

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura N. 15/2013

G.E.: Dott.ssa

Tiziana Caradonio

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Tribunale di Matera – Fallimento n.15/2013



LOTTO 1

INTERO PODERE SITO IN SCANZANO JONICO ALLA VIA
MONTEGRAPPA 2, CONTRADA TERZO MADONNA

LOTTO 2

**APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN SCANZANO JONICO
CONTRADA RECOLETA**

C.T.U. : Arch. Daniela AMOROSO

INDICE

PREMESSA

Generalità

Svolgimento attività peritali pag. 4

ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DEGLI

IMMOBILI E TERRENI ACQUISITI AL FALLIMENTO pag. 4

1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1.1 Dati catastali pag. 6

1.1.2 Difformità catastali pag.10

1.1.3 Difformità urbanistiche pag. 12

1.1.4 Tipologia, ubicazione confini accessi
pag. 17

1.1.5 Millesimi e parti comuni
pag. 19

1.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE pag. 19

1.2.1 Stato di possesso pag. 21

1.2.2 Vincoli ed oneri giuridici pag. 22

a) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente
pag. 22

a.1) LOTTO 1 Immobili e manufatti non autorizzati
pag. 23

a.1.1) Immobili e manufatti non sanabili pag. 24

a.1.2) Immobili e manufatti sanabili pag. 26

a.1.3) Riepilogo delle spese, sanzioni e costi messa in ripristino
pag. 32

a.2) LOTTO 2 Immobili e manufatti non autorizzati
pag. 33

a.2.1) Manufatti abusivi sanabili pag. 33

a.2.3) Riepilogo delle spese e sanzioni pag. 38

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati
al momento della vendita a cura e spese della procedura
pag. 39

1.2.3 Individuazione dei precedenti proprietari pag. 39

| | | |
|-------|--|---------|
| 1.2.4 | Pratiche edilizie | pag. 41 |
| 1.2.5 | Iscrizioni e trascrizioni | pag. 41 |
| 1.3 | DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI | |
| 1.3.1 | Generalità e calcolo delle superfici | pag. 43 |
| 1.3.2 | Descrizione analitica dei singoli piani, caratteristiche pag. 44 strutturali, finiture e condizioni di manutenzione dei fabbricati | |
| 1.3.3 | Descrizione analitica dei terreni, caratteristiche di coltura pag. 55 e tecniche di coltivazione | |
| 1.4 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI | |
| 1.4.1 | Criteri di stima | pag. 56 |
| 1.4.2 | Fonti utilizzate per la stima | pag. 56 |
| 1.4.3 | Procedimento di stima | pag. 58 |
| 1.4.4 | Determinazione del canone di affitto | pag. 61 |
| 1.5 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI | |
| 1.5.1 | Criteri di stima | pag. 63 |
| 1.5.2 | Fonti utilizzate per la stima | pag. 63 |
| 1.5.3 | Determinazione del canone di affitto pag. 65 | |
| 1.6 | VALORE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO | pag. |
| 67 | DI STIMA: LOTTO 1 | |
| 1.7 | VALORE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO | pag. |
| 67 | DI STIMA: LOTTO 2 | |

ALLEGATI

1. Elaborati grafici LOTTO 1: evoluzione storica dell'area interessata su ortofoto, documentazione fotografica e planimetria generale degli immobili

2. Elaborati grafici LOTTO 2: evoluzione storica dell'area interessata su ortofoto, documentazione fotografica e planimetria generale degli immobili
3. Calcolo rivalutazione terreni LOTTO 1 e LOTTO 2
4. Visure storiche catastali e planimetria catastale
5. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scanzano Jonico
6. Ispezione presso Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Matera
7. Copia della Concessione Edilizia acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico
8. Documento rilasciato dal Comune di Montalbano ai fini dell'agibilità sugli immobili ante '67 (ampliamento casa colonica)
9. Verbale di sopralluogo
10. Corrispondenza con le parti e con l'Ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico

PREMESSA

Generalità

In data 23/04/2025, perveniva alla scrivente arch. Daniela Amoroso con studio in via XX Settembre n. 39 a Matera, email daniela.amoroso72@gmail.com, Pec danielaamoroso@archiworldpec.it regolarmente iscritta all' Albo CTU del Tribunale di Matera, il conferimento dell'incarico di Esperto stimatore del compendio immobiliare inserito nel fallimento n. 15/2013, dal curatore fallimentare avv. Stefania Colucci.

Svolgimento attività peritali

Il CTU dopo aver preso visione degli atti del fascicolo, in data 05/05/2025 comunicava alle parti a mezzo raccomandata A.R. e con posta certificata, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/05/2025 a Scanzano Jonico, presso l'appezzamento di terreno sito in contrada Recoleta e presso il podere sito in contrada Terzo Madonna. In quella stessa data è stato effettuato il sopralluogo di rito per accertamenti e misurazioni presso gli immobili e i terreni interessati. In seguito sono stati svolti gli accertamenti presso gli Uffici Catastali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e gli Uffici Tecnici del Comune di Scanzano Jonico (cfr. Verbale di sopralluogo e documentazione allegata).

ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Sig. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili e Terreni

Con Sentenza n. 16 del 9/10/2013 è stato dichiarato dal Tribunale di Matera il Fallimento n.15/2013 della ditta " [REDACTED] avente sede in Scanzano Jonico (MT) alla via Sicilia n. 5/b, e del predetto titolare [REDACTED] [REDACTED] e residente in Scanzano Jonico in via Montegrappa n. 2/D; per l'effetto risultano acquisite all' attivo della procedura le seguenti proprietà immobiliari e terriere, localizzate in posizioni distinte sul territorio di Scanzano Jonico e per questo identificabili in due lotti separati:

Lotto 1

Appartiene al Lotto 1 l'intero Podere situato in località Terzo Madonna, con accesso da via Montegrappa n. 2. La proprietà dista 1,30 chilometri dal centro abitato di Scanzano Jonico e 4,85 chilometri dal mare. Comprende circa 3 Ha di terreno agricolo, una casa colonica (notevolmente ampliata nel tempo), un capannone funzionale all'attività produttiva e ulteriori annessi rurali. Il podere confina a nord-est e a nord-ovest con via Montegrappa, a sud-

ovest con un canale d'irrigazione e a sud-est con le particelle 313, 43, 1275, 1276.

Dalle visure catastali effettuate, la proprietà risulta attualmente intestata al sig. [REDACTED], figlio del debitore [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 2

Appartiene al Lotto 2 l'appezzamento di terreno situato in contrada Recoleta, al quale si accede attraverso via Mincio. Dista circa 4,30 chilometri dal centro abitato di Scanzano Jonico e circa 8,5 chilometri dal mare.

Dalle visure catastali effettuate, la proprietà risulta attualmente in capo al sig. [REDACTED].

L'appezzamento confina a EST con una fascia di terreno di proprietà del demanio, che costeggia via Mincio, mentre a NORD, a OVEST e a SUD confina con altri terreni di proprietà privata, corrispondenti alle particelle 905, 1618, 1598 e 1599, quest'ultima già di proprietà del sig. Balice.

1.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1.1 Dati catastali

a. Lotto 1

Il Podere, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di SCANZANO JONICO, Provincia di Matera alla via Montegrappa n. 2/D ed è costituito da 3 Ha di terreni agricoli, da una casa colonica (ampliata nel tempo), da un capannone e dai relativi annessi rurali.

I fabbricati ed i terreni di cui trattasi, facevano parte del podere n. 420 assegnato dall' Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ex ESAB) a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] con casa colonica annessa.

In seguito è stato cancellato il riservato dominio a favore dell'ESAB e il fondo è stato trasferito al figlio [REDACTED] Attualmente l'intera proprietà risulta intestata a [REDACTED] [REDACTED]

I terreni oggetto di perizia, situati in Località Terzo Madonna, sono censiti al foglio di mappa 75 p.lla 1121, 42, 173, 57 e si sviluppano su una superficie complessiva di ha

3,05. Le particelle sono limitrofe tra loro ad eccezione della particella 57, separata dalle altre da via Montegrappa.

Gli immobili, invece, sorgono all'interno della corte comune identificata catastalmente al Foglio 75, Particella 1122.

La particella 1122 e la p.lla 1121 formavano originariamente la particella 172, la quale ha subito nel tempo diversi frazionamenti e variazioni:

- a) Con frazionamento n. 797.1/89 del 03/02/89 la part. lla 172 è stata frazionata in part. lle 172, 502 e 503;
- b) Con variazione d'ufficio n. 1287.1/1996 del 18/10/96 l'originaria particella 172 è stata frazionata nelle part.lle 172-739-740-741;
- c) Con tipo mappale n. 220783.1/2007 del 18/10/2007 la particella 172 è stata soppressa e frazionata in:
 - P.lla 1121 (identificata al catasto terreni, vedi di seguito)
 - P.lla 1122 Ente urbano

In seguito alla p.lla 1122 sono state accorpate le p.lle 739-740-741.

Di seguito si riportano dettagliatamente i dati catastali aggiornati, dei fabbricati e dei terreni ricadenti all'interno del podere.

Fabbricati e Terreni

1. Casa Colonica

Piano: T

Foglio 75; Particella 1122; Subalterno 2; Categoria A/3^a;
Classe 1; Consistenza 8.5 vani;

R.C. : Euro 482,89;

Intestato a [REDACTED] nato a Policoro (MT) il

CF : [REDACTED]

2. Ampliamento Casa Colonica (fabbricato a più piani)

Piano: 1-2-3

Foglio 75; Particella 1122; Subalterno 6; Categoria A/3^a;
Classe 1; Consistenza 4.0 vani;

R.C. : Euro 227,24;

Intestato a [REDACTED]

3. Capannone

Piano: T

Foglio 75; Particella 1122; Subalterno 3; Categoria C/2^c;
Classe 1; Consistenza 190 m²;

R.C. : Euro 392,51;

Intestato a

4. Abitazione adiacente al capannone

Piano: T

Foglio 75; Particella 1122; Subalterno 4; Categoria A/3^a;
Classe 1; Consistenza 3.0 vani;

R.C. : Euro 482,43;

Intestato a

5. Depositi

Piano: T

Foglio 75; Particella 1122; Subalterno 5; Categoria F/3^a;
Classe /; Consistenza /;

R.C. : /;

Intestato a

Terreni (Catasto dei Terreni Foglio n. 75)

1. Terreno

Qualità: SEMINATIVO

Foglio 75; Particella 1121 ; Classe 2;

Superficie: 10.165 m²;

R.D. : Euro 49,87;

R.A. : Euro 26,25;

Intestato a

2. Terreno

Qualità: SEMIN IRRIG

Foglio 75; Particella 42; Classe 2;

Superficie: 15.508 m²;

R.D. : Euro 184,21;

R.A. : Euro 90,09;

Intestato a

3. Terreno

Qualità: SEMIN IRRIG

Foglio 75; Particella 57; Classe 2;

Superficie: 2.196 m²;

R.D. : Euro 26,09;

R.A. : Euro 11,34;

Intestato a

4. Terreno

Qualità: FRUTTETO

Foglio 75; Particella 173; Classe 2;

Superficie: 2.628 m²;

R.D. : Euro 44,11;

R.A. : Euro 23,75;

Intestato a

b. Lotto 2

L'appezzamento di terreno, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di SCANZANO JONICO, Provincia di Matera alla via Mincio, località Recoleta. Il terreno, oggi coltivato a vigneto, era identificato al Foglio 58, Particella 902.

Nel 2014, a seguito della costruzione di una tettoia, avvenuta presumibilmente nel 2011 (vedi evoluzione storica in ortofoto), la particella 902 è stata frazionata con tipo mappale n. 105255.1 del 26/11/2014 in:

- P.lla 1601 (identificata al catasto terreni, vedi di seguito)
- P.lla 1600 (identificata al catasto fabbricati, vedi di seguito)

La particella di terreno, che si estende per una superficie di 3.282 m².

forma un unico fondo di forma rettangolare.

Di seguito si riportano dettagliatamente i dati catastali aggiornati del fabbricato e del terreno oggetto di stima.

