

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla
PROCEDURA ESECUTIVA
n.7/2002 R.G. E.I.
del Tribunale di Matera
promossa
dalla

B.N.L. S.p.a.
c/



C.T.U.

DOTT. AGR.MO GIOVANNI RICCARDI



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA..... pag. 3
2. INTRODUZIONE ALLA MATERIA OGGETTO DI
RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'AUTORITA'
GIUDIZIARIA..... pag. 5
3. TRASFERIBILITA' DEI BENI PIGNORATI DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA..... pag. 8
4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI..... pag. 9
5. ALLODIALITA' DEI BENI DETENUTI DAL DEBITORE
CON CONTRATTI FEUDALI..... pag. 17
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'
..... pag. 27
7. ESAME DEGLI ATTI DI ACCERTAMENTO DELLA
PROPRIETA' DALLA RELAZIONE NOTARILE DEL 2002
AD OGGI..... pag. 30
8. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO
..... pag. 32
9. REGOLARITA' DEI FABBRICATI INSISTENTI SUL
BENE PIGNORATO AGLI STRUMENTI URBANISTICI
IN VIGORE pag. 39
10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
TRASFERIBILI pag. 40
11. AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE
DETERMINATO..... pag. 47
12. FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 49



TRIBUNALE DI MATERA
AL G.E. DOTT.SSA V. LA BATTAGLIA

Proc. Esec. n. 7/2002

R.G. E.I. del Tribunale di Matera

Promossa dalla

B.N.L. S.p.a.

c/



PREMESSO

- Che all'udienza del 19/09/2023 il sottoscritto Dott. Agr.mo Giovanni RICCARDI, veniva nominato C.T.U. nella Procedura esecutiva indicata in epigrafe;
- Che il G.E. disponeva la nomina per la valutazione dei soli cespiti specificati alla pag. 2 della relazione del professionista delegato depositata in data 25/07/2023;
- Che la relazione depositata il 25/07/2023, a pag. 2 riporta quanto di seguito:

..... Preliminarmente osserva che le particelle pignorate inserite correttamente nella ordinanza di vendita in quanto tuttora esistenti e regolarmente riportate nel rinnovo della trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

p.ta 9690, Fg. 1 p.lle 20, 37, 41, 50, 51, 56, 60, 79, 108;

Fg. 3 p.lle 4, 9, 10, 41, 54, 78, 90;

Fg. 4 p.lle 14, 16 (nella nuova estensione di Ha.1.85.41), 18;



p.ta 9683, Fg. 1 p.lle 69 e 86;

p.ta 9689, Fg. 4 p.lle 3 (nella minore estensione di Ha 6.73.48), 15, 239.

Le particelle da aggiungere nella ordinanza di vendita in quanto correttamente inserite nella nota di rinnovazione della trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

Fg. di mappa 4 p.361 sub 1 - 364 (= ex particella n.241 del fg. di mappa 4);

fg. di mappa n.1 part.lla n. 172 (= ex part.lla n.15);

fg. di mappa n.1 part.lla: 175 (= ex part.lla n. 42);

Fg. di mappa n.1 part.lle: 170 (ex 77) – 176 (ex 45) – 177 (ex 46) - 179 (ex 72) (=tutte derivanti da ex part.lla n. 45);

foglio di mappa 3 part.lle: 154 (ex 8) - 156 (ex 28) (= tutte derivanti dalla ex p.lle 8);

Fg. di mappa n.3 le part.lla: 162 (ex 79) (= tutte derivanti dalla p.lle 79);

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria



RELAZIONE TECNICA

INTRODUZIONE ALLA MATERIA OGGETTO DI RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

Dall'analisi della documentazione agli atti, utile per lo svolgimento del compito affidato, sono emersi una serie di indicazioni fuorvianti che hanno obbligato lo scrivente a fare ulteriori verifiche catastali ed ipotecarie protraendosi ulteriormente nei tempi ordinari di studio.

Per la risposta dei quesiti posti dal G.E., lo scrivente precisa che la stima sottende la necessità di identificare i beni del compendio pignorato.

Infatti per valutare un bene è importante individuare:

- 1) Lo scopo della stima
- 2) L'Identificazione del bene da stimare

Lo scopo della stima ci guida nell'identificare le caratteristiche utili del bene per la determinazione del valore. Nel caso in studio il valore da determinare è il valore di mercato. Il mercato attribuisce il valore ad un bene in virtù delle caratteristiche da esso richieste. Per esempio determinare il valore di mercato o il valore catastale porta a dover rilevare delle caratteristiche prevalenti diverse del bene; nel valore catastale è prevalentemente importante la produttività (maggiore è la classe di produttività maggiore è il valore catastale), caratteristica non sempre rilevante per la determinazione del valore di mercato.



Il mercato attribuisce un maggior valore ad un bene sulla base soprattutto dei costi da sopportare per raggiungere la massima produttività; quest'ultima se ottenuta con costi elevatissimi determina un valore di mercato inferiore a quello di un bene con una più bassa produttività ma ottenuta con costi relativamente esigui.

Quindi allo scrivente, per la stima, non è sufficiente l'identificazione catastale, fondamentale per la determinazione del valore catastale, facendo riferimento ai beni oggetto della presente procedura, perché il giuramento prestato in qualità di CTU presuppone dover attendere a quanto riportato nel relativo verbale che indica specificatamente le modalità con le quali dover individuare i beni pignorati nella loro natura giuridica e che possa permettere, fondamentalemente, all'autorità giudiziaria, di poter trasferire il bene della procedura esecutiva secondo le norme del c.p.c... Praticamente è la natura giuridica del bene pignorato che ne determina il suo reale valore di mercato.

Sono beni, per il codice civile, soltanto «le cose che possono formare oggetto di diritti» (art. 810 c.c.). Il diritto si occupa delle res solo in quanto esse siano materia di possibile conflitto fra gli uomini.

La nozione giuridica di bene è, in questo modo, resa interdipendente non solo con il concetto di proprietà, come normalmente avviene nelle procedure esecutive, ma anche col concetto del diritto di



concessione, come per i beni pignorati nella procedura di che trattasi, tipico del sistema feudale. In ambedue i diritti (di proprietà e di concessione) i beni sono intesi come cose che l'uomo ha interesse a fare proprie, a fare oggetto di un proprio diritto, che escluda gli altri dalla loro utilizzazione. Nel diritto di proprietà i beni di interesse sono quelli che possono assumersi come tali ossia in proprietà, mentre nel diritto di concessione i beni da assumersi devono essere di natura allodiale ossia senza vincoli. L'allodialità è un termine coniato nel medioevo, quando i beni, che l'uomo ha interesse a fare propri, non venivano assunti col diritto di proprietà ma col diritto di concessione. Quindi allodiale é un bene che può essere fatto proprio senza vincoli alcuni per il diritto di concessione ma non per il diritto di proprietà. Un bene allodiale per essere bene riconoscibile nel diritto di proprietà deve essere affrancato secondo norme dettate dal codice civile che si definiscono norme transitorie dal diritto di concessione al diritto di proprietà. L'affrancazione dal diritto di concessione al diritto di proprietà è un titolo che si acquisisce dal concedente, solitamente il comune in cui ricade il bene, a colui che lo detiene secondo contratti agrari feudali. I contratti feudali ancora oggi richiamati nella giurisprudenza corrente sono il livello e l'enfiteusi. Il nostro codice civile cita come norma transitoria dal diritto di concessione al diritto di proprietà solo il contratto di enfiteusi



mentre il contratto di livello, dalla giurisprudenza relativa, viene parificato a quello di enfiteusi nella risoluzione normativa.

TRASFERIBILITA' DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Nel nostro caso lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato.

Per fare questo si dovrebbero identificare tutte le caratteristiche del bene che determinano quel valore (Valore di mercato).

Essenzialmente, nelle procedure esecutive, l'identificazione dei beni da valutare parte dalla loro individuazione col pignoramento immobiliare.

Nei pignoramenti immobiliari la trascrizione deve riportare i riferimenti catastali aggiornati al momento della presentazione della nota col fine di identificare l'immobile e/o nella sezione terreni e/o in quella dei fabbricati.

Pertanto i beni da individuare, nella presente procedura esecutiva, sono quelli oggetto di pignoramento.

I beni pignorati, per essere oggetto di stima, devono essere individuati, al momento della loro nota di trascrizione, coi riferimenti aggiornati riportati nella lista dell'Agenzia delle entrate e devono essere



di proprietà dell'esecutato o detenuti secondo contratti feudali ed abbiano natura giuridica di allodialità.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Perché lo scrivente possa procedere alla individuazione del compendio pignorato oggetto di stima ha preso, innanzitutto, in esame il pignoramento del 2002. Dalla nota di trascrizione di tale atto (ALLEGATO 1) si evincono le particelle pignorate dei beni ricadenti nel solo Comune di Miglionico, a cui, oggi, è stata ristretta la procedura esecutiva, come di seguito:

NUMERO IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA
22	1	5	0	29	70
23	1	10	0	67	90
24	1	15	0	28	44
25	1	20	0	60	82
26	1	37	0	63	13
27	1	41	0	62	5
28	1	42	1	2	31
29	1	44	0	61	88
30	1	45	0	29	40
31	1	46	0	56	30
32	1	50	0	82	7
33	1	51	1	6	65
34	1	53	0	64	48
35	1	54	0	57	68



36	1	55	0	34	17
37	1	56	0	67	35
38	1	60	0	97	7
39	1	64	0	68	71
40	1	65	0	66	22
41	1	66	0	58	27
42	1	67	0	37	85
43	1	70	0	69	50
44	1	71	0	57	81
45	1	72	0	37	75
46	1	73	0	60	94
47	1	74	0	42	80
48	1	77	0	66	90
49	1	79	0	50	70
50	1	82	0	28	20
51	1	108	0	30	0
52	1	131	0	2	15
53	1	132	0	2	26
54	1	133	0	3	10
55	1	134	0	3	60
56	1	135	0	5	40
57	1	136	0	2	33
58	1	137	0	2	35
59	1	138	0	2	15
60	1	139	0	3	0
61	1	140	0	2	10
62	3	4	0	66	90
63	3	8	0	62	45
64	3	9	0	71	24
65	3	10	0	67	65
66	3	23	0	33	95
67	3	25	1	7	38
68	3	26	0	80	55
69	3	28	0	76	14
70	3	29	0	78	84
71	3	41	0	65	72
72	3	44	0	87	65
73	3	46	0	69	48



74	3	54	0	66	23
75	3	63	0	69	51
76	3	75	0	65	68
77	3	76	0	70	68
78	3	78	0	35	25
79	3	79	0	74	22
80	3	90	0	58	15
81	3	123	1	44	83
82	3	124	0	64	72
83	3	130	0	36	46
84	3	131	0	70	84
85	4	14	0	54	1
86	4	16	0	84	15
87	4	17	1	1	26
88	4	18	0	25	13
89	1	69	0	36	13
90	1	86	0	34	80
91	4	3	9	2	88
92	4	15	0	69	10
93	4	239	1	79	20
94	4	241	2	80	0
95	4	279	0	27	52
96	4	280	0	27	0
97	4	318	0	2	94
	TOTALE	HA	52	24	13

Il pignoramento del 2002, come sopra riportato, esclude le p.lle 324 e 325, generate dal frazionamento della p.lla allibrata come immobile n. 91 (fg 4 p.lla 3), avvenuto prima della sua trascrizione nei RR.II., così come viene attestato dalle relative visure storiche (ALLEGATO 2) fatte sia nella sezione terreni che nella sezione fabbricati. Di conseguenza viene escluso dalla procedura esecutiva, perché non pignorato, tutto il centro aziendale ricadente



nella p.lla 325, che il Dott SARRA ha meglio identificato con l'accatastamento dei corpi di fabbrica in esso inclusi, generando, nel catasto fabbricati, anche altre p.lle, sempre in testa alla ditta esecutata.

Con la rinnovazione del pignoramento con nota di trascrizione del 07/02/2022 (ALLEGATO 3) non tutti i beni pignorati vengono specificatamente individuati col riferimento catastale aggiornato. Lo scrivente rileva nella relativa nota di trascrizione delle incongruenze negli aggiornamenti catastali di alcuni immobili che, nell'elenco seguente, vengono riportati in rosso.

RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO ANNO 2022					
NUMERO IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA
1	1	171	0	29	70
		ex 5	0	29	70
2	1	172	0	28	44
	1	ex 5	0	58	14
3	1	10	0	67	90
4	1	20	0	60	82
5	1	37	0	63	13
6	1	41	0	62	5
7	1	173	0	61	88
		ex 44	0	61	88
8	1	174	1	2	31



		ex 42	1	2	31
9	1	175	5	3	61
		ex 53	0	64	48
		ex 54	0	57	68
		ex 64	0	68	71
		ex 65	0	66	22
		ex 66	0	58	27
		ex 70	0	69	50
		ex 71	0	57	81
		ex 73	0	60	94
10	1	165	0	28	20
		ex 82	0	28	20
11	1	176	0	29	40
		ex 45	0	29	40
12	1	177	0	56	30
		ex 46	0	56	30
13	1	167	0	34	17
		ex 55	0	34	17
14	1	178	0	37	85
		ex 67	0	37	85
15	1	179	0	37	75
		ex 72	0	37	75
16	1	169	0	42	80
		ex 74	0	42	80
17	1	170	0	66	90
		ex 77	0	66	90
18	1	50	0	82	7
19	1	51	1	6	65



20	1	56	0	67	35
21	1	60	0	97	7
22	1	79	0	50	70
23	1	108	0	30	0
24	1	131	0	2	15
25	1	132	0	2	26
26	1	133	0	3	10
27	1	134	0	3	60
28	1	135	0	5	40
29	1	136	0	2	33
30	1	137	0	2	35
31	1	138	0	2	15
32	1	139	0	3	0
33	3	140	0	2	10
34	3	4	0	66	90
35	3	154	0	62	45
		ex 8	0	62	45
36	3	155	0	80	55
		ex 26	0	80	55
37	3	156	0	76	14
		ex 28	0	76	14
38	3	157	0	78	84



		ex 29	0	78	84
39	3	9	0	71	24
40	3	10	0	67	65
41	3	23	0	33	95
42	3	25	1	7	38
43	3	41	0	65	72
		ex 44	0	87	65
		ex 46	0	69	48
		ex 76	0	70	68
		ex 123	1	44	83
		ex 124	0	64	72
44	3	54	0	66	23
45	3	63	0	69	51
46	3	75	0	65	68
47	3	78	0	35	25
48	3	158	0	36	46
		ex 130	0	36	46
49	3	161	0	70	84
		ex 131	0	70	84
50	3	162	0	74	22
		ex 79	0	74	22
51	3	90	0	58	15
52	4	14	0	54	1
53	4	16	0	84	15
		ex 17	1	1	26



54	4	18	0	25	13
55	1	69	0	36	13
56	1	86	0	34	80
57	4	3	9	2	88
		ex 318	0	2	94
58	4	15	0	69	10
59	4	239	1	79	20
60	4	361 sub 1 fabbricato		290 mq	
		ex 241	2	80	0
61	4	364	2	77	16
		ex 241	2	80	0
62	4	279	0	27	52
63	4	280	0	27	0

Gli immobili dal n. 24 al n. 33 e n. 62 e 63 identificano p.lle trasferite al demanio dello stato per esproprio.

L'immobile n. 43 che identifica la particella 41 del fg. 3 che in fase di rinnovazione comprende anche le superfici delle ex p.lle 44-46-76-123-124 non ha più una superficie catastale di Ha 00.65.72, così come riportata nella nota, ma di Ha 05.03.08.

L'immobile n. 53 identifica la p.lla 16 del fg. 4 che, in fase di rinnovazione comprende anche la superficie della ex p.lla 17, e non ha più una superficie catastale di Ha 00.84.15, così come riportata nella nota, ma di



Ha 01.85.41.

L'immobile n. 57 identifica la p.lla 3 del fg. 4 non con la superficie catastale di Ha 06.73.48 ma con la superficie originaria di Ha 09.02.88.

ALLODIALITA' DEI BENI PIGNORATI DETENUTI DAL DEBITORE CON CONTRATTI FEUDALI

Gran parte del compendio pignorato è gravato da livello o enfiteusi o, per dirla in altri termini, detenuto con contratti feudali.

E' stato prima detto che i beni "gravati da livello o enfiteusi" devono essere verificati se Allodiali o meno.

A tal proposito deve essere fatto un excursus storico a riguardo.

I beni produttivi, fino alla fine del settecento, venivano gestiti secondo il diritto di concessione. Si è già detto che in ambedue i diritti (di proprietà e di concessione) i beni sono intesi come cose che l'uomo ha interesse a fare proprie, a fare oggetto di un proprio diritto, che escluda gli altri dalla loro utilizzazione. Nel diritto di proprietà i beni di interesse sono quelli che possono assumersi come tali ossia in proprietà, mentre nel diritto di concessione i beni da assumersi devono essere di natura allodiale ossia senza vincoli. L'allodialità è un termine coniato nel medioevo, quando i beni, che l'uomo ha interesse a fare propri, venivano assunti col diritto di concessione. Quindi allodiale é un bene che può



essere fatto proprio senza vincolo alcuno. **Un bene allodiale per essere riconoscibile nel diritto di proprietà deve essere affrancato secondo norme dettate dal codice civile che si definiscono norme transitorie dal diritto di concessione al diritto di proprietà.**

Il passaggio dal diritto di concessione, secondo schemi di tipo feudale, al diritto di proprietà si è protratto per circa 1 secolo e mezzo. Ha avuto inizio con l'occupazione dei Napoleonidi dal 1806 al 1815 ed in particolare con la defeudalizzazione della gestione dei beni produttivi fino alla promulgazione delle leggi sul diritto di proprietà (R.D. 16 Marzo 1942 n. 252) riportate nel libro terzo del nostro codice civile. Non sono mancati alti e bassi nel processo di cambiamento che misero a dura prova le popolazioni del tempo. In questo lungo periodo si evidenziò chiaramente il fallimento sempre più marcato del vecchio sistema di gestione dei beni non più sufficiente a soddisfare la domanda degli alimenti necessari per sfamare una popolazione sempre più numerosa. Così diventò sempre più frequente, sia da parte del ceto Nobile che della plebe, di occupare e sfruttare, oltre ai terreni di natura allodiale, anche quelli ad uso civico che erano di interesse collettivo. Questi terreni furono occupati arbitrariamente. Quando furono sottratti alla gestione del sistema feudale per poterli sfruttare secondo il diritto di proprietà, col quale si vedeva aumentare significativamente la loro produttività, non si



fece differenza, in molti casi, tra quelli di natura allodiale e quelli ad uso civico. L'uso civico di molte aree salvaguardava la funzione del territorio per esempio dal punto di vista idraulico, idrogeologico etc.etc. oltre ad avere un funzione di utilizzo collettivo quale l'uso civico di legnatico e di pascolo.

Detto questo si può leggere compiutamente il Certificato sugli Usi Civici del 29/03/2011 Prot. 053381 (ALLEGATO 4).

Dallo stesso si rileva la natura giuridica del compendio pignorato con riferimento ai dati catastali con cui lo stesso compendio veniva identificato nella data di richiesta del certificato (anno 2011).

IMMOBILE	FG.	P.LLA	HA	ARE	CA	NATURA GIURIDICA
1	1	171	0	29	70	ARBITRAR. OCC
		ex 5	0	29	70	ARBITRAR. OCC
2	1	172	0	28	44	ARBITRAR. OCC
	1	ex 5	0	58	14	ARBITRAR. OCC
3	1	10	0	67	90	ARBITRAR. OCC
4	1	20	0	60	82	ALLODIALE
5	1	37	0	63	13	ALLODIALE
6	1	41	0	62	5	ALLODIALE
7	1	173	0	61	88	ARBITRAR. OCC
		ex 44	0	61	88	ARBITRAR. OCC
8	1	174	1	2	31	ARBITRAR. OCC
		ex 42	1	2	31	ARBITRAR. OCC
9	1	175	5	3	61	ARBITRAR. OCC



		ex 53	0	64	48	ARBITRAR. OCC
		ex 54	0	57	68	ARBITRAR. OCC
		ex 64	0	68	71	ARBITRAR. OCC
		ex 65	0	66	22	ARBITRAR. OCC
		ex 66	0	58	27	ARBITRAR. OCC
		ex 70	0	69	50	ARBITRAR. OCC
		ex 71	0	57	81	ARBITRAR. OCC
		ex 73	0	60	94	ARBITRAR. OCC
10	1	165	0	28	20	ALLODIALE
		ex 82	0	28	20	ALLODIALE
11	1	176	0	29	40	ALLODIALE
		ex 45	0	29	40	ALLODIALE
12	1	177	0	56	30	ALLODIALE
		ex 46	0	56	30	ALLODIALE
13	1	167	0	34	17	ALLODIALE
		ex 55	0	34	17	ALLODIALE
14	1	178	0	37	85	ALLODIALE
		ex 67	0	37	85	ALLODIALE
15	1	179	0	37	75	ALLODIALE
		ex 72	0	37	75	ALLODIALE
16	1	169	0	42	80	ALLODIALE
		ex 74	0	42	80	ALLODIALE
17	1	170	0	66	90	ALLODIALE
		ex 77	0	66	90	ALLODIALE
18	1	50	0	82	7	ALLODIALE
19	1	51	1	6	65	ALLODIALE
20	1	56	0	67	35	ALLODIALE
21	1	60	0	97	7	ALLODIALE
22	1	79	0	50	70	ALLODIALE



23	1	108	0	30	0	ALLODIALE
24	1	131	0	2	15	DEMANIO
25	1	132	0	2	26	DEMANIO
26	1	133	0	3	10	DEMANIO
27	1	134	0	3	60	DEMANIO
28	1	135	0	5	40	DEMANIO
29	1	136	0	2	33	DEMANIO
30	1	137	0	2	35	DEMANIO
31	1	138	0	2	15	DEMANIO
32	1	139	0	3	0	DEMANIO
33	3	140	0	2	10	DEMANIO
34	3	4	0	66	90	ALLODIALE
35	3	154	0	62	45	ALLODIALE
		ex 8	0	62	45	ALLODIALE
36	3	155	0	80	55	ALLODIALE
		ex 26	0	80	55	ALLODIALE
37	3	156	0	76	14	ALLODIALE
		ex 28	0	76	14	ALLODIALE
38	3	157	0	78	84	ALLODIALE
		ex 29	0	78	84	ALLODIALE
39	3	9	0	71	24	ALLODIALE
40	3	10	0	67	65	ALLODIALE
41	3	23	0	33	95	ARBITRAR. OCC
42	3	25	1	7	38	ARBITRAR. OCC



43	3	41	5	3	8	ALLODIALE
		ex 44	0	87	65	ALLODIALE
		ex 46	0	69	48	ALLODIALE
		ex 76	0	70	68	ALLODIALE
		ex 123	1	44	83	ALLODIALE
		ex 124	0	64	72	ALLODIALE
44	3	54	0	66	23	ALLODIALE
45	3	63	0	69	51	ARBITRAR. OCC
46	3	75	0	65	68	ARBITRAR. OCC
47	3	78	0	35	25	ALLODIALE
48	3	158	0	36	46	ALLODIALE
		ex 130	0	36	46	ALLODIALE
49	3	161	0	70	84	ALLODIALE
		ex 131	0	70	84	ALLODIALE
50	3	162	0	74	22	ALLODIALE
		ex 79	0	74	22	ALLODIALE
51	3	90	0	58	15	ALLODIALE
52	4	14	0	54	1	NON MENZIONATA
53	4	16	1	85	41	NON MENZIONATA
		ex 17	1	1	26	NON MENZIONATA
54	4	18	0	25	13	NON MENZIONATA
55	1	69	0	36	13	ALLODIALE
56	1	86	0	34	80	ALLODIALE
57	4	3	6	73	48	NON MENZIONATA
		ex 318	0	2	94	NON MENZIONATA
		ex 3	9	2	88	NON MENZIONATA
58	4	15	0	69	10	NON MENZIONATA



59	4	239	1	79	20	NON MENZIONATA
60	4	361		2	84	NON MENZIONATA
		ex 241	2	80	0	NON MENZIONATA
61	4	364	2	77	16	NON MENZIONATA
		ex 241	2	80	0	NON MENZIONATA
62	4	279	0	27	52	DEMANIO
63	4	280	0	27	0	DEMANIO

La tabella evidenzia la natura giuridica della superficie del compendio pignorato secondo il diritto di concessione. L'immobile n. 2, evidenziato in rosso nella precedente tabella, che oggi individuiamo con la p.lla 172 risulta arbitrariamente occupata perché alla richiesta del certificato (2011) era p.lla 5 così come si evince dalla visura storica che si allega alla presente. (ALLEGATO 5). Diversamente da quanto riportato nella relazione dal delegato alla vendita Avv. Giuseppe Vizziello la p.lla 172 non deriva dalla p.lla 15, e, quindi non è di natura allodiale ma risulta arbitrariamente occupata. Pertanto tale superficie non rientra tra quelle trasferibili.

L'immobile n. 9, evidenziato in rosso nella precedente tabella, che oggi individuiamo con la p.lla 175 risulta arbitrariamente occupata perché alla richiesta del certificato (2011) era ex p.lla 42 e comprendeva le ex p.lle 53-54-65-66-70-71-73 così come si evince dalla visura storica che si



allega alla presente (ALLEGATO 6). Diversamente da quanto riportato nella relazione dal delegato alla vendita Avv. Giuseppe Vizziello la p.lla 175 non è di natura allodiale ma risulta arbitrariamente occupata. Pertanto tale superficie non rientra tra quelle che potrebbero essere comprese nell'ordinanza di vendita.

Sicuramente possono essere oggetto di vendita le p.lle che agli atti della perizia demaniale del Comune di Miglionico non risultano menzionati e, quindi hanno il diritto pieno di proprietà per poter essere trasferite e sono quelle riportate nella seguente tabella

IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	NATURA GIURIDICA
52	4	14	0	54	1	NON MENZIONATA
53	4	16	1	85	41	NON MENZIONATA
54	4	18	0	25	13	NON MENZIONATA
57	4	3	6	73	48	NON MENZIONATA
58	4	15	0	69	10	NON MENZIONATA
59	4	239	1	79	20	NON MENZIONATA
60	4	361	0	2	84	NON MENZIONATA
61	4	364	2	77	16	NON MENZIONATA
SUPERFICIE DI PROPRIETA' HA			14	66	33	

Le superfici pignorate che possono essere affrancate sono quelle riportate nella seguente tabella

IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	NATURA GIURIDICA
4	1	20	0	60	82	ALLODIALE
5	1	37	0	63	13	ALLODIALE
6	1	41	0	62	5	ALLODIALE
10	1	165	0	28	20	ALLODIALE



11	1	176	0	29	40	ALLODIALE
12	1	177	0	56	30	ALLODIALE
13	1	167	0	34	17	ALLODIALE
14	1	178	0	37	85	ALLODIALE
15	1	179	0	37	75	ALLODIALE
16	1	169	0	42	80	ALLODIALE
17	1	170	0	66	90	ALLODIALE
18	1	50	0	82	7	ALLODIALE
19	1	51	1	6	65	ALLODIALE
20	1	56	0	67	35	ALLODIALE
21	1	60	0	97	7	ALLODIALE
22	1	79	0	50	70	ALLODIALE
23	1	108	0	30	0	ALLODIALE
34	3	4	0	66	90	ALLODIALE
35	3	154	0	62	45	ALLODIALE
36	3	155	0	80	55	ALLODIALE
37	3	156	0	76	14	ALLODIALE
38	3	157	0	78	84	ALLODIALE
39	3	9	0	71	24	ALLODIALE
40	3	10	0	67	65	ALLODIALE
43	3	41	5	3	8	ALLODIALE
44	3	54	0	66	23	ALLODIALE
47	3	78	0	35	25	ALLODIALE
48	3	158	0	36	46	ALLODIALE
49	3	161	0	70	84	ALLODIALE
50	3	162	0	74	22	ALLODIALE
51	3	90	0	58	15	ALLODIALE
55	1	69	0	36	13	ALLODIALE
56	1	86	0	34	80	ALLODIALE
TOTALE SUPERFICIE ALLODIALE			23	72	14	

L'Ente preposto all'Affrancazione è il Comune di Miglionico così come precisato nel relativo Certificato rilasciato dall'Ufficio regionale competente.

Le superfici che non possono essere affrancate ed assumere il titolo pieno di proprietà, allo stato attuale, sono riportate nella seguente tabella

IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	NATURA GIURIDICA
----------	--------	-------	----	-----	----	------------------



1	1	171	0	29	70	ARBITRAR. OCC
2	1	172	0	28	44	ARBITRAR. OCC
3	1	10	0	67	90	ARBITRAR. OCC
7	1	173	0	61	88	ARBITRAR. OCC
8	1	174	1	2	31	ARBITRAR. OCC
9	1	175	5	3	61	ARBITRAR. OCC
41	3	23	0	33	95	ARBITRAR. OCC
42	3	25	1	7	38	ARBITRAR. OCC
45	3	63	0	69	51	ARBITRAR. OCC
46	3	75	0	65	68	ARBITRAR. OCC
SUPERFICIE ARB. OCC.		HA	10	70	36	

Quest'ultima superficie, pari a Ha 10.70.36 potrebbe essere oggetto di richiesta di allodialità attraverso una perizia demaniale da inoltrare presso Ufficio regionale competente.

La p.lla 5 del fg. 1, è certificata di uso civico su una piccola sua superficie, pari a Ha 00.10.06, mentre la restante superficie è di natura allodiale (vd ALLEGATO 4). La competenza ad individuare geometricamente i limiti di queste due differenti superfici spetta al Perito demaniale iscritto in apposito albo presso la Regione Basilicata e non al CTU.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

I beni immobili di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] si individuavano nel comune censuario di Miglionico
(vd, ALLEGATO 7).

IN CATASTO FABBRICATI IN TESTA A								
[REDACTED]								
DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1								
FG.	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	
4	382	1	A/4	1	2,5 VANI	Totale: 54 mq Totale escluse aree scoperte**: 50 mq	€ 73,60	
INDIRIZZO: CONTRADA FOGGIA DI LUPO SNC PIANO T-1-2								
4	361	1	C/6	3	290 m ²		€ 763,83	
INDIRIZZO: CONTRADA FOGGIA DI LUPO SNC PIANO T								
4	325		D/1				€ 15.292,29	
INDIRIZZO: CONTRADA FOGGIA DI LUPO SNC PIANO T								
IN CATASTO FABBRICATI IN AGRO DI MIGLIONICO IN TESTA A								
[REDACTED]								
DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1								
FG.	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	
4	381	1	A/4	1	2 vani	Totale: 40mq Totale escluse aree scoperte**: 37 mq	€ 58,88	
INDIRIZZO: CONTRADA FOGGIA DI LUPO SNC PIANO T-1-2								
IN CATASTO TERRENI IN AGRO DI MIGLIONICO IN TESTA A								
[REDACTED]								



DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1									
FG.	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	RED.DOM	RED. AGR
4	364	AA	SEM.	5	1	75	10	€ 31,65	€ 27,13
4	364	AB	PASCOLO	2	1	2	6	€ 8,43	€ 3,16
4	3		SEM.	3	6	73	48	€ 260,87	€ 139,13
4	15	AA	SEM.	4	0	39	38	€ 12,20	€ 7,12
4	15	AB	PASCOLO	2	0	29	72	€ 2,46	€ 0,92
4	239		SEM.	3	1	79	20	€ 69,41	€ 37,02
4	324	AA	SEM.	3	0	83	63	€ 32,39	€ 17,28
4	324	AB	PAS.ARB.	U	0	10	32	€ 0,75	€ 0,75
					9	390	289		
					12	92	89		

IN CATASTO FABBRICATI IN AGRO DI MIGLIONICO IN TESTA A

COMUNE DI MIGLIONICO

DIRITTO DI ENFITEUSI PER 1/1

FG.	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	RED.DOM	RED. AGR
3	154		SEM.	3	0	62	45	€ 24,19	€ 12,90
3	155		SEM.	3	0	80	55	€ 31,20	€ 16,64
3	156		SEM.	3	0	76	14	€ 29,49	€ 15,73
3	157		SEM.	3	0	78	84	€ 30,54	€ 16,29
3	158		SEM.	4	0	36	46	€ 11,30	€ 6,59
1	165		SEM.	2	0	28	20	€ 12,38	€ 7,28
1	167		SEM.	2	0	34	17	€ 15,00	€ 8,82
1	169		SEM.	2	0	42	80	€ 18,79	€ 11,05
1	170		SEM.	2	0	66	90	€ 29,37	€ 17,28
1	10	AA	SEM.	4	0	63	57	€ 19,70	€ 11,49
1	10	AB	PASCOLO	1	0	4	33	€ 0,45	€ 0,18
1	20		SEM.	4	0	60	82	€ 18,85	€ 10,99
1	37		SEM.	4	0	63	13	€ 19,56	€ 11,41
1	41	AA	SEM.	4	0	56	59	€ 17,54	€ 10,23
1	41	AB	PASCOLO	1	0	5	46	€ 0,56	€ 0,23
1	50	AA	SEM.	4	0	78	60	€ 24,36	€ 14,21
1	50	AB	PASCOLO	1	0	3	47	€ 0,36	€ 0,14
1	51		SEM.	4	1	6	65	€ 33,05	€ 19,28
1	60		SEM.	4	0	97	7	€ 30,08	€ 17,55
1	69		SEM.	3	0	36	13	€ 13,99	€ 7,46
1	79		SEM.	3	0	50	70	€ 19,64	€ 10,47
1	86		SEM.	3	0	34	80	€ 13,48	€ 7,19



1	108	AA	SEM.	4	0	0	5	€ 0,02	€ 0,01
1	108	AB	ULIVETO	2	0	1	5	€ 0,46	€ 0,38
1	108	AC	PAS.ARB.	U	0	28	90	2.09	€ 2,09
3	4	AA	SEM.	3	0	64	25	€ 24,89	€ 13,27
3	4	AB	PASCOLO	2	0	2	65	€ 0,22	€ 0,08
3	9		SEM.	2	0	71	24	€ 31,27	€ 18,40
3	10		SEM.	2	0	67	65	€ 29,70	€ 17,47
3	23		SEM.	3	0	33	95	€ 13,15	€ 7,01
3	25		SEM.	3	1	7	38	€ 41,59	€ 22,18
3	41		SEM.	3	5	3	8	€ 194,86	€ 103,93
3	54	AA	SEM.	3	0	66	21	€ 25,65	€ 13,68
3	54	AB	PASCOLO	2	0	0	2	€ 0,01	€ 0,01
3	75		SEM.	3	0	65	68	€ 25,44	€ 13,57
3	78		SEM.	3	0	35	25	€ 13,65	€ 7,28
3	90		SEM.	3	0	58	15	€ 22,52	€ 12,01
4	14		SEM.	4	0	54	1	€ 16,74	€ 9,76
4	16	AA	SEM.	4	1	37	31	€ 42,55	€ 24,82
4	16	AB	PASCOLO	2	0	48	10	€ 3,97	€ 1,49
4	18	AA	SEM.	5	0	24	43	€ 4,42	€ 3,79
4	18	AB	PASCOLO	2	0	0	70	€ 0,06	€ 0,02
3	161	AA	SEM.	4	0	70	75	€ 21,92	€ 12,79
3	161	AB	PASCOLO	2	0	0	9	€ 0,01	€ 0,01
3	162		SEM.	4	0	74	22	€ 23,00	€ 13,42
1	171		SEM.	3	0	29	70	€ 11,50	€ 6,14
1	172		SEM.	3	0	28	44	€ 11,02	€ 5,88
1	173	AA	SEM.	3	0	61	22	€ 23,71	€ 12,65
1	173	AB	PASCOLO	1	0	0	66	€ 0,07	€ 0,03
1	174		SEM.	3	1	2	31	€ 39,63	€ 21,14
1	175		SEM.	3	5	3	61	€ 195,07	€ 104,04
1	176		SEM.	2	0	29	40	€ 12,91	€ 7,59
1	177		SEM.	2	0	56	30	€ 24,72	€ 14,54
1	178		SEM.	2	0	37	85	€ 16,62	€ 9,77
1	179		SEM.	2	0	37	75	€ 16,57	€ 9,75

IN CATASTO TERRENI IN AGRO DI MIGLIONICO IN TESTA A									
COMUNE DI MIGLIONICO (CF 80002950774) sede in MIGLIONICO (MT)DIRITTO DEL CONCEDENTE 1/1									
SIMONETTI VITO (C.F. SMNVTI62D24F201C) NATO A MIGLIONICO IL 24/04/1962									
DIRITTO DI ENFITEUSI PER 1/1									
FG.	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	RED.DOM	RED. AGR
1	56		SEM.	3	0	67	35	€ 26,09	€ 13,91
IN CATASTO TERRENI IN AGRO DI MIGLIONICO IN TESTA A									
COMUNE DI MIGLIONICO (CF 80002950774) sede in MIGLIONICO (MT)DIRITTO DEL CONCEDENTE 1/1									



SIMONETTI GIOVANNI (C.F. SMNGNN54B02F201L) NATO A MIGLIONICO IL 02/02/1954									
DIRITTO DI ENFITEUSI PER 1/1									
FG.	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	RED.DOM	RED. AGR
3	63		SEM.	3	0	69	51	€ 26,92	€ 14,36

Catastalmente la proprietà della debitrice, nella sezione terreni, si quantifica in Ha 49,99,94.

ESAME DEGLI ATTI DI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DALLA RELAZIONE NOTARILE DEL 2002 AD OGGI

Con relazione notarile a firma del Notaio Dott. Luigi Nicola Madio del 23/09/2002 si accertava la proprietà della ditta eseguita, con particolare riferimento a quella ricadente nel Comune di Miglionico, oggetto di accertamento e stima della presente relazione.

La ditta eseguita acquistava il compendio pignorato con primo atto del 06/06/1991 per notar Dott. Ernesto FORNARO (ALLEGATO 8) trascritto con nota all'Ufficio provinciale dei RR.II. di Matera il 13/07/1991 col numero di R.G. 4895 (ALLEGATO 9), ed un secondo atto del 06/06 ed del 11/07/1991 trascritto con nota del 13/07/1991 al numero 4896 del R.G. (ALLEGATO 10).

Dall'elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 11) sono trascritti, iscritti ed annotati tutti gli atti con particolare riferimento alla vendita dei beni in agro di Craco. La formalità, di maggior attenzione e di interesse per la



stima oggetto della presente relazione, è quella sulla trascrizione della rinnovazione del pignoramento DEL 2022 di cui si è già prima detto.

Avendo constatato che la p.lla 56 del fg. 1 e la p.lla 63 del fg 3 catastalmente sono in testa ad altra ditta, pur sapendo che quel listato non ha certificazione probatoria della proprietà, lo scrivente ha fatto un elenco delle formalità per immobile e poter verificare cosa è accaduto dal punto di vista ipotecario. La p.lla 56 del fg. 1 è corredata dalle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni riportate nell'ALLEGATO 12. In particolare, per la verifica in essere, le p.lle suddette sono state trascritte per atto di successione con nota del 03/08/2016 a favore di FONTANA Ascenza, SIMONETTI Maria Santa, SIMONETTI Giovanni, SIMONETTI Vito. La stessa nota riporta, nella sezione D, che gli immobili dichiarati nella successione sono stati usucapiti (ALLEGATO 13). Con atto di donazione del 31/08/2017 rogato dal notaio Dott. Giuseppe DI SABATO (ALLEGATO 14) la particella 56 del fg 1 veniva donata a favore di SIMONETTI Vito, attuale intestatario in catasto come enfiteuta, mentre la p.lla 63 del fg 3 a favore di SIMONETTI Giovanni, attuale intestatario in catasto come enfiteuta.



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento si raggiungono dal centro abitato di Matera percorrendo la SS 7 in direzione Matera-Ferrandina. Dopo circa Km 11 di percorrenza, superato sia lo svincolo per Metaponto sia quello per la diga di San Giuliano, vi è lo svincolo per Grassano laddove si innesta la strada in destra del fiume Bradano,

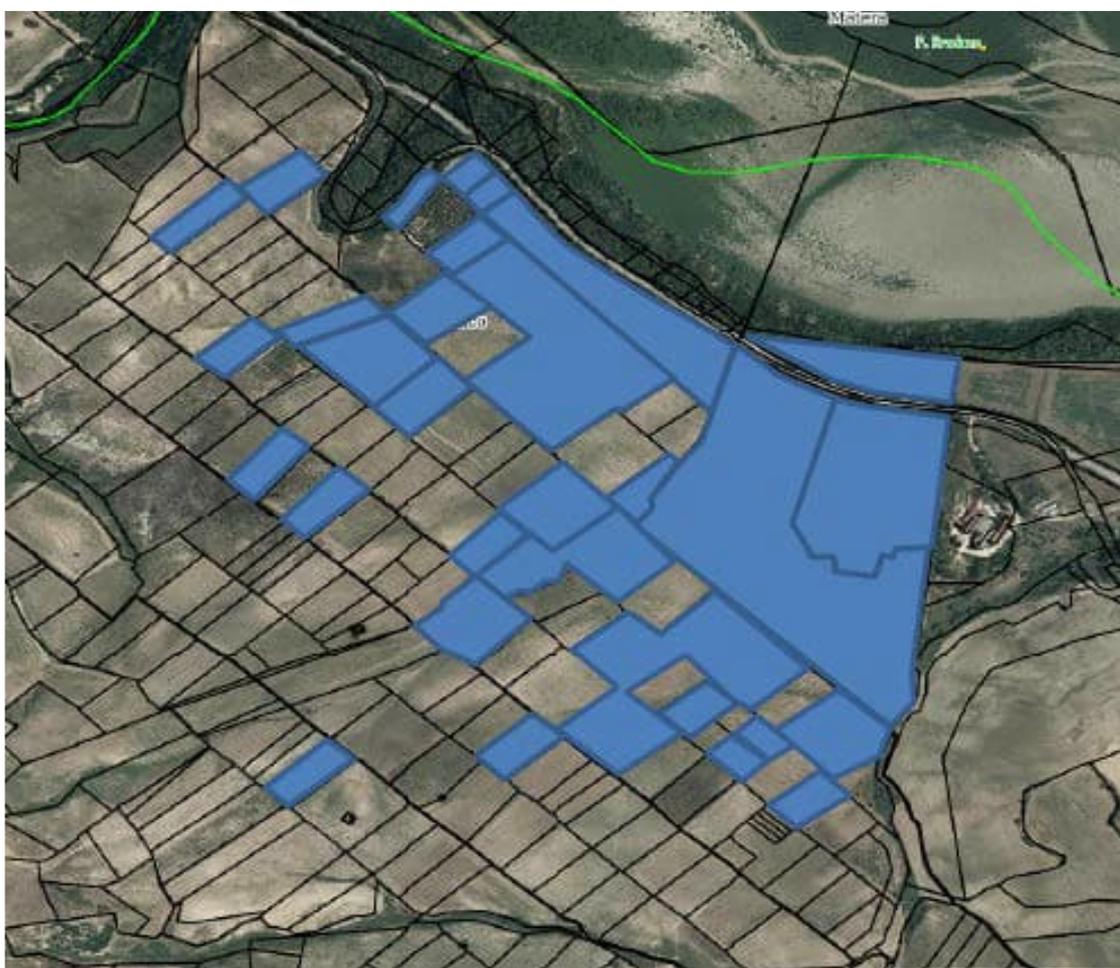


Foto aerea che identifica graficamente in blu tutti gli immobili in capo a [REDACTED]

Immettendosi su quest'ultima strada e percorrendola per ulteriori Km 8 si raggiungono i luoghi ove insistono gli immobili di che trattasi.





FOTO 1 – Veduta panoramica della p.lla 239 fg 4 del Comune di Miglionico



FOTO 2 – Cannello di accesso del centro aziendale de



A tale distanza di percorrenza si apre, sulla destra di chi guida, la p.lla 239 del foglio 4, mentre sulla sinistra vi è il cancello di accesso al centro aziendale, quest'ultimo in gran parte fuori dal pignoramento di nostro interesse.

In consecuzione al cancello di accesso del centro aziendale de [REDACTED] [REDACTED] vi è un ulteriore cancello di ingresso alla p.lla 323 del fg. 4, di altra proprietà.



FOTO 3 – Sulla sinistra il cancello di accesso del centro aziendale de [REDACTED] srl, mentre sulla destra, un piccolo scorcio del cancello di ingresso alla p.lla 323 del fg 4 di altra proprietà



Andando ulteriormente avanti, sempre in sinistra di chi guida, si distendono le p.lle 3 del fg 4, e le p.lle 170-179-177-176-172 del fg 1 del Comune censuario di Miglionico.



FOTO 4 – Veduta prospettica del fondo di proprietà della ditta debitrice costituita dalle p.lle 3 del fg 4, e le p.lle 170-179-177-176-172 del fg 1.

Tutto il restante compendio pignorato si distende a sinistra di chi guida, a ridosso delle anzidette particelle e del centro aziendale della ditta debitrice. Tranne che per la superficie identificata dalla p.lla 239, con giacitura pianeggiante, la restante superficie si sviluppa su un'area collinare solcata da aree di impluvio e di displuvio che confluiscono verso la sezione di chiusura



del fiume Bradano limitrