



TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZ. V CIVILE  
COLLEGIO FALLIMENTARE

Procedimento fallimentare n.163/2016, promosso nei confronti di

G.D. dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatore fallimentare dr. Simone Baronti

---

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI  
IMMOBILI UBICATI NEI COMUNI DI CASTELLUCCIO INFERIORE  
E LATRONICO IN PROVINCIA DI POTENZA

---

ing. Ivan Volini  
Firmato digitalmente da

**Ivan Volini**

CN = Volini Ivan  
O = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Potenza  
e-mail = ivan.volini@ingpec.eu  
C = IT

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ivan Volini, iscritto all'Albo della provincia di Potenza dell'Ordine degli Ingegneri al n° 2790, nominato perito estimatore in data 03/05/2019 da parte del Giudice Delegato Dr.ssa Rosa Selvarolo, consultati gli atti e documenti resi disponibili dal Curatore Fallimentare dott. Simone Baronti, procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti ed un esauriente sopralluogo volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili ubicati nei territori comunali di Castelluccio Inferiore e Latronico, in provincia di Potenza, già intestati alla persona fisica

residente in Firenze. Non sono stati consegnati allo scrivente quesiti specifici, per cui si è proceduto a rilevare i dati necessari per determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, etc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, etc.).

## 2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

### Risultanze catastali

In data 10/06/2019 è avvenuto il sopralluogo presso le proprietà le cui identificazioni catastali sono riportate nell'ALLEGATO 1, durante il quale sono stati visitati i beni interessati dall'accertamento e consistenti in n. 49 immobili e così distinti:

IMMOBILE	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	ESTENSIONE		REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	TITOLARITA'
						are	ca			
1	CASTELLUCCIO INFERIORE	4	181	SEMINATIVO	4	34	94	3,43	4,51	2/9
2	LATRONICO	16	136	PASCOLO ARB	2	6	40	0,40	0,30	16/288
3	LATRONICO	20	114	SEMINATIVO IRRIGUO	4	0	56	0,04	0,06	16/288
4	LATRONICO	32	101	PASCOLO	2	0	44	0,02	0,01	16/288
5	LATRONICO	33	97	PASCOLO ARB	3	66	45	2,75	2,40	16/288
6	LATRONICO	15	165	SEMINATIVO	2	12	40	2,24	1,92	8/252
7	LATRONICO	15	178	SEMINATIVO	2	20	84	3,77	3,23	2/9
8	LATRONICO	15	193	VIGNETO	2	3	29	1,02	1,02	2/9
9	LATRONICO	15	194	SEMINATIVO ARB	3	3	43	0,25	0,32	8/252
10	LATRONICO	15	213	SEMINATIVO	2	17	49	3,16	2,71	8/252
11	LATRONICO	15	217	SEMINATIVO IRRIGUO	2	0	21	0,04	0,02	2/9
12	LATRONICO	15	224	SEMINATIVO	2	1	93	0,35	0,30	2/9
13	LATRONICO	15	530	SEMINATIVO	2	18	65	3,37	2,89	8/90
14	LATRONICO	16	22	SEMINATIVO IRRIGUO	2	2	17	0,45	0,22	2/9
15	LATRONICO	16	23	SEMINATIVO IRRIGUO	2	1	60	0,33	0,17	2/9
16	LATRONICO	16	24	SEMINATIVO IRRIGUO	2	1	88	0,39	0,19	8/252
17	LATRONICO	16	29	SEMINATIVO	1	0	35	0,07	0,06	2/9
18	LATRONICO	16	30	SEMINATIVO	1	0	84	0,17	0,15	2/9

ing. Ivan Volini

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza

pec\_ivan.volini@ingpec.eu

P.I. 01858260761

19	LATRONICO	16	33	AREA RURALE		0	24					2/126
20	LATRONICO	16	332	FABB DIRUTA		0	89					2/9
21	LATRONICO	16	34	AREA FAB		0	2					2/126
22	LATRONICO	16	68	SEMINATIVO ARB	3	19	84	1,43	1,84			2/9
23	LATRONICO	17	110	SEMINATIVO	3	14	72	1,52	1,90			8/252
24	LATRONICO	17	125	SEMINATIVO IRRIGUO	3	22	30	1,84	2,19			8/252
25	LATRONICO	18	216	PASCOLO	1	19	69	1,22	0,71			14/126
26	LATRONICO	18	78	PASCOLO ARB	1	20	56	1,27	0,85			8/360
27	LATRONICO	19	48	SEMIN IRRIG	2	19	13	3,95	1,98			8/360
28	LATRONICO	20	100	PASCOLO ARB	2	12		0,56	0,43			14/126
29	LATRONICO	20	71	PASCOLO ARB	3	19	44	0,60	0,50			14/126
30	LATRONICO	20	78	PASCOLO ARB	3	4	74	0,15	0,12			14/126
31	LATRONICO	27	143	SEMINATIVO	3	28	90	2,99	3,73			14/126
32	LATRONICO	27	82	SEMINATIVO	3	3	10	0,32	0,40			14/126
33	LATRONICO	29	69	PASCOLO ARB	2	16	1	0,74	0,58			2/9
34	LATRONICO	30	64	PASCOLO ARB	2	35	60	1,65	1,29			8/360
35	LATRONICO	30	96	PASCOLO ARB	2	17	69	0,82	0,64			2/9
36	LATRONICO	31	84	PASCOLO ARB	2	16	84	0,78	0,61			2/9
37	LATRONICO	33	50	PASCOLO ARB	2	22	77	1,06	0,82			8/252
38	LATRONICO	34	2	PASCOLO ARB	2	15	17	0,71	0,55			2/9
39	LATRONICO	34	43	PASCOLO	1	13	61	0,84	0,49			2/9
40	LATRONICO	6	90	SEMINATIVO	3	11	1	1,14	1,42			14/126
41	LATRONICO	7	121	PASCOLO	1	2	79	0,17	0,10			2/9
42	LATRONICO	7	141	SEMINATIVO	3	62	97	6,50	8,13			8/252
43	LATRONICO	7	142	VIGNETO	3	10	70	2,21	2,76			8/252
44	LATRONICO	7	150	SEMINATIVO	3	8	33	0,86	1,08			14/126
45	LATRONICO	7	161	SEMINATIVO	2	4	16	0,75	0,64			14/126
46	LATRONICO	7	162	VIGNETO	2	16	82	5,21	5,21			14/126
47	LATRONICO	7	252	SEMINATIVO	3	8	36	0,86	1,08			2/9
48	LATRONICO	7	360	VIGNETO	3	11	93	2,46	3,08			8/252
49	LATRONICO	7	44	SEMINATIVO	3	10	81	1,12	1,40			2/9

### Destinazioni d'Uso

Contestualmente alle risultanti catastali, si è proceduto ad indagare le destinazioni d'uso dei singoli fondi, al fine di determinare un valore di surplus per quelle

ing. Ivan Volini

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza

pec\_ivan.volini@ingpec.eu

P.I. 01858260761

particelle che per le loro caratteristiche di zona potessero avere un valore di mercato maggiore, legato alla capacità edificatoria, tipicamente zone B e C.