Fabbricati (Catasto dei Fabbricati Foglio n. 58)

– Tettoia

Piano: /

Foglio 75; Particella 1600; Subalterno /; Categoria F/6^a;

Classe /; Consistenza /;

R.C. :/;

Intestato a

[REDACTED]

Terreni (Catasto dei Terreni Foglio n. 58)

1. Terreno

Qualità: ULIVETO

Foglio 58; Particella 1601; Classe 3;

Superficie: 3.282 m²;

R.D. : Euro 7,63;

R.A. : Euro 10,17;

Intestato a

[REDACTED]

1.1.2 Difformità catastali

Si rilevano difformità catastali negli intestatari dei beni, in quanto gli stessi risultano intestati ad [REDACTED] (Lotto 1). Tuttavia, con sentenza n. 155 pubblicata il 19/02/2019 il Tribunale di Matera ha dichiarato:

- la nullità dell'atto pubblico per notar Petrosini del 06.09.2000 (Rep n. 45815 e Racc. n. 4775) con il quale il debitore [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] (da cui [REDACTED] avrebbe poi acquistato i beni) l'appezzamento di terreno con annessi fabbricati, siti in agro di Scanzano Jonico, località Terzo Madonna. (Beni ricadenti nel Lotto 1)

- l'inefficacia: dell'atto pubblico per notar Petrosini del 07.09.2000 (Rep n. 45179 e Racc. n. 4728) con il quale il debitore [REDACTED] al sig [REDACTED] l'appezzamento di terreno ubicato in Scanzano Jonico, alla località Recoleta. L'inefficacia è stata confermata in appello con sentenza n. 51 pubblicata il 02/02/2023. (Beni ricadenti nel Lotto 2)

Si rilevano ulteriori difformità sulla tipologia di coltura attuale dei terreni:

Lotto 1 i terreni siti in località Terzo Madonna, corrispondenti alle P.lle 1121, 42 e 173 da circa due anni vengono coltivati a fragole, mentre da catasto risultano rispettivamente censiti come SEMINATIVO di classe 2, SEMN. IRRIG di classe 2, e FRUTTETO. Sulla p.la 57, che risulta SEMN. IRRIG di classe 2, è stata realizzata una fungaia.

Tabella 1. Identificazione dei beni del lotto 1

| Foglio | Particella | Superficie | Qualità catastale | Colture presenti |
|--------|------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| 75 | 42 | 15.508 m ² | Seminativo irriguo | Fragoleto |
| 75 | 57 | 2.196 m ² | Seminativo irriguo | Fungaia |
| 75 | 173 | 2.628 m ² | Frutteto | Fragoleto |
| 75 | 1121 | 10.165 m ² | Seminativo irriguo | Fragoleto |
| 75 | 1122 | | Fabbricati | |

Lotto 2 il terreno sito in località Recoleta (P.la 1601), risulta censito come uliveto di classe 3, mentre come è emerso in sede di sopralluogo, il terreno è coltivato a vigneto dall'anno 2012, ciò appare ben visibile dalle ortofoto storiche allegate.

Tabella 2. Identificazione dei beni del lotto 2

| Foglio | Particella | Superficie | Qualità catastale | Colture presenti |
|--------|------------|----------------------|-------------------|------------------|
| 58 | 1601 | 3.282 m ² | Uliveto | Vigneto |
| 58 | 1600 | | Fabbricati | |

** Si precisa che nella tabella sono riportati i beni distinti per foglio, particella, superficie, qualità catastale, colture presenti al momento del sopralluogo.*

1.1.3 Difformità urbanistiche

Lotto 1

Come precedentemente detto, all'interno della p.lla 1122 sub. 1 (corte interna), sorgono oltre alla Casa Colonica, ampliata nella parte posteriore con un corpo di fabbrica a più piani, altri fabbricati e annessi agricoli, tra cui:

- un capannone con retrostante tettoia realizzata, presumibilmente negli anni 2000/2006 (vedi Allegato 1 “evoluzione storica in ortofoto”) con struttura metallica leggera, al disotto della quale è collocata una cella frigorifera;
- un fabbricato in aderenza al capannone, attualmente adibito ad abitazione dell'attuale intestatario [REDACTED] con antistante tettoia in legno;

- una tettoia realizzata con struttura metallica, ad uso deposito, anche questa realizzata probabilmente tra gli anni 2000/2006, situata in adiacenza ai depositi annessi alla Casa Colonica.(vedi evoluzione storica in ortofoto)
- una ulteriore tettoia realizzata in ferro e copertura in lamiera, posta all'ingresso della casa colonica.

Al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie riconducibili ai fabbricati sopra elencati, la sottoscritta, previa richiesta di accesso agli atti trasmessa tramite pec in data 07/06/2025 con prot. 10957, si è recata presso l' Ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico in data 14/07/2025 per prendere visione degli eventuali titoli abilitativi presenti.

Dalle ricerche è emerso che solo la costruzione del capannone (Fg. 75; P.IIa 1122; Sub. 3) è stata autorizzata con **Concessione edilizia n.74 del 1980** rilasciata al sig. [REDACTED] o in data 16/12/1980.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed il progetto allegato alla pratica, si evince che il fabbricato è stato ampliato, in fase di realizzazione, di 50 cm in larghezza e lunghezza.

Si è ritenuto pertanto opportuno verificare che tale difformità costruttiva, rientrasse nei limiti normativi e non costituisse un illecito edilizio. L'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001 chiarisce che il mancato rispetto di parametri quali altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e altri parametri delle unità immobiliari non rappresenta una violazione edilizia se lo scostamento rientra nel 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. In aggiunta il D.L. 69/2024, Decreto Salva-casa, ha introdotto nell'art.34-bis nuove percentuali che variano in base alla superficie utile dell'unità immobiliare (da 2% al 6%) applicabile per tutti gli scostamenti realizzati entro il 24 maggio 2024. In riferimento a questa ultima normativa, e considerando che la superficie utile del capannone, al netto di murature, tramezzi, pilastri risulta compresa tra i 100 e i 300 mq, sarà applicato il 4 % di tolleranza massima costruttiva, come riportato in tabella:

Tabella 3. Lotto 1 Capannone: tolleranze ammissibili

| LOCALI | SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO (mq) | PERCENTUALE TOLLERANZE COSTRUTTIVE (4%) | MASSIMA TOLLERANZA COSTRUTTIVA (mq) |
|-----------|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| CAPANNONE | 171,00 | 0,04 | 6,84 |

| LOCALI | SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO (mq) | SUPERFICIE UTILE REALIZZATA (mq) | SCOSTAMENTO (mq) |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| CAPANNONE | 171,00 | 183,75 | -12,75 |

| LOCALI | SCOSTAMENTO (mq) | MASSIMA TOLLERANZA COSTRUTTIVA (mq) | ABUSO EDILIZIO (mq) |
|-----------|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| CAPANNONE | 12,75 | 6,84 | 5,91 |

Come si evince dal calcolo effettuato lo scostamento è minimo rispetto alla superficie assentita, supera di pochi metri la tolleranza massima introdotta dal Decreto Salva casa, pari al 4%

.

Agli atti del Comune non risultano altre Concessioni Edilizie, né in merito alla casa colonica né al suo ampliamento, la cui costruzione si presuppone sia antecedente al 1967. Infatti durante le verifiche presso gli uffici del Comune è stata ritrovata

la copia di un documento redatto dal Comune di Montalbano, in cui vengono censiti ai fini dell'agibilità, tutti i fabbricati costruiti antecedentemente al 1967.

In tale documento vengono riportati i seguenti dati:

*“ 97) – PETRUZZI Antonio, nato a Avigliano il 7.11.1912 –
podere n.420 3° Madonna:*

- scantinato di m. 4 x 6 del 1955*
- vano cucina di m. 3 x 2,50 del 1955*
- deposito di m. 5 x 5 del 1957*
- deposito di m. 4 x 4,50 del 1962*
- scantinato di m. 4 x 5 del 1959*
- vano abitazione di m. 4 x 5 del 1967*
- al primo piano un vano di abitazione di m. 4 x 5 del
1959*
- vano bagno di m. 5 x 2 del 1959*
- 2° Piano vano per abitazione di m. 5 x 4 oltre a vano
bagno m. 3 x 2 del 1967;*
- 3° Piano vano abitazione di m. 5 x 4 del 1966”*

Partendo dall'originaria casa colonica la cui costruzione è antecedente al 1967, si è cercato di rintracciare gli altri vani riportati nel suddetto elenco, al fine di accertarne la legittimità.

Attribuendo una numerazione all'elenco sopra riportato, il vano cucina (2) oggi adibito a bagno, è stato individuato come ampliamento della casa colonica originaria, mentre i vani 1-7-8-9-10 compongono il corpo di fabbrica a più piani, situato posteriormente alla casa colonica.

I vani 3-5-6 si ipotizza compongano invece il fabbricato adiacente al capannone adibito ad attuale abitazione del sig. Antonio Petruzzi.

Solo uno dei depositi adiacenti alla casa colonica è stato individuato nell'elenco, mentre gli altri due pare siano stati costruiti successivamente in assenza di autorizzazione. Nell'Allegato 1 sono state rappresentate le planimetrie con l'individuazione dei singoli vani riportati nell'elenco e i relativi anni di costruzione.

Anche per le quattro tettoie e cella frigorifera, non sono state ritrovate concessioni edilizie o titoli abilitativi di riferimento.

Pertanto, da quanto sopra descritto, si può affermare che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato. Ciò implica un obbligo per il proprietario di riportare lo stato dei luoghi alla sua legittimità e conformità alle normative edilizie e urbanistiche vigenti.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dove vengono indicati i manufatti edilizi privi di autorizzazione:

Tabella 4. Immobili non autorizzati Lotto 1

| LOCALI NON AUTORIZZATI | ABUSO EDILIZIO (mq) |
|--|----------------------------|
| CELLA FRIGORIFERA (retrostante il capannone) | <i>52,70</i> |
| TETTOIA IN FERRO (retrostante il capannone) | <i>171,00</i> |
| DEPOSITI | <i>51,15</i> |
| TETTOIA IN FERRO (adiacente ai depositi) | <i>181,61</i> |
| TETTOIA IN FERRO (antistante ingresso casa colonica originaria) | <i>14,86</i> |
| TETTOIA IN LEGNO (antistante fabbricato adibito ad abitazione) | <i>70,45</i> |

Lotto 2

Come sopra riportato, nel 2014 la particella 902 è stata soppressa e frazionata in p.lla 1600 e p.lla 1601, a seguito della costruzione di una tettoia in ferro, adibita a

deposito/annesso rurale, a servizio dell'attività agricola.

| | | | |
|--------|------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Uffici | LOCALI NON AUTORIZZATI | ABUSO EDILIZIO (mq) | Durante le |
| | TETTOIA IN FERRO | 115,20 | ricerche presso gli tecnici del |

Comune non è stata ritrovata alcuna autorizzazione o titolo abilitativo dello stesso, pertanto si può affermare che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato. Ciò implica un obbligo per il proprietario di riportare la situazione alla sua legittimità e conformità alle normative edilizie e urbanistiche vigenti.

Tabella 5. Immobili non autorizzati Lotto 2

1.1.4 Tipologia, ubicazione, confini accessi

Lotto 1

I fabbricati e i terreni ubicati in Scanzano Jonico alla via Montegrappa 2/D, secondo i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, risultano situati nella fascia: "E2/suburbana/borgo rurale". Dalle visure catastali dei fabbricati individuati al Fg. 75 P.IIa 1122, la Casa Colonica, l'ampliamento della stessa e il fabbricato adiacente al capannone, risultano censiti nella categoria A/3^a : "Abitazione di tipo economico" di Prima Classe, mentre il capannone nella categoria C/2^c : "Locali di deposito e magazzini, inclusi cantine, soffitte, fienili e spazi per la vendita all'ingrosso" di Prima Classe.

L'accesso al Podere è garantito attraverso tre ingressi: uno pedonale e due carrabili, posizionati tutti sul fronte principale lungo via Montegrappa. Quello pedonale consente di accedere direttamente alla Casa Colonica posta esattamente di fronte al cancello, invece il primo dei due ingressi carrabili, permette l'accesso diretto alla corte di pertinenza, annessa all'abitazione e al capannone. Infine il secondo ingresso carrabile consente ai mezzi pesanti e

agricoli di raggiungere i terreni coltivati e l'ampio piazzale retrostante.

L'intero Podere è recintato lateralmente e sul retro con una recinzione a rete metallica e solo frontalmente con un muretto che presenta una particolare lavorazione in cemento.

La vecchia casa colonica, utilizzata come abitazione dal debitore [REDACTED] (cfr. Verbale di sopralluogo) è distribuita su un unico livello a piano terra, con gli annessi depositi, silo e scantinato. Risulta ampliata posteriormente da un corpo di fabbrica che si distribuisce su tre livelli, ai quali si accede tramite un vano scala, attualmente protetto da una vetrata con struttura in alluminio anticorrosione.

Oltre alla casa colonica, notevolmente ampliata, risultano edificati un capannone con retrostante tettoia e un fabbricato adibito ad abitazione dal figlio [REDACTED], posti in adiacenza tra loro.

Trattandosi dunque di porzioni di fabbricati in aderenza ad altri corpi di fabbrica della struttura, la tipologia costruttiva può definirsi di tipo rurale aggregato, riconducibile a un complesso edilizio tradizionale tipico delle masserie, composto da più unità funzionalmente connesse e distribuite in modo articolato.

Lotto 2

L'appezzamento di terreno ubicato in Scanzano Jonico alla via Mincio, in Località Recoleta, secondo i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, risultano situati nella fascia: "E2/suburbana/borgo rurale". Dalle visure catastali dei fabbricati al Fg. 58 P.III la 1601, la Tettoia risulta censita in catasto nella categoria F/6^a : "Fabbricato in attesa di dichiarazione".

1.1.5 Millesimi e parti comuni

Gli immobili e i terreni non presentano parti comuni e possono essere valutati come **unico lotto 1 e unico lotto 2.**

1.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Lotto 1

Oggetto di stima è l'intero Podere (vecchio podere n. 420 assegnato dall'Ente Riforma a [REDACTED], costituito da tutti i fabbricati inglobati all'interno della corte comune (fg. 75; p.lla 1122; sub.1) e dai terreni agricoli di pertinenza.

Fabbricati

Gli immobili oggetto di stima si distinguono in:

- Casa Colonica: allo stato attuale utilizzata come abitazione principale dal debitore, il sig. [REDACTED]. E' distribuita su un unico livello a piano terra, con annessi depositi, silo e scantinato a livello inferiore. L'abitazione si presenta in buone condizioni, ad eccezione dei depositi e scantinato che versano in uno stato di evidente degrado e fatiscenza. Completa

l'abitazione una tettoia in ferro, antistante alla porta d'ingresso, non autorizzata.

- Ampliamento casa colonica: la casa colonica risulta ampliata

posteriormente da un corpo di fabbrica che si distribuisce su tre livelli, ai quali si accede tramite vano scala esterno. Ai vari piani, oggi in disuso e un tempo adibiti ad abitazione con bagno annesso, sono visibili fenomeni di degrado, evidenti e cospicue macchie di umidità e muffa, riconducibili a infiltrazioni d'acqua dalla copertura e carenza di manutenzione.

- Capannone: distribuito su un unico livello a piano terra è adibito a deposito /magazzino, con cella frigorifera e tettoia retrostanti. Quest' ultime non previste in progetto e realizzate abusivamente.

- Fabbricato annesso al capannone: attualmente adibito ad abitazione del figlio, il sig. [REDACTED] si presenta allo stato attuale in condizioni discrete. Completa l'abitazione una tettoia in legno, di recente

costruzione. Realizzata quest'ultima senza alcuna autorizzazione.

- Tettoia: destinata a deposito e realizzata con struttura metallica, la tettoia situata al piano terra in adiacenza ai depositi della casa colonica, risulta essere stata costruita senza autorizzazione.

Terreni

I terreni si presentano con giacitura pianeggiante e quindi facilmente lavorabile, dal punto di vista agronomico di medio impasto tendente allo sciolto, fertile per la ricchezza dei vari elementi minerali e di sostanza organica.

Per quanto riguarda i parametri climatici più significativi quali quelli termometrici e pluviometrici, questi rispecchiano le caratteristiche del clima mediterraneo con possibilità di gelate precoci, mentre per quanto riguarda le piogge, sono più frequenti durante il periodo invernale e scarse durante il periodo estivo.

Esistono sulle particelle bocchette per l'irrigazione che forniscono una quantità di acqua sufficiente al fabbisogno aziendale.

Lotto 2

Il terreno ricadente nel lotto 2 fa parte della quota integrativa al podere

n. 420 assegnato dall' Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ex ESAB) a



Si presenta con giacitura pianeggiante e quindi facilmente lavorabile, dal punto di vista agronomico di medio impasto tendente allo sciolto, fertile per la ricchezza dei vari elementi minerali e di sostanza organica.

Sono presenti sulle particelle, bocchette per l'irrigazione che forniscono una quantità di acqua sufficiente al fabbisogno aziendale.

Tra i manufatti presenti si distingue:

- Tettoia: destinata a deposito e realizzata con struttura metallica,
chiusa sui quattro lati con rete metallica a maglia quadra.

La costruzione di questo manufatto risulta non autorizzata.

1.2.1 Stato di possesso

Lotto 1

Alla data del sopralluogo avvenuto il 15/05/2025, il bene è risultato occupato dal debitore e da suo figlio.

L'originaria casa colonica e i depositi annessi , risultano occupati dal debitore sig. [REDACTED], il quale ha dichiarato di utilizzare, assieme alla propria moglie, la casa colonica originaria come propria abitazione, e i locali annessi come depositi.

Il figlio, invece, sig. [REDACTED], occupa con la sua famiglia, ad uso abilitativo, il fabbricato adiacente al capannone e utilizza per l'esercizio dell'attività agricola il

medesimo capannone, il piazzale retrostante e i tutti i terreni agricoli.

Lotto 2

Il terreno in origine di proprietà del sig. [REDACTED], è oggi intestato al sig. [REDACTED], ed è condotto dal medesimo insieme ad altri terreni ad esso confinanti.

1.2.2 Vincoli ed oneri giuridici

a) vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Come precisato al punto 1.1.3, all'interno del podere situato in via Montegrappa, e dell' appezzamento di terreno, sito in località "Recoleta", sorgono manufatti privi di titoli abilitati che andrebbero sanati attraverso la presentazione da parte di un tecnico abilitato della documentazione necessaria all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria. La sanatoria di cui all'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 si fonda sul rilascio di un provvedimento abilitativo sanante da parte della competente Amministrazione. Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato però, per il caso in

esame, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 167/181 del D.Lgs 42/2004 da parte della Regione o del Comune in subdelega.

Dalle ricerche effettuate sul sito Rsdì della Regione Basilicata è stato

possibile verificare che i Beni terrieri e immobiliari di entrambi i lotti ricadono in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli

136 e 142 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il Provvedimento di Dichiarazione di notevole interesse pubblico *“Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani sito nei Comuni di Montescaglioso, Bernalda, Pisticci, Montalbano jonico, Policoro, Rotondella, Tursi, Scanzano Jonico e Nova Siri”* che sottopone l'intero territorio del Comune di Scanzano Jonico a vincolo paesaggistico è il Decreto del Ministro per i Beni culturali e Ambientali del 18/04/1985 (GU. N. 121 del 23/05/1985).

La violazione alle norme previste per la tutela del vincolo paesaggistico è regolata dal D.Lgs. 42/2004 art.167 e dall' art. 36-bis comma 1, del Testo unico dell' Edilizia: Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore, previo versamento della sanzione amministrativa prevista, ottiene l'Autorizzazione paesaggistica postuma, garantendo così il rispetto delle leggi e delle regolamentazioni paesaggistiche. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria e gli obblighi di rimessa in ripristino.

Lotto 1

a.1) IMMOBILI E MANUFATTI NON AUTORIZZATI

Tabella 6. Lotto 1 Immobili non autorizzati: sanabili e non sanabili

| LOCALI | ABUSO EDILIZIO | TIPOLOGIA ABUSO |
|--------|-------------------|-----------------|
| | <i>Dimensioni</i> | |

| | | |
|--|--|------------------------|
| CAMERA FRIGORIFERA retrostante il capannone | 52,70 mq superficie 3,00 m altezza | VOLUME NON SANABILE |
| DEPOSITI | 51,15 mq superficie 2,70 m altezza | VOLUME NON SANABILE |
| TETTOIA IN LAMIERA retrostante il capannone | 171,00 mq | SUPERFICIE SANABILE |
| TETTOIA IN LAMIERA adiacente ai depositi | 181,61 mq | SUPERFICIE SANABILE |
| TETTOIA IN LEGNO di pertinenza al fabbricato adibito ad abitazione | 70,45 mq | SUPERFICIE SANABILE |
| TETTOIA IN LAMIERA di pertinenza alla casa colonica | 14,86 mq | SUPERFICIE SANABILE |

a.1.1) MANUFATTI ABUSIVI NON SANABILI

Dall'elenco sopra indicato, emerge che alcuni interventi realizzati hanno generato aumenti di volumetrie non sanabili. E' il caso della cella frigorifera realizzata nel 2000 e dei depositi realizzati dopo il 1967, per i quali si dovrà adempiere al pagamento della sanzione demolitoria e agli obblighi di rimessa in pristino.

L'articolo 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice BCP), infatti, esclude espressamente la possibilità di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica per interventi che abbiano generato superfici o volumi nuovi o aumentato quelli già legittimati. Il divieto dell'incremento dei volumi esistenti, imposto per la tutela del paesaggio preclude ogni volumetria senza distinzione tra: volumi tecnici, interrati o di altro tipo.

SANZIONE DEMOLITORIA

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/01

Nel caso in cui le opere siano state realizzate su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004,

l'amministrazione competente per la tutela del vincolo, ferme restando eventuali altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente, dispone la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità volti a ripristinare l'organismo edilizio originario, e irroga una sanzione pecuniaria compresa tra € 516 e € 5.164 determinata dal valore venale del manufatto non sanabile.

| Aumento del valore venale dell'immobile | |
|---|---|
| Sanzione | |
| da € 0,00 a € 5.000,00 | € |
| 516,00 | |
| da € 5.001,00 a € 10.000,00 | € |
| 1.000,00 | |
| da € 10.001,00 a € 20.000,00 | € |
| 1.500,00 | |

| | | | |
|------------|----------------|-----------|---|
| da €. | 20.001,00 a €. | 30.000,00 | € |
| | | 2.000,00 | |
| da €. | 30.001,00 a €. | 40.000,00 | € |
| | | 3.000,00 | |
| da €. | 40.001,00 a €. | 50.000,00 | € |
| | | 4.000,00 | |
| oltre a €. | 50.000,00 | | € |
| | | 5.164,00 | |

Si considera come valore unitario di riferimento l'importo pari € 492,50/ mq. Tale importo scaturisce dal calcolo del valore intermedio dell'intervallo minimo/massimo delle quotazioni di mercato e di quello delle quotazioni Omi, così come riportato nel successivo paragrafo 1.4.2. Con riferimento alla tipologia dei manufatti abusivi da valutare, si precisa che al valore sopra riportato si ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione pari a 0.35, da cui scaturisce un importo al mq pari a € 172,37.

Pertanto il nostro valore unitario di riferimento, necessario al calcolo del valore venale è pari a € 172,37/mq.

