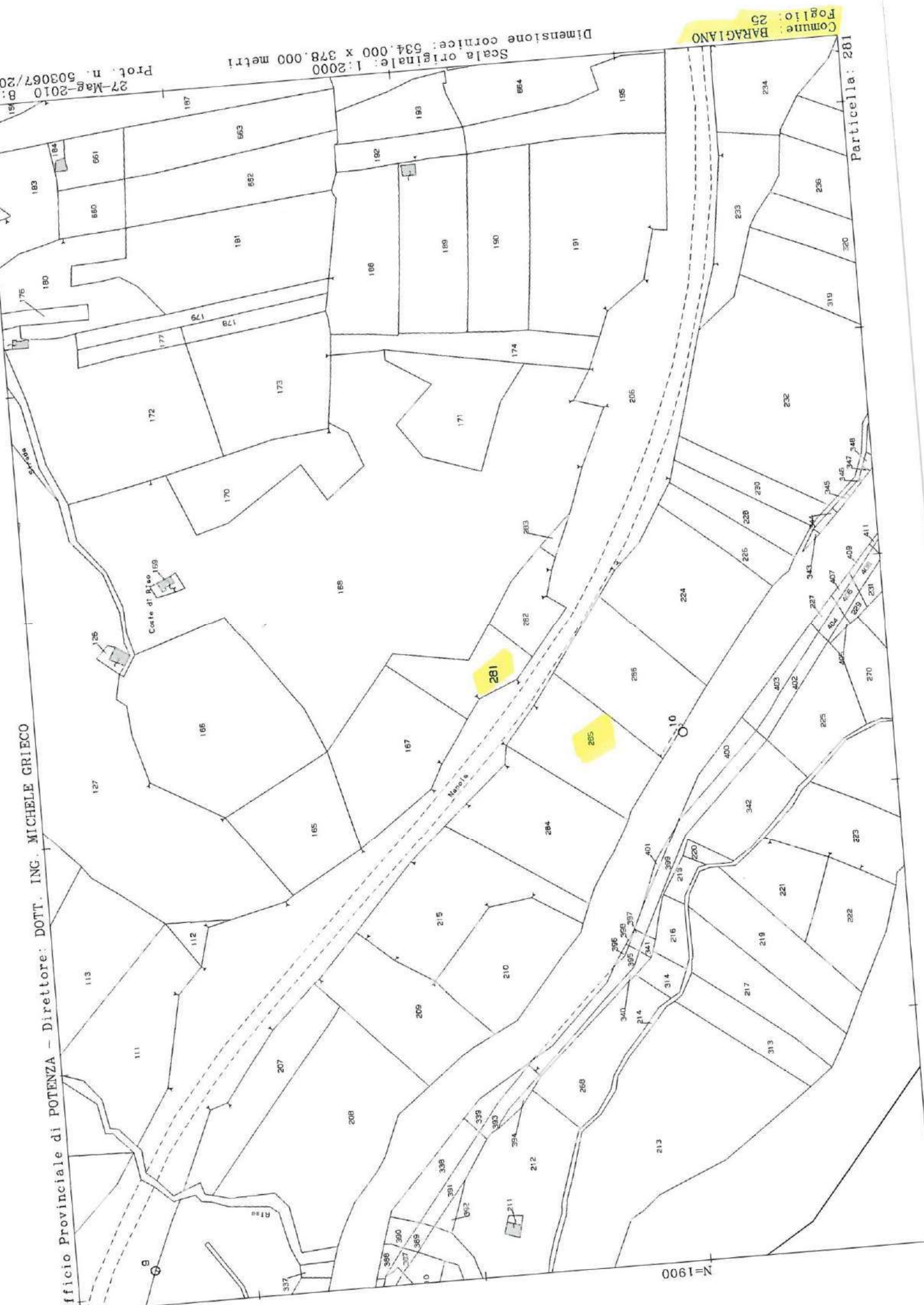


STRALCIO PLANIMETRICO





Ufficio Provinciale di POTENZA - Direttore: DOTT. ING. MICHELE GRIECO



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: BARAGIANO
Foglio: 25

27-Mag-2010 9:10
Prot. n. 503067/2010

Particella: 281

N=1900