Con riferimento ai P.R.G comunali approvati dalla Regione Basilicata con Decreto Presidenziale, alle sovrapposizioni tra le cartografie regionali dei Piani paesistici e vincoli, si riscontra che relativamente al Comune di Latronico la maggior parte delle particelle sono classificate come Zona "E", "V" ed "R", ovvero sono aree di destinazione ambientale a vocazione prettamente agricola e silvo-pastorale con indici fondiari per le costruzioni abitative particolarmente bassi da 0,03 a 0,07 mc/mq; oppure sono aree vincolate, in cui sono impedita la maggior parte delle attività produttive, o aree a forte rischio idrogeologico.

Per una limitata serie di particelle, invece, si riporta una zonazione più favorevole per l'edificazione, e quindi un potenziale commerciale maggiore. Per queste zone, "B" e "C", il Piano Regolatore permette anche nuove edificazioni con indice di fabbricabilità fondiaria da 1 a 3 mc/mq.

Relativamente al Comune di Castelluccio inferiore, l'unica particella è classificata come "E5", avente destinazione d'uso "Parco Nazionale del Pollino – DPR 15.11.93" e come tale con prescrizioni urbanistiche di scarso potenziale commerciale.

Fermo restando il dettaglio per ogni particella che si riporta nell'**ALLEGATO 2**, di seguito si riporta l'estratto delle particelle a maggior interesse data la loro destinazione urbanistica.

IMMOBILE	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA	ESTENSIONE ZONA MQ	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE MC\MQ	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE
01	LATRONICO	15	224	B1	10,50	3	-
02	LATRONICO	15	530	B1	260	3	-
03	LATRONICO	16	29	B1	Totale	3	-
04	LATRONICO	16	33	B1	Totale	3	-
05	LATRONICO	16	332	B1	Totale	3	-
06	LATRONICO	16	34	B1	Totale	3	-
07	LATRONICO	16	68	C1	Totale	-	1
08	LATRONICO	19	48	B1	180	3	-

Al fine di meglio identificare geograficamente l'ubicazione degli immobili, si allega una Corografia - **ALLEGATO 4**, in modo da poter valutare velocemente l'ubicazione delle singole particelle in riferimento ai centri abitati limitrofi.

### 3. CARATTERISTICHE GENERALI DEI TERRENI

Le superfici oggetto di valutazione si estendono su oltre 65.000 metri quadrati di territorio. Le proprietà risultano completamente ubicate nel territorio comunale di Latronico (PZ), comprese tra le frazioni Magnano, Maturo, Preti e Sambuco, eccetto per la particella n. 1 identificata al fg. 4 p.lla 181 nel Comune di Castelluccio inferiore (PZ) in località Ginepro. In considerazione della vastità di territorio esaminata non è possibile giungere ad una descrizione accurata di ogni singola particella. Tuttavia le caratteristiche principali dei terreni risultano essere le seguenti:

1. I terreni risultano essere immersi nella regione Alto Sinni, mediamente molto distanti dal comune di Latronico e Castelluccio inferiore.
2. La maggior parte dei terreni non risultano sfruttabili a fini di asservimento ad attività residenziali, sportive, terziarie e/o artigianali o industriali.
3. La principale ed unica vocazione risulta essere quella agricola e silvicolturale.
4. Non tutti i terreni, in ragione della morfologia del terreno risultano potenzialmente sfruttabili.
5. Diversi lotti coincidono con compluvi o displuvi fortemente pendenti.
6. I lotti, in diversi casi, risultano raggiungibili mediante strade poderali o interpoderali sempre sterrate.
7. I lotti di terreno al momento non risultano essere coltivati (non si esclude un disallineamento stagionale tra sopralluogo e periodo di cultura).

8. Non tutte le particelle di terreno estese su 15 fogli catastali risultano tra loro contigue e potenzialmente asservibili ad unica azienda agricola.

Nell'ambito del sopralluogo è stato individuato un fabbricato di modestissima estensione, attualmente diroccato e riconducibile almeno catastalmente ad unità collabente. L'unità è censita al fg. 16 p.lla 332 in località Magnano nel Comune di Latronico, e il suo valore intrinseco considerata l'incerta legittimità e lo stato di assoluto degrado risulta essere trascurabile.



#### 4. STIMA DEGLI IMMOBILI. DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. È necessario scegliere l'approccio più adatto alla piena soluzione del quesito estimale posto, in generale si utilizza:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione;
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici.

Stabilito lo scopo per il quale la stima è richiesta, viene dedotto l'aspetto economico al quale il bene può essere ricondotto. Nel caso in questione lo scopo della stima è determinare il prezzo di mercato dei fondi agricoli, ne discende che l'aspetto economico da adoperare è: *il più probabile valore di mercato*.

Il valore di mercato è la capacità di un bene di essere scambiato sul mercato, si esprime attraverso un rapporto di equivalenza tra un'appropriata quantità di moneta ed un bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta. In relazione alle caratteristiche dei terreni in esame, che sono collocati in un'area geografica mediamente non appetibile dal punto di vista dello sfruttamento agricolo, non appare percorribile, come unica via, il solo utilizzo del metodo della comparazione diretta, non essendo presente un mercato immobiliare attivo di riferimento per pervenire ad un corretto giudizio di stima. Difatti, non è possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili di interesse. Da qui, l'applicazione di un metodo di comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti.

I terreni agricoli di regola devono essere valutati in ragione delle loro specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I fattori che possono determinare una maggiore o minore valutazione degli stessi sono molti. Innanzitutto il valore di un fondo agricolo può essere fortemente influenzato dallo stato conduttivo del medesimo. Un fondo abbandonato, non coltivato e dalla fertilità incerta evidenzia un valore intrinseco notevolmente inferiore a quello di un terreno regolarmente condotto e sfruttato. La tipologia del terreno, poi, e la relativa composizione chimica ne determinano la vocazione produttiva. L'accessibilità al medesimo unitamente alla possibilità di uno sfruttamento meccanizzato ne determinano una redditività maggiore. Altri fattori fortemente incidenti sulla valutazione risultano quelli connessi all'esposizione, alla possibilità di irrigazione, alla presenza di superfetazioni asservibili etc.

Tuttavia, malgrado quanto sopra, in questo caso si è ritenuto utile individuare il valore del terreno in ragione delle valutazioni medie annualmente determinate dalla Commissione Provinciale Espropri. Trattasi di una valutazione sintetica comparativa che si allontana dalle reali e concrete caratteristiche del lotto in esame. Ciò detto, il riferimento ai VAM della commissione espropri (**ALLEGATO 2**) può rendersi utile per individuare un valore generale di riferimento. Un valore che, ancorché non esplicitamente individuato per il lotto in esame, può comunque essere indicativo del valore medio attribuito alle medesime destinazioni nella singola provincia di riferimento.

La stima in esame è stata effettuata al fine di individuare un valore di garanzia. In ragione della finalità specifica di stima, la valutazione ancorata ai VAM consente di

individuare un valore minimo difficilmente non raggiungibile nel contesto di qualsiasi contrattazione immobiliare.

#### Valutazione con il metodo sintetico comparativo dei terreni agricoli

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, ci si è avvalsi delle valutazioni dei valori agricoli medi per ettaro valevoli per l'anno in corso, pubblicati dalla Regione Basilicata, valore aggiornato in ragione del 30% in aumento o in diminuzione in ragione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, etc..) e della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, etc.), e incrementato di un ulteriore 50% in caso di potere edificatorio legato alla destinazione urbanistica. Nella valutazione dell'area si sono tenuti in debito conto i fattori schematizzati di seguito, da cui scaturisce un giudizio che incrementa o decrementa il prezzo di stima.

<b>Accessibilità del lotto</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> centro <input type="checkbox"/> semiperiferia <input type="checkbox"/> periferia <input type="checkbox"/> isolato
<b>LARGHEZZA MEDIA ULTIMO TRATTO STRADA</b>	_____
<b>ACCESSIBILITA' FACILMENTE CONSENTITA A</b>	
<b>AUTOVETTURE PRIVATE</b>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<b>MEZZI AGRICOLI</b>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<b>MEZZI MANUTENTIVI (gru, autopompa etc..)</b>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<b>DISTANZA DAL PERCORSO VIARIO PRINCIPALE</b>	_____

<b>Potenzialità del cespite</b>	
<b>USO AGRICOLO</b>	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

ing. Ivan Volini

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza

pec\_ivan.volini@ingpec.eu

P.I. 01858260761

<b>USO COMMERCIALE ASSERVITO AD ATTIVITA'</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>DEPOSITO MATERIALE</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>GIARDINO CONDOMINIALE</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>AREA DI RISPETTO</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>VERDE ASSERVITO AD UNITA' ABITATIVA</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>

<b>Infrastrutture</b>		
<b>Presenza di nodi autostradali vicinanze (1Km.)</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza ulteriori destinazioni eguali alla potenzialità (500 m.)</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Accesso diretto alla viabilità principale</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>

<b>Carenze e disagi gestionali</b>		
<b>Presenza di eventuali carenze ambientali</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di discariche pubbliche</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di discariche abusive</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di inquinamento acustico</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di inquinamento atmosferico</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di inquinamento elettromagnetico</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di traffico elevato e costante</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di elementi di disturbo urbano (cimitero)</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di acque stagnanti</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di depuratori</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di difficoltà contestuali</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Presenza di peggioramenti ambientali</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>

<b>PRESENZA DI CORSI D'ACQUA PUBBLICA di rilevanza agricola</b>	<input type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
---	------------------------------------	------------------------------------

**TIPOLOGIA TERRENO  PIANURA  ONDULATO  ROCCIOSO  SCOSCESO  SU PIANI DIVERSI  
FORESTAZIONE  GROSSA PRESENZA DI ALBERI AD ALTO FUSTO  ALBERI ISOLATI  ASSENZA  
DI VEGETAZIONE RILEVANTE  PERICOLO DI PROPAGAZIONE D'INCENDIO**

Stima

In considerazione delle analisi sopra riportate, si è proceduto a valutare i singoli immobili e si riporta di seguito lo schema sintetico dei valori.

