

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

AVENTE PER OGGETTO:

**AGGIORNAMENTO VALORI DI IMMOBILE ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO
N.16/99 DEL TRIBUNALE DI MATERA**

"████████████████████"

CURATORE FALLIMENTARE: SIG. AVV. NICOLA MONACO

G.D.: SIG. DOTT. ANTONELLO VITALE

PREMESSA

Il Sig. G.D. al fallimento di "████████████████████", mi ha conferito l'incarico di aggiornare il valore dell'immobile rappresentato da fondo rustico, ubicato in c.da Torre Mare del Comune di Bernalda in catasto così descritto:

COMUNE DI BERNALDA

DITTA: ██████████ con sede in Bernalda

Fg.	Part.IIa	Qualità	Cl.	Superficie
43	388	seminativo	1	0.17.60
43	389	seminativo	1	0.48.68
43	498	seminativo	1	1.86.85

scaturite dalla part.IIa n. 10.

Le part.IIe n. 386 – 387 e 479, anch'esse scaturite dal frazionamento della part.IIa n. 10 sono state oggetto di espropriazione da parte del Comune di Bernalda.

RISPOSTA AL QUESITO

Al fine di dare risposta al quesito proposto, al fine di verificare eventuali variazioni, mi sono recato presso gli uffici del Catasto dove ho rilevato le visure storiche e lo stralcio planimetrico delle particelle oggetto di valutazione.

Poiché il nostro catasto è non probatorio, ho ritenuto necessario richiedere al Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – USI CIVICI – della Regione Basilicata, certificazione di presenza/assenza di usi civici.

Alla domanda di richiesta ho allegato:

- visure storiche delle particelle interessate alla verifica,
- stralcio planimetrico delle particelle interessate.

Poiché il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato nel febbraio 2011 è scaduto, anche al fine di accertare eventuali variazioni, ho richiesto nuovo certificato.

Il nuovo certificato riporta le stesse destinazioni riportate nel certificato rilasciatomi nel 2011:

la particella n. 388 del fg. di mappa n. 43, della superficie complessiva di mq. 1.760,

- per mq.1.690 circa ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “DPNI” – Distretto perequativo di Nuovo Impianto **dell’abitato di Metaponto Borgo,**

- per mq.70 circa ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona destinata a strade pubbliche.

la **part.IIa n.498** del fg. di mappa n. 43, della superficie complessiva di mq. 18.685,

- per mq.3.520 circa ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “**DPNI**” – Distretto perequativo di Nuovo Impianto **dell’abitato di Metaponto Borgo**,
- per mq.1.042 circa ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona destinata a **strade pubbliche**,
- per mq.14.123 ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona **AGRI** – Tessuto misto.

la **part.IIa n 389** del fg. di mappa n. 43, della superficie complessiva di mq. 4.868, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “**DPNI**” – Distretto perequativo di Nuovo Impianto **dell’abitato di Metaponto Borgo**.

RIEPILOGANDO LE DESTINAZIONI

PARTICELLA	DNPI	AGRICOLA	STRADE
388	Mq.1.690		Mq.70
389	Mq.4.868		
388	Mq.3.520	Mq.14.123	Mq.1.042
SOMMANO	Mq.10.078	Mq.14.123	Mq.1.112

NORMATIVA DI PIANO PER LA ZONA "DPNI" dell'ABITATO DI METAPONTO

BORGO

Le nuove previsioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa privata che, ai fini delle politiche perequative, devono prevedere la cessione gratuita al Comune del 20% delle volumetrie residenziali consentite e delle relative aree necessarie per l'insediamento dell'Edilizia Residenziale pubblica e per il trasferimento di volumetrie da aree in cui si attua la salvaguardia degli edifici di interesse storico e ambientale o altre politiche di interesse collettivo, in aggiunta alla cessione di tutte le aree per gli usi pubblici – strade, parcheggi, verde, servizi – ivi comprese quelle previste nel disegno urbano del R.U.=

I piani attuativi rispettano i seguenti indici:

-It=1,00 mc/mq -Rc=0,30 -Hmax=7,50 m.; 10,00 metri nel caso di strutture recettive – Np=2; 3 nel caso di strutture recettive –If=2,00 mc/mq

-distanza dai confini e strade=H/2 con un minimo di m.5,00.

La quantità delle aree a servizi rispetterà le norme del D.M. 1444del 1968; per l'assolvimento di tali obblighi si potranno utilizzare anche le aree interne al perimetro di distretto già utilizzate ad armatura urbano dal R.U., mantenendone di massima la stessa classificazione (aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport con parcheggi nelle A.T.L., servizi di interesse comune e parcheggi nelle A.I., edifici per l'istruzione e parcheggi nelle A.S.) con piccole modifiche atte a conferire una migliore integrazione fra i diversi servizi.

