

TRIBUNALE DI MATERA

vol. 11/11/04

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/95 R.G.E.I.

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
(già Banca Popolare della Murgia)

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa DELIA

C.T.U.: Geom. Gaetano PERCIANTE

CRON. 386

VERBALE DI DEPOSITO C.T.U.

L'anno duemilaquattro, addì 14 del mese di settembre, innanzi al sottoscritto Cancelliere C1 è personalmente comparso il Geom. Gaetano PERCIANTE, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto deposita, la relazione di C.T.U. redatta nella Esecuzione Immobiliare n.26/95 R.G.E.I. "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA (già Banca Popolare della Murgia) contrc ed".

Il predetto atto consta di n.21 (ventuno) fogli debitamente firmati dal consulente, oltre agli allegati ed al fascicolo di parte.

Del che è verbale.

Cancelliere C1
Capocella Rosario

L.C.S.

Geom. Perciante Gaetano



TRIBUNALE DI MATERA

STUDIO TECNICO
GEOM. GAETANO PERCIANTE

Via De Gasperi n.3 - 75020 Marconia (MT)
Tel. 0835/411910 - Cell. 335/7240654 - E-Mail: GAETANOPERCIANTE@TISCALINET.IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.26/95 R.G.E.I.

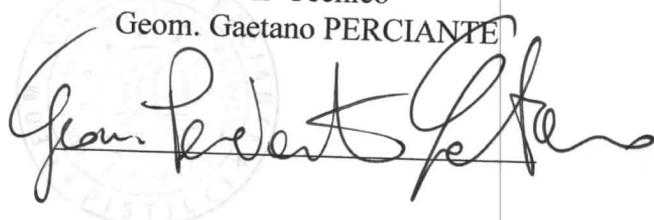
Banca Popolare di Puglia e Basilicata
(già Banca Popolare della Murgia)
contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DATA:

RINVIATA ALL'UDIENZA DEL 11/11/2004

Il Tecnico
Geom. Gaetano PERCIANTE



The image shows a circular official stamp of the Court of Matera, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Gaetano Perciante'.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA (già Banca Popolare della Murgia)
contro

R.G.E.I. 26/95

GIUDICE
Dott.ssa Mirella DELIA

C.T.U.
Geom. Gaetano PERCIANTE,
con residenza e studio professionale in
Marconia (MT) alla via De Gasperi n.3
Tel. 0835/411910 - Cell. 335/7240654
Email: gaetanoperciante@tiscalinet.it

-----0000000000000000-----

RELAZIONE DI PERIZIA

Con provvedimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Matera Dott.ssa DELIA il sottoscritto Geom. Gaetano PERCIANTE, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Matera con il n.685, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione n.26/95 R.G.E.I. tra BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA (già Banca Popolare della Murgia) contr

Il sottoscritto C.T.U. in data 12/06/2004, come da avviso alle parti con raccomandata a.r., si è recato presso gli immobili oggetto di perizia estimativa al fine di poter effettuare tutti i rilievi necessari per poter rispondere in modo adeguato ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

All'incontro, oltre allo scrivente ed al suo collaboratore, era presente la Sig.ra

La Sig.ra faceva prendere atto allo scrivente che il marito, Sig. , era deceduto in data e che si era provveduto a regolare dichiarazione di successione dei beni intestati a quest'ultimo. Dalla dichiarazione di successione, che mi veniva fornita in copia, si evince che i beni in ditta al Sig. sono stati acquisiti solo ed esclusivamente dalla moglie Sig.ra in quanto le figlie, ed , hanno rinunciato all'eredità.

Successivamente lo scrivente aveva l'opportunità di visionare, fotografare e, ove necessario e possibile, rilevare tutti i beni oggetto della vertenza giudiziale.

I beni oggetto della presente sono i seguenti:

- Appartamento sito nell'abitato del Comune di Montalbano Jonico alla via G. Pepe n.7, composto da secondo e terzo piano confinante con via Pepe, proprietà _____ e _____, proprietà _____ e la sottostante proprietà _____ al primo piano. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa 42, particella 460, sub.14, cat.A/3 di classe 1, vani 6, rendita catastale € 266,49. Detto immobile è da considerare quale unico lotto ai fini della sua vendita e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "1"**.
- Locale deposito sito nell'abitato del Comune di Montalbano Jonico alla via G. Pepe n.50, al piano terra, confinante con via Pepe, proprietà _____ e _____ e proprietà _____ e _____. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa 42, particella 806 sub.5 e particella 377 sub.7, cat.A/10 di classe 1, vani 1,5, rendita catastale € 247,90 e foglio di mappa 42, particella 377 sub. 6, cat. C/2 di classe 3, mq. 26, rendita catastale €. 59,08. Detto immobile è da considerare quale unico lotto ai fini della sua vendita e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "2"**.
- Appezamento di terreno sito nell'agro del Comune di Montalbano Jonico alla località "Andriace" distinto nel catasto terreni del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.65 con le particelle 18, della superficie di Ha 0.96.33 agrumeto di 1° classe, e 19 della superficie di Ha 1.00.85 agrumeto di 1° classe, per una superficie complessiva pari ad Ha 1.97.18. Detto appezamento di terreno confina con strade, con proprietà _____ e _____, con proprietà _____ e con proprietà _____. Ai fini della vendita detto bene è da considerare quale unico lotto e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "3"**.
- Appezamento di terreno sito nell'agro del Comune di Montalbano Jonico alla località "Ischia Passo di Tursi" distinto nel catasto terreni del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.24 con le particelle 237, della superficie di Ha 0.20.59 agrumeto di 2° classe, 435 della superficie di Ha 0.22.08 agrumeto di 2° classe, 555 della superficie di Ha 0.01.95 agrumeto di 2° classe, 557 della superficie di Ha 0.15.40 agrumeto di 2° classe, 645 della superficie di Ha _____

0.03.66 agrumeto di 2° classe e 647 della superficie di Ha 0.16.72 agrumeto di 2° classe, per una superficie complessiva pari ad Ha 0.80.40 Detto appezzamento di terreno confina con strade, proprietà demaniale, con proprietà e con proprietà. Ai fini della vendita detto bene è da considerare quale unico lotto e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "4"**.

➤ Appezzamento di terreno sito nell'agro del Comune di Tursi alla località "Pantoni" distinto nel catasto terreni del Comune di Tursi al foglio di mappa n.18 con le particelle 108 della superficie di Ha 0.13.60 agrumeto di 2° classe, 109 della superficie di Ha 0.07.20 agrumeto di 1° classe e 110 della superficie di Ha 0.42.02 agrumeto di 1° classe per una superficie complessiva pari ad Ha 0.62.82. Detto appezzamento di terreno confina con strade, con proprietà demaniale, con proprietà con proprietà e proprietà. Ai fini della vendita detto bene è da considerare quale unico lotto e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "5"**.

➤ Appezzamento di terreno sito nell'agro del Comune di Tursi alla località "Pantoni" distinto nel catasto terreni del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.19 con le particelle 61 della superficie di Ha 0.48.18 seminativo di 3° classe, 62 della superficie di Ha 0.68.56 uliveto di 2° classe, 128 della superficie di Ha 0.32.86 uliveto di 2° classe, 129 della superficie di Ha 0.02.74 pascolo di 2° classe, 146 della superficie di Ha 0.48.98 seminativo di 3° classe, 147 della superficie di Ha 0.08.95 pascolo cespugliato di 2° classe e 150 sub.1 porzione di fabbricato rurale senza reddito, per una superficie complessiva pari ad Ha 2.10.27, oltre al fabbricato rurale. Detto appezzamento di terreno confina con strade, con proprietà e con proprietà. Ai fini della vendita detto bene è da considerare quale unico lotto e sarà successivamente indicato quale **LOTTO "6"**.

Per nessuno dei beni sopracitati si è provveduto al calcolo dell'INVIM in quanto detta imposta ha cessato di esistere a far data dal 01/01/2002.

L'immobile censito la foglio di mappa 41 con la particella 121 sub.2, sito nell'abitato del comune di Montalbano Jonico alla via IV Novembre n.44, al piano terra, non è di proprietà nè del defunto nè della Sig.ra , ma è catastalmente in ditta al Sig

nato il

- LOTTO "1" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un immobile per civile abitazione ubicato nell'abitato del Comune di Montalbano Jonico alla via G. Pepe n.7 ai piani secondo e terzo, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.42, particella n.460, sub.14, cat.A/3 di classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 266,49. Detto immobile confina con strada pubblica (via G. Pepe), proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____ e la sottostante proprietà _____ al primo piano. L'accesso all'immobile di cui al lotto n.1 è garantito da una vano scala comune con accesso da via G. Pepe. Al terzo piano si accede tramite una scala interna.

2)- Detto immobile è costituito, al secondo piano, da un ingresso, da n.1 vano bagno, dal vano soggiorno, dal vano cucina e da n.2 vani letto. Tramite una scala interna, dal vano ingresso, si accede al terzo piano costituito da un piccolo locale deposito con W.C. La restante parte del terzo piano, accessibile tramite una scala mobile a scomparsa sita nel vano cucina, è costituita da volume tecnico sottotetto.

Il citato immobile è ubicato nel centro storico dell'abitato di Montalbano Jonico, in una zona che offre tutti i servizi necessari ed indispensabili alle attuali esigenze abitative. Tale bene non fa di complessi immobiliari ma è parte integrante di un condominio le cui parti comuni riguardano il cortile e le scale d'ingresso, le murature e la copertura. Allo scrivente non è stata fornita alcuna tabella millesimale.

3)- Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla Sig.ra _____ in qualità di proprietaria.

4a)- Su detto immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad

- € 1.8334,22 (€ 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonché le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad € 140.761,63 (€ 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
 - Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad € 17.441,40 (€ 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
 - Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della
con sede in _____ per la complessiva somma di € 71.993,49 (€ 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonché le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
 - Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad € 48.314,24 (€ 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.
- 4c)- L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche nè difformità catastali.
- 5)- I proprietari dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio sono stati i seguenti:
- Dal 29/09/1966 a tutt'oggi: _____ nata a _____ il _____
ricevuto per Donazione con Atto Pubblico per Notar Antonietta Loscalzo di
Accettura del 29/09/1966, Atto n.2370, registrato a Stigliano il 09/10/1966 al n. 647.
- 6)- Relativamente a detto immobile lo scrivente non ha rinvenuto alcuna autorizzazioni e/o licenza edilizia e/o concessione edilizia, ma la sua realizzazione è da far risalire abbondantemente in data antecedente al settembre 1967, quando non vi era alcun obbligo di concessioni ad edificare. Vi è invece un atto del Sindaco del Comune di Montalbano Jonico (prot. n. 6675/83 - Concessione n.18 del 15/01/1988) con il quale veniva concesso al Sig. _____ (nella sua qualità di amministratore condominiale) un contributo in conto capitale della somma di € 432.756.398, ai sensi

della legge 14/05/1981 n.219 art.10 lettera A, per la ristrutturazione dell'intero immobile sito in Montalbano Jonico alla via G. Pepe n.7.

7)- DESCRIZIONE ANALITICA

Detto immobile è adibito quale abitazione ed è costituito, al secondo piano, da un ingresso, da un corridoio di disimpegno, da n.1 vano bagno, dal vano soggiorno, dal vano cucina e da n.2 vani letto. Tramite una scala interna, dal vano ingresso, si accede al terzo piano costituito da un piccolo locale deposito con bagno. La restante parte del terzo piano, accessibile tramite una scala mobile a scomparsa sita nel vano cucina, è costituita da volume tecnico sottotetto. Tutti i vani, ad esclusione del bagno e dell'ingresso, sono forniti di soglie balcone con affaccio su via G. Pepe e, per uno dei vani letto, su via Alighieri. L'altezza utile del secondo piano è pari a cm. 350, mentre quella del deposito al terzo piano, con copertura a volta, è pari al centro a cm. 205. La restante parte del terzo piano, il volume tecnico sottotetto, sempre con copertura a volta, ha un'altezza massima al centro pari a cm. 305, mentre ai lati è pari a cm.0. La sua struttura portante è in muratura, di spessore variabile, poggiante verosimilmente su fondazione continua in c.a. I solai piani, sono realizzati con travi in ferro NPT e tavelloni in laterizio, con sovrastante massetto in calcestruzzo cementizio mentre le volte di copertura sono realizzate in mattoni pieni. I divisori interni sono realizzati con mattoni forati posti in foglio, allettati con malta cementizia, per uno spessore finito pari a cm.10. Internamente, al secondo piano, l'immobile si presenta idoneamente intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in ceramica monocottura. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, e quelli esterni sono completati con persiane avvolgibili. L'unità immobiliare è completata con tutti gli impianti realizzati sottotraccia. Il sottotetto al terzo piano è privo della pavimentazione e si presenta in pessime condizioni di manutenzione con la presenza di evidenti lesioni e macchie di umidità sulle volte di copertura. Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.

8)- VALORE DEL BENE

La valutazione di un immobile per civile abitazione comporta, da parte dell'estimatore, una conoscenza approfondita del mercato locale che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà. A tale scopo lo scrivente ha proceduto ad una scrupolosa indagine di mercato per ottenere le informazioni necessarie per dare al bene una valutazione congrua.

Stima comparativa

Questo metodo si basa sulla comparazione di compravendite effettuate su beni simili o similari al bene da stimare. Utilizzando le ricerche di mercato sopracitate lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dell'immobile, la sua ubicazione, e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è giunto alla conclusione che detto immobile, relativamente al secondo piano, ha un valore di mercato pari ad €/mq. 400,00.

Considerando che la superficie convenzionale dell'immobile è pari a mq. 142,00 circa, il valore dell'unità immobiliare è pari a:

- mq. 142,00 x €/mq. 400,00 = € 56.800,00 (diconsi Euro cinquantaseimilaottocento/00)

Il terzo piano, considerato così come è composto all'attualità (locale deposito e volume tecnico sottotetto) viene valutato in € 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00), per un totale complessivo pari ad € 61.800,00 (diconsi Euro sessantunomilaottocento/00).

- LOTTO "2" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un unico locale, adibito quale deposito, ubicato nell'abitato del Comune di Montalbano Jonico alla via G. Pepe n.50 al piano terra, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico in parte al foglio di mappa n.42, particella n.806 sub.5 e 377 sub.7, cat.A/10 di classe 1, vani 1,5, rendita catastale Euro 247,90 ed in parte al foglio di mappa n.42 particella 377 sub. 6, cat C/2 di classe 3, mq. 26, rendita catastale €59,08. Detto immobile confina con strada pubblica (via G. Pepe), proprietà _____, proprietà _____

e L'accesso all'immobile di cui al lotto n.2 è garantito da una porta su via G. Pepe.

2)- Detto immobile è costituito da un locale unico adibito quale deposito, da n.1 vano bagno e da n.1 vano ripostiglio.

Il citato immobile, adibito quale deposito, è ubicato nel centro storico dell'abitato di Montalbano Jonico, in una zona che offre tutti i servizi necessari ed indispensabili alle attuali esigenze abitative. Tale bene non fa parte nè di condomini nè di complessi immobiliari.

3)- Allo stato attuale l'immobile è utilizzato dalla Sig.ra _____, in qualità di comproprietaria.

4a)- Su detto immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad €.18334,22 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonchè le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad €. 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della
con sede in _____ per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonchè le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24 (£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- L'immobile, benchè unico, è distinto in catasto come due unità catastali distinte e separate e precisando meglio:

- foglio di mappa 42 con particella n.806 sub.5 e 377 sub.7, cat.A/10 di classe 1, vani 1,5, rendita catastale Euro 247,90 in ditta a: _____ nata a: _____ proprietaria per intero della part. 806 sub.5 e per 1/4 della part.377 sub.7,
il _____ propr. per 1/4 della part. 377 sub. 7, _____ nata a _____ il _____

La sua struttura portante è in muratura, di spessore variabile, poggiante verosimilmente su fondazione continua in c.a. Il solaio di copertura è costituito da volte in mattoni pieni. I divisori interni sono realizzati con mattoni forati posti in foglio, allettati con malta cementizia, per uno spessore finito pari a cm.10. Internamente l'immobile si presenta idoneamente intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in ceramica monocottura con presenza di macchie di umidità ai piedi della muratura. Gli infissi interni sono in legno mentre la porta d'ingresso è costituita da vetrina in legno e serranda avvolgibile in ferro. L'unità immobiliare è completata con tutti gli impianti realizzati sottotraccia. Sia internamente che esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.

8)- VALORE DEL BENE

La valutazione di un immobile per civile abitazione comporta, da parte dell'estimatore, una conoscenza approfondita del mercato locale che riconduca il valore di stima nei limiti dell'ordinarietà. A tale scopo lo scrivente ha proceduto ad una scrupolosa indagine di mercato per ottenere le informazioni necessarie per dare al bene una valutazione congrua.

Stima comparativa

Questo metodo si basa sulla comparazione di compravendite effettuate su beni simili o similari al bene da stimare. Utilizzando le ricerche di mercato sopracitate lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dell'immobile, la sua ubicazione, e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è giunto alla conclusione che detto immobile, relativamente al secondo piano, ha un valore di mercato pari ad €/mq. 250,00.

Considerando che la superficie convenzionale dell'immobile è pari a mq. 57,00 circa, il valore dell'unità immobiliare è pari a:

- mq. 57,00 x €/mq. 250,00 = €. 14.250,00 (diconsi Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00)

9)- Nel caso in questione il valore totale dell'intero immobile è da suddividere tra tutti gli aventi diritto così come di seguito:

- Fog. 42 p.lla 806 sub. 5, della superficie di mq. 5,00 circa è da assegnare per intero alla Sig.ra

per cui si ha: mq. 5,00 x €/mq. 250,00 = €. 1.250,00;

Fog. 42 p.lle 377 sub. 6 e sub. 7, della superficie complessiva di mq. 42,00 circa è da assegnare per

1/4 alla Sig.ra

per cui si ha: mq. 42,00/4 = mq. 10,50 x €/mq. 250,00 = €. 2.625,00.

Per cui il valore della quota della Sig.ra _____ è pari a:

€. 1.250,00 + €. 2. 625,00 = €. 3.875,00 (Euro tremilaottocentosettantacinque/00)

- LOTTO "3" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un appezzamento di terreno sito nell'agro del comune di Montalbano Jonico alla località "Andriace" distinto nel catasto terreni del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.65 con le particelle 18 della superficie di Ha 0.96.33 agrumeto di 1° classe e 19 della superficie di Ha 1.00.85 agrumeto di 1° classe. L'appezzamento di terreno confina con strade, con proprietà _____ con proprietà _____ e con proprietà _____

2)- Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante coltivato con agrumeto, della età stimata di circa anni 25, ed è servito da una strada sterrata. Al suo interno non vi è alcun tipo di costruzione. Nell'area in cui ricade l'appezzamento di terreno in parola il vigente strumento urbanistico del comune di Montalbano Jonico prevede la "zona agricola".

3)- Allo stato attuale detto appezzamento di terreno è condotto dalla Sig.ra _____

4a)- Su detto immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad € 1.833.422 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonchè le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad € 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della
con sede in _____ per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonchè le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24 (£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche nè difformità catastali.

5)- I proprietari dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio sono i seguenti:

Particella 19

- Comune di Montalbano Jonico: **DIRITTO DEL CONCEDENTE**;

- Dal 25/09/1978 e fino a tutt'oggi, in qualità di **LIVELLARIA**, _____ nata a _____

_____ ricevuto per acquisto con Atto Pubblico per
Notar Giustiniani di Montalbano Jonico del 25/09/1978 rep. n. 4346 reg. a Pisticci in
data 03/10/1978 al n.980.

Particella 18

- Comune di Montalbano Jonico: **DIRITTO DEL CONCEDENTE**;

- Fino al 12/08/1988, in qualità di **LIVELLARI**, _____ nata a _____

_____ e _____ nato a _____

- Dal 12/08/1988 e fino a tutt'oggi, in qualità di **LIVELLARIA**, _____ nata a _____

_____ per denuncia nei passaggi per causa di Morte
(successione intestata) del _____ reg a _____ al n _____

6)- All'interno dell'appezzamento di terreno non vi è alcun tipo di costruzione.

7)- DESCRIZIONE ANALITICA

Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante ed all'atto del sopralluogo si presentava debitamente curato e lavorato con impianto di agrumeto della presumibile età di anni 25..

8)- VALORE DEL BENE

Al fine di valutare in maniera ottimale il bene lo scrivente ritiene opportuno affidarsi, per questo tipo di valutazione, al metodo di stima detto comparativo. Al tale scopo lo scrivente, dopo le ricerche di mercato del caso e dopo aver considerato tutte le condizioni del mercato dei fondi rustici nella zona ed aver valutato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è giunto alla conclusione che detto appezzamento di terreno ha un valore di mercato pari a €/Ha. 15.000,00, per cui si ha: Ha 1.97.18 x €/Ha. 15.000,00 = **€. 29.577,00** (diconsi Euro ventinovemilacinquecentosettantasette/00)

- LOTTO "4" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un appezzamento di terreno sito nell'agro del comune di Montalbano Jonico alla località "Ischia Passo di Tursi" distinto nel catasto terreni del Comune di Montalbano Jonico al foglio di mappa n.24 con le particelle 237, della superficie di Ha 0.20.59 agrumeto di 2° classe, 435 della superficie di Ha 0.22.08 agrumeto di 2° classe, 555 della superficie di Ha 0.01.95 agrumeto di 2° classe, 557 della superficie di Ha 0.15.40 agrumeto di 2° classe, 645 della superficie di Ha 0.03.66 agrumeto di 2° classe e 647 della superficie di Ha 0.16.72 agrumeto di 2° classe, per una superficie complessiva pari ad Ha 0.80.40 Detto appezzamento di terreno confina con strade, proprietà demaniale, con proprietà e con proprietà

2)- Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante, privo di coltivazione alcuna, ed è servito da una strada sterrata. Al suo interno non vi è alcun tipo di costruzione. Nell'area in cui ricade l'appezzamento di terreno in parola il vigente strumento urbanistico del comune di Montalbano Jonico prevede la "zona agricola".

3)- Allo stato attuale detto appezzamento di terreno è condotto dalla Sig.ra .

4a)- Su bene immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad €.18334,22 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonché le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad €. 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della _____ con sede in _____ per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonché le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24 (£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche nè difformità catastali.

5)- I proprietari dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio sono i seguenti:

Particella 237

- Fino al 09/09/1985 _____ nata a _____

- Dal 09/09/1985 e fino a tutt'oggi _____ nata a _____ il _____

ricevuto per acquisto con Atto Pubblico per Notar Latrecchina di Tursi

del 09/09/1985 rep. n. 8540 reg. a Rotondella in data 20/09/1985 al n.688.

Particella 435

- Fino al 09/09/1985 . nata a

- Dal 09/09/1985 e fino a tutt'oggi nata a il

ricevuto per acquisto con Atto Pubblico per Notar Latrecchina di Tursi del 09/09/1985 rep. n. 8540 reg. a Rotondella in data 20/09/1985 al n.688.

Particelle 555-557 (derivate dalla originaria particella 140)

- Fino al 09/09/1985 nata a il ;

- Dal 09/09/1985 e fino a tutt'oggi nata a il

ricevuto per acquisto con Atto Pubblico per Notar Latrecchina di Tursi del 09/09/1985 rep. n. 8540 reg. a Rotondella in data 20/09/1985 al n.688.

Particelle 645-647 (derivate dalla originaria particella 434)

- Fino al 09/09/1985 nata a il

- Dal 09/09/1985 e fino a tutt'oggi nata a il

ricevuto per acquisto con Atto Pubblico per Notar Latrecchina di Tursi del 09/09/1985 rep. n. 8540 reg. a Rotondella in data 20/09/1985 al n.688.

6)- All'interno dell'appezzamento di terreno non vi è alcun tipo di costruzione.

7)- DESCRIZIONE ANALITICA

Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante ed all'atto del sopralluogo si presentava privo di alberi e coltivazione alcuna e ricoperto di vegetazione spontanea.

8)- VALORE DEL BENE

Al fine di valutare in maniera ottimale il bene lo scrivente ritiene opportuno affidarsi, per questo tipo di valutazione, al metodo di stima detto comparativo. Al tale scopo lo scrivente, dopo le ricerche di mercato del caso e dopo aver considerato tutte le condizioni del mercato dei fondi rustici nella zona ed aver valutato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è giunto alla conclusione che detto appezzamento di terreno ha un valore di mercato pari a €/Ha. 10.000,00, per cui si ha: Ha 0.80.40 x €/Ha. 10.000,00= **€. 8.040,00** (diconsi Euro ottomilaquaranta/00)

- LOTTO "5" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un appezzamento di terreno sito nell'agro del comune di Tursi alla località "Pantoni" distinto nel catasto terreni del Comune di Tursi al foglio di mappa n.18 con le particelle 108 della superficie di Ha 0.13.60 agrumeto di 2° classe, 109 della superficie di Ha 0.07.20 agrumeto di 1° classe e 110 della superficie di Ha 0.42.02 agrumeto di 1° classe per una superficie complessiva pari ad Ha 0.62.82. Detto appezzamento di terreno confina con strade, con proprietà demaniale, con proprietà , con proprietà e proprietà

2)- Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante, privo di coltivazione alcuna. Al suo interno sono comunque visibili ancora degli alberi di agrumi tagliati di recenti da ignoti, come asserito dalla parte che a sostegno di questa sua dichiarazione mi ha fornito copia della denuncia in merito presentata presso la stazione dei Carabinieri di Tursi. Il terreno è servito da una strada sterrata ed al suo interno non vi è alcun tipo di costruzione. Nell'area in cui ricade l'appezzamento di terreno in parola il vigente programma di fabbricazione del comune di Tursi prevede la "zona agricola" all'interno della quale sono consentite n.2 tipologie costruttive:

- Residenziali: con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc./mq.;
- Pertinenze: con un indice di fabbricabilità pari a 0.07 mc./mq.;

Il lotto minimo è pari a mq. 2.500.

3)- Allo stato attuale detto appezzamento di terreno è condotto dalla Sig.ra

4a)- Su bene immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad €.18334,22 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonchè le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;

- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad €. 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della
con sede in Cosenza per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonchè le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24 (£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche nè difformità catastali.

5)- I proprietari dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio sono i seguenti:

- Fino al 12/08/1988 nato a il
- Dal 12/08/1988 e fino a tutt'oggi nata a il

per denuncia nei passaggi per causa di Morte (successione intestata) del
reg a Pisticci il al n.30 volume 198.

6)- All'interno dell'appezzamento di terreno non vi è alcun tipo di costruzione.

7)- **DESCRIZIONE ANALITICA**

Detto appezzamento di terreno ha giacitura pianeggiante ed all'atto del sopralluogo si presentava privo di alberi e coltivazione alcuna e ricoperto di vegetazione spontanea.

8)- **VALORE DEL BENE**

Al fine di valutare in maniera ottimale il bene lo scrivente ritiene opportuno affidarsi, per questo tipo di valutazione, al metodo di stima detto comparativo. Al tale scopo lo scrivente, dopo le

ricerche di mercato del caso e dopo aver considerato tutte le condizioni del mercato dei fondi rustici nella zona ed aver valutato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è giunto alla conclusione che detto appezzamento di terreno ha un valore di mercato pari a €/Ha. 10.000,00, per cui si ha: Ha 0.62.82 x €/Ha. 10.000,00= €. **6.282,00** (diconsi Euro seimiladuecentoottantadue/00)

- LOTTO "6" -

1)- Il bene facente parte di questo lotto è un appezzamento di terreno sito nell'agro del Comune di Tursi alla località "Pantoni" distinto nel catasto terreni del Comune di Tursi al foglio di mappa n.19 con le particelle 61 della superficie di Ha 0.48.18 seminativo di 3° classe, 62 della superficie di Ha 0.68.56 uliveto di 2° classe, 128 della superficie di Ha 0.32.86 uliveto di 2° classe, 129 della superficie di Ha 0.02.74 pascolo di 2° classe, 146 della superficie di Ha 0.48.98 seminativo di 3° classe, 147 della superficie di Ha 0.08.95 pascolo cespugliato di 2° classe e 150 sub.1 porzione di fabbricato rurale senza reddito, per una superficie complessiva pari ad Ha 2.10.27, oltre al fabbricato rurale. Detto appezzamento di terreno confina con strade, con proprietà e con proprietà

2)- Detto appezzamento di terreno ha giacitura in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza, in parte privo di coltivazione alcuna ed in parte coltivato con impianto di uliveto. E' servito da una strada sterrata ed al suo interno vi è un fabbricato rurale, composto da n.2 vani, che versa in pessime condizioni di uso e manutenzione. Detto fabbricato è' costituito da struttura portante in muratura con divisori in laterizi forati, con pavimento in battuto di cemento ed internamente è solo in parte intonacato. Il solaio del vano d'ingresso è composto da travetti in cls e pignatte in laterizio mentre il solaio del secondo vano è composto da travi in legno e lamiera metalliche. La porta d'ingresso è in ferro. L'altezza del vano d'ingresso è pari a mt. 3,43, mentre quella del secondo vano è, in media, pari a mt.3,00. Il secondo vano è posto ad una quota superiore, rispetto al primo vano di circa cm.20. La superficie complessiva del fabbricato rurale è pari a mq. 45,50 circa. Nell'area in cui ricade l'appezzamento di terreno in parola il vigente programma di fabbricazione del comune di Tursi prevede la "zona agricola" all'interno della quale sono consentite n.2 tipologie costruttive:

- Residenziali: con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc./mq.;
- Pertinenze: con un indice di fabbricabilità pari a 0.07 mc./mq.;

Il lotto minimo è pari a mq. 2.500.

3)- Allo stato attuale detto appezzamento di terreno è condotto dalla Sig.ra

4a)- Su bene immobile non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni, nè atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, nè convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Inoltre su detto bene non vi sono pesi o limitazioni d'uso.

4b)- Su detto bene gravano:

- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 13/05/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Policoro (già Cassa Rurale ed Artigiana di Policoro) per un importo pari ad €.18334,22 (£. 35.500.000) oltre gli interessi al tasso del 14% dalla data del 30/03/1994 sino all'effettivo soddisfo, nonchè le spese, i diritti e gli onorari della procedura e successive correnti;
- Atto di precetto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (filiale di Salerno - dipendenza di Potenza) per un importo, attualizzato al 31/12/1998, pari ad €. 140.761,63 (£. 272.552.515) oltre le spese di notifica, le successive occorrenti, gli interessi maturati e maturandi dal 01/01/1999 al soddisfo, IVA e CAP su somme imponibili come per Legge;
- Ingiunzione di pagamento della Pretura di Pisticci del 06/11/1995 a favore di Banco di Napoli S.p.A. per un importo pari ad €. 17.441,40 (£. 33.771.264) oltre interessi al tasso del 19,5% a far tempo dal 01/07/1995 al soddisfo oltre le spese e competenze del giudizio monitorio;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 22/09/1994 a favore della
con sede in _____ per la complessiva somma di €. 71.993,49 (£. 139.318.841) oltre interessi convenzionali del 18% sull'importo del fido in c/c e del 12,5% su quello del fido agrario, dal dovuto al soddisfo, nonchè le competenze del provvedimento, IVA, CAP e rimborso forfetario ex lege;
- Ingiunzione di pagamento del Tribunale di Matera del 23/11/1994 a favore della Banca Popolare della Murgia, con sede in Altamura (BA) per un importo pari ad €. 48.314,24 (£. 93.549.412) oltre agli interessi convenzionali maturati e maturandi dal 18/10/1994 al soddisfo ai tassi e sulle somme indicati in ricorso, spese e competenze del giudizio, IVA e CAP.

4c)- L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche nè difformità catastali.

5)- I proprietari dell'immobile in parola nell'ultimo ventennio sono i seguenti:

- Dal 31/12/1977 e fino a tutt'oggi nata a il

per voltura n.14483, in atti dal 16/05/1983, con efficacia dal 31/12/1977

6)- In riferimento al fabbricato rurale posto all'interno dell'appezzamento di terreno lo scrivente non ha rinvenuto alcun tipo di autorizzazione, anche se è praticamente certo, considerate le sue caratteristiche costruttive, che detto fabbricato sia stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, quando non vi era l'obbligo di denunce edilizie. In ogni caso, anche in considerazione di quanto previsto dal programma di fabbricazione del Comune di Tursi, posto per ipotesi che detto fabbricato sia stato realizzato abusivamente, è possibile sanare lo stesso applicando i criteri di cui alla legge 47/85 art.13 nel cui caso lo scrivente ha stimato che il costo totale (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione, spese tecniche) ammonta ad €. 5.000,00.

7)- DESCRIZIONE ANALITICA

L'appezzamento di terreno facente parte di questo lotto ha giacitura in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza, in parte privo di coltivazione alcuna ed in parte coltivato con circa 120 alberi di ulivo in piena produzione.

Al suo interno, posto in posizione marginale, vi è un fabbricato rurale, composto da n.2 vani comunicanti, che versa in pessime condizioni di uso e manutenzione. E' costituito da struttura portante in muratura con divisori in laterizi forati, con pavimento in battuto di cemento ed internamente è solo in parte intonacato. Il solaio del vano d'ingresso, piano, è composto da travetti in cls e pignatte in laterizio, per una altezza pari a mt. 3,43, mentre il solaio del secondo vano, inclinato, è composto da travi in legno e lamiere ancorate a questo, per una altezza media pari a mt.3,00 Il secondo vano è posto ad una quota superiore, rispetto al primo vano di circa cm.20. La superficie complessiva del fabbricato rurale è pari a mq. 45,50 circa, quasi equamente divisa tra i due vani.

8)- VALORE DEL BENE

Al fine di valutare in maniera ottimale il bene lo scrivente ritiene opportuno affidarsi, per questo tipo di valutazione, al metodo di stima detto comparativo. Al tale scopo lo scrivente, dopo le ricerche di mercato del caso e dopo aver considerato tutte le condizioni del mercato dei fondi rustici

e dei fabbricati rurali nella zona ed aver valutato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è giunto alla conclusione che detti beni hanno il seguente valore di mercato:

- l'appezzamento di terreno (uliveto ed incolto) ha un valore di mercato medio pari a €/Ha. 15.000,00, per cui si ha:

$$\text{- Ha. 2.10.27 x €/Ha. 15.000,00 = € 31.540,50;}$$

- il fabbricato rurale ha un valore di mercato medio pari a €/mq. 150,00 per cui si ha:

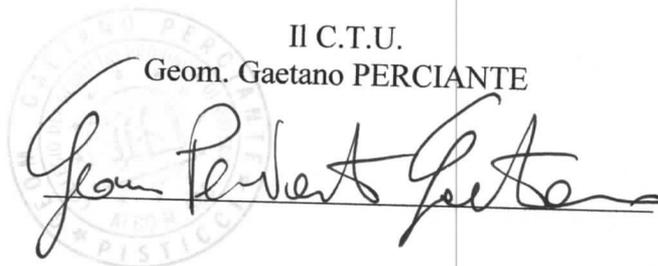
$$\text{- mq. 45,50 x €/mq. 150,00 = € 6.825,00, per un valore complessivo del "Lotto 6" pari a:}$$

$$\text{€ 31.540,50 + 6.825,00 = € 38.365,50}$$

(dicansi Euro trentottomilatrecentosessantacinque/50)

Il C.T.U.

Geom. Gaetano PERCIANTE



Si allegano alla presente:

- Verbale di sopralluogo;
- Planimetrie dei fabbricati;
- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Stralci planimetrici catastali;
- Certificazioni comunali (certificati di morte e di matrimonio di
- Certificati di destinazione urbanistica;
- Copia della successione di morte di
- Specifica dell'onorario professionale e delle spese sostenute;
- floppy disk.