– Camera frigorifera

$\text{mq } 52.70 \times \text{€}172,37 = \text{€ } 9.083,89$ (valore venale)

compreso tra i 5.000 € e i 10.0000 €, pertanto la sanzione
ammonta

ad **€ 1000,00**

– Depositi

$\text{mq } 51.15 \times \text{€ } 172,37 = 8.816,72$ (valore venale)

valore compreso tra i 5.000 € e i 10.0000 €, pertanto la
sanzione ammonta ad **€ 1000,00**

STIMA DEI COSTI DI MESSA IN RIPRISTINO

Camera frigorifera con porta scorrevole, mq 52.70 x 3.00 m

Rimozione, trasporto e smaltimento di cella frigorifera in
poliuretano comprendente: recupero e trattamento gas
refrigerante, demolizione controllata, gestione di rifiuti speciali
quali: componenti elettronici, materiali isolanti e porta
scorrevole metallica, trasporto a discarica autorizzata

| | |
|-----------------|--------|
| a corpo | € |
| 4.272,50 | |
| iva 22% | € |
| <u>939,95</u> | |
| | Tot. € |
| 5.212,45 | |

Depositi mq 51.15 x hm 3.30

Demolizione completa di fabbricato con struttura in tufo, infissi in legno e copertura in eternit, eseguita a mano, compreso il trasporto e conferimento a discarica autorizzata:

| | |
|------------------|--------|
| a corpo | € |
| 9.500,00 | |
| iva 22% | € |
| <u>2.090,00</u> | |
| | Tot. € |
| 11.590,00 | |

Si precisa che il contributo di costruzione non è dovuto nell'ipotesi di sanzione ripristinatoria tesa all'eliminazione totale dell'abuso.

a.1.2 IMMOBILI E MANUFATTI SANABILI

Tra i manufatti abusivi sanabili, presenti nel podere, troviamo le tettoie in lamiera (annessi rustici) rispettivamente di mq 171,00 e mq 181,61, la tettoia in legno di pertinenza all'abitazione di mq 70.45, e la tettoia in lamiera di pertinenza alla casa colonica di mq 14.86. Trattandosi di opere di modesta entità e di natura accessoria non rientrano nel novero di superfici e volumetrie utili, e dunque non sono ostative al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Può ritenersi trascurabile l'impatto visivo delle stesse sul paesaggio circostante sottoposto a tutela.

Pertanto accertata la compatibilità paesaggistica degli interventi, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.167, il trasgressore può richiedere l'autorizzazione paesaggistica postuma, previo versamento di un'ammenda, pari all'importo calcolato

considerando la maggior somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.

SANZIONE PECUNARIA DANNO PAESAGGISTICO

Valutazione espressa in Euro L.R. n. 50/93

| | |
|-------------------|---------------|
| Località | Zona Agricola |
| Valore percettivo | Medio |
| | € 2000 |

Griglia di valutazione del danno paesaggistico

Categorie omogenee:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Visibilità | Bassa 1 |
| 2. Opere di mitigazione | Nulla 4 |
| 3. Uso di materiali compatibili | Media 2 |
| 4. Sistem. Esterna | Media 2 |
| 5. Modifiche assetto fisico/biol. | Nulla 0 |
| 6. Modifiche sistem. agrarie | Nulla 0 |
| 7. Uso tecnologie costr. | Nulla 4 |
| 8. Effetto sommatoria | <u>Bassa 1</u> |
| Punteggio valutato | TOT. 14 |
| Max punteggio d'impatto | 32 |

Calcolo danno paesaggistico:

$$€ 2000 \times 14/32 = € 875$$

Tabella 7. Lotto 1 Elenco degli immobili sanabili – calcolo danno paesaggistico

| | | |
|---|----------------------|--------------|
| <i>Tettoia in lamiera retrostante il capannone</i> | <i>171,00 mq</i> | <i>€ 875</i> |
| | | |
| <i>Tettoia in lamiera adiacente ai depositi</i> | <i>181,61 mq</i> | <i>€ 875</i> |
| | | |
| <i>Tettoia in legno antistante fabbricato adibito ad abitazione</i> | <i>70,45 mq</i> | <i>€ 875</i> |

| | | |
|--|---------------------|--------------|
| <i>Tettoia in lamiera di pertinenza alla casa colonica</i> | <i>14,86 mq</i> | <i>€ 875</i> |
| <i>TOT.</i> | | <i>€</i> |

2625

PROFITTO OTTENUTO

Il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra: il valore di mercato dell'opera realizzata e i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Tuttavia per il caso in esame si stabilisce un valore nullo, in quanto le tettoie non hanno prodotto un effettivo e quantificabile profitto. Pertanto si ritiene opportuno considerare il valore venale dei manufatti coincidente con il loro costo di costruzione.

In conclusione, ai fini del calcolo della sanzione si terrà conto esclusivamente della sanzione pecuniaria del danno

paesaggistico, che rappresenta la maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.

SPESE TECNICHE DA SOSTENERE PER LE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA

- Richiesta in accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli artt. 167, 181 del D.Lgs 42/2004, da presentare alla Commissione Paesaggistica del Comune di Scanzano Jonico a firma di un tecnico abilitato*

€1500,00 compreso

iva e oneri

- Richiesta di Scia in accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 da presentare al Comune di Scanzano Jonico a firma di un tecnico abilitato.*

€2500,00 compreso

iva e oneri

OBLAZIONE PREVISTA DALL'ART. 36-BIS.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio del permesso e della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, ove risulti verificata la doppia conformità.

La doppia conformità delle tettoie pertinenti al fondo rustico (annessi rustici) realizzate tra l'anno 2000 e 2006 è stata verificata analizzando gli strumenti urbanistici del Comune di Scanzano Jonico.

Secondo le Norme tecniche di attuazione del Comune di Scanzano Jonico, parag. 34.3, l'indice di copertura deve corrispondere a 1/50 della superficie del fondo. Considerato che il podere si sviluppa su una superficie pari a circa 3 Ha, ne consegue che la superficie edificabile ammissibile degli annessi rustici non può superare i 600 mq ($1/50$ di 30.000 mq = 600 mq). Sommando tutte le superfici dei manufatti funzionali all'attività agricola, compreso il capannone autorizzato e i depositi ante '67, otteniamo una superficie complessiva coperta pari a:

$$\begin{aligned} & - \text{Capannone mq } 215.25 + \text{Tettoia in lamiera mq } 171,00 + \\ & \text{Tettoia in lamiera mq } 181,61 + \text{Depositi mq } 31.27 = \\ & 599.13 \text{ mq} \end{aligned}$$

Superficie edificata 599.13 mq < 600mq Superficie ammissibile

Pertanto, accertata la doppia conformità è possibile considerare, a titolo di oblazione un importo pari al doppio dell' aumento del valore venale raggiunto, in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro come da seguente graduazione:

| <i>Aumento del valore venale dell'immobile</i> | <i>Sanzione</i> |
|--|-------------------|
| <i>da €. 0,00 a €. 5.000,00</i> | <i>€ 516,00</i> |
| <i>da €. 5.001,00 a €. 10.000,00</i> | <i>€ 1.000,00</i> |
| <i>da €. 10.001,00 a €. 20.000,00</i> | <i>€ 1.500,00</i> |
| <i>da €. 20.001,00 a €. 30.000,00</i> | <i>€ 2.000,00</i> |
| <i>da €. 30.001,00 a €. 40.000,00</i> | <i>€ 3.000,00</i> |
| <i>da €. 40.001,00 a €. 50.000,00</i> | <i>€ 4.000,00</i> |
| <i>oltre a €. 50.000,00</i> | <i>€ 5.164,00</i> |

Si considera come valore unitario di riferimento l'importo pari € 492,50/ mq. Tale importo scaturisce dal calcolo del valore intermedio dell'intervallo minimo/massimo delle quotazioni di mercato e di quello delle quotazioni Omi, così come riportato al paragrafo successivo 1.4.2.

Con riferimento alla tipologia dei manufatti abusivi da valutare, si precisa che al valore sopra riportato si ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione pari a 0.10, da cui

scaturisce un importo al mq pari a € 49.20. Pertanto il nostro valore unitario di riferimento, necessario al calcolo del valore venale è pari a € 49.20/mq.

***1) Tettoia in lamiera retrostante il capannone: 171,00 mq, Hm
3.00 m***

Valore venale: $49.20 \times 171,00 = 8.413,20$ €

Valore venale x2 = 16.826,40 €

Intervallo di riferimento:

da €. 10.001,00 a €. 20.000,00

Sanzione €

1.500,00

***2) Tettoia in lamiera adiacente i depositi 181.61 mq, Hm
3.25m***

Valore venale: $49.20 \times 181,61 = 8.953,21$ €

Valore venale x2 = 17.906,42 €

Intervallo di riferimento:

da €. 10.001,00 a €. 20.000,00

Sanzione €

1.500,00

3) Tettoia in legno antistante fabbricato adibito ad abitazione

70.45 mq, Hm 3.00

Valore venale: $49.20 \times 70.45 = 3466,14 \text{ €}$

Valore venale $\times 2 = 6.932,28 \text{ €}$

Intervallo di riferimento:

da € 5.001,00 a €. 10.000,00

Sanzione €

1.000,00

4) Tettoia in lamiera antistante ingresso casa colonica 14.86

mq, Hm 3.00

Valore venale: $49.20 \times 14.86 = 731.12 \text{ €}$

Valore venale $\times 2 = 1.462,24 \text{ €}$

Intervallo di riferimento:

da € 0,00 a €. 5.000,00

Sanzione €

516,00

TOTALE SANZIONI

$1.500 + 1500 + 1000 + 516 = 4516,00 \text{ €}$

**a.1.3 RIEPILOGO DELLE SPESE, SANZIONI E COSTI MESSA IN
RIPRISTINO –
A CURA E A SPESE DELL' ACQUIRENTE**

Tabella 8. Lotto 1 Riepilogo delle spese

| <i>SPESE MANUFATTI ABUSIVI NON SANABILI (SMns)</i> | |
|--|--|
| <i>Oneri e Spese</i> | |
| <i>SANZIONE DEMOLITORIA</i> | <i>€ 2.000,00</i> |
| <i>COSTI MESSA IN RIPRISTINO</i> | <i>€ 5.212,45 € 11.590,00</i> |
| <i>SMns</i> | <i>Totale €</i> |
| <i>18.802,45</i> | |

| | |
|--|------------------------------|
| <i>SPESE MANUFATTI ABUSIVI SANABILI (SMs)</i> | |
| <i>Oneri e Spese</i> | |
| <i>SANZIONE PECUNARIA DANNO PAESAGGISTICO</i> | <i>€ 2.625,00</i> |
| <i>SPESE TECNICHE PRATICHE EDILIZIE</i> | <i>€ 4.000,00</i> |
| <i>OBLAZIONE art. 36</i> | <i>€ 4.516,00</i> |
| <i>SMs</i> | <i>Totale €</i> |
| <i>11.141,00</i> | |

Lotto 2

a.2) IMMOBILI E MANUFATTI NON AUTORIZZATI

Tabella 9. Lotto 2 Immobili non autorizzati

| LOCALI | ABUSO EDILIZIO (mq) | TIPOLOGIA ABUSO |
|--------------------|------------------------|-----------------|
| TETTOIA IN LAMIERA | <i>115,20</i> | <i>SANABILE</i> |

a.2.1) MANUFATTI ABUSIVI SANABILI

Il manufatto presente nell' appezzamento di terreno in Località Recoleta costituito da un'ampia tettoia in lamiera di mq 115,20, risulta privo di titolo abilitativo. Trattandosi di opera di modesta entità e di natura accessoria non rientra nel novero di superfici e volumetrie utili, e dunque non è ostativa al rilascio dell' autorizzazione paesaggistica in sanatoria. Può ritenersi trascurabile l' impatto visivo della stessa, sul paesaggio circostante sottoposto a tutela.

Pertanto accertata la compatibilità paesaggistica degli interventi, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.167, è possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica postuma, previo versamento di un'ammenda, pari all'importo calcolato considerando la maggior somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.

