



Tribunale Civile di Matera

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 26/03 R.G.E.I.

Consulenza tecnica d'ufficio

Relazione tecnica di stima

Dott.ssa Rossella Loiudice

Sommario

Premessa	3
1. Lotto 1: Fondo in località Murata	4
A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi	4
B. Descrizione complessiva dei beni	4
C. Stato di possesso dell'immobile	4
D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	5
E. Proprietà nel ventennio precedente	5
F. Destinazione urbanistica	5
G. Descrizione analitica	6
H. Criteri di stima e valutazione	6
2. Lotto 2: Fondo in località Campofreddo	8
A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi	8
B. Descrizione complessiva dei beni	8
C. Stato di possesso dell'immobile	9
D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	9
E. Proprietà nel ventennio precedente	9
F. Destinazione urbanistica ed elenco pratiche edilizie	9
G. Descrizione analitica	10
H. Criteri di stima e valutazione	11
3. Prospetto riepilogativo	13
4. Elenco allegati	15
A. Materiale fotografico	15
B. Materiale catastale	15
C. Ispezioni	15
Tabella 1: particelle costituenti lotto C.da Murata	4
Tabella 2: ripartizione colturale lotto 1	6
Tabella 3: valore di stima del lotto 1	7
Tabella 4: particelle costituenti lotto C.da Campofreddo	8
Tabella 5: ripartizione colturale lotto 2	11
Tabella 6: valore di stima del lotto 2	11

1. Lotto 1: Fondo in località Murata

A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi

Il fondo è sito in agro di Tursi in località Murata in catasto terreni al foglio 55 particelle 45, 46 e 173. Il lotto è costituito da un unico corpo aziendale confinante su tre lati con altre proprietà e su un lato con la strada provinciale Tursi - Policoro.

Il lotto può essere raggiunto, partendo dal centro abitato di Tursi, da cui dista circa 5,5 Km, percorrendo via Roma, viale Sant'Anna proseguendo in direzione della frazione di Anglona sulla strada provinciale Tursi - Policoro.

B. Descrizione complessiva dei beni

Il lotto di complessivi ha 14.21.77 è costituito da un unico corpo aziendale e risulta sprovvisto di fabbricati rurali. Il lotto, le cui particelle sono tutte intestate a

risulta identificato al catasto terreni del comune di Tursi come indicato in tabella 1. La qualità effettiva delle particelle non coincide con quella catastale in quanto la particella 45, classata come seminativo, è in realtà un albicoccheto le cui piante risultano ormai in cattivo stato vegetativo.

Tabella 1: particelle costituenti lotto C.da Murata

Titolarità	Foglio	Partic.	Qualità	Classe	HA	ARE	CA	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	55	45	SEMINATIVO	4	2	67	74	€ 41,48	€ 48,40
Proprietà per 1/1	55	46	PASCOLO	2	8	64	3	€ 71,40	€ 31,24
Proprietà per 1/1	55	173	INCOLT PROD	2	2	90	0	€ 4,49	€ 1,50

C. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili in catasto terreni al foglio 55 particelle 45, 46 e 173 sono di proprietà ed in possesso della Signora [REDACTED]

D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Sugli immobili gravano:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Matera il 09/03/1999 ai numeri 1779 Reg. Gen. e 254 Reg. Part. a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro
- Pignoramento Reg. Gen. 1829, Reg. Part. 1443 del 06/03/2003 – atto tribunale di Matera del 24/02/2003 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro

E. Proprietà nel ventennio precedente

La proprietà del fondo pervenne alla sig.ra [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- Atto di divisione ereditaria trascritto a Matera il 14/07/1989 ai numeri 7746 R.P. e 8925 R.G a favore e contro [REDACTED]

F. Destinazione urbanistica

Il fondo ricade nella zona agricola (zona E) del comune di Tursi. In tale zona, cui appartengono tutte le aree esterne al centro urbano, gli interventi edilizi sono regolamentati con i seguenti parametri (allegato 2):

- i.f. per le residenze: $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- i.f. per pertinenze: $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Lotto minimo: 5000 m^2

G. Descrizione analitica

Il fondo rustico, di complessivi ha 14.21.77, è sito in agro di Tursi in località Murata in catasto terreni al foglio 55 particelle 45, 46 e 173, in un'area a vocazione cerealicola ed olivicola in cui i terreni risultano di medio impasto. Esso è costituito da un unico corpo aziendale comodamente accessibile poiché servito da viabilità extraurbana (strada provinciale Tursi-Policoro) e da una viabilità interna in discreto stato.

Il fondo, dalla forma irregolare, è scosceso per quanto riguarda le particelle 46 e 173 mentre è pianeggiante per quanto riguarda la particella 45, la quale è raggiunta dalla rete irrigua consortile. Le qualità colturali presenti in catasto coincidono con quelle effettive solo sulle particelle 46 e 173; sulla particella 45, la cui qualità catastale è seminativo, negli ultimi anni è stato realizzato un impianto di albicocchi che oggi risulta improduttivo a seguito di avverse calamità naturali. Complessivamente sono presenti circa 700 piante di albicocchi disposte con un sesto di impianto di circa 4 X 5 metri.

Il lotto è costituito per quasi il 60% da pascolo mentre la restante parte è quasi equamente divisa tra l'albicocchetto non più produttivo ed incolto produttivo. Stante quanto sopra si assume ai fini della stima la ripartizione colturale riportata in tabella 2.

Tabella 2: ripartizione colturale lotto 1

Coltura	HA	ARE	CA
Albicocchetto	2	67	74
Pascolo	8	64	03
Incolto produttivo	2	90	00

H. Criteri di stima e valutazione

Per la stima del fondo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.), classificati per regioni agrarie, dei terreni della provincia di Matera riferiti all'anno 2008 pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio.

Il comune di Tursi rientra nella Regione Agraria n° 7 denominata "COLLINE DEL BASSO SINNI" per la quale i valori di terreni classati come frutteto specializzato irriguo sono pari a 18960,00 €/ha, quelli classati come pascolo sono pari a 1140,00 €/ha ed infine quelli classati

come incolto produttivo sono pari a 570 €/ha; alla luce della ubicazione del fondo, della sua accessibilità, della vocazione dell'area e dello stato dei luoghi tali valori saranno modificati secondo quanto riportato nella tabella 3.

Tabella 3: valore di stima del lotto 1

Qualità	Estensione (m ²)	valore unitario (€/ha)	incremento di valore	Valore
Frutteto specializzato	26774	€ 18.960,00	20%	€ 60.916,20
Pascolo	86403	€ 1.140,00	10%	€ 10.834,94
Inc. Produttivo	29000	€ 570,00	15%	€ 1.900,95
Totale	142177			€ 73.652,09

Da quanto precedentemente determinato è necessario sottrarre i costi necessari ad estirpare l'impianto di albicocchi esistente e non più produttivo; l'ammontare di tali costi è stato determinato facendo riferimento alla voce sotto riportata del prezziario "Assoverde" 2008/2009.

Codice Prezzo 30030145		capitolo ALBERATURE		unità di misura cad	
Estirpazione o frantumazione di ceppaie, poste in parchi e giardini, con mezzo meccanico, raccolta e conferimento del materiale di risulta, escluso l'onere dello smaltimento; colmataura della buca con terreno vegetale; diametro del colletto fino a 30 cm					
manodopera	€ 19,578	prezzo netto	€ 32,991	PREZZO	€ 41,734
mezzi	€ 11,663	spese generali importo	€ 4,949		
forniture	€ 1,751	utili importo	€ 3,794	incidenza manodopera	59,34%

Assunto il costo unitario di estirpazione pari a 40,00€/pianta ed essendo presenti circa 700 piante, i costi legati alla rimozione dell'albicocchetto si stimano pari a 28000,00€.

In riferimento a quanto sopra riportato il valore del lotto 1 può essere determinato, per differenza, pari a 45650,00€.

2. Lotto 2: Fondo in località Campofreddo

A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi

Il fondo è sito in agro di Tursi ed è identificato in catasto terreni al foglio 62 particelle 106, 200 e 152. Il lotto è costituito da un unico corpo aziendale provvisto di fabbricato della estensione complessiva di ha 00.98.09 ed è confinante con altre proprietà su tre lati e con viabilità extraurbana sul restante lato.

Il lotto può essere raggiunto, partendo dal centro abitato di Tursi, da cui dista circa 14 Km, percorrendo via Roma, viale Sant'Anna proseguendo in direzione della frazione di Anglona sulla strada provinciale Tursi-Policoro.

B. Descrizione complessiva dei beni

Il fondo di complessivi ha 00.98.09 è costituito da un unico corpo aziendale e risulta provvisto di fabbricato rurale. Esso risulta identificato al catasto terreni del comune di Tursi come indicato in tabella 4. La qualità effettiva delle particelle non coincide con quella catastale in quanto la particella 152, classata come seminativo, è attualmente utilizzata come corte del fabbricato rurale che insiste sulla particella 200.

Tabella 4: particelle costituenti lotto C.da Campofreddo

Titolarità	Foglio	Partic	Porz.	Qualità	Classe	HA	ARE	CA	R.D.	R.A.
Proprietà per 1000/1000	62	106		SEMINATIVO	3	0	88	45	€ 25,12	€ 18,27
Proprietà per 1000/1000	62	152		SEMINATIVO	1	0	4	57	€ 1,89	€ 1,06
Proprietà per 1000/1000	62	200		FABB RURALE		0	5	07		

Nella documentazione agli atti la superficie della particella 106 è pari a ha 00.93.52: attualmente la sua superficie risulta ridotta a ha 00.88.45 a seguito di variazione d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio.

Con tale variazione (n. 2701.1 del 21/06/2004) l'Agenzia del Territorio ha ridotto la superficie della particella 106 ed ha identificato la restante parte con il numero 200.

C. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili in catasto terreni al foglio 62 particelle 106, 200 e 152 sono di proprietà ed in possesso della [REDACTED] che conduce il fondo direttamente.

D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Sugli immobili gravano:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Matera il 09/03/1999 ai numeri 1779 Reg. Gen. e 254 Reg. Part. a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro [REDACTED]
- Pignoramento Reg. Gen. 1829, Reg. Part. 1443 del 06/03/2003 – atto tribunale di Matera del 24/02/2003 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro [REDACTED]

E. Proprietà nel ventennio precedente

La proprietà del fondo pervenne alla sig.ra [REDACTED] in virtù del seguente atto:

- Atto di donazione trascritto a Matera il 18/04/1989 ai numeri 5685 R.P. e 6333 R.G contro [REDACTED]

F. Destinazione urbanistica ed elenco pratiche edilizie

Il fondo ricade nella zona agricola (zona E) del comune di Tursi. In tale zona, cui appartengono tutte le aree esterne al centro urbano, gli interventi edilizi sono regolamentati con i seguenti parametri (allegato 2):

- i.f. per le residenze: 0,03 m³/m²
- i.f. per pertinenze: 0,07 m³/m²
- Lotto minimo: 5000 m²

Da una ricerca effettuata presso il comune di Tursi risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato rurale insistente sulla particella 200:

- Pratica edilizia (concessione a costruire) n° 2 del 2/01/1990 rilasciata a favore di [REDACTED] (allegato 3)
- Pratica edilizia (variante) n° 73 del 24/07/1992 rilasciata a favore di [REDACTED] [REDACTED] (allegato 4)

G. Descrizione analitica

Il fondo rustico, di complessivi ha 00.98.09, è sito in agro di Tursi in località Campofreddo in catasto terreni al foglio 62 particelle 106, 200 e 152. Esso è costituito da un unico corpo aziendale comodamente accessibile poiché servito da viabilità extraurbana (strada provinciale Tursi-Policoro).

Il fondo ha una giacitura pianeggiante ed è di forma rettangolare. Esso si colloca in un'area a vocazione cerealicola ed agrumicola in cui i terreni risultano di medio impasto. In catasto entrambe le particelle 106 e 152 sono classate come seminativi. Tuttavia, allo stato attuale, solo circa 6500 m² della particella 106 sono destinati a seminativo: la restante parte, insieme alla particella 152, sono utilizzate come corte del fabbricato rurale in cui risiede l'esecutata; tra la parte destinata a seminativo ed il fabbricato sono presenti 20 alberi di ulivo disposti su due filari con funzione di frangivento (che occupano circa 500 m²) mentre intorno il fabbricato sono presenti circa quaranta alberi di agrumi che occupano una superficie di circa 1000 m².

Il fabbricato rurale ha una pianta a T e si sviluppa su due livelli di cui il secondo mansardato. Il piano rialzato è costituito da:

- ⊕ una cucina di circa 33 m²
- ⊕ un soggiorno di circa 33 m²
- ⊕ un ingresso di circa 8 m²
- ⊕ uno studio di circa 9 m²
- ⊕ due servizi igienici di cui uno di circa 4,5 m² e l'altro di circa 5,5 m²
- ⊕ tre camere da letto rispettivamente di circa 14 m², 20 m² e 13 m²
- ⊕ un disimpegno di circa 6,5 m²

Esternamente sono presenti un portico di circa 36 m² ed una scala che consente l'accesso al piano superiore. Complessivamente l'immobile, che ha una superficie lorda di 170 m², si presenta in ottimo stato di conservazione.

Stante quanto sopra si assume ai fini della stima la ripartizione colturale riportata in tabella 5.

Tabella 5: ripartizione colturale lotto 2

Coltura	HA	ARE	CA
Seminativo	00	65	00
Agrumeto	00	10	00
Uliveto	00	05	00
Fabbricato rurale	00	05	00
Corte	00	13	00

H. Criteri di stima e valutazione

Per la stima del fondo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.), classificati per regioni agrarie, dei terreni della provincia di Matera riferiti all'anno 2008 pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio. Il comune di Tursi rientra nella Regione Agraria n° 7 denominata "COLLINE DEL BASSO SINNI" per la quale i valori di terreni classati come seminativi irrigui sono pari a 14420,00 €/ha, quelli classati come agrumeto sono pari a 21740,00 €/ha ed infine quelli classati come uliveto sono pari a 5720 €/ha; alla luce della ubicazione del fondo, della sua accessibilità, della vocazione dell'area e dello stato dei luoghi tali valori saranno incrementati secondo quanto riportato nella tabella 6.

Tabella 6: valore di stima del lotto 2

Qualità	Estensione (m ²)	valore unitario (€/ha)	incremento di valore	Valore
Seminativo	6500	€ 14.420,00	20%	€ 11.247,60
Agrumeto	1000	€ 21.740,00	10%	€ 2.391,40
Uliveto	500	€ 5.720,00	10%	€ 314,60
Corte	1300	€ 2.000,00	0%	€ 260,00
Totale	9300			€ 14.213,60

Il fabbricato è stato stimato facendo riferimento ai valori medi dei fabbricati ad uso abitazione siti nel comune di Tursi alla microzona n.3 della fascia suburbana E1 riportati nelle tabelle dell'osservatorio dei valori immobiliare dell'Agenzia del Territorio – primo semestre 2009. Con riferimento a tale microzona i valori minimi e massimi relativi a un fabbricato in normale stato di conservazione risultano rispettivamente pari a 300€ e 450€ per metro quadro di superficie lorda. (allegato 5)

Dalle planimetrie catastali si desume che l'area di sedime dell'immobile in oggetto risulta di circa 170 mq. Poiché l'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione e considerata la sua localizzazione ed i servizi presenti nelle immediate vicinanze, si ritiene congruo adottare la media dei valori dell'osservatorio dei valori immobiliari per le superfici al piano mansardato ed aumentare i valori massimi del 30% per gli ambienti posti al piano rialzato. In definitiva, ai fini della stima si assumono i seguenti valori:

$$\text{Piano rialzato} = 585 \text{ €} / m_{sup.lorda}^2$$

$$\text{Piano mansardato} = 375 \text{ €} / m_{sup.lorda}^2$$

Essendo la superficie lorda pari a 170 m² per ciascun piano ne deriva che il valore complessivo del fabbricato per arrotondamento è di 163000,00€.

Il fondo costituente il lotto 2 viene pertanto stimato per arrotondamento pari a 177000,00€.

3. Prospetto riepilogativo

PROPRIETARIO	LOTTO	COMUNE	Quota	FGL	PART	DESCRIZIONE	ESTENSIONE (m ²)	VALORE (€)
	1	Tursi	1/1	55	45 46 173	Fondo in località Murata	142177	45650€
	2	Tursi	1/1	62	106 152 200	Fondo in località Campofreddo con annesso fabbricato	9809	177000€

L'elaborato è stato inviato a mezzo posta elettronica il 20/01/2010 alle parti fissando un termine di quindici giorni per eventuali osservazioni da inviare tramite posta elettronica o fax al CTU.

Ad oggi 8/02/10 non è pervenuta alcuna osservazione; pertanto, scaduto il termine fissato, si procede al deposito in cancelleria.

Verbale di deposito

Addì _____ dinanzi al sottoscritto cancelliere è comparsa la Dott.ssa Rossella Loiudice la quale dichiara di voler depositare, come in effetti deposita, l'antescritta relazione tecnica redatta nella procedura esecutiva immobiliare Proc. n. 26/03 R.G.E.I. Banca Nazionale del Lavoro c\ 

Data _____

Firma

4. Elenco allegati

- A. Materiale fotografico
- B. Materiale catastale
 - 1) Estratti di mappa comune di Tursi (MT) foglio 55 particelle 45, 46 e 173, foglio 62, particelle 106, 152 e 200
 - 2) Visure catastali
- C. : Ispezioni
- D. Comunicazioni
 - ✦ Allegato 1: VAM 2008 regione agraria 7
 - ✦ Allegato 2: certificato destinazione urbanistica
 - ✦ Allegato 3: pratica edilizia
 - ✦ Allegato 4: variante pratica edilizia
 - ✦ Allegato 5: valori OMI