STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 10)
(detenuto da [redacted]
Foglio 52, particelle 111-112

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico del [redacted], come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in dit[redacted] che di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano/insistono dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi; cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare; il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [redacted] possessore e detentrice degli immobili residuali in quanto comproprietaria [redacted]

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali immobiliari e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera in riferimento alla presenza o meno della concessione edilizia a suo tempo rilasciata o non, per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato abitativo-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della sig.ra [redacted] in quanto coniugata in regime di comunione legale di beni con il sig. [redacted]

<u>Urbanistica</u>

Da una serie di accertamenti ed indagini espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa ed in riscontro dello stato dei luoghi, relativamente alla costruzione di un fabbricato/deposito ubicato all'interno del fondo agricolo oggetto di stima, lo scrivente non ha rinvenuto alcun titolo concessorio per l'immobile realizzato, né esiste, per lo stesso, alcuna domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 del 28/02/1985, succ. legge n. 474 del 23/12/94 art. 39; benché lo stesso potrà essere Sanato ai sensi della vigente Legislazione, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46[5] e sue successive modifiche-integrazioni

Alla luce di tali accertamenti, chi scrive ha verificato che l'immobile in questione, rientrante nell'ambito del Nuovo Redatto ed Approvato R.U. del Comune di Venosa è sanabile, così come previsto dalla Normativa Urbanistica dei fondi agricoli, di seguito trascritto:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- *sviluppo verticale: due livelli fuori terra;*
- *distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;*
- *distanze da strade e confini ml 5,00;*
- *If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;*
- *sono vietate le coperture a falda unica;*
- *è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;*
- *il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;*
- *il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;*
- *se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;*
- *se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;*
- *è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;*
- *i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;*
- *il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;*
- *è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;*
- *è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);*
- *la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);*
- *le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Provenienza e proprietà

Il suolo agricolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto **a favore** [redacted] con atto di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. con [redacted], nonché con successivo atto [redacted] datto dal medesimo [redacted] rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, con* [redacted] *per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*
2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, cont* [redacted] *r la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);*
3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro:* [redacted] ***a)*** [redacted] *(sorta ingiunta £318.744.835);*
4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: -* [redacted] *orta ingiunta di £156.663.443);*
5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Ba* [redacted] *51.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM cont* [redacted] *e presso il Tribunale di Melfi.*
6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena,***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

contro [redacted] scritta il 31/10/1990 al n. 13506 R.G ed al n. 815 R.P;

7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro [redacted] il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*
8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro Edil [redacted] ascritta a Potenza il 16.11.1990 al n. 14169/868;*
9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [redacted]*
10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma [redacted] 20/06/1990, Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Locale Deposito-annessi agricoli

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su ha una superficie di ha 01.24.67, adibito a seminativo, la cui giacitura pianeggiante ed a forma Trapezoidale favorisce ed agevola la comoda lavorazione del fertile terreno confinante, tra l'altro, con il lato maggiore lungo la strada asfaltata denominata, appunto, "Lo Spagnuolo".

ASTALEGALE.NET

All'interno di detto appezzamento esiste un Locale-rudere, della superficie complessiva di mq. 23, adibito a deposito di annessi agricoli, totalmente aperto e privo di alcun tipo di serramento, la cui struttura portante è alquanto fatiscente; costruito in totale difformità di ogni pur minima regola costruttiva. E' priva di idonee fondazioni, con pavimentazione in terra battuta, le cui pareti di elevazione in muratura tufacea sono ormai prive di un pur minimo di legante di malta cementizia, con evidenti cedimenti e lesioni passanti su un lato "originario", benché si evidenzia una ristrutturazione di ripresa della muratura portante con blocchi di tufi e malta cementizia (di una più recente costruzione), rispetto alla "originaria costruzione"; con copertura in semplice lamierato (grecato) ed a falda unica, poggiante su travetti in cap e senza cordolo di coronamento alcuno.

L'intero Lotto, confina a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la Part. n. 10 coltivata a seminativo; a Sud con la part. n. 33, alberata e di proprietà dei medesimi [redacted] d Ovest con la part. n. 77 di proprietà Terzi, coltivata in parte a seminativo-uliveto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 112 (terreno) e Foglio 52 part.lla 111 (fabbricato)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, di alta fertilità, la ottima giacitura, esposizione, con il lungo lato a confine con la strada interpoderale, asfaltata e di facile accesso, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 13.000/ha.

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

- Fondo Agricolo di ha 01.24.67 x € 13.000/ha = € 16.207,00 arrotondato ad **€ 16.000,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniuge Deputato Rosaria, ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 8.000,00** (16.000,00/2).

Il valore del Locale Deposito (annessi agricoli)

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 23,00 x € 90/mq. = € 2.070,00 arr. a € 2.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con il c[redacted]ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 1.000,00** (8.000,00/2).

ASTALEGALE.NET

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 10

Fondo Agricolo con annesso Rudere

Descrizione del fondo agricolo con annesso Locale deposito attrezzi agricoli censiti in catasto, rispettivamente al foglio 52 part.lle (112 e 111)

Terreno Seminativo della estensione complessiva di **Ha 1.24.67**, di ottima fertilità, a giacitura pianeggiante ed a forma trapezoidale, confinante con la strada comunale denominata "Lo Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato (rudere) di **mq. 23**, adibito a deposito attrezzi agricoli.

Catasto

A) L'unità immobiliare(seminativo) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 112 (ex. 31)**

fg. **52 p.lla n. 112,** Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 1.24.67, Reddito Domenicale € 16,10, Reddito Agrario € 22,54, in ditta intestato a:

- [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- [redacted]
- [redacted]

B) <u>L'unità immobiliare(fabbricato rurale) è censito in catasto al **foglio 52 part.lla 111**</u>

fg. **52 p.lla n. 111 sub. 1,** Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale mq.23, Rendita € 33,36, Pianto Terra, in ditta intestato a:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

<u>Confini</u>

L'intero Lotto n. 10 da porre in vendita, confina: a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la Part. n. 10, a Sud con la part. n. 33, ad Ovest con la part. n. 77.

<u>Stima</u>

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

- **Quota di 1/2 dell'intero fondo agricolo** della superficie complessiva di **Ha 1.24.67**, pari ad **€ 8.000,00** (16.000,00/2).
- **Quota di 1/2 del Rudere (annessi agricoli),** di **mq. 23** è pari ad **€ 1.000,00** (2.000,00/2).

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** Lotto n.10 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 9.000,00** (€uro novemila/00). (8.000,00 + 1.000,00)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 15/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegati di perizia:

1) Documentazione fotografica;
2) Elaborato Planimetrico;
3) Planimetria Unità Immobiliare fg 52 part. 111/1;
4) Mappa catastale Originaria fg. 52, part. 31;
5) Mappa catastale Aggiornata, foglio 52, particella 111, (fabbricato);
6) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 111/1;
7) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 112, (terreno);
8) Delimitazione-contorno del Lotto n. 10;
9) Parcella.

Venosa, lì 15/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

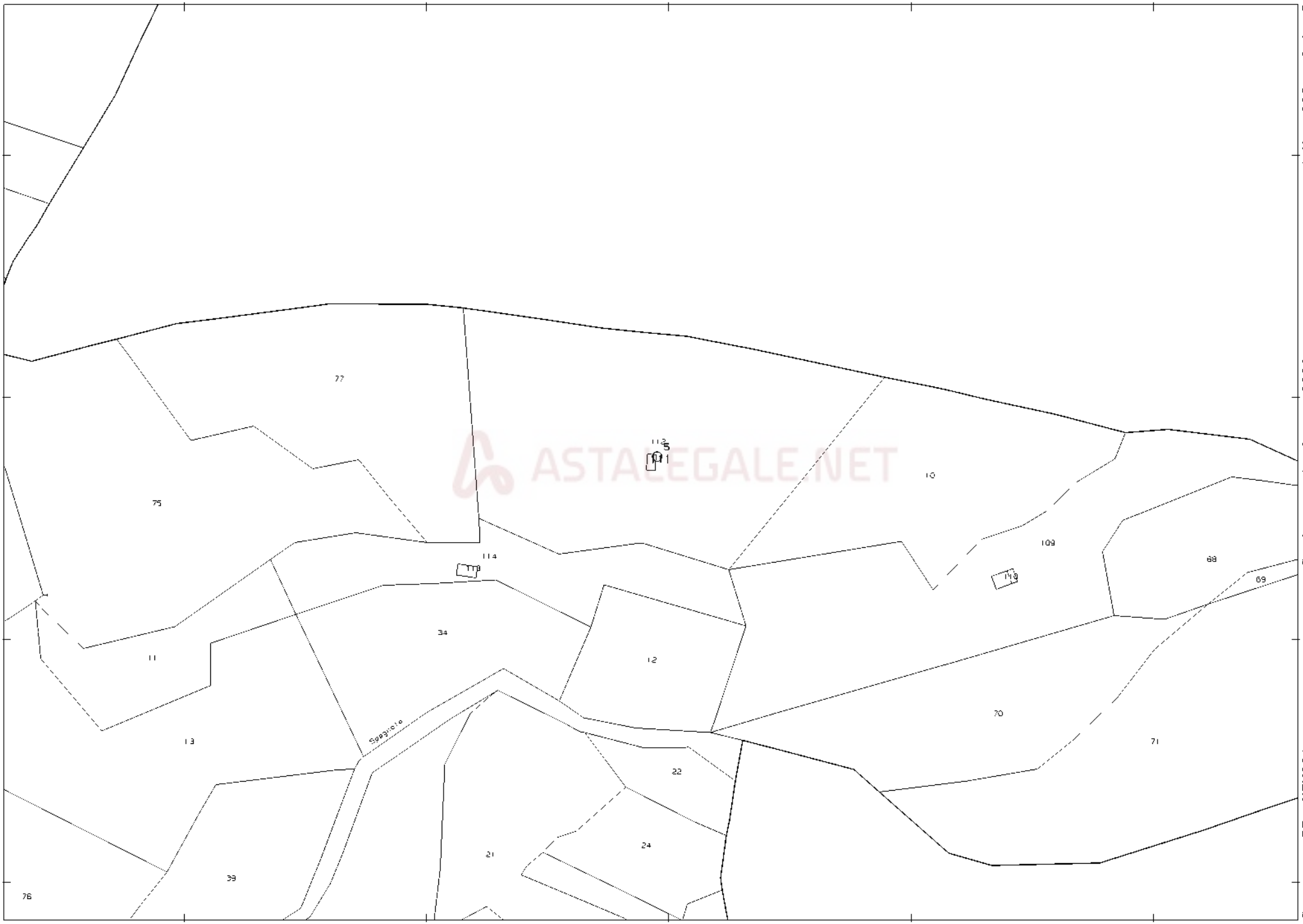
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LUCIA DE ROSA Vis tel.(0 90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T88352/2024
14-Nov-2024 10:7:45

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52

1 Particella: 111

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

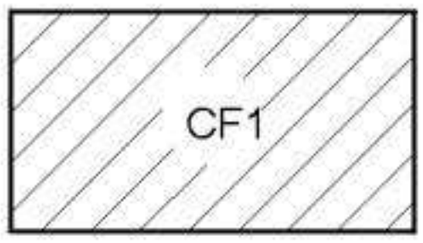
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Labriola Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1821

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Venosa	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 52 Particella: 111	Tipo Mappale n. 67281 del 12/09/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

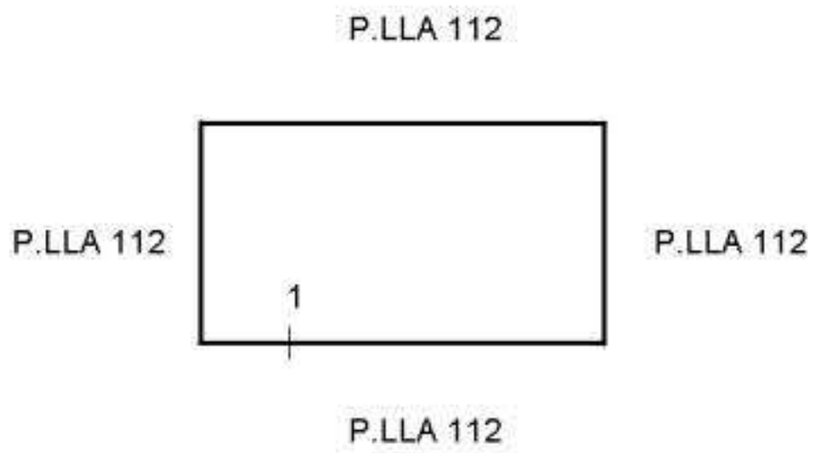
PIANO TERRA

ENTITA' TIPOLOGICHE



ASTALEGALE.NET

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

NORD

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

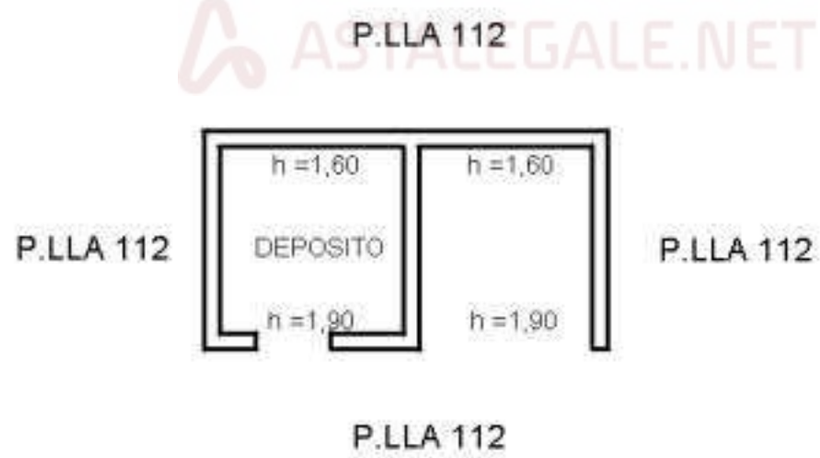
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Venosa	
Contrada Spagnuolo	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 52 Particella: 111 Subalterno: 1	Compilata da: Labriola Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1821

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA

ASTALEGALE.NET



ORIENTAMENTO

NORD

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

23-Apr-2024 12:41:23
Protcollo pratica PZ0031493/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta lecito ulteriore Mn. della Giustizia PDG 26/10/2009

Regione Basilicata

Venosa, Contrada Spagnuolo

Seminativo
foglio 52 particella 112
Fabbricato
Foglio 52 particella 111

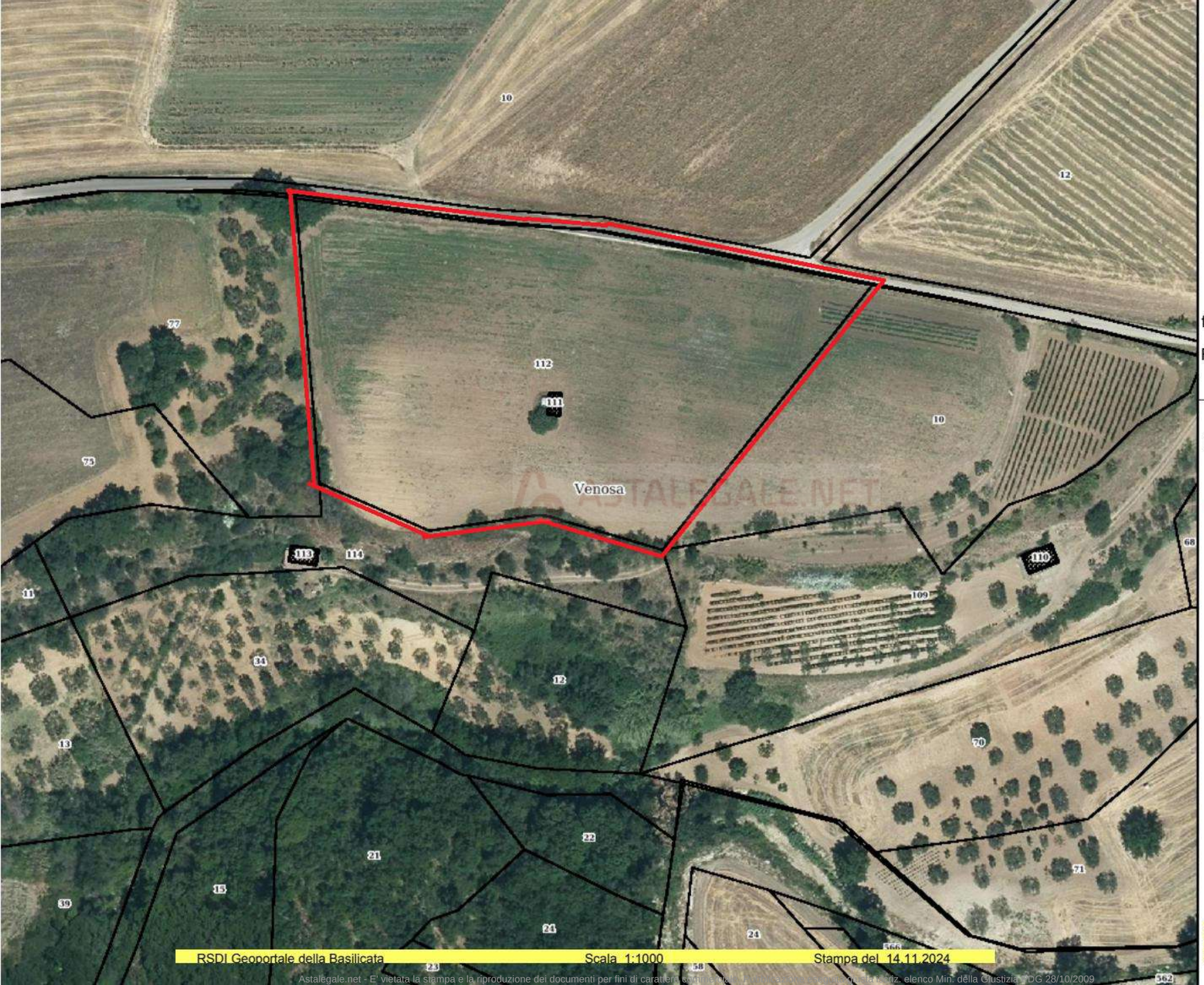
Legenda

Legenda
- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare
- Limiti comunali