Le tipologie edilizie di riferimento sono in linea e a schiera e tuttavia i Piani Attuativi possono prevedere organiche soluzioni alternative.

Le volumetrie insediabili potranno essere destinate anche alla ricettività turistica mediante la previsione di residenze stagionali, alberghi o residenze a conduzione alberghiera con i relativi servizi.

Un'aliquota delle volumetrie insediabili non superiore al 50% del totale del distretto, potrà essere riservata a destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali attività commerciali, di spettacolo, di interesse sociale, anche integrate in edifici adibiti alla residenza.

Nel DPNI dello Scalo Ferroviario si dovrà mantenere una fascia di rispetto di m.20 dal perimetro del Parco Archeologico lungo la strada che costeggia l'area archeologica di Torre Mare e si dovrà rispettare l'indice $I_t=0,80$ mc/mq. per tale DPNI, decorso il termine di 2 anni per la presentazione del Piano Attuativo esteso all'intero distretto, si procederà secondo due comparti individuati dai confini di proprietà.

NORMATIVA DI PIANO PER LA ZONA "AGRI"

"La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG.

Nella Zona AGRI si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art 44 della L.R. n.23/1999 così come introdotto dalla L.R. n.3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n.23 che si riporta integralmente:

in via transitoria nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale allegata al PSP) li

interventi consentiti in “zona agricola” (zona “E” D.M. N.1444/68) previa dimostrazione della loro funzionalità all’attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- a) **densità fondiaria massima 0,03 mc/mq,**
- b) **densità fondiaria massima per annessi agricoli 0,07 mc/mq,**

è inoltre fissato l’obbligo di lotto minimo pari a mq.10.000=

Circa gli usi civici, dalla certificazione rilasciatami dalla Regione Basilicata, si rileva che le part.lla oggetto della presente relazione, agli atti della perizia demaniale risultano **“non menzionate”**.

Descrizione del fondo

Le tre part.lla formano un corpo unico dalla configurazione planimetrica irregolare e da una giacitura pianeggiante.

Detto corpo confina con la part.lla n.166 del fg. di mappa n. 43, in ditta [REDACTED], con strada Pubblica, con la part.lla n. 387 del fg. di mappa n. 43, ancora in ditta [REDACTED], con la part.lla n. 223 del fg. di mappa n. 43, in ditta [REDACTED], con la part.lla n. 522 del fg. di mappa n. 43, con la part.lla n. 491 del fg. di mappa n.43 in ditta [REDACTED], con la part.lla n. 538 del fg. di mappa n. 46 in ditta [REDACTED] con sede in Roma.

Le part.lla ricadono in c.da Torre Mare, c.da questa ubicata adiacente alla Stazione ferroviaria di Metaponto e nelle immediate vicinanze del centro abitato Borgo di Metaponto.

VALORE

Per la part.lla n. 388, per mq.1.690, la part.lla n. 389 per mq.4.868 e la part.lla n. 498, per un totale di mq.10.078 di superficie, come riportato dalla certificazione di destinazione urbanistica, la normativa di piano, per la zona "DPNI" **dell'abitato di Metaponto Borgo** così recita: Le nuove previsioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa privata.

Considerando che dalla data della prima c.t.u. risalente al febbraio 2011 non sono stati realizzati piani attuativi, ne consegue che v'è scarso interesse dei proprietari dei fondi interessati dal DPNI.

Lo scarso interesse è conseguenza di cattivo mercato rilevato per le costruzioni ricadenti nel borgo Metaponto, scarso interesse causato soprattutto dalla continua crisi economica.

Gli eventi oggettivi rilevati innanzi riportati, hanno influenzato in maniera negativa il valore delle part.lle oggetto della presente relazione.

In considerazione:

- della possibile realizzazione del volume edificabile pari a mc.8.062,
- considerando che mc.8.062 possono produrre costruzioni per mq.2.520 circa,
- considerando una superficie di Ha.1.41.23 a destinazione agricola, superficie questa di dimensioni esigue per una ordinaria attività agricola,

sulla scorta delle risultanze delle ricerche effettuate presso mediatori della zona, dalle quali si evince scarso entusiasmo per gli operatori del settore, il valore delle part.ile innanzi descritte ammonta a **€.431.346,00.**

Alla presente relazione si allegano:

1. visure catastali storiche,
2. stralcio planimetrico dei luoghi,
3. certificato di destinazione urbanistica
4. Certificazione USI CIVICI.

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Dott. Donato Sarra