SANZIONE PECUNARIA DANNO PAESAGGISTICO

Valutazione espressa in Euro L.R. n. 50/93

| | |
|-------------------|---------------|
| Località | Zona Agricola |
| Valore percettivo | Medio |
| | € 2.000,00 |

Griglia di valutazione del danno paesaggistico

Categorie omogenee:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| 9. Visibilità | Bassa 1 |
| 10. Opere di mitigazione | Nulla 4 |
| 11. Uso di materiali compatibili | Media 2 |
| 12. Sistem. Esterna | Media 2 |
| 13. Modifiche assetto fisico/biol. | Nulla 0 |
| 14. Modifiche sistem. agrarie | Nulla 0 |
| 15. Uso tecnologie costr. | Nulla 4 |
| 16. Effetto sommatoria | <u>Bassa 1</u> |
| Punteggio valutato | TOT. 14 |
| Max punteggio d'impatto | 32 |

Calcolo danno paesaggistico:

$$€ 2.000 \times 14/32 = € 875,00$$

Tabella 10. Lotto 2 Elenco degli immobili sanabili - calcolo danno paesaggistico

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <i>Tettoia in lamiera</i> | <i>115,20</i> | <i>€</i> |
| <i>retrostante il</i> | <i>mq</i> | <i>875,00</i> |
| <i>capannone</i> | | |
| <i>TOT.</i> | | <i>€</i> |

875,00

PROFITTO OTTENUTO

Il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra: il valore di mercato dell'opera realizzata e i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Tuttavia per il caso in esame, si stabilisce un valore nullo, in quanto la tettoia non ha prodotto un effettivo e quantificabile profitto. Pertanto si ritiene opportuno considerare il valore

venale del manufatto coincidente con il suo costo di costruzione.

In conclusione, ai fini del calcolo della sanzione pecunaria si terrà conto esclusivamente del danno paesaggistico, che rappresenta la maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.

SPESE TECNICHE DA SOSTENERE PER LE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA

- Richiesta in accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli artt. 167, 181 del D.Lgs 42/2004, da presentare alla Commissione Paesaggistica del Comune di Scanzano Jonico a firma di un tecnico abilitato*

€1000,00 *compreso*

iva e oneri

- Richiesta di Scia in accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 da presentare al Comune di Scanzano Jonico a firma di un tecnico abilitato.*

€2.000,00 *compreso*

iva e oneri

OBLAZIONE PREVISTA DALL'ART. 36-BIS.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio del permesso e della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non inferiore a 516 euro e non

superiore a 5.164 euro ove risulti verificata la doppia conformità

La doppia conformità della tettoia pertinente al fondo rustico (annesso rustico) realizzata nel 2014, è stata verificata analizzando gli strumenti urbanistici del Comune di Scanzano Jonico.

Secondo le Norme tecniche di attuazione del Comune di Scanzano Jonico, parag. 34.3, l'indice di copertura deve corrispondere a 1/50 della superficie del fondo. Considerato che il fondo intestato attualmente al sig. Balice comprende non soltanto le particelle 1601 e 1600 ma anche la particella 1599 per una superficie complessiva pari a 7949,00 mq, ne consegue che la superficie edificabile ammissibile degli annessi rustici debba essere inferiore a 158.98 mq ($1/50$ di 7949 mq = 158.98 mq) .

Superficie coperta 115.20 mq < 158.98 mq Superficie ammissibile

Pertanto, accertata la doppia conformità è possibile considerare, a titolo di oblazione un importo pari al doppio dell'

aumento del valore venale raggiunto, in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, come da seguente graduazione:

| <i>Aumento del valore venale dell'immobile</i> | <i>Sanzione</i> |
|--|-------------------|
| <i>da €. 0,00 a €. 5.000,00</i> | <i>€ 516,00</i> |
| <i>da €. 5.001,00 a €. 10.000,00</i> | <i>€ 1.000,00</i> |
| <i>da €. 10.001,00 a €. 20.000,00</i> | <i>€ 1.500,00</i> |
| <i>da €. 20.001,00 a €. 30.000,00</i> | <i>€ 2.000,00</i> |
| <i>da €. 30.001,00 a €. 40.000,00</i> | <i>€ 3.000,00</i> |
| <i>da €. 40.001,00 a €. 50.000,00</i> | <i>€ 4.000,00</i> |
| <i>oltre a €. 50.000,00</i> | <i>€ 5.164,00</i> |

Si considera come valore unitario di riferimento l'importo pari € 492,50/ mq. Tale importo scaturisce dal calcolo del valore intermedio dell'intervallo minimo/massimo delle quotazioni di mercato e di quello delle quotazioni Omi, così come riportato al successivo paragrafo 1.4.2.

Con riferimento alla tipologia del manufatto non autorizzato da valutare, si precisa che al valore sopra riportato si ritiene di

dover applicare un coefficiente di riduzione pari a 0.10, da cui scaturisce un importo al mq pari a € 49.20.

Pertanto il nostro valore unitario di riferimento, necessario al calcolo del valore venale è pari a € 49.20/mq.

1) Tettoia in lamiera 115,20 mq, Hm 3.80 m

Valore venale: $49,20 \times 115,20 = 5667,84$ €

Valore venale $\times 2 = 11.335,68$ €

Intervallo di riferimento:

da €. 10.001,00 a €. 20.000,00

Sanzione €

1.500,00

a.2.3 RIEPILOGO DELLE SPESE E SANZIONI A CURA E A SPESE DELL' ACQUIRENTE

Tabella 11. Lotto 2 Riepilogo delle spese

| |
|--|
| <i>MANUFATTI ABUSIVI SANABILI</i> |
| <i>Oneri e Spese</i> |

| | |
|---|--------------------------|
| <i>SANZIONE PECUNARIA DANNO PAESAGGISTICO</i> | <i>€ 875,00</i> |
| <i>SPESE TECNICHE PRATICHE EDILIZIE</i> | <i>€ 3.000,00</i> |
| <i>OBLAZIONE art. 36</i> | <i>€ 1.500,00</i> |
| <i>SMs</i> | <i>Totale € 5.375,00</i> |

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati successivamente alla vendita

TRASCRIZIONE del 04/02/2025 – Registro Particolare 815
 Registro Generale 1045, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
 MATERA Repertorio 504 del 09/10/2013 ATTO GIUDIZIARIO
 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

1.2.3 Individuazione dei precedenti proprietari

Lotto 1

I fabbricati ed i terreni ricadenti nel Lotto 1, facevano parte del podere n. 420 assegnato dall' Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ex ESAB) a [REDACTED] con casa colonica annessa.

In seguito è stato cancellato il riservato dominio a favore dell'ESAB e il fondo è stato trasferito a [REDACTED] [REDACTED]). Attualmente l'intera proprietà risulta intestata a [REDACTED] figlio del sig. [REDACTED] [REDACTED]), in forza di certificato di denunciata successione apertasi il 06.02.1990, trascritta ai nn. 9516/8290 in data 13/11/1990.

In data 6/9/2000, in forza di atto di compravendita per Notar Petrosini Repertorio 45815/4775 trascritto ai nn. 7029/5151 in data 11.09.2000, il sig. [REDACTED] vendeva i beni ai coniugi [REDACTED].

In data 9/10/2012, in forza di atto di compravendita per Notar Plasmati, Repertorio 955/596 trascritto ai nn. 8977/7203 in data 31.10.2012, il sig. [REDACTED]

vendeva i beni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] odierno intestatario dei beni.

Si segnala la trascrizione ai nn. 4916/3301 del 13/06/2005 della domanda giudiziale di revoca a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.A.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] e l'annotazione a trascrizione ai nn. 849/91 del 29/01/2025 della sentenza del 19/02/2019 emessa dal Tribunale di Matera, Repertorio 199/2019 dichiarativa della nullità dell'atto pubblico per Notar Petrosini del 06/09/2000 Rep. 45815/4775.

Lotto 2

Il terreno ricadente nel lotto 2 faceva parte della quota integrativa al podere n. 420 assegnato dall' Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ex ESAB) a Petruzzi Vitantonio nato ad Avigliano il 07/11/1912.

In seguito è stato cancellato il riservato dominio a favore dell'ESAB e il fondo è stato trasferito al figlio [REDACTED] [REDACTED] in forza di certificato di

denunciata successione apertasi il 06.02.1990, trascritta ai nn. 9516/8290 in data 13/11/1990.

In data 7/6/2000, in forza di atto di compravendita per Notar Petrosini Repertorio 45179/4728, trascritto ai nn. 5325/3929 in data 03/07/2000, il sig. [REDACTED]

vendeva il terreno al sig. [REDACTED]

[REDACTED] attuale intestatario del bene. Si segnala la trascrizione ai nn. 4916/3301 del 13/06/2005 della domanda giudiziale di revoca a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.A.R.L. contro [REDACTED]

[REDACTED] e l'annotazione a trascrizione ai nn. 1609/193 del 21/02/2025 della sentenza del 19/02/2019 emessa dal Tribunale di Matera Repertorio nr. 199/2019 di inefficacia dell'atto pubblico per Notar Petrosini del 07/06/2000 Rep. 45179/4728.

1.2.4 Pratiche edilizie

L'unica pratica edilizia, ritrovata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico, riguarda il capannone che è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia N. 74 rilasciata dal Sindaco di Scanzano Jonico (MT) in data 16/12/1980 (si allega copia conforme della Concessione edilizia e nulla osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Basilicata, rilasciati dal Comune di Scanzano Jonico).

1.2.5 Iscrizioni e trascrizioni

Lotto 1

TRASCRIZIONE NN. 4916/3301 DEL 13/06/2005


Domanda Giudiziale nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI
A TRASCRIZIONE del 06/06/2005 Numero di Repertorio
0/1 emesso dal Tribunale di Matera Sez. distaccata di
Pisticci Sede di Pisticci a favore di Banca popolare di puglia
e Basilicata Sede Matera contro [REDACTED]

2. ISCRIZIONE del 30/04/2009 – Registro Particolare 553
Registro Generale 3882, Pubblico ufficiale EQUITALIA
BASILICATA SPA Repertorio 667/2008 del 22/04/2009,
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE
SCATURITA DA RUOLO

■ TRASCRIZIONE NN. 2124/1430 del 04/03/2010 nascente
da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
12/01/2010 Numero di rep. 12 emesso da UFF. GIUD:
TRIBUNALE DI MATERASEZ. DIST. PISTICCI sede PISTICCI
(MT) a favore di ■

4. TRASCRIZIONE del 31/10/2012 – Registro Particolare 7203
Registro Generale 8977, Pubblico ufficiale PLASMATI
MASSIMO Repertorio 955/596 del 09/10/2012, ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 31/10/2012 – Registro Particolare 7204
Registro Generale 8978, Pubblico ufficiale PLASMATI
MASSIMO Repertorio 955/596 del 09/10/2012, ATTO TRA
VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO

6. TRASCRIZIONE del 04/10/2019 – Registro Particolare 6489
Registro Generale 8531, Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ.
TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 1413/2019 del
26/09/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del 02/10/2020 – Registro Particolare 812
Registro Generale 7383 Pubblico ufficiale LACANNA
VINCENZO Repertorio 50954 del 14/12/2000 IPOTECA IN
RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 1903 del 2000
Immobili attuali
8. ISCRIZIONE NN. 3874 del 20/04/2023 IPOTECA DELLA
RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI
ACCERTAMENTO del 20/04/2023 Numero di Rep.
2269/6723 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di
Roma, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma

9. TRASCRIZIONE del 20/02/2025 – Registro Particolare 1201
Registro Generale 1549 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 62 del
21/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto 2

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.

1.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI

1.3.1 Generalità e calcolo delle superfici degli immobili

Lotto 1

- **CASA COLONICA**

La casa colonica, a cui si accede dal civico N.2/D della via Montegrappa, Località Terzo Madonna, in Scanzano Jonico, è distribuita su un unico livello e presenta una **superficie pari a 167,60 mq ed un'altezza interna pari a 3m.**

- **SCANTINATO**

Allo scantinato si accede attraverso delle scale situate nella corte di pertinenza, che si sviluppa attorno alla casa colonica

e agli altri fabbricati. E' distribuito su un unico livello di superficie lorda pari a 29.15 mq ed ha un' altezza utile interna di 2,37 m

- **DEPOSITI**

Sempre dalla corte interna si accede ai depositi distribuiti su un unico livello di superficie lorda pari a 82,42 mq. L'altezza utile media è di 3,00 m.

- **AMPLIAMENTO CASA COLONICA (FABBRICATO A PIÙ PIANI)**

Posteriormente alla casa colonica sorge un fabbricato a più piani, il cui accesso è garantito dalla corte pertinenziale attraverso una scala esterna che collega i vari piani. Presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 98,00 mq ed un'altezza interna pari a 2,70 m

- **ABITAZIONE ADIACENTE AL CAPANNONE**

L'abitazione, posta posteriormente alla casa colonica, ha accesso dalla corte di pertinenza. Costituita da un corpo di fabbrica rettangolare risulta distribuita su un unico livello, di superficie pari a 71,58 mq e un'altezza interna utile di 3,15 m

- **CAPANNONE**

L'accesso al capannone è garantito da una grande porta scorrevole in ferro posta frontalmente all'accesso carrabile al podere. Il corpo di fabbrica si presenta a pianta rettangolare, distribuito su un unico livello di **superficie lorda pari a 215,25 mq ed un' altezza utile di 3,00 m**

Lotto 2

- **TETTOIA**

Realizzata interamente con struttura in ferro e con copertura a falde in lamiera grecata, la tettoia si presenta a pianta rettangolare distribuita su un unico livello. Destinata a deposito e ricovero per i mezzi agricoli, presenta una **superficie coperta pari a 115,20 mq ed un' altezza interna variabile da 5.22 m nel punto di colmo a 3.80 m nel punto di gronda.**

1.3.2 Descrizione analitica dei singoli piani, caratteristiche strutturali, finiture e condizioni di manutenzione dei fabbricati.

Lotto 1

CASA COLONICA

- **PIANO TERRA**

Il piano terra della casa colonica presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 167,60 mq ed un'altezza interna pari a 3 m. Gli ambienti interni sono di seguito descritti:

1-SOGGIORNO/SALA DA PRANZO Dall'ampia porta d'ingresso realizzata in alluminio anticorodal e vetro, posta frontalmente al cancelletto esterno, si accede direttamente alla zona giorno. Il soggiorno è ampio e luminoso in quanto dotato di due grandi finestre, di cui una arcuata, e di una ulteriore porta. Questa, posta frontalmente alla porta di ingresso, non solo permette di accedere alla corte ma contribuisce ulteriormente ad illuminare l'ambiente poiché è anch'essa realizzata in vetro. Nella zona giorno è presente anche un camino, rivestito in marmo.

- 2-CUCINA si accede direttamente dal soggiorno, è un ambiente di piccole dimensioni, areato e illuminato da una finestra.
- 3-CAMERA 1 dal soggiorno si accede ad un disimpegno (camera 1), su cui si aprono le porte del bagno e delle tre camere da letto. L' ambiente è molto ampio, illuminato da una finestra e funge da filtro garantendo una separazione funzionale tra gli spazi.
- 4-BAGNO dalla camera 1 si accede direttamente all'unico bagno dell'abitazione, areato e illuminato da una finestra esposta a Nord-ovest. Al suo interno vi è una vasca, un lavabo, un bidet, un vaso ed una lavatrice. Si evidenziano sul soffitto fenomeni di umidità.
- 5-CAMERA 2 sempre dalla camera 1 si accede ad una prima camera da letto. Gode di buona illuminazione grazie alla presenza di una finestra, ma presenta fenomeni di umidità sul soffitto e distacco dell'intonaco sulla parete esposta a Nord-Est.
- 6-CAMERA 3 accanto alla camera 2, si accede ad una terza camera da letto che gode anch'essa di buona illuminazione

grazie alla presenza di una finestra e presenta gli stessi fenomeni di distacco dell'intonaco sulla parete esposta a Nord-Est.

7-CAMERA 4 frontalmente alle camere 2 e 3, si trova la quarta camera da letto, accessibile dallo stesso disimpegno (camera 1). In quanto dotata di un'ulteriore porta di accesso, che conduce direttamente all'esterno, si suppone che in passato sia stata utilizzata come autonoma abitazione. Al suo interno vi è anche un angolo cucina/lavello. La stanza dotata di finestra gode di buona illuminazione.

La struttura portante della casa colonica originaria è in muratura. L'ambiente interno è caratterizzato da finiture e arredi in stile classico, e le pareti delle stanze sono tutte tinteggiate con colori differenti, mentre nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento che si estende quasi a tutta altezza. Anche le pavimentazioni variano per ogni stanza. Gli infissi interni del soggiorno e del bagno sono in alluminio anticorodal, mentre quelli presenti negli altri ambienti sono in

legno con persiane esterne. Nel soggiorno le finestre non presentano schermature esterne. L'abitazione è dotata di impianto elettrico funzionante, impianto idrico e impianto di climatizzazione con unità split per il raffrescamento e caldaia murale con termosifoni per il riscaldamento. Le murature esterne sono tinteggiate e nella parte bassa è presente una zoccolatura in pietra.

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione, con impianti funzionanti e regolarmente mantenuti. Non si rilevano particolari criticità strutturali né segni evidenti di degrado, se non la presenza di alcune tracce di umidità sopra descritte.

L'immobile risulta nel complesso ben conservato.

SCANTINATO

- **PIANO SEMI INTERRATO**

L'ambiente al piano semi interrato, presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 29,15 mq ed un'altezza interna pari a 2,37 m. Gli ambienti interni sono di seguito descritti:

Attraverso dei gradini si accede all'ambiente adibito a scantinato, illuminato e areato grazie alla presenza di una finestra alta. Questo ambiente realizzato con struttura portante in tufo versa in condizioni di forte degrado. Sono evidenti infatti fenomeni di umidità sulle pareti e distacco dell'intonaco. L'illuminazione è realizzata con cavi elettrici esterni.

DEPOSITI

- PIANO TERRA

Situati al piano terra, questi ambienti presentano una superficie lorda (comprensiva dei muri perimetrali) pari a 82,42 mq ed un'altezza interna media pari a 3 m. Tutti gli ambienti di seguito descritti hanno accesso dalla corte di pertinenza ai fabbricati, sono affiancati tra loro, ma non collegati internamente:

DEPOSITO 1 si presenta come uno spazio non molto ampio, pavimentato e illuminato grazie alla presenza di una finestra; DEPOSITO 2 più ampio del primo non presenta pavimentazione nè aperture per il circolo dell'aria, garantita soltanto da alcune

forature presenti nella muratura. In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una vecchia saracinesca che apre a Nord-Ovest, ma chiaramente non più utilizzata.

DEPOSITO 3 anche questo deposito non risulta pavimentato né dotato di aperture verso l'esterno, ad esclusione della porta d'accesso.

DEPOSITO 4 si aggiunge ai depositi un silo a pianta circolare.

I corpi di fabbrica descritti risultano essere costruiti con struttura portante in tufo con copertura realizzata con pannelli di eternit (escluso il silo). Non presentano particolari finiture, sono imbiancati internamente e sul prospetto principale, mentre sul lato Nord-Ovest il tufo è lasciato a vista. Sono dotati di illuminazione realizzata con cavi elettrici esterni, nascosti da canaline.

Nel complesso questi ambienti versano in uno stato di degrado e trascuratezza.

AMPLIAMENTO CASA COLONICA (FABBRICATO A PIU' PIANI)

Il fabbricato a più piani, posto posteriormente alla casa colonica presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 98,00 mq ed un'altezza interna pari a 3 m. Gli ambienti interni ai vari piani sono di seguito descritti:

- **PIANO PRIMO**

1 VANO ABITATIVO Superata la prima rampa di gradini, attraverso il primo pianerottolo di riposo si accede al vano abitativo, oggi utilizzato come deposito. L'ambiente di piccole dimensioni è illuminato da una finestra che affaccia sul prospetto Nord-Ovest.

2 BAGNO sempre dal pianerottolo si accede al bagno annesso al vano abitativo. Questo ambiente di piccole dimensioni è composto da una vasca, vaso e lavandino. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite dalla presenza di una piccola finestra.

- **PIANO SECONDO**

1 VANO ABITATIVO sempre attraverso la scala esterna si raggiunge il secondo pianerottolo di riposo, da cui si accede al vano abitativo, oggi in stato di fatiscenza e degrado. L'ambiente conserva ancora gli arredi originali segnati dal

tempo e dall'abbandono. La stanza di piccole dimensioni è illuminata da una porta finestra che dà accesso ad un balcone posto sul prospetto Nord-Ovest. In questo ambiente sono evidenti i segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto che hanno causato il distacco dell'intonaco, fino a rendere visibile, in alcuni punti, l'orditura del solaio.

2 BAGNO accanto alla porta d'ingresso all'abitazione vi è la porta di accesso al bagno. L'ambiente, la cui illuminazione e areazione è garantita dalla finestra presente, è composto da una vasca, un vaso e un lavandino. Sul soffitto si evidenziano gli stessi fenomeni di infiltrazione sopra descritti per l'ambiente posto di fianco.

- PIANO TERZO

1 VANO ABITATIVO raggiunto l'ultimo pianerottolo si accede al terzo piano del fabbricato. Anche questo ambiente, un tempo abitazione, mostra evidenti segni di degrado e abbandono. L'ambiente è illuminato da due finestre. Attraverso questo vano, grazie alla presenza di una scala interna situata a destra dell'ingresso, è possibile raggiungere

il terrazzo sovrastante il vano abitativo posto al secondo piano.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai realizzati in latero-cemento e coperture piane. Sulle pareti interne, seppur tinteggiate, sono presenti evidenti fenomeni di deterioramento e mancata manutenzione. Gli infissi e le porte di accesso sono quelli originali in legno, non più in grado di garantire un adeguato isolamento termico e acustico, né una sufficiente tenuta all'aria e all'acqua. L'impianto elettrico e idrico esistenti, risultano ormai ammalorati.

Il fabbricato è dunque da considerarsi obsoleto in quanto presenta elementi costruttivi, impiantistici e distributivi non più conformi agli standard attuali di efficienza, sicurezza e comfort abitativo.

ABITAZIONE ADIACENTE AL CAPANNONE

- **PIANO TERRA**

L'abitazione, che si sviluppa su un unico piano terra, presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 71,58 mq ed un'altezza interna pari a 3,15 m. Gli ambienti interni sono di seguito descritti:

1 SOGGIORNO/CUCINA dalla porta d'ingresso posizionata nella corte

di pertinenza/piazzale si accede direttamente alla zona giorno e alla cucina illuminata da due finestre. L'ambiente di ridotte dimensioni è dotato di un camino posto ad angolo.

2 DISIMPEGNO 1 dall'ingresso si accede, lungo il lato destro, al disimpegno su cui si aprono le porte del bagno e delle camere da letto. E' un piccolo ambiente, illuminato in parte dalla stessa finestra che illumina la cucina. In questo spazio, sul lato destro è presente una stufa a pellet, la cui canna fumaria è visibile esternamente sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato.

3 BAGNO dal disimpegno 1 si accede direttamente all'unico bagno dell'abitazione, areato e illuminato da una piccola finestra esposta a Sud-Est. Al suo interno vi è una doccia, un lavabo, un bidet, un vaso ed una lavatrice.

4 CAMERA 1 sempre dal disimpegno1 si accede ad una prima camera da letto. Gode di buona illuminazione grazie alla presenza di una finestra, ma sono evidenti fenomeni di umidità sul soffitto.

5 CAMERA 2 dalla camera 1 si accede alla camera 2, più piccola ed illuminata anch'essa da una sola finestra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solaio in latero cemento piano. Le rifiniture e gli arredi interni dell'immobile sono di tipo moderno, con infissi interni in PVC e persiane esterne dello stesso materiale. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco con la sola presenza di rivestimento in ceramica nella zona soggiorno/cucina e nel bagno. L'abitazione è dotata di impianto elettrico funzionante, impianto idrico e impianto di climatizzazione con unità split per il freddo e stufa a pellet per il caldo. Le murature esterne sono tinteggiate e nella parte bassa è presente una zoccolatura in mattoni effetto pietra. Complessivamente l'abitazione, a parte i fenomeni di umidità sopra citati, risulta essere in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Antistante al fabbricato si trova una tettoia in legno probabilmente costruita negli anni tra il 2020/2023 come si evince dall'allegato grafico 1: evoluzione storica in allegato.

CAPANNONE

- PIANO TERRA

Il capannone presenta una superficie lorda (compreso i muri perimetrali) pari a 215,25 mq ed un'altezza interna pari a 3,50 m.

Gli ambienti interni sono di seguito descritti:

AMBIENTE 1 dalla grande porta scorrevole in metallo, posta a Nord Est, si accede all' ambiente 1. Il capannone di fatto è costituito da un unico grande vano con un piccolo ufficio posto alla destra dell'ingresso. Nella parte retrostante è presente una cella frigorifera ed un secondo accesso, delle stesse dimensioni e caratteristiche del primo, che consente di raggiungere direttamente il piazzale retrostante i fabbricati, a cui hanno accesso i mezzi pesanti e agricoli.

La struttura portante del fabbricato può essere definita come struttura mista, in quanto si evidenzia la presenza di muratura portante e pilastri. La copertura è realizzata con un solaio

piano visibile internamente, mentre all'esterno si presenta come una copertura a falde, realizzata con pannelli in eternit. Gli infissi interni sono in alluminio, mentre le due porte di accesso scorrevoli su binario superiore a vista, sono in ferro. A terra è presente una pavimentazione di tipo industriale e, sia internamente che esternamente, le pareti sono tinteggiate di bianco.

Il capannone è dotato di impianto elettrico funzionante, essenziale per mantenere in funzione la cella frigorifera retrostante.

Non si evidenziano particolari condizioni di degrado, per cui il fabbricato risulta essere in buone condizioni di conservazione.

PIAZZALE

Sia gli immobili ad uso abitativo che i fabbricati rurali sorgono all'interno della corte comune (Fg. 75;P.Ila 1122; Sub. 1), recintata opportunamente sui quattro lati. Quest'area si presenta rifinita di pavimento di tipo industriale sia nella parte anteriore che nel

piazzale posteriore, raggiungibile dai mezzi pesanti e agricoli, per consentire le operazioni di carico e scarico dei prodotti agricoli.

Per questo motivo si ritiene opportuno dare un valore di stima anche a questa area.

Si precisa anche che tutti gli immobili risultano privi di attestato di prestazione energetica aggiornato(APE). Per ottenere l'APE è necessario una valutazione e misurazione delle caratteristiche dei fabbricati, un controllo degli infissi e delle tipologie degli impianti e la definizione della classe di appartenenza

dell'appartamento a seconda dei valori risultanti dalle misure effettuate. Il costo per l'acquisizione dell'APE è mediamente pari a € 150,00 per ogni immobile riscaldato, nel nostro caso sono due gli immobili ad uso abitativo.

Spese redazione Ape: $150 \times 2 = 300\text{€}$

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI LORDE E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Di seguito si riportano analiticamente tutte le superfici commerciali degli immobili appena descritti, con i relativi

coefficienti di riduzione che contribuiscono a perfezionare il valore di mercato.

Viene definita “superficie commerciale” quella comprensiva delle *tramezzature* interne, murature esterne considerando la metà di quelle perimetrali di confine.

Tabella 12. Lotto 1 Calcolo delle superfici commerciali

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. DI RIDUZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| CASA COLONICA | 167,6 | 1,00 | 167,60 |
| SCANTINATO | 29,15 | 0,35 | 10,20 |
| DEPOSITI | 31,27 | 0,35 | 10,94 |
| AMPLIAMENTO CASA COLONICA (Fabbricato a più piani) | 102,32 | 0,50 | 51,16 |
| ABITAZIONE ADIACENTE IL CAPANNONE | 71,58 | 1,00 | 71,58 |
| CAPANNONE | 215,25 | 0,70 | 150,68 |
| PIAZZALE | 2.563 | 0,05 | 128,15 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA | | | 590,31 |
| LOCALI NON AUTORIZZATI/SANABILI | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. DI RIDUZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
| TETTOIA IN FERRO (retrostante capannone) | 171 | 0,10 | 17,10 |
| TETTOIA IN FERRO (adiacente ai depositi) | 181,61 | 0,10 | 18,16 |
| TETTOIA IN FERRO (antistante ingresso casa colonica originaria) | 14,86 | 0,10 | 1,49 |
| TETTOIA IN LEGNO (antistante fabbricato adibito ad abitazione) | 70,45 | 0,10 | 7,05 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA | | | 43,79 |

Lotto 2

TETTOIA

La Tettoia destinata a deposito presenta una superficie lorda pari a 115,20 mq ed una altezza massima nel punto di colmo pari a 5,22 m.

Distribuita su un unico livello, la tettoia è chiusa sui quattro lati con rete metallica a maglia quadra rivestita esternamente da edera in pvc. Sul lato rivolto a sud e sul lato corto, frontalmente all'accesso al terreno, sono presenti due grandi porte scorrevole in ferro, con binario a vista superiore, che consentono l'accesso dei mezzi agricoli.

La costruzione di questo fabbricato risulta non autorizzato.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI LORDE E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Di seguito si riportano analiticamente tutte le superfici commerciali degli immobili appena descritti, con i relativi coefficienti di riduzione che contribuiscono a perfezionare il valore di mercato.

Viene definita “superficie commerciale” quella comprensiva delle *tramezzature* interne, murature esterne considerando la metà di quelle perimetrali di confine

Tabella 13. Lotto2 Calcolo delle superfici commerciali

| LOCALI NON AUTORIZZATI/SANABILI | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFF. DI RIDUZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| TETTOIA IN FERRO | 115,20 | 0,20 | 23,04 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA | | | 23,04 |

1.3.3 Descrizione analitica dei terreni, caratteristiche di coltura e tecniche di coltivazione

Lotto 1

Le particelle 42, 173, 1121 sono destinate alla coltivazione delle fragole in tunnel serra.

La coltivazione della fragola, tipica della zona in esame, viene realizzata in tunnel-serra. Si tratta di strutture protettive che, pur non rientrando nella tipologia propria della serra, sono facilmente rimovibili. Tuttavia la coltivazione in tunnel condiziona i parametri

agrometeorologici determinando un microclima favorevole alla coltura.

Le tecniche di coltivazione delle fragole in tunnel serra includono la preparazione del terreno tramite baulatura, l'uso del pacciame per proteggere i frutti e controllare le infestanti, la fertirrigazione per fornire nutrienti essenziali e il controllo del microclima mediante la gestione di aperture e chiusure per ottimizzare temperatura e umidità.

La particella 57 è invece destinata a fungaia, ossia un'area attrezzata per la crescita di funghi commestibili. Sono state realizzate delle strutture protettive appositamente allestite per la coltivazione di funghi del genere *Pleurotus ostreatus*. Il vantaggio della fungaia è che permette di regolare la temperatura, l'umidità e l'illuminazione per controllare la crescita dei funghi.

Le fungaie sono strutture coperte, a tunnel, realizzate con telai in metallo e coperture in film plastico, progettate per il controllo climatico (temperatura, umidità, irrigazione) e quindi per la coltivazione professionale dei funghi.

Le particelle di terreno ricadono, secondo lo strumento urbanistico

vigente, nella Zona Agricola. Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e quindi in esse possono essere realizzati solo quegli interventi che sono oggettivamente finalizzati alla conduzione dei fondi.

Lotto 2

La particella si presenta coltivata a uva da vino della varietà Sangiovese, impiantata nel 2012, quindi a metà del ciclo biologico. La coltivazione della vite risulta abbastanza laboriosa considerando le numerose pratiche agronomiche che richiede come la potatura, la concimazione, la difesa dai patogeni, le lavorazioni del terreno, la raccolta.

Le particelle di terreno ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, nella Zona Agricola.

1.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

1.4.1 Criteri di stima

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Il bene oggetto di valutazione è stato comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

1.4.2 Fonti utilizzate per la stima

Le fonti utilizzate per la stima sono consistite nelle rilevazione del *prezzo parametrico medio* a metro quadrato della zona in esame acquisendo i dati in loco mediante interviste ad agenti immobiliari e a tecnici operanti in zona, oltre che dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate. Pertanto dalle informazioni acquisite risulta che i valori di mercato attribuibili ad immobili aventi caratteristiche ed ubicazione simili a quelle degli immobili oggetto di stima variano nel modo seguente: da un minimo di € 400 ad un massimo di € 700 al metro quadrato per l'*esistente* fino ad arrivare a circa 1.000 – 1.100 €/mq per immobili di nuova edificazione.

I dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, invece, per la zona in esame " E2/suburbana/borgo rurale, secondo semestre 2024, variano da un minimo di € 350 ad un massimo di € 520 per abitazioni civili. Considerate le specifiche caratteristiche *estrinseche* (posizione e localizzazione) ed *intrinseche* (tipologico – distributive) degli immobili di cui ci si occupa si ritiene di dover considerare un valore intermedio tra quelli sopra indicati. L'area in cui ricadono gli immobili pur essendo a pochi chilometri dalla fascia costiera, rientra in una zona prettamente agricola priva di infrastrutture (quali marciapiedi, illuminazione pubblica, rete fognante), e di attività commerciali, (i negozi più vicini sono a circa 2 km di distanza). Per questi motivi si ritiene di dover considerare il valore intermedio dell'intervallo minimo/massimo delle quotazioni di mercato e delle quotazioni Omi, pari rispettivamente a 550€/mq e a 435€/mq.

Dalla media ponderale dei suddetti valori ne deriva il **prezzo medio di mercato** posto a base del calcolo, pari a € 492,50 (quattrocentonovantadue/50),

1.4.3 Procedimento di stima

Lotto 1

Valore di mercato con il procedimento della comparazione diretta

$$F = S_b \times p_o - SMns - SMs - A$$

Dove :

F = valore di mercato del bene oggetto della stima

Po = prezzo medio unitario

Sb = superficie commerciale del bene oggetto di stima

SMns = spese manufatti abusivi non sanabili

SMs = spese manufatti abusivi sanabili

A = Ape

Di seguito si riporta una tabella con tutti i valori di mercato relativi ad ogni manufatto presente nel **lotto 1**

Tabella 14. Lotto1 Valori di stima degli immobili

| LOCALI AUTORIZZATI | Sb SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | Po VALORE DI MERCATO (€/mq) | TOTALE (€) |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| CASA COLONICA | 167,60 | 492,50 | 82.543,00 € |
| SCANTINATO | 10,20 | 492,5 | 5.023,50 € |
| DEPOSITI | 10,94 | 492,5 | 5.387,95 € |
| AMPLIAMENTO CASA COLONICA (Fabbricato a più piani) | 51,16 | 492,50 | 25.196,30 € |
| ABITAZIONE ADIACENTE IL CAPANNONE | 71,58 | 492,50 | 35.253,15 € |
| CAPANNONE | 150,68 | 492,50 | 74.209,90 € |
| PIAZZALE | 128,15 | 492,50 | 63.113,88 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 590,31 | 492,50 | 290.727,68 € |
| LOCALI NON AUTORIZZATI/SANABILI | Sb SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | Po VALORE DI MERCATO (€/mq) | TOTALE (€) |
| TETTOIA IN FERRO (retrostante capannone) | 34,20 | 492,50 | 16.843,50 € |
| TETTOIA IN FERRO (adiacente ai depositi) | 36,32 | 492,50 | 17.887,60 € |
| TETTOIA IN FERRO (antistante ingresso casa colonica originaria) | 2,97 | 492,50 | 1.462,73 € |
| TETTOIA IN LEGNO (antistante fabbricato adibito ad abitazione) | 21,14 | 492,50 | 10.411,45 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 94,63 | 492,50 | 46.605,28 € |

Pertanto avremo:

$$S_b = 590,31 + 94,63 = 684,94 \text{ mq}$$

$$P_o = \text{€ } 492,50$$

$$SMns = \text{€ } 18.802,45$$

$$SMs = \text{€ } 11.141,00$$

$$A = \text{€ } 300,00$$

$$\begin{aligned} F &= (684,94 \text{ mq} \times 492,50 \text{ €/mq}) - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 \\ &= 337.332,95 - 18.802,45 - 11.141,00 - 300 = 307.089,50 \text{ €} \end{aligned}$$

Il valore di mercato stimato per gli immobili del Lotto 1 risulta

pari a € 307.089,50 €

(trecentosettemilazerottantanove/50 euro) al netto delle spese.

Si precisa che i costi di sanatoria e redazione Ape, già detratti dal suddetto valore di stima, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 2

Valore di mercato con il procedimento della comparazione diretta

$$F = S_b \times P_o - S_{Ms}$$

Dove :

F = valore di mercato del bene oggetto della stima

P_o = prezzo medio unitario

S_b = superficie commerciale del bene oggetto di stima

S_{Ms} = spese manufatti abusivi sanabili

Di seguito si riporta una tabella con i valori di mercato relativi al manufatto presente nel **lotto 2**

Tabella 15. Lotto 2 Valori di stima degli immobili

| LOCALI NON AUTORIZZATI/SANABILI | S _b SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | P _o VALORE DI MERCATO (€/mq) | TOTALE (€) |
|------------------------------------|---|--|--------------------|
| TETTOIA IN FERRO | 23,04 | 492,50 | 11.347,20 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 23,04 | 492,50 | 11.347,20 € |

Pertanto avremo:

S_b = 23,04 mq

P_o = € 492,50

S_{Ms} = € 5375,00

$$F = (23,04 \text{ mq} \times 492,50 \text{ €/mq}) - 5375,00 =$$

$$11347,20 - 5375,00 = \text{€ } 5972,00$$

Il valore di mercato stimato per l'immobile del Lotto 2 risulta pari a € 5.972,00 € (cinquemilanovecentosettantadue/00 euro), al netto delle spese.

Si precisa che i costi di sanatoria e di redazione Ape, già detratti dal suddetto valore di stima, sono posti a carico dell'aggiudicatario

1.4.4 Determinazione del canone di affitto degli immobili

Lotto 1

Per il calcolo del canone d'affitto ci si è basati sulle quotazioni delle locazioni di immobili simili nella zona per: superficie, caratteristiche, servizi aggiuntivi ecc. Pertanto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, e delle loro condizioni di conservazione si ritiene congruo attribuire un canone di affitto annuale pari al 5% del valore stimato. Di seguito si

riporta una tabella con i valori del canone di affitto relativo ad ogni immobile e manufatto rientranti nel Lotto 1:

Tabella 16. Lotto 1 Valori di stima dei canoni di affitto

| LOCALI AUTORIZZATI | Sb SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | Po VALORE DI MERCATO (€/mq) | VALORE STIMATO (€) | CANONE DI AFFITTO (5% Valore stimato) |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|
| CASA COLONICA | 167,60 | 492,50 | 82.543,00 € | 4.127,15 € |
| SCANTINATO | 10,20 | 492,5 | 5.023,50 € | 251,18 € |
| DEPOSITI | 10,94 | 492,5 | 5.387,95 € | 269,40 € |
| AMPLIAMENTO CASA COLONICA (Fabbricato a più piani) | 51,16 | 492,50 | 25.196,30 € | 1.259,82 € |
| ABITAZIONE ADIACENTE IL CAPANNONE | 71,58 | 492,50 | 35.253,15 € | 1.762,66 € |
| CAPANNONE | 150,68 | 492,50 | 74.209,90 € | 3.710,50 € |
| PIAZZALE | 128,15 | 492,50 | 63.113,88 € | 3.155,69 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 590,31 | 492,50 | 290.727,68 € | 14.536,38 € |
| LOCALI NON AUTORIZZATI/SANABILI | Sb SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | Po VALORE DI MERCATO (€/mq) | VALORE STIMATO (€) | CANONE DI AFFITTO (5% Valore stimato) |
| TETTOIA IN FERRO (retrostante capannone) | 34,20 | 492,50 | 16.843,50 € | 842,18 € |
| TETTOIA IN FERRO (adiacente ai depositi) | 36,32 | 492,50 | 17.887,60 € | 894,38 € |
| TETTOIA IN FERRO (antistante ingresso casa colonica originaria) | 2,97 | 492,50 | 1.462,73 € | 73,14 € |
| TETTOIA IN LEGNO (antistante fabbricato adibito ad abitazione) | 21,14 | 492,50 | 10.411,45 € | 520,57 € |
| TOTALE VALORE COMPLESSIVO | 94,63 | 492,50 | 46.605,28 € | 2.330,26 € |

Lotto 2

Si considera trascurabile il canone annuo di affitto della tettoia in lamiera, quindi ricompresa nel canone di affitto dell' appezzamento di terreno in cui è ubicata.

1.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI

1.5.1 Criteri di stima

Per la determinazione del valore del fondo è stato adottato un metodo di calcolo che, partendo dai valori di mercato reperiti da fonti differenti rispetto agli atti di vendita, consente l'avvicinamento al valore del bene in esame considerando le effettive caratteristiche intrinseche.

Alcune di queste caratteristiche agiscono sulla capacità di reddito e si riferiscono a elementi che servono a giudicare l'ordinarietà del fondo (onde poter stabilire eventuali aggiunte o detrazioni) e hanno influenza diretta sul valore; altre determinano, a parità di reddito, un diverso grado di appetibilità e si riferiscono in genere agli elementi per giudicare i comodi e gli scomodi del fondo e hanno influenza indiretta sul valore.

1.5.2 Fonti utilizzate per la stima

Per determinare il valore del fondo si farà riferimento alle tabelle redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio, riportanti i valori di mercato degli immobili (aggiornate al primo semestre del 2021) presenti su Scanzano Jonico. Tali valori sono stati rivalutati all'anno 2025 usando le tabelle dell'ISTAT, riportanti gli indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'Osservatorio non ha pubblicato valori più aggiornati poiché stanno mettendo a punto, a livello nazionale, una nuova metodologia per la determinazione dei valori dei terreni agricoli.

L'Osservatorio riporta nelle tabelle i valori medi desunti dagli atti di compravendita opportunatamente ponderati.

Particolarmente efficaci si sono rivelate le interviste con gli opinion leader quali funzionari degli uffici agricoli, professionisti agronomi che lavorano nella zona in esame, nonché mediatori e addetti alle agenzie immobiliari.

Lotto 1

Tabella 17. Valori di mercato derivanti dall'indagine campionaria.

| FONTE | VALORE €/HA | | |
|---|-------------|-----------|-----------|
| | MINIMO | MASSIMO | MEDIO |
| Osservatorio immobiliare (orto irriguo) | 15.905,88 | 22.263,54 | 19.084,71 |
| Opinion leader (fragoletto-fungaia) | 50.000,00 | 60.000,00 | 55.000,00 |
| VALORE MEDIO | 37.042,35 | | |

Considerazioni

- Sul fondo sono presenti fabbricati rurali a servizio dell'azienda agricola;
- Le particelle sono pianeggianti ed irrigue;
- Il fondo è di facile accesso, vicino al centro abitato e alle strade di comunicazione;
- Nel complesso le particelle formano un unico fondo di forma quadrangolare;
- Su buona parte del fondo è stato impiantato da un paio di anni un fragoletto.

Per cui considerando gli scomodi ed i comodi si ritiene opportuno fare riferimento al valore medio:

VALORE ORDINARIO DEL FONDO RICADENTE NEL LOTTO 1 =

$$3,05 \text{ ha} \times 37.042,35 \text{ €/ha} = 112.979,18\text{€}$$

Lotto 2

Tabella 18. Valori di mercato derivanti dall'indagine campionaria.

| FONTE | VALORE €/HA | | |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| | MINIMO | MASSIMO | MEDIO |
| Osservatorio immobiliare (frutteto) | 17.489,43 | 25.442,37 | 21.465,90 |
| Opinion leader (vigneto) | 30.000,00 | 40.000,00 | 35.000,00 |
| VALORE MEDIO | 28.232,95 | | |

Considerazioni:

- Sul fondo sono presenti fabbricati rurali a servizio dell'azienda agricola;
- Le particelle sono pianeggianti ed irrigue;
- Il fondo è di facile accesso, vicino al centro abitato e alle strade di comunicazione;
- La particella forma un unico fondo di forma quadrangolare;
- Sul terreno è stato impiantato un vigneto di uva da vino.

Per cui considerando gli scomodi ed i comodi si ritiene opportuno fare riferimento al valore medio:

VALORE ORDINARIO DEL FONDO RICADENTE NEL LOTTO 2 =

$$0,3282 \text{ ha} \times 28.232,95 \text{ €} = 9.266,05 \text{ €/ha}$$

1.5.3 Determinazione del canone di affitto

Gli articoli 9 e 62 della legge sui contratti agrari n. 203/82, che indicavano le modalità di determinazione del cosiddetto equo-canone, sono stati dichiarati illegittimi dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 318/2002, in quanto inidonei a rappresentare le caratteristiche dei terreni perché basati sui redditi dominicali calcolati alla data del 1939, data di formazione del Catasto.

In seguito alla sentenza 2002 però, nessuna legge è intervenuta a colmare il vuoto normativo, pertanto, in attesa di un intervento legislativo, la determinazione del canone di affitto agrario è rimasto alla contrattazione dei privati.

Essendo il canone di affitto determinato mediante la contrattazione tra privati, si è tenuto conto di quanto appreso dai funzionari degli uffici agricoli, professionisti agronomi che lavorano nella zona in esame, nonché dai mediatori e tecnici delle associazioni di categoria. Dall'indagine condotta, si è potuto accertare che i canoni di affitto sono molto variabili in funzione del valore del terreno

in base alle diverse peculiarità pedoclimatiche, morfologiche e geografiche.

Ciò ha costituito il punto di partenza per esprimere il canone di affitto, utilizzando il metodo comparativo.

Lotto 1

Tabella 19. Valori dei fitti derivanti dall'indagine campionaria.

| FONTE | VALORE €/HA | | |
|--|-------------|----------|----------|
| | MINIMO | MASSIMO | MEDIO |
| Opinion leader (fragoletto- fungaia) | 3.000,00 | 4.000,00 | 3.500,00 |

Considerando le caratteristiche già elencate per la determinazione del valore dei terreni si ritiene far riferimento ai valori medi.

Per cui il canone di affitto dei terreni in questione, sarebbe pari a:

$$\text{€ } 3.500,00 \times 3,05 \text{ ha} = \text{€ } 10.675,00$$

Lotto 2

Tabella 20. Valori dei fitti derivanti dall'indagine campionaria.

| FONTE | VALORE €/HA | | |
|-----------------------------|-------------|----------|----------|
| | MINIMO | MASSIMO | MEDIO |
| Opinion leader (vigneto) | 2.000,00 | 3.000,00 | 2.500,00 |

Considerando le caratteristiche già elencate per la determinazione del valore dei terreni si ritiene far riferimento ai valori medi.

Per cui il canone di affitto dei terreni in questione, sarebbe pari a:

$$€ 2.500,00 \times 0,3282 \text{ ha} = € 820,50$$

1.6 VALORE COMPLESSIVO DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 1

Quindi il valore di mercato stimato per l'intero comparto immobiliare e terriero ricadente nel Lotto 1 risulta pari a:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO 1

$$€ 337.332,95 - € 18.802,45 - € 11.141,00 - € 300 = € \\ 307.089,50$$

(trecentosettemilaottantanove/50 euro)

VALORE ORDINARIO DEL FONDO RICADENTE NEL LOTTO 1

$$3,05 \text{ ha} \times 37.042,35 \text{ €/ha} = \text{€}112.979,18\text{€}$$

(centodocimilanovecentosettantanove/18)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1

$$\text{€ } 307.089,50 + \text{€ } 112.979,18 = \text{€}$$

420.068,68

(

quattrocentoventimilasessantotto/00)

1.7 VALORE COMPLESSIVO DEL BENE RICADENTE NEL LOTTO 2

VALORE DI MERCATO DELLA TETTOIA RICADENTE NEL LOTTO 2

$$\text{€}11347,20 - \text{€}5375,00 = \text{€ } 5972,00$$

(cinquemilanovecentosettantadue/00 euro).

VALORE ORDINARIO DEL FONDO RICADENTE NEL LOTTO 2

$0,3282 \text{ ha} \times 28.232,95 \text{ €/ha} = \text{€ } 9.266,05$

(novemiladuecentosessantasei/05)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2

$\text{€ } 9.266,05 + \text{€ } 5672,00 = \text{€ } 15.238,05$

(quindicimiladuecentotrentotto/05)

La sottoscritta CTU, ritenendo assolto l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia a lei accordatagli e rassegna la presente relazione estimativa, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

Matera, 30/09/2025



II CTU

Arch. Daniela Amoroso