Ortofoto_2020

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

rsdi:Catastali_2012



RSDI Geoportale della Basilicata Scala 1:1000 Stampa del 14.11.2024

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale - Autorizzazione ministeriale - Iscritta nell'elenco Min. della Giustizia - DG 28/10/2009

STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 11)
(detenuto da [redacted]
Foglio 52, particelle 114-113

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico d[redacted], come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta: Maiorella Rocco, che di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano/insistono dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi; cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare; il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra Deputato Rosaria (ved. Maiorella Rocco), (possessore e detentrice degli immobili residuali in quanto comproprietaria con il coniuge Maiorella Rocco).

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali immobiliari e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera in riferimento alla presenza o meno della concessione edilizia a suo tempo rilasciata o non, per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato abitativo-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della sig.ra Deputato Rosaria in quanto coniugata in regime di comunione legale di beni con il sig. Maiorella Rocco e condotti da Terzi.

Urbanistica

Da una serie di accertamenti ed indagini espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa ed in riscontro dello stato dei luoghi, relativamente alla costruzione di un fabbricato agricolo ubicato all'interno del fondo oggetto di stima, lo scrivente non ha rinvenuto alcun titolo concessorio per l'immobile realizzato; né esiste, per lo stesso, alcuna domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 del 28/02/1985, succ. legge n. 474 del 23/12/94 art. 39; benché lo stesso potrà essere "Sanato" ai sensi della vigente Legislazione, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46[5] e sue successive modifiche-integrazioni

Alla luce di tali accertamenti, chi scrive ha verificato che l'immobile in questione, rientrante nell'ambito del Nuovo Redatto ed Approvato R.U. del Comune di Venosa è sanabile, così come previsto dalla Normativa Urbanistica dei fondi agricoli, di seguito trascritto:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
sviluppo verticale: due livelli fuori terra;
distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;
distanze da strade e confini ml 5,00;
If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;
sono vietate le coperture a falda unica;
è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Provenienza e proprietà

Il suolo agricolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto **a favore** de[redacted]

con atto di compravendita per [redacted] trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. [redacted]

nonché con successivo [redacted] o, redatto dal medesimo [redacted] rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza,* [redacted] *per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*
2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, contro* [redacted] *er la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);*
3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: -* [redacted] ***a)*** [redacted] *Antonio, nato a Venosa il giorno 8/4/70, per la sicurezza della somma di £600.000.000 (sorta ingiunta £318.744.835);*
4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro:* [redacted] *aprile 1970, per la sicurezza della somma di £ 300.000.000 (sorta ingiunta di £156.663.443);*
5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari,* [redacted] *per il credito di £ 551.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998 promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contro* [redacted] *presso il Tribunale di Melfi.*
6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena,***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] ***96 R.G ed al n. 815 R.P;***

7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata)* [redacted] *rascritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*
8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro* [redacted] *trascritta a Potenza il 16.11.1990 al n. 14169/868;*
9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro* [redacted] *17.11.1990 al n. 14223/869;*
10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma,*** [redacted] ***in virtù di atto per notaio Beatrice Simone in data 20/06/1990, Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Fabbricato Deposito-annessi agricoli

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 00.40.18, coltivato ad Uliveto, la cui giacitura non tutta pianeggiante ma in parte scoscesa, ha una forma irregolare ove, nella parte pianeggiante esistono alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione, mentre la restante zona, in parte scoscesa con scarpate in terra, alla cui base è stata creata una stradina in terra battuta, percorrendo la quale, si raggiunge il Fabbricato Rurale.

Al fondo agricolo si accede, nella parte iniziale dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo". Il fondo è delimitato da confini naturale, mentre nella parte di accesso all'uliveto, è delimitato da una sbarra orizzontale in ferro ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente a delimitazione del fondo agricolo; ove, percorrendo una stradina interna ed in terra battuta, si raggiunge il fondo ulivetato, all'interno del quale esiste un fabbricato agricolo di modiche dimensione a servizio dell'intero fondo (rifugio).

All'interno di detto appezzamento esiste un Fabbricato Rurale con antistante un portico della dimensione complessiva e catastale di mq. 27, adibito a rifugio.

Detto immobile, è stato costruito, in parte in muratura di tufo, con copertura-solaio inclinato con tavelloni e putrelle in ferro.

Il locale è dotato di un camino a legna, il pavimento è in marmette di scaglie di cemento, le pareti intonacate e con tinteggiatura in bianco.

Nella parte esterna, invece, realizzata successivamente al detto fabbricato, è stato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

costruito un porticato in c.a. intelaiato con copertura in tavelloni e putrelle di ferro con solaio spingente. (La documentazione fotografica allegata, meglio rende lo stato di costruzione e conservazione dell'immobile).

L'intero Lotto confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 di proprieta [redacted] Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 114 (terreno) e Foglio 52 part.lla 113 (fabbricato)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, con alberi di ulivi ben curati nelle potature e con un buon grado di produzione, nonché la presenza del fabbricato ivi esistente che da un valore aggiunto all'intero fondo ulivetato, il facile accesso dalla strada Comunale dello "Spagnulo", chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 13.000/ha.

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

- Fondo Agricolo di ha 0.40.18 x € 13.000/ha = € 5.223,40 arrotondato ad **€ 5.000,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il [redacted] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 2.500,00** (5.000,00/2).

Il valore del Fabbricato Agricolo (annessi agricoli)

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 27,00 x € 370,00/mq. = € 9.990,00 arr. a € 10.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con il coniu [redacted] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 5.000,00** (10.000,00/2).

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

<u>LOTTO N. 11</u>

Fondo Agricolo con annesso Fabbricato Rurale

Descrizione del fondo agricolo con fabbricato Rurale (rifugio) censiti in catasto, rispettivamente al foglio 52 part.lle (114 e 113)

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.40.18**, di ottima fertilità, a giacitura in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, raggiungibile dalla strada comunale "Lo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato rurale di **mq. 27**, adibito a rifugio.

Catasto

A) L'unità immobiliare(uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 114 (ex. 33)**

fg. **52 p.lla n. 114,** Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.40.18, Reddito Domenicale € 7,26, Reddito Agrario € 7,26, in ditta intestato a:

- [redacted]
- [redacted];
- [redacted].

B) L'unità immobiliare(fabbricato agricolo) è censito in catasto al **foglio 52 part.lla 113/1**

fg. **52 p.lla n. 113 sub. 1,** Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale mq. 27, Rendita € 38,63, Pianto Terra, Contrada Spagnuolo, snc., P.T., in ditta intestato a:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

ASTALEGALE.NET

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 di proprietà [redacted] Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

Stima

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

Quota di 1/2 dell'intero Fabbricato Agricolo di mq. **27,00** è pari ad **€ 5.000,00**

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.40.18, è pari ad **€ 2.500,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** Lotto n.11 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 7.500,00** (€uro settemilacinquacento/00). (5.000,00 + 2.500,00)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 19/11/2024

IL C.T.U.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(geom. Pasquale Labriola)

Allegati di perizia:

1) Documentazione fotografica;
2) Elaborato Planimetrico foglio 52 particella 113;
3) Planimetria Unità Immobiliare fg 52 part. 113/1;
4) Mappa catastale Originaria fg. 52, part. 33;
5) Mappa catastale Aggiornata, foglio 52, particella 114-113, (fabbricato-terreno);
6) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particella 114 (terreno);
7) Visura Storica Sintetica, foglio 52, particelle 113/1, (fabbricato);
8) Delimitazione-contorno del Lotto n. 11 (part.114-113) (fabbricato-terreno);
9) Sbarra-Varco di accesso ai fondi agricoli;
10) Parcella.