IMMOBILE	REGIONE AGRARIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE	QUALITA'	ESTENSIONE	TITOLARITA'	VAM per ettaro	PLUS VALORE	DIS VALORE	VALORE (VAM x Percentuale di titolarità)
1	7	CASTELLUCCIO INFERIORE	4	181	34	94	SEMINATIVO	3494	2/9	€ 5 676,00	■	€ 572,92
2	7	LATRONICO	16	136	6	40	PASCOLO ARB	640	16/288	€ 3 282,00	■	€ 15,17
3	7	LATRONICO	20	114	0	56	SEMINATIVO IRRIGUO	56	16/288	€ 11 623,00		€ 3,62
4	7	LATRONICO	32	101	0	44	PASCOLO	44	16/288	€ 2 835,00		€ 0,69
5	7	LATRONICO	33	97	66	45	PASCOLO ARB	6645	16/288	€ 3 282,00	■	€ 157,51
6	7	LATRONICO	15	165	12	40	SEMINATIVO	1240	8/252	€ 5 676,00		€ 22,34
7	7	LATRONICO	15	178	20	84	SEMINATIVO	2048	2/9	€ 5 676,00		€ 258,32
8	7	LATRONICO	15	193	3	29	VIGNETO	329	2/9	€ 7 600,00	■	€ 72,23
9	7	LATRONICO	15	194	3	43	SEMINATIVO ARB	343	8/252	€ 3 282,00	■	€ 4,65
10	7	LATRONICO	15	213	17	49	SEMINATIVO	1749	8/252	€ 5 676,00	■	€ 40,97
11	7	LATRONICO	15	217	0	21	SEMINATIVO IRRIGUO	21	2/9	€ 11 623,00	■	€ 7,05
12	7	LATRONICO	15	224	1	93	SEMINATIVO	193	2/9	€ 5 676,00	■	€ 47,47
13	7	LATRONICO	15	530	18	65	SEMINATIVO	1865	8/90	€ 5 676,00	■	€ 183,49
14	7	LATRONICO	16	22	2	17	SEMINATIVO IRRIGUO	217	2/9	€ 11 623,00	■	€ 72,86
15	7	LATRONICO	16	23	1	60	SEMINATIVO IRRIGUO	160	2/9	€ 11 623,00	■	€ 53,72
16	7	LATRONICO	16	24	1	88	SEMINATIVO IRRIGUO	188	8/252	€ 11 623,00	■	€ 9,02
17	7	LATRONICO	16	29	0	35	SEMINATIVO	35	2/9	€ 5 676,00	■	€ 8,61
18	7	LATRONICO	16	30	0	84	SEMINATIVO	84	2/9	€ 5 676,00	■	€ 13,77
19	7	LATRONICO	16	33	0	24	AREA RURALE	24	2/126	€ 11 623,00	■	€ 0,86
20	7	LATRONICO	16	332	0	89	FABB DIRUTA	89	2/9	€ 11 623,00	■	€ 27,59
21	7	LATRONICO	16	34	0	2	AREA FAB	20	2/126	€ 11 623,00	■	€ 0,44
22	7	LATRONICO	16	68	19	84	SEMINATIVO ARB	1984	2/9	€ 3 282,00	■	€ 188,11
23	7	LATRONICO	17	110	14	72	SEMINATIVO	1472	8/252	€ 5 676,00	■	€ 26,52
24	7	LATRONICO	17	125	22	30	SEMINATIVO IRRIGUO	2230	8/252	€ 11 623,00	■	€ 106,97
25	7	LATRONICO	18	216	19	69	PASCOLO	1969	14/126	€ 2 835,00	■	€ 62,02
26	7	LATRONICO	18	78	20	56	PASCOLO ARB	2056	8/360	€ 3 282,00	■	€ 15,00
27	7	LATRONICO	19	48	19	13	SEMINATIVO IRRIGUO	1913	8/360	€ 11 623,00	■	€ 96,35
28	7	LATRONICO	20	100	12		PASCOLO ARB	1200	14/126	€ 3 282,00	■	€ 56,89
29	7	LATRONICO	20	71	19	44	PASCOLO ARB	1944	14/126	€ 3 282,00	■	€ 92,16
30	7	LATRONICO	20	78	4	74	PASCOLO ARB	474	14/126	€ 3 282,00	■	€ 22,47
31	7	LATRONICO	27	143	28	90	SEMINATIVO	2890	14/126	€ 5 676,00	■	€ 236,94
32	7	LATRONICO	27	82	3	10	SEMINATIVO	310	14/126	€ 5 676,00	■	€ 25,42
33	7	LATRONICO	29	69	16	1	PASCOLO ARB	1610	2/9	€ 3 282,00	■	€ 117,42
34	7	LATRONICO	30	64	35	60	PASCOLO ARB	3560	8/360	€ 3 282,00	■	€ 25,96
35	7	LATRONICO	30	96	17	69	PASCOLO ARB	1769	2/9	€ 3 282,00	■	€ 129,02
36	7	LATRONICO	31	84	16	84	PASCOLO ARB	1684	2/9	€ 3 282,00	■	€ 122,82
37	7	LATRONICO	33	50	22	77	PASCOLO ARB	2277	8/252	€ 3 282,00	■	€ 28,47
38	7	LATRONICO	34	2	15	17	PASCOLO ARB	1517	2/9	€ 3 282,00	■	€ 110,64
39	7	LATRONICO	34	43	13	61	PASCOLO	1361	2/9	€ 2 835,00	■	€ 85,74
40	7	LATRONICO	6	90	11	1	SEMINATIVO	1110	14/126	€ 5 676,00	■	€ 91,01
41	7	LATRONICO	7	121	2	79	PASCOLO	279	2/9	€ 2 835,00	■	€ 22,85
42	7	LATRONICO	7	141	62	97	SEMINATIVO	6297	8/252	€ 5 676,00	■	€ 147,51
43	7	LATRONICO	7	142	10	70	VIGNETO	1070	8/252	€ 7 600,00	■	€ 33,56
44	7	LATRONICO	7	150	8	33	SEMINATIVO	833	14/126	€ 5 676,00	■	€ 68,29
45	7	LATRONICO	7	161	4	16	SEMINATIVO	416	14/126	€ 5 676,00	■	€ 34,11
46	7	LATRONICO	7	162	16	82	VIGNETO	1682	14/126	€ 7 600,00	■	€ 184,65
47	7	LATRONICO	7	252	8	36	SEMINATIVO	836	2/9	€ 5 676,00	■	€ 137,08
48	7	LATRONICO	7	360	11	93	VIGNETO	1193	8/252	€ 7 600,00	■	€ 37,42
49	7	LATRONICO	7	44	10	81	SEMINATIVO	1081	2/9	€ 5 676,00	■	€ 177,26
											<b>TOTALE</b>	<b>€ 4 055,96</b>

ing. Ivan Volini

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza

pec\_ivan.volini@ingpec.eu

P.I. 01858260761

Si riporta in **ALLEGATO 3** i Valori agricoli medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali.

ing. Ivan Volini

---

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza  
P.I. 01858260761

pec\_ivan.volini@ingpec.eu

## 5. OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI FINALI

In considerazione della consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato (unità presumibilmente collabente), nonché i valori praticati in zona nell'ambito del mercato fondiario si ritiene di attribuire ai terreni in oggetto un valore unitario fortemente contraddistinto da utilità marginale negativa incidente complessivamente non superiore a 4.000,00 euro. Appare, inoltre, doveroso evidenziare come l'alienazione parcellizzata dei lotti di terreno, per estensione, ubicazione, dimensione complessiva comporterebbe tempistiche complessive di assorbimento da parte del mercato molto difficili, per cui lo scrivente sconsiglia tale procedura.

Nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata, e per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali.

Tutto ciò premesso, in considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'intero complesso immobiliare in oggetto la cifra di:

**euro 4.000,00**

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente influenzato da condizioni intrinseche, urbanistiche e logistiche molto particolari, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

Si evidenzia inoltre come il valore di cui sopra sia espresso in considerazione della finalità precipua della presente stima e che quindi debba essere considerato come il valore da attribuirsi ai beni in oggetto nell'ambito della prestazione di garanzia patrimoniale presa in considerazione. In ragione di ulteriori, ma diverse finalità di stima i beni potrebbero assumere valutazioni diverse.

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

## 6. ALLEGATI

### Allegato 1. Identificazioni catastali



## Riepilogo

Data: 27/04/2019 09:31:15

Provincia: POTENZA

Tipo soggetto: Persona fisica

Ult.Aggiornamento: 26/04/2019

Catasto: Terreni

**Avvertenza:** eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprieta' per 2/9	CASTELLUCCIO INFERIORE	4	181		SEMINATIVO	4	34 are 94 ca	Euro:3,43	Euro: 4,51	
Proprieta' per 16/288	LATRONICO Sez. A	16	136		PASCOLO ARB	2	6 are 40 ca	Euro:0,40	Euro: 0,30	
Proprieta' per 16/288	LATRONICO Sez. A	20	114		SEMIN IRRIG	4	56 ca	Euro:0,04	Euro: 0,06	
Proprieta' per 16/288	LATRONICO Sez. A	32	101		PASCOLO	2	44 ca	Euro:0,02	Euro: 0,01	
Proprieta' per 16/288	LATRONICO Sez. A	33	97		PASCOLO ARB	3	66 are 45 ca	Euro:2,75	Euro: 2,40	
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	15	165		SEMINATIVO	2	12 are 40 ca	Euro:2,24	Euro: 1,92	
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	15	178		SEMINATIVO	2	20 are 84 ca	Euro:3,77	Euro: 3,23	
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	15	193		VIGNETO	2	3 are 29 ca	Euro:1,02	Euro: 1,02	
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	15	194		SEMIN ARBOR	3	3 are 43 ca	Euro:0,25	Euro: 0,32	

Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	15	213	SEMINATIVO	2	17 are 49 ca	Euro:3,16	Euro: 2,71
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	15	217	SEMIN IRRIG	2	21 ca	Euro:0,04	Euro: 0,02
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	15	224	SEMINATIVO	2	1 are 93 ca	Euro:0,35	Euro: 0,30
Proprieta' per 8/90	LATRONICO Sez. B	15	530	SEMINATIVO	2	18 are 65 ca	Euro:3,37	Euro: 2,89
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	22	SEMIN IRRIG	2	2 are 17 ca	Euro:0,45	Euro: 0,22
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	23	SEMIN IRRIG	2	1 are 60 ca	Euro:0,33	Euro: 0,17
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	16	24	SEMIN IRRIG	2	1 are 88 ca	Euro:0,39	Euro: 0,19
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	29	SEMINATIVO	1	35 ca	Euro:0,07	Euro: 0,06
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	30	SEMINATIVO	1	84 ca	Euro:0,17	Euro: 0,15
Proprieta' per 2/126	LATRONICO Sez. B	16	33	AREA RURALE		24 ca	Euro:	Euro:
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	332	FABB DIRUTO		89 ca	Euro:	Euro:
Proprieta' per 2/126	LATRONICO Sez. B	16	34	AREA FAB DM		2 ca	Euro:	Euro:
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	16	68	SEMIN ARBOR	3	19 are 84 ca	Euro:1,43	Euro: 1,84
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	17	110	SEMINATIVO	3	14 are 72 ca	Euro:1,52	Euro: 1,90
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	17	125	SEMIN IRRIG	3	22 are 30 ca	Euro:1,84	Euro: 2,19
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	18	216	PASCOLO	1	19 are 69 ca	Euro:1,22	Euro: 0,71
Proprieta' per 8/360	LATRONICO Sez. B	18	78	PASCOLO ARB	1	20 are 56 ca	Euro:1,27	Euro: 0,85
Proprieta' per 8/360	LATRONICO Sez. B	19	48	SEMIN IRRIG	2	19 are 13 ca	Euro:3,95	Euro: 1,98
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	20	100	PASCOLO ARB	2	12 are	Euro:0,56	Euro: 0,43
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	20	71	PASCOLO ARB	3	19 are 44 ca	Euro:0,60	Euro: 0,50
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	20	78	PASCOLO ARB	3	4 are 74 ca	Euro:0,15	Euro: 0,12
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	27	143	SEMINATIVO	3	28 are 90 ca	Euro:2,99	Euro: 3,73
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	27	82	SEMINATIVO	3	3 are 10 ca	Euro:0,32	Euro: 0,40
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	29	69	PASCOLO ARB	2	16 are 1 ca	Euro:0,74	Euro: 0,58
Proprieta' per 8/360	LATRONICO Sez. B	30	64	PASCOLO ARB	2	35 are 60 ca	Euro:1,65	Euro: 1,29
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	30	96	PASCOLO ARB	2	17 are 69 ca	Euro:0,82	Euro: 0,64

Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	31	84	PASCOLO ARB	2	16 are 84 ca	Euro:0,78	Euro: 0,61
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	33	50	PASCOLO ARB	2	22 are 77 ca	Euro:1,06	Euro: 0,82
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	34	2	PASCOLO ARB	2	15 are 17 ca	Euro:0,71	Euro: 0,55
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	34	43	PASCOLO	1	13 are 61 ca	Euro:0,84	Euro: 0,49
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	6	90	SEMINATIVO	3	11 are 1 ca	Euro:1,14	Euro: 1,42
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	7	121	PASCOLO	1	2 are 79 ca	Euro:0,17	Euro: 0,10
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	7	141	SEMINATIVO	3	62 are 97 ca	Euro:6,50	Euro: 8,13
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	7	142	VIGNETO	3	10 are 70 ca	Euro:2,21	Euro: 2,76
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	7	150	SEMINATIVO	3	8 are 33 ca	Euro:0,86	Euro: 1,08
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	7	161	SEMINATIVO	2	4 are 16 ca	Euro:0,75	Euro: 0,64
Proprieta' per 14/126	LATRONICO Sez. B	7	162	VIGNETO	2	16 are 82 ca	Euro:5,21	Euro: 5,21
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	7	252	SEMINATIVO	3	8 are 36 ca	Euro:0,86	Euro: 1,08
Proprieta' per 8/252	LATRONICO Sez. B	7	360	VIGNETO	3	11 are 93 ca	Euro:2,46	Euro: 3,08
Proprieta' per 2/9	LATRONICO Sez. B	7	44	SEMINATIVO	3	10 are 81 ca	Euro:1,12	Euro: 1,40

**I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.**

[Torna ai soggetti](#)

[Torna alle provincie](#)

[Nuova ricerca](#)

## Allegato 2. Destinazione Urbanistica

ing. Ivan Volini

---

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza  
P.I. 01858260761

[pec\\_ivan.volini@ingpec.eu](mailto:pec_ivan.volini@ingpec.eu)

# COMUNE DI LATRONICO

(Provincia di Potenza)

Prot. n. 10058

Data **17.10.2019**

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

**VISTA** la richiesta in data 04.10.2019 Prot. n. 9623, dell'Ing. Ivan VOLINI, iscritto all'Albo della Provincia di Potenza dell'Ordine degli Ingegneri al n. 2790, con studio in Potenza alla Via dei Molinari 16, nominato perito estimatore in data 03.05.2019 da parte del Giudice Delegato Dr.ssa Rosa SELVAROLO, relativamente al procedimento fallimentare n. 163/2016 del Collegio Fallimentare del Tribunale di Firenze, con la quale chiede, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle particelle sotto elencate;=====

**VISTO** il P.R.G. approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n. 438 del 18/12/2003; =====

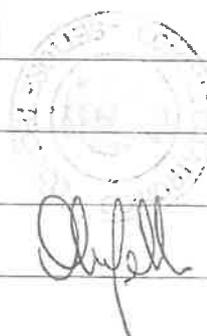
**VISTO** l'art. 142, comma 1, lettera c) del D.lgs 22.01.2004 e s.m.i., Codice dei beni culturali e del paesaggio;=====

**VISTA** la cartografia regionale delle acque pubbliche consultabile dal sito regione Basilicata – Dip. Ambiente, Territorio, Politiche della Sostenibilità – Progetto WebGis – Piani Paesistici;=====

**VISTO** l'art. 30, comma 2, dello Statuto Comunale il quale attribuisce ai capi Settori la competenza a rilasciare attestazioni e/o certificazioni attinenti alle materie del Settore stesso;=====

**VISTO** il Decreto Sindacale prot. n. 14 del 02.01.2019 – Nomina Responsabile del lo Sportello Unico per l'Edilizia;=====

**ESEGUITI** i dovuti accertamenti; =====



\*\*\*\*\* CERTIFICA CHE : \*\*\*\*\*

1. la particella n. **136** del Foglio di Mappa n. **16**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "A"), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E1" e in Zona "V6" e, per circa mq. 450,00 ricade in Zona "V4" del P.R.G. e, ricade in Zona ZPS (Zona a Protezione Speciale) e, in Zona ZSC (Zone Speciali di Conservazione), ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

2. la particella n. **114** del Foglio di Mappa n. **20**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "A"), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E2" e in Zona "V6" del P.R.G.;=====

3. la particella n. **101** del Foglio di Mappa n. **32**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "A"), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E4" del P.R.G. e, ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267, ed inoltre essendo stata interessata dall'incendio nell'anno 2011, è vincolata ai sensi dell'art. 10 comma 1 della Legge n. 353/2000;=====

4. la particella n. **97** del Foglio di Mappa n. **33**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "A"), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

5. la particella n. **90** del Foglio di Mappa n. **6**, ubicata nel Comune di Latronico Sez. "B" Agromonte), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E4" del P.R.G.;

6. le particelle n. **44, 121, 141, 142, 150, 161, 252 e 360** del Foglio di Mappa n. **7**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per

tutta la loro estensione ricadono in Zona "E4" del P.R.G.;=====

7. la particella n. **162** del Foglio di Mappa n. **7**, ubicata nel Comune di Latronico Sez. "B" Agromonte), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E4" del P.R.G., ed inoltre per circa mq. 810,00 ricade in Zona "R2" (Aree a Rischio Idrogeologico Medio) ai sensi dell'art. 1 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

8. la particella n. **165** del Foglio di Mappa n. **15**, ubicata nel Comune di Latronico Sez. "B" Agromonte), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E4" del P.R.G. e, per circa mq. 350,00 ricade in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

9. la particella n. **178** del Foglio di Mappa n. **15**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per tutta la sua estensione ricade in Zona "E4" del P.R.G. e, per circa mq. 1180,00 ricade in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino e, per circa mq. 420,00 ricade in Zona "R2" (Aree a Rischio Idrogeologico Medio) ai sensi dell'art. 18 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;

10. le particelle n. **193, 194, 213 e 217** del Foglio di Mappa n. **15**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per tutta la loro estensione ricadono in Zona "E4" del P.R.G., ed inoltre ricadono in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

11. la particella n. **224** del Foglio di Mappa n. **15**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per circa mq. 10,50 ricade in Zona "B1"



mentre la restante parte ricade in Zona "E4" del P.R.G.;=====

12. la particella n. **530** del Foglio di Mappa n. **15**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per circa mq. 260,00 ricade in Zona "B1" mentre la restante parte ricade in Zona "E4" del P.R.G.;=====

13. le particelle n. **22, 23, 24 e 30** del Foglio di Mappa n. **16**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per tutta la loro estensione ricadono in Zona "E4" del P.R.G., ed inoltre ricadono in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

14. le particelle n. **29, 33, 34 e 332** del Foglio di Mappa n. **16**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per tutta la loro estensione ricadono in Zona "B1" del P.R.G., ed inoltre ricadono in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

15. la particella n. **68** del Foglio di Mappa n. **16**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "C1" del P.R.G.;=====

16. le particelle n. **110 e 125** del Foglio di Mappa n. **17**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricadono in Zona "E2" del P.R.G.;=====

17. la particella n. **78** del Foglio di Mappa n. **18**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona "R4" (Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato) ai sensi dell'art. 16 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

18. la particella n. **216** del Foglio di Mappa n. **18**, ubicata nel Comune di

Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G. e, ricade in Zona "R4" (Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato) ai sensi dell'art. 16 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino, ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

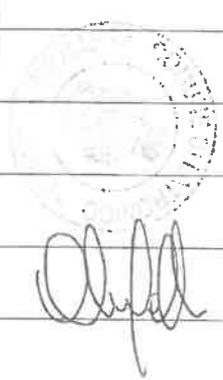
19. la particella n. **48** del Foglio di Mappa n. **19**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "B1" del P.R.G., ed inoltre per circa mq. 180,00 ricade in Zona "R3" (Aree a Rischio Idrogeologico Elevato) ai sensi dell'art. 17 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino;=====

20. la particella n. **71** del Foglio di Mappa n. **20**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per circa mq. 880,00 ricade in Zona "E3" e la restante parte ricade in Zona "E2" del P.R.G.;=====

21. la particella n. **78** del Foglio di Mappa n. **20**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G.;=====

22. la particella n. **100** del Foglio di Mappa n. **20**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E3" del P.R.G. e, ricade in Zona "R4" (Aree a Rischio Idrogeologico Molto Elevato) ai sensi dell'art. 16 delle norme di attuazione dell'Autorità Interregionale di Bacino, ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

23. la particella n. **82** del Foglio di Mappa n. **27**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), per circa mq. 90,00 ricade in Zona "E2" e la restante parte ricade in Zona "E3" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L.



30.12.1923 n. 3267;=====

24. la particella n. **143** del Foglio di Mappa n. **27**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

25. la particella n. **69** del Foglio di Mappa n. **29**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

26. le particelle n. **64 e 96** del Foglio di Mappa n. **30**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricadono in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricadono in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

27. la particella n. **84** del Foglio di Mappa n. **31**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

28. la particella n. **50** del Foglio di Mappa n. **33**, ubicata nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricade in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricade in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

29. le particelle n. **2 e 43** del Foglio di Mappa n. **34**, ubicate nel Comune di Latronico (Sez. "B" Agromonte), ricadono in Zona "E2" del P.R.G., ed inoltre ricadono in Zona di Vincolo Idro-geologico Forestale ai sensi dell'art. 1 della L. 30.12.1923 n. 3267;=====

Per i suddetti vincoli, ogni aggiornamento e per ogni eventuale introduzione di ulteriori vincoli non riportati dal vigente P.R.G., si rimanda agli Organi preposti alla tutela del vincolo;=====

**Si certifica che la Zona "E2" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Agricola, estensiva, silvo-pastorale, Agrituristiche;

DESTINAZIONE DI USO: Area di interesse ambientale;

ALTEZZA MAX : mt. 6,50;

LOTTO MINIMO : 10.000 mq.;

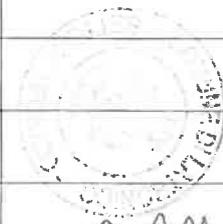
DISTANZA DAI FABBRICATI : Valgono le norme di cui all'art.6, (*norme tecniche di attuazione, tavola n.F*);

INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA : per le costruzioni al servizio dell'agricoltura si applica l'indice massimo  $I_f = 0,07$  mc./mq., per la costruzioni ad uso abitazione si applica l'indice massimo  $I_f = 0,03$  mc./mq.;

Al fine dell'applicazione di tali indici è permesso l'accorpamento dei terreni di proprietà che hanno una distanza reciproca al massimo di 1.000 m;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI : nelle Zone "E" del P.R.G. si attua mediante intervento diretto (concessione edilizia); in tale zone sono ammesse:

1. Le infrastrutture turistiche di carattere ambientale ed escursionistico;
2. Le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Nella Zona "E2" è consentita l'edificazione solo fuori delle aree boscate e con obbligo di ripiantare le piante tagliate se trattasi di oliveti, querce, faggi, conifere, ecc.;



**Si certifica che la Zona "E3" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

**CARATTERISTICHE DI ZONA :**

Agricola, estensiva, silvo-pastorale, Agrituristica;

**DESTINAZIONE DI USO:**

Area coltivate con prevalenza di vigneti, oliveti, frutteti e boschi sparsi;

**ALTEZZA MAX :** mt. 6,50;

**LOTTO MINIMO :** 5.000 mq.;

**DISTANZA DAI FABBRICATI :** Valgono le norme di cui all'art.6, (*norme tecniche di attuazione, tavola n.F*);

**INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA :**

per le costruzioni al servizio dell'agricoltura si applica l'indice massimo  $I_f = 0,07$  mc./mq., per la costruzioni ad uso abitazione si applica l'indice massimo  $I_f = 0,03$  mc./mq.; Al fine dell'applicazione di tali indici è permesso l'accorpamento dei terreni di proprietà che hanno una distanza reciproca al massimo di 1.000 m;

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI :**

nelle Zone "E" del P.R.G. si attua mediante intervento diretto (concessione edilizia); in tale zone sono ammesse:

1. Le infrastrutture turistiche di carattere ambientale ed escursionistico;
2. Le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

Nella Zona "E3" è consentita l'edificazione con l'obbligo di ripiantare le piante tagliate se trattasi di oliveti, faggi, conifere;

**Si certifica che la Zona "E4" del P.R.G. ha i seguenti parametri**

**edilizi:**

CARATTERISTICHE DI ZONA : Agricola, estensiva, silvo-pastorale, Agrituristica;

DESTINAZIONE DI USO: Area con prevalenza di seminativi incolti;

ALTEZZA MAX : mt. 6,50;

LOTTO MINIMO : 5.000 mq.;

DISTANZA DAI FABBRICATI : Valgono le norme di cui all'art.6, (*norme tecniche di attuazione, tavola n.F*);

INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA : per le costruzioni al servizio dell'agricoltura si applica l'indice massimo  $I_f = 0,07$  mc./mq., per la costruzioni ad uso abitazione si applica l'indice massimo  $I_f = 0,03$  mc./mq.;

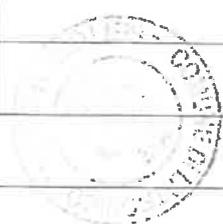
Al fine dell'applicazione di tali indici è permesso l'accorpamento dei terreni di proprietà che hanno una distanza reciproca al massimo di 1.000 m;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI : nelle Zone "E" del P.R.G. si attua mediante intervento diretto (concessione edilizia); in tale zone sono ammesse:

1. Le infrastrutture turistiche di carattere ambientale ed escursionistico;
2. Le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

**3. Si certifica che la zona "V4" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

4. CARATTERISTICHE DI ZONA : le aree a vincolo archeologico sono individuate nelle tavole di azionamento n.9a, 9b e 13, e dalla



competente Soprintendenza. Per le aree vincolate ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.431/ si rimanda alle prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza. Per le altre aree in attesa di eventuali vincoli puntuali che potranno essere individuati di volta in volta, da parte della competente Soprintendenza, l'Amministrazione Comunale dovrà comunicare, prima dell'inizio dei lavori, le nuove opere edilizie o i lavori di sbancamento o scavo per uso agricolo, per condotte fognanti o per qualsiasi altra necessità, per permettere un intervento preventivo con scavi o sondaggi dell'area allo scopo di determinare l'assenza di elementi archeologici.

**Si certifica che la zona "V6" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

CARATTERISTICHE DI ZONA : le zone a vincolo idrominerario sono individuate nella tavola 9a. In tali zone si applicano le prescrizioni di cui alla legge regionale n.55 del 4.11.1993. In particolare è vietato:

- a) Di effettuare perforazioni, trivellazioni, pozzi e scavi anche di natura fondazionale o di manomettere, comunque il sottosuolo;
- b) Di rilasciare scarichi di qualsiasi natura e origine, pubblici e privati, diretti ed indiretti, nel suolo e sottosuolo;
- c) Di effettuare qualsiasi attività estrattiva;
- d) Di utilizzare in agricoltura diserbanti o additivi chimici in qualsivoglia quantità e qualità;
- e) Di praticare allevamenti intensivi di bestiame;
- f) Di realizzare insediamenti industriali che producano rifiuti tossici, nocivi e speciali;

g) Di attivare discariche;

Il Sindaco può autorizzare la esecuzione delle suddette opere su presentazione di motivata istanza e previa istruttoria favorevole da parte dell'Ufficio Cave e Miniere, dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente e dell'Ufficio Sicurezza Sociale ed Igiene della Regione.

**Si certifica che la zona "B1" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

CARATTERISTICHE DI ZONA : Zone residenziali esistenti e di completamento, in cui sono consentiti tutti gli interventi soggetti a singola autorizzazione o concessione edilizia:

1. Interventi di manutenzione ordinaria: riparazione, sostituzione e rinnovamento delle finiture degli edifici e delle opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;
2. Interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici;
3. Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia: opere di consolidamento, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio;
4. Interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria e degli ingombri planimetrici esistenti;
5. Ampliamenti, sopraelevazioni di fabbricati esistenti e costruzione di nuovi edifici;

ALTEZZA MAX : mt. 10,00;

DISTANZA DAI FABBRICATI : Valgono le norme di cui all'art.6, (norme tecniche di attuazione, tavola n.F);



INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 3 mc./mq.;

**Si certifica che la Zona "C1" del P.R.G. ha i seguenti parametri edilizi:**

CARATTERISTICHE DI ZONA : Residenziale d'espansione;

DESTINAZIONE D'USO : Residenza, servizi e attrezzature pubbliche, attrezzature culturali religiose e politiche, bar, ristoranti, locali di divertimento, alberghi e pensioni, teatri e cinematografi, commercio al dettaglio, autorimesse pubbliche e private, magazzini e depositi, artigianato di servizio con esclusione di quello produttivo e comunque delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, incompatibili con la residenza, uffici privati e studi professionali;

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE : 1,0 mc./mq.;

ALTEZZA MAX: mt 10,00;

ALTEZZA MAX: mt. 6,50 (Calda);

ALTEZZA MAX: mt. 6,50 (per le strutture ricettive);

PRESCRIZIONI PARTICOLARI : Nella Zona "C1" si applica l'intervento preventivo (piano attuativo) e successivamente a questo l'intervento diretto (concessione edilizia). In mancanza di piano attuativo nella Zona "C1" sono consentiti i seguenti interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia:

1. Interventi di manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e delle opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;
2. Interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici purché non alterino i volumi e gli ingombri in pianta preesistenti.

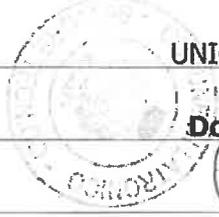
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 183/2011, e si rilascia a richiesta dell'interessato, in carta semplice, per gli usi consentiti dalla Legge.=====

Latronico, lì 17 OTT 2019

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO

UNICO PER L'EDILIZIA

Dott. Alessio GALLO



COMUNE DI  
**CASTELLUCCIO INFERIORE**

(Provincia di Potenza)  
UFFICIO TECNICO

Prot. n° **8963**

Li 25.11.2019

Codice Fiscale: 00212530760 - Largo Marconi n. 1 - Telefono: 0973 / 663993 - 663994 - Fax: 0973 / 663231

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

VISTA la richiesta presentata in data 04.10.2019 al Prot. n. 7560 dall'ing. Ivan Volini iscritto all'Albo Provinciale degli Ingegneri di Potenza in qualità di perito estimatore giusta delega del Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo del 03.05.2019;  
VISTI gli atti d'Ufficio;  
VISTO il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001;  
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;  
VISTO il Decreto Sindacale n. 10 del 14.06.2019 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Responsabile dell'Area Tecnica;

**CERTIFICA**

Che:

- la particella n. 181 del Foglio di Mappa n. 4, il vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n. 110 del 16.03.1998, la classifica come zona "E5" avente la destinazione di "PARCO NAZIONALE DEL POLLINO - D.P.R. 15.11.93";

Che detta Zona ha le seguenti prescrizioni urbanistiche principali:

**ZONA "E5":**

Indice di fabbricazione territoriale	Mc/mq	
Indice di fabbricazione fondiario	Mc/mq	0,03 per residenze 0,07 per pertinenze agricole
Superficie minima del lotto	Mq	6.000 per le residenze 10.000 per le pertinenze agricole
Rapporto di copertura	Mq/Mq	1/100 per le residenze per le pertinenze agricole
Numero massimo dei piani	N°	2
Altezza massima	Ml	7,00
Distacco minimo dai confini	Ml	5,00
Distacco dalle strade pubbliche	Ml	10,00 strade vicinali 20,00 strade comunali
Distacco minimo fra pareti finestrate	Ml	10,00
Destinazione d'uso di zona		(Parco Nazionale del Pollino)
Amnesso		-manutenzione ord. e straord., risanamento statico ed igienico, costruzioni esistenti. -edilizia agricola.
Vietato		
Percentuale edilizia residenziale	Max %	30
Percentuale edilizia non residenziale	Max %	70
Superficie per standards		
Strumenti urbanistici necessari		concessione edilizia relazione geologica
Parere soprintendenza ai monumenti		SI

Il presente si rilascia in carta resa libera ed a richiesta dall'ing. Ivan Volini iscritto all'Albo Provinciale degli Ingegneri di Potenza in qualità di perito estimatore giusta delega del Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo del 03.05.2019, ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, per uso consulenza tecnica d'ufficio.



RESPONS. AREA TECNICA

Dott. Ing. Innocenzo RUMMOLO

*Innocenzo Rummo*

### Allegato 3. Valori Agricoli Medi Provincia di Potenza

ing. Ivan Volini

---

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza  
P.I. 01858260761

[pec\\_ivan.volini@ingpec.eu](mailto:pec_ivan.volini@ingpec.eu)

**REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -**  
**COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI**  
 Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)

TIPO DI CULTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.676	5.169	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	18.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.936	19.033											
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.098		16.855
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.													
Aglianico del Vulture													
Vigneto alto intelaiato													
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.980	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173	6.000	6.000	5.860	6.147	6.506	6.463	6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

## Allegato 4. Corografia

ing. Ivan Volini

---

via dei Molinari, 16  
85100 Potenza  
P.I. 01858260761

pec\_ivan.volini@ingpec.eu



## Sommario

1.	PREMESSA .....	1
2.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	2
	<i>Risultanze catastali .....</i>	2
	<i>Destinazioni d'Uso .....</i>	3
3.	CARATTERISTICHE GENERALI DEI TERRENI .....	6
4.	STIMA DEGLI IMMOBILI. DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE ....	8
	<i>Valutazione con il metodo sintetico comparativo dei terreni agricoli .....</i>	10
	<i>Stima .....</i>	12
5.	OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI FINALI .....	15
6.	ALLEGATI .....	17
	<i>Allegato 1. Identificazioni catastali .....</i>	17
	<i>Allegato 2. Destinazione Urbanistica .....</i>	18
	<i>Allegato 3. Valori Agricoli Medi Provincia di Potenza .....</i>	19
	<i>Allegato 4. Corografia .....</i>	20