Venosa, lì 19/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

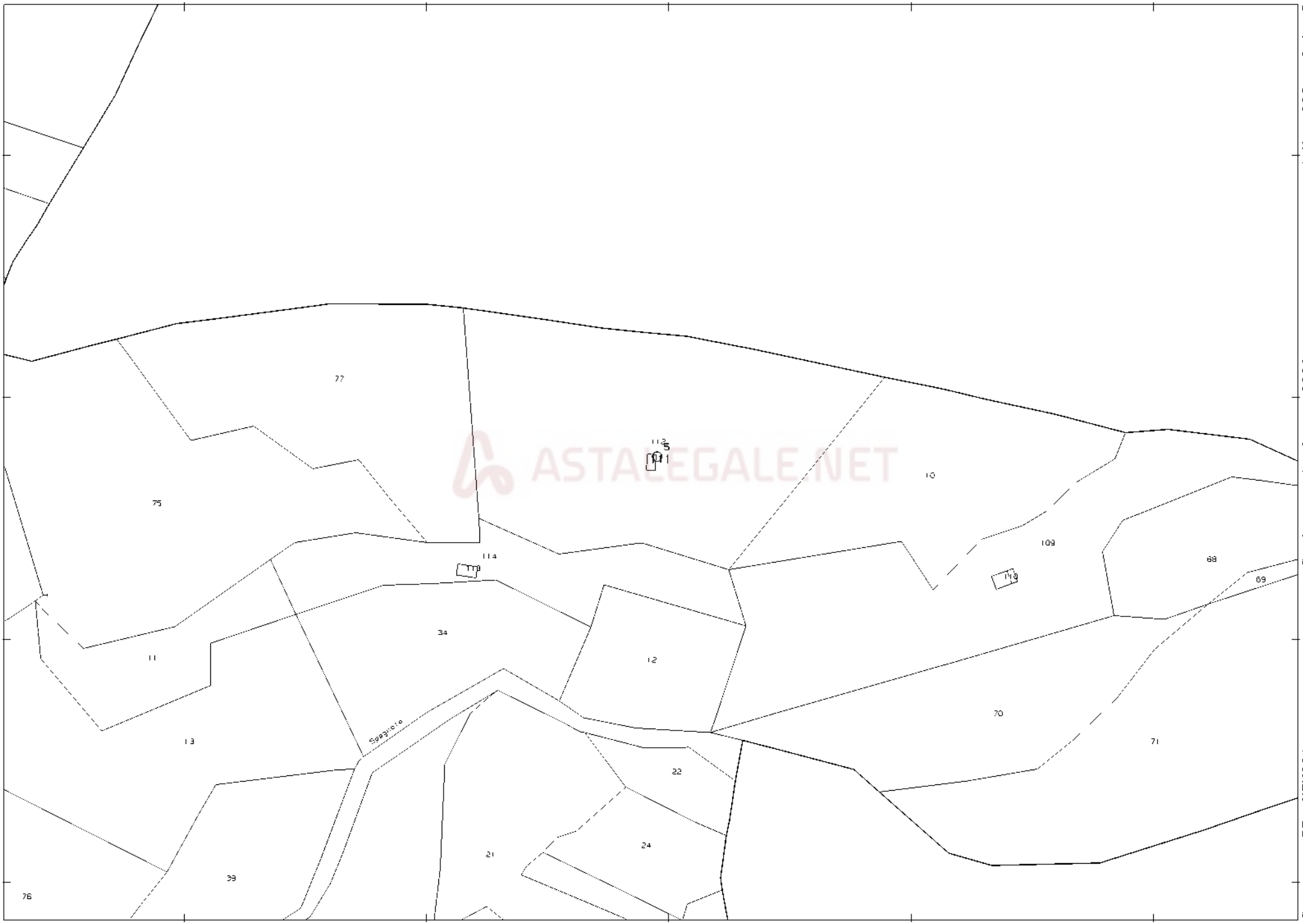
ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LUCIA DE ROSA Vis tel.(0 90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T88352/2024
14-Nov-2024 10:7:45

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52

1 Particella: 111

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Venosa - c.da Spagnuolo

Barra di accesso al fondo agricolo fg. 52, part.lle 110-112-114-34-15

Legenda

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

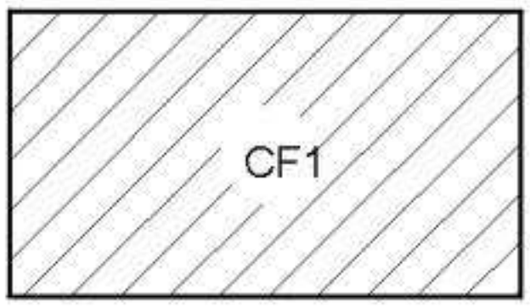
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Labriola Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1821

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Venosa	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 52 Particella: 113	Tipo Mappale n. 67281 del 12/09/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

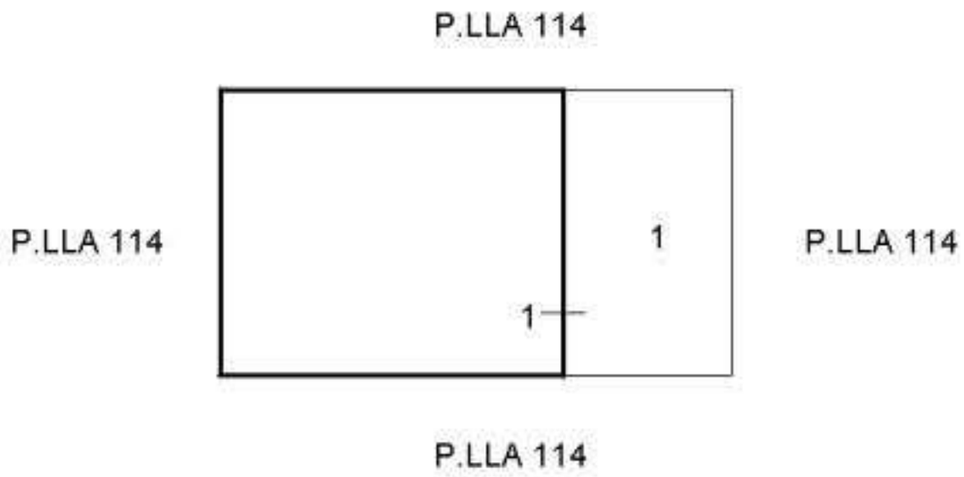
PIANO TERRA

ENTITA' TIPOLOGICHE



ASTALEGALE.NET

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO
NORD

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Venosa	
Contrada Spagnuolo	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 52 Particella: 113 Subalterno: 1	Compilata da: Labriola Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 1821

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO
NORD

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

23-Apr-2024 12:41:23
Protcollo pratica PZ0031493/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta lecito ulteriore Mn. della Giustizia PDG 26/10/2009

Regione Basilicata

Venosa, Contrada Spagnuolo

Terreno Alberato con Strada
Foglio 52 particella 114
Fabbricato
foglio 52 particella 113

Legenda

Legenda
- Basilicata
- Altre Regioni
- Mare
- Limiti comunali

Ortofoto_2020

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle

rsdi:Catastali_2012

RSDI Geoportale della Basilicata Scala 1:1000 Stampa del 14.11.2024

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialita'. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilita' riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscrizione [illegible] 10/2009

STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 12)
(detenuto da: [redacted]
Foglio 52, particella 10

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico d[redacted] come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta: Maiorella Rocco, che di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi. Cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare, il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

ASTALEGALE.NET

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [redacted]

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona, tipo di coltivazione del fondo ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, lo stato di coltivazione e destinazione d'uso del fondo agricolo e/o di pertinenza.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato d'uso-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà dell[redacted]anto coniugata in regime di comunione legale di be[redacted]

<u>Urbanistica</u>

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

CITTA' di VENOSA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Approvazione definitiva con
Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25 settembre 2012

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta
Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
sviluppo verticale: due livelli fuori terra;
distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;
distanze da strade e confini ml 5,00;
If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;
sono vietate le coperture a falda unica;
è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

ASTALEGALE.NET

Provenienza e proprietà

Il fondo agricolo è pervenuto **a favore** dei [redacted] n atto di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. contro [redacted] onché con successivo atto [redacted] rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, [redacted] er la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*
2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con sede in Avigliano, [redacted] per la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);

3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: [redacted]* ***a)*** *[redacted] per la sicurezza della somma di £600.000.000 (sorta ingiunta £318.744.835);*

4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [redacted] per la sicurezza della somma di £ 300.000.000 (sorta ingiunta di £156.663.443);*

5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari, [redacted] per il credito di £ 551.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM con [redacted] presso il Tribunale di Melfi.*

6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena, co[redacted] al n. 13506 R.G ed al n. 815 R.P;***

7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) [redacted] Edil Romano, trascritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*

8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro Edil [redacted] il 16.11.1990 al n. 14169/868;*

9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della [redacted] 14229/869;*

10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma, [redacted] to per notaio Beatrice Simone in data 20/06/1990, Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo (seminativo-uliveto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 00.70.87, coltivato in parte ad Uliveto per una superficie di ha 0.23.75, mentre per la restante parte è coltivato a seminativo per una estensione di ha 0.47.12.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il fondo agricolo adibito principalmente a seminativo, ha una giacitura tutta pianeggiante, ha una forma triangolare-irregolare ove, all'interno dello stesso esistono alcuni alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione.

Al fondo agricolo si accede, nella parte iniziale, dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo". Il fondo è delimitato da confini naturale, mentre nella parte di accesso all'uliveto è delimitato da una sbarra orizzontale in ferro ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente a delimitazione del fondo agricolo.

L'intero Lotto confina, a Nord con Strada comunale "Lo Spagnuolo", ad Est-Sud con la particella 109 con strada interna di accesso ad altre [redacted]d Ovest con le particelle 112 di proprietà Maiorella.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 10 (seminativo-uliveto)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito a seminativo, con alcuni alberi di ulivi ben curati nelle potature e con un buon grado di produzione e fertilità ed il facile accesso dalla strada Comunale dello "Spagnulo", chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 13.000/ha.

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

- Fondo Agricolo di ha 0.70.87 x € 13.000/ha = € 9.213,10 arrotondato ad **€ 9.200,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con [redacted], ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 4.600,00** (9.200,00/2).

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 12

Fondo Agricolo (seminativo-ulivetato) in catasto, al foglio 52 par. 10.

Terreno coltivato a seminativo ed in parte ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.70.87**, di ottima fertilità, a giacitura pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo".

Catasto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A) <u>L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 10**</u>

- fg. **52 p.lla n. 10,** Porz **AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.47.12, Reddito Domenicale € 19,47, Reddito Agrario € 12,17;
- fg. **52 p.lla n. 10,** Porz **AB**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.23.75, Reddito Domenicale € 4,29, Reddito Agrario € 4,29, in ditta intestato a:
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]le.

<u>Confini</u>

L'intero Lotto confina, a Nord con Strada comunale "Lo Spagnuolo", ad Est-Sud con la particella 109 con strada interna di accesso ad altre proprietà [redacted]d Ovest con le particelle 11[redacted]

<u>Stima</u>

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

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.70.87, è pari ad **€ 4.600,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** Lotto n. 12 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 4.600,00** (€uro quattromilaseicento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 20/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegati di perizia:

1) Visura analitica, foglio 52 part. 10;
2) Visura Sintetica, foglio 52,part.10;
3) Mappa catastale “Aggiornata”, foglio 52, particella 10;
4) Mappa catastale “Originaria”, folio 52 particella 10;
5) Delimitazione-contorno del Lotto n. 12 (part.10);
6) Varco Accesso fondi agricoli tratto da Google;
7) Parcella.

Venosa, lì 20/11/2024

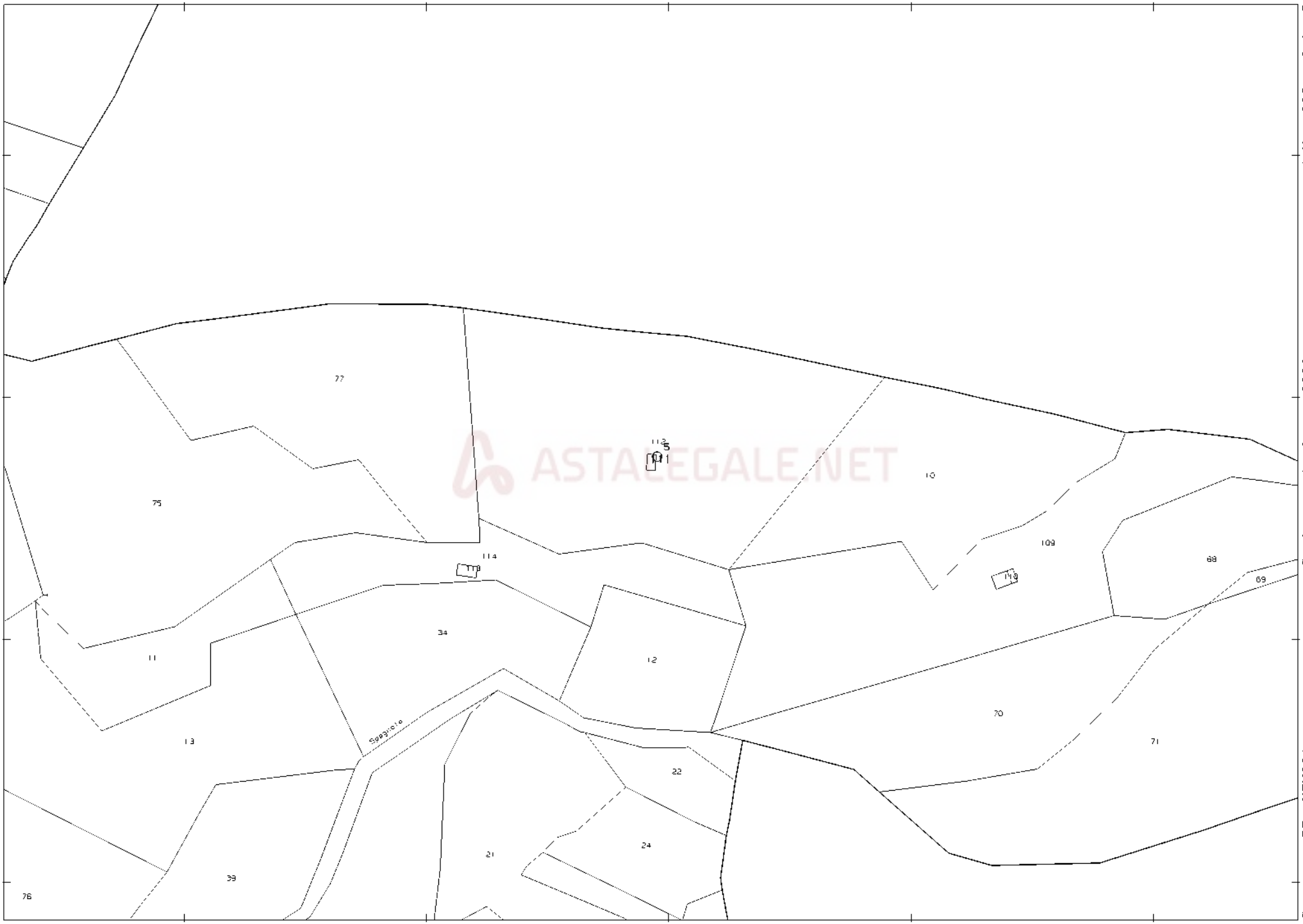
IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LUCIA DE ROSA Vis tel.(0 90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T88352/2024
14-Nov-2024 10:7:45

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52

1 Particella: 111

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

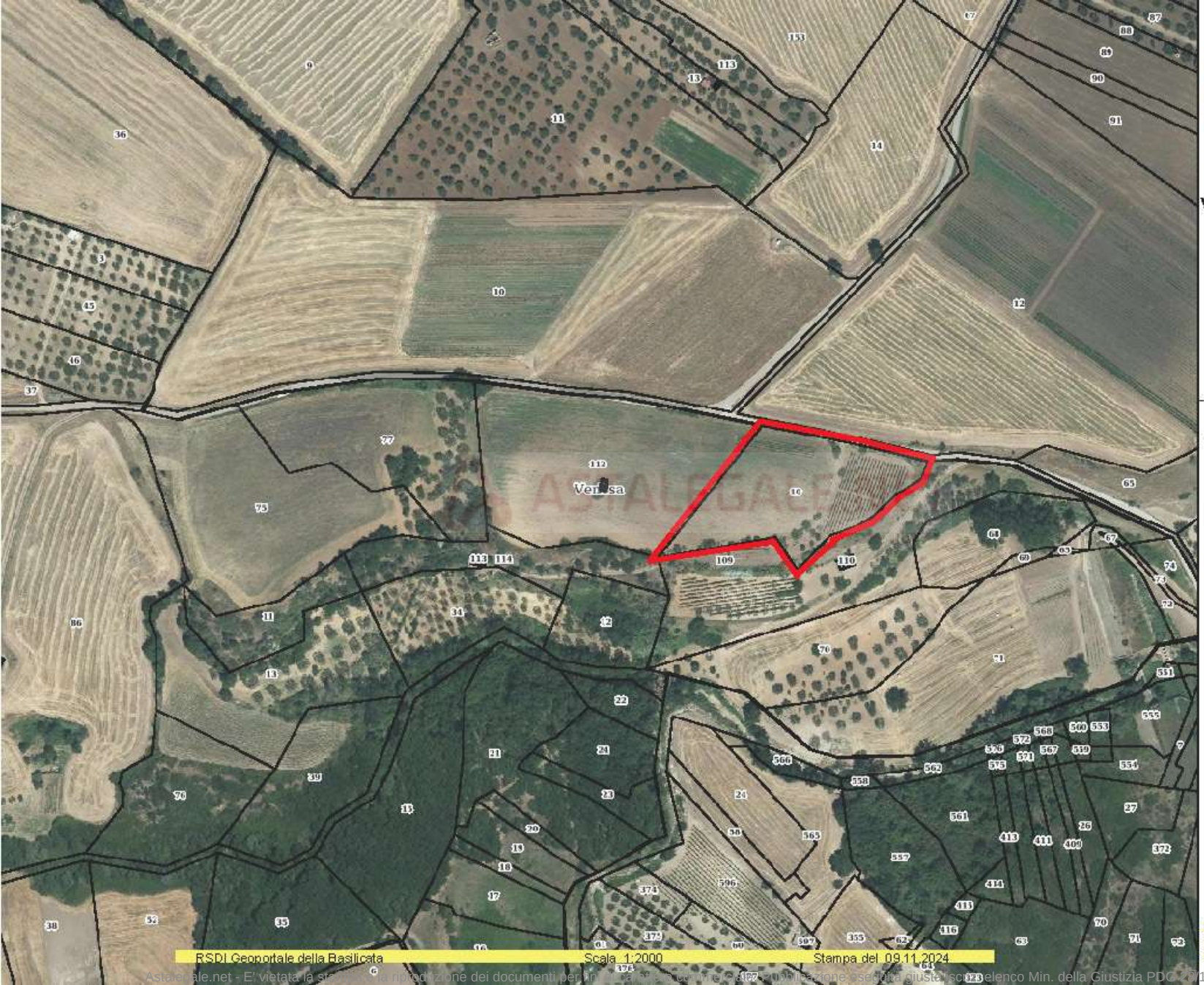
23-Apr-2024 12:41:23
Protcollo pratica PZ0031493/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta lecito ulteriore Mn. della Giustizia PDG 26/10/2009



Regione Basilicata

Venosa c.da Spagnuolo

Seminativo
Foglio 52
Particella 10

Legenda

Legenda
Basilicata
Altre Regioni
Mare
Limiti comunali
Ortofoto_2020

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
Fabbricati
Terreni
Particelle
rsdi:Catastali_2012

La presente stampa non rivela caratteri probatori a fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - E' vietata la riproduzione dei documenti per uso diverso da quello di pubblicazione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 137 - ter disp. att. c.p.c. Elenco Min. della Giustizia PDG 26/10/2009

STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 13)
(detenuto da[redacted]
Foglio 52, particella 34

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico[redacted]o, come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta:[redacted]li seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi. Cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare, il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

ASTALEGALE.NET

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [redacted] (possessore e detentrice degli immobili residuali in quanto comproprietaria [redacted]

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona, tipo di coltivazione del fondo ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, lo stato di coltivazione e destinazione d'uso del fondo agricolo e/o di pertinenza.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato d'uso-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della sig.ra [redacted] in quanto coniugata in regime di comunione legale di beni con il sig. [redacted]

<u>Urbanistica</u>

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

CITTA' di VENOSA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Approvazione definitiva con
Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25 settembre 2012

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta
Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- *sviluppo verticale: due livelli fuori terra;*
- *distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;*
- *distanze da strade e confini ml 5,00;*
- *If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;*
- *sono vietate le coperture a falda unica;*
- *è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

ASTALEGALE.NET

Provenienza e proprietà

Il fondo agricolo è pervenuto **a favore** dei c[redacted] di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. [redacted] atto dell'accettazione d'eredità con beneficio di inventario, redatto dal medesimo Notaio Fucci, rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, contro [redacted] per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*
2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con sede in Avigliano, contro [redacted] somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);

3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [redacted] e per Lui a carico dei suoi eredi:* ***a)*** *[redacted] 24/04/1966,* ***c)*** *[redacted] per la sicurezza della somma di £600.000.000 (sorta ingiunta £318.744.835);*

4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [redacted] il giorno 8 [redacted] (sorta ingiunta di £156.663.443);*

5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari [redacted] il credito di £ 551.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contro [redacted] presso il Tribunale di Melfi.*

6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena, [redacted], trascritta il 31/10/1990 al n. 13506 R.G ed al n. 815 R.P;***

7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) [redacted] trascritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*

8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del [redacted]*

9) *[redacted] Nazionale del Lavoro, contro [redacted]*

10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma, contro [redacted] atto per notaio [redacted] Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo (seminativo-uliveto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 0.49.70, coltivato in parte a Vigneto-Uliveto per una superficie di ha 0.14.33, mentre per la restante parte è coltivato a Uliveto per una estensione di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ha 0.35.37.

Il fondo agricolo adibito principalmente ad Uliveto, ha una giacitura quasi tutta pianeggiante, ha una forma irregolare ove, all'interno dello stesso numerosi alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione, mentre il vigneto risulta estirpato.

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

L'intero Lotto confina, a Nord con tratturo (strada in terra battuta) a servizio di vari fondi e particella n. 114 di proprietà del [redacted] st con la particella n. 12 sempre d [redacted] le particella n. 13 (uliveto).

ASTALEGALE.NET

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 34 (uliveto)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito ad Uliveto, con numerosi alberi di ulivi, tenuti in buono stato di coltivazione (potatura-aratura) e con un buon grado di produzione e fertilità, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari a 13.000/ha.

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

- Fondo Agricolo di ha 0.49.70 x € 13.000/ha = € 6.461,00 arrotondato ad **€ 6.400,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il co [redacted] deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 3.200,00** (6.400,00/2).

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 13

Fondo Agricolo (uliveto) in catasto, al foglio 52 par. 34.

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.49.70**, di ottima fertilità, a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

giacitura quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima e da tratturo interno poi.

Catasto

A) L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 34**

- fg. **52 p.lla n. 34,** Porz **AA**, Qualità Vigneto-Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.14.33, Reddito Domenicale € 3,33, Reddito Agrario € 4,07;
- fg. **52 p.lla n. 34,** Porz **AB**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.35.37, Reddito Domenicale € 6,39, Reddito Agrario € 6,39, in ditta intestato a:
  - [redacted]
  - [redacted]
  - [redacted]

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con tratturo e particella n. 114, ad Est con la part. n. 12, Sud con Fiumara-bosco, ad Ovest con le particella n. 13 (uliveto).

Stima

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

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.49.70, è pari ad **€ 3.200,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** Lotto n. 13 da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 3.200,00** (€uro tremiladuecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 21/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Allegati di perizia:

1) Visura Sintetica, foglio 52,part. 34;
2) Mappa catastale "Aggiornata", foglio 52, particella 34;
3) Mappa catastale "Originaria", folio 52 particella 34;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4) Delimitazione-contorno del Lotto n. 13 (part.34);

5) Varco Accesso fondi agricoli tratto da Google;

6) Parcella.

Venosa, lì 21/11/2024

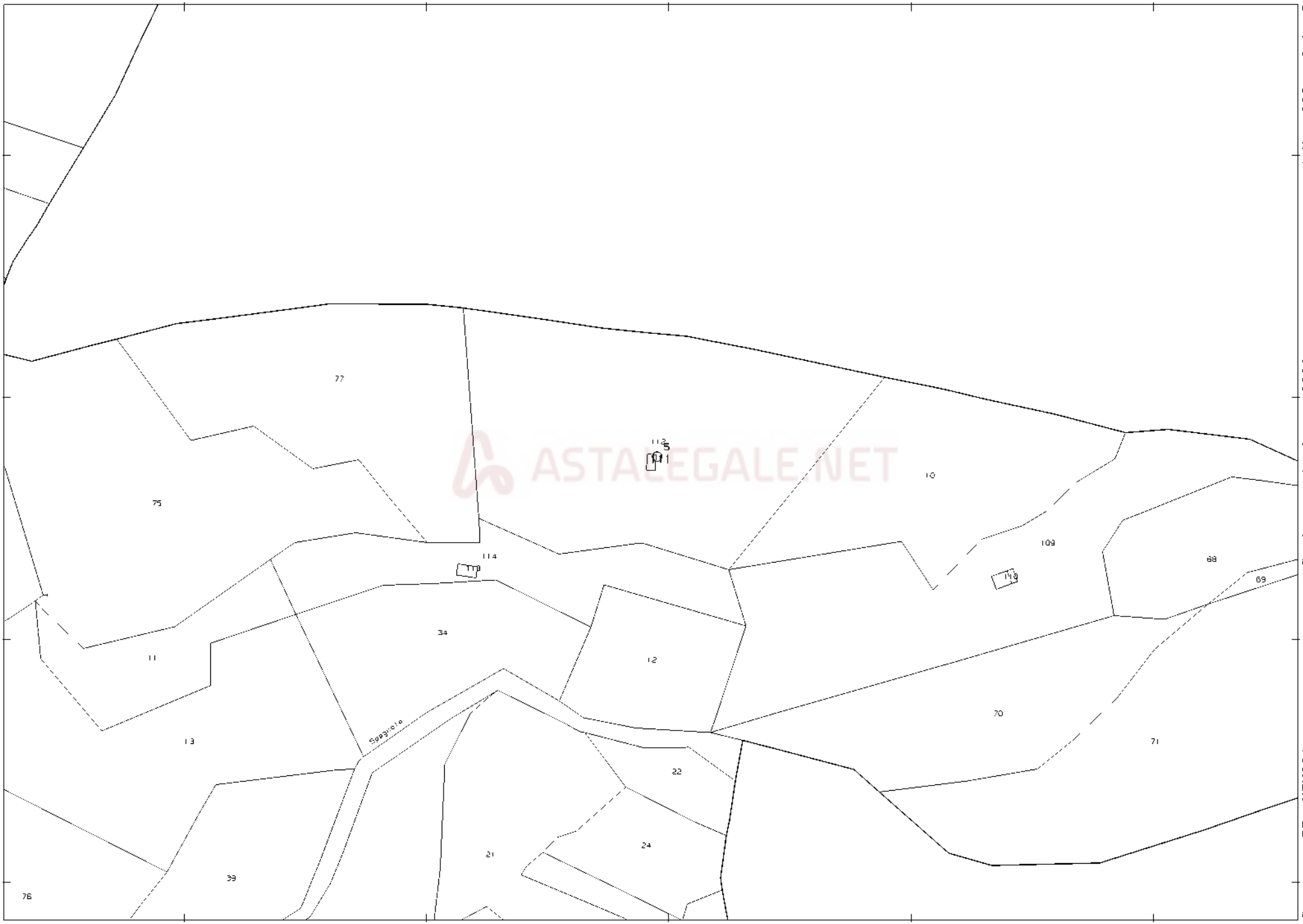
IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LUCIA DE ROSA Vis tel.(0 90 euro)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T88352/2024
14-Nov-2024 10:7:45

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52

1 Particella: 111

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

23-Apr-2024 12:41:23
Protcollo pratica PZ0031493/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta lecito ulteriore Mn. della Giustizia PDG 26/10/2009

Regione Basilicata

Venosa c.da Spagnuolo

Uliveto
Foglio 52
Particella 34

Legenda

Legenda
Basilicata
Altre Regioni
Mare
Limiti comunali
Ortofoto_2020

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
Fabbricati
Terreni
Particelle
rsdi:Catastali_2012

La presente stampa non rivola carattere probatorio a fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita ai sensi dell'art. 2 - 10/2009

STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 14)
(detenuto da: [redacted]
Foglio 52, particella 12

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico d[redacted] come da ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta [redacted] che di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi. Cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare, il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

ASTALEGALE.NET

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [redacted] possessore e detentrice degli immobili residuali in quanto comproprietari[redacted].

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona, tipo di coltivazione del fondo ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, lo stato di coltivazione e destinazione d'uso del fondo agricolo e/o di pertinenza.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato d'uso-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della sig.r[redacted]e [redacted]

Urbanistica

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

CITTA' di VENOSA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Approvazione definitiva con
Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25 settembre 2012

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta
Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- *sviluppo verticale: due livelli fuori terra;*
- *distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;*
- *distanze da strade e confini ml 5,00;*
- *If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;*
- *sono vietate le coperture a falda unica;*
- *è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

ASTALEGALE.NET

Provenienza e proprietà

Il fondo agricolo è pervenuto **a favore** dei coniugi M[redacted]on atto di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. contro [redacted]e, nonché con successivo atto [redacted]redatto dal medesimo Notaio Fucci, rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn.12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, contro [redacted] per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, [redacted]er la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);*
3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: -* [redacted] ***a)*** [redacted] *24/04/1966,* ***c)*** [redacted] *a* [redacted] *sorta ingiunta £318.744.835);*
4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: -* [redacted] ***b)*** [redacted] ***c)*** [redacted] ***d)*** [redacted] *(sorta ingiunta di £156.663.443);*
5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari,* [redacted] *dito di £ 551.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM c*[redacted]*pendente presso il Tribunale di Melfi.*
6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena, contro*** [redacted] ***trascritta il 31/10/1990 al n. 13506 R.G ed al n. 815 R.P;***
7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro* [redacted] *11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*
8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro* [redacted] *za il 16.11.1990 al n. 14169/868;*
9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore dell*[redacted] *trascritta a Potenza il 17.11.1990 al n. 14229/869;*
10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma,*** [redacted] ***virtù di atto per notaio Beatrice Simone in data 20/06/1990, Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo (seminativo-uliveto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 0.32.07, coltivato per la maggior parte ad Uliveto per una

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

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

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

ASTALEGALE.NET

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 12 (uliveto-canneto)

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

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

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

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il co[redacted], ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 1.900,00** (3.800,00/2).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 14

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

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

Catasto

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

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

Confini

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

Stima

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

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

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

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 22/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegati di perizia:

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

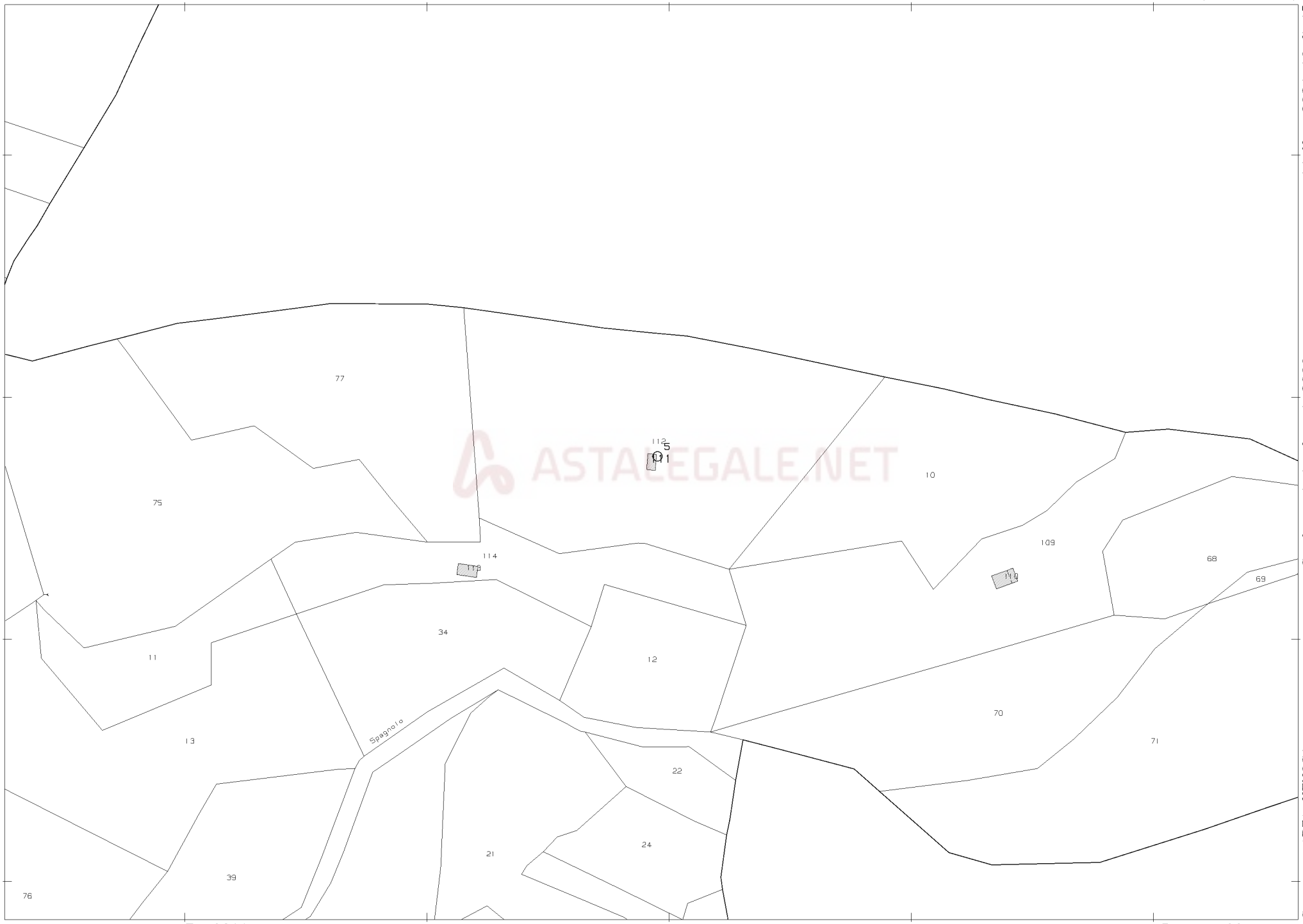
Venosa, lì 22/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T88352/2024 14-Nov-2024 10:7:45

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52

1 Particella: 111

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

23-Apr-2024 12:41:23
Protcollo pratica PZ0031493/2024

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta lecito ulteriore Mn. della Giustizia PDG 26/10/2009

Regione Basilicata

Venosa c.da Spagnuolo

Uliveto
Foglio 52
Particella 12

Legenda

Legenda
Basilicata
Altre Regioni
Mare
Limiti comunali
Ortofoto_2020

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
Fabbricati
Terreni
Particelle
rsdi:Catastali_2012

La presente stampa non invalida qualsiasi potestà o fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso qualsiasi di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e dal loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Informazioni eseguite ai sensi dell'art. 18 comma 1 lett. a) del D.M. della Giustizia PDG 28/10/2009

STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

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

(LOTTO n. 15)
(detenuto da: [redacted]
Foglio 52, particella 15

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato in precedenza dall'allora Tribunale di Melfi, gli veniva conferito l'incarico integrativo ed a completamento della stima degli immobili residuali nella procedura fallimentare a carico del sig. [redacted] ulteriore nomina del 11/03/2024 e di rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta: [redacted]he di seguito si ritrascrivono:

Quesiti:

1) ***Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;***
2) ***Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;***
3) ***Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;***
4) ***Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

5) ***Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;***
6) ***Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;***
7) ***Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;***
8) ***Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.***

Nell'adempiere a tale incarico, chi scrive ha riscontrato che all'interno di alcuni fondi agricoli, insistevano dei fabbricati non censiti e che, per poter procedere alla vendita giudiziale, si è reso necessario accatastare gli stessi. Cosa che lo scrivente ha proceduto a rilevare ed ad accatastare, il cui ulteriore adempimento ha fatto sì che si siano protratti i tempi di consegna dell'elaborato peritale.

ASTALEGALE.NET

<u>Sopralluoghi e Criteri di stima</u>

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commessogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto a contattare la sig.ra [redacted] possessore e detentrice degli immobili residuali in [redacted]

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato l'accesso al fondo agricolo oggetto di stima con sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici nella zona, tipo di coltivazione del fondo ecc.) degli immobili, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta, con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale (Euro/Ha).

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, lo stato di coltivazione e destinazione d'uso del fondo agricolo e/o di pertinenza.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato d'uso-coltivazione e/o di occupazione degli stessi, considerato che gli immobili risultano detenuti da terzi a vario titolo che, nello specifico, sono in comproprietà della si[redacted]

ASTALEGALE.NET

<u>Urbanistica</u>

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

CITTA' di VENOSA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Approvazione definitiva con
Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25 settembre 2012

Art 44. Tessuti incongrui derivanti da edificazione diretta
Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti

1 – Per i tessuti in oggetto è sempre consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati; i fabbricati da ricostruire possono essere destinati per gli usi R1, P8.1, P8.2, P8.7, P8.9, P9, P10.1, P10.5 e simili.
Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- *sviluppo verticale: due livelli fuori terra;*
- *distanza da pareti finestrate di altri fabbricati ml 10,00;*
- *distanze da strade e confini ml 5,00;*
- *If max pari a 0,10 mq di Sul/mq di terreno; qualora l'estensione del lotto*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

fondiario originario non sia sufficiente a garantire la Sul di progetto, sarà possibile reperire l'indice mancante da altri terreni di proprietà non asserviti, o acquistando diritti urbanistici di terreni non asserviti, in tutti i casi i terreni devono essere inclusi nel perimetro dei tessuti in oggetto con la sola eccezione dei casi di cui al comma 2.1 del precedente art. 42;
sono vietate le coperture a falda unica;
è consentito il piano sottotetto abitabile, incluso nel conteggio del numero di livelli prescritti, se ogni stanza presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono Sul;
il piano di sottotetto è escluso dal conteggio del numero di livelli prescritti, e non produce Sul, quando l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,60;
il piano terra, se destinato ad R1 o P10, non può avere altezza netta inferiore a ml 3,00 e deve essere sollevato dal piano di sistemazione esterna di ml 0,50; qualora esso sia sovrastante al piano interrato o seminterrato, l'altezza netta può ridursi a ml 2,70;
se il piano terra è destinato a P7 o P10, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,70 ed il massimo di ml 3,50;
se il piano terra è destinato a pertinenze o deposito, l'altezza netta può variare tra il minimo di ml 2,40 ed il massimo di ml 3,00;
è sempre consentita la realizzazione di livelli interrati (che non producono volume urbanistico) da destinare a depositi e garage;
i piani elevati non possono avere altezza netta inferiore a ml 2,70;
il piano posto al di sotto della linea di sistemazione esterna per almeno l'80% del suo volume e con altezza netta interna non superiore a ml 3,00, è considerato interrato e non produce Sul;
è consentita la realizzazione di rampe di accesso al piano interrato se destinato a garage o depositi;
è consentito realizzare serre che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono Sul (vedi anche Capo V);
la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna (vedi anche Capo V);
le destinazioni definitive dovranno essere dotate del carico urbanistico di cui all'art 23.

Provenienza e proprietà

Il fondo agricolo è pervenuto **a favore** [redacted] n atto di compravendita per Notaio Fucci del 18/05/84 trascritto a Potenza il 13/06/84 al n. 8027 R.G. ed al n. 7001 R.P. [redacted] redatto dal medesimo [redacted] rogato il 25/10/1990 rep.n.32965 racc.n.12728, reg. a Venosa il 9/10/90 n. 205

Ipoteche e Pignoramenti:

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, [redacted] per la sicurezza della somma di £. 600.000.000 (sorta capitale £ 200.000.000);

2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, [redacted] per la sicurezza della somma di £1.100.000.000 (sorta capitale di £550.000.000 – apertura di credito);*
3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 ai nn 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, reg.to a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [redacted]* ***a)*** *[redacted] 24/04/1966,* ***c)*** *[redacted] £318.744.835);*
4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 ai nn 14229/869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro – Filiale di Salerno, contro: - [redacted] per la sicurezza della somma di £ 300.000.000 (sorta ingiunta di £156.663.443);*
5) *Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari, [redacted] per il credito di £ 551.388.000 e consequenziali.*
   - *Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contro [redacted] presso il Tribunale di Melfi.*
6) ***Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena, [redacted] n. 13506 R.G ed al n. 815 R.P;***
7) *Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro [redacted] scritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;*
8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro [redacted] iscritta a Potenza il 16.11.1990 al n. 14169/868;*
9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro [redacted]*
10) ***iscrizione volontaria di £320.000.000 a favore della Banca di Roma, contro [redacted] Rep. N. 4733/1076, trascritto a Potenza il 22/06/1990 al n. 8287 R.G. ed al n. 411 R.P.***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo (Bosco Alto Fusto)

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

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

Al fondo agricolo si accede nella prima parte dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo", dalla quale, si accede ad un tratturo interno in terra battuta, delimitato da una sbarra orizzontale in ferro, ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente, a servizio dei vari Lotti, tutti appartenenti in parte alla Curatela Fallimenta[redacted]nonché di ulteriore accesso dalla strada denominata "Il Contista", la quale risulta asfaltata per un lungo tratto, mentre presenta a tratturo, in terra battuta, per un restante transito residuale.

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

ASTALEGALE.NET

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 15 (bosco alto fusto)

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

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

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N. 15

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

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

Catasto

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

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

ASTALEGALE.NET

Confini

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

Stima

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

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo (Bosco) di ha 0.71.19, è pari ad **€ 1.500,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero Lotto n. 15** da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 1.500,00** (€uro millecinquecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, lì 23/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegati di perizia:

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

Venosa, lì 23/11/2024

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Protcollo pratica PZ0031493/2024 23-Apr-2024 12:41:23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 52
Richiedente: LBRPQL63H06H312L

2 Particelle: 31,33

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Regione Basilicata

Venosa c.da Spagnuolo

Bosco
Foglio 52
Particella 15

Legenda

Legenda
Basilicata
RSDI Regioni
Face
Ortofoto_2020
Limiti comunali

confini:limiti_comunali_istat_2011
toponimi
Fabbricati
Terreni
Particelle
rsdi:Catastali_2012

La presente stampa non invalida catastale pubblico e ha legale, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di certezza. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Astalegale.net - vietata la stampa e la riproduzione del documento per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita ai sensi dell'elenco Ministero Giustizia PDG 28/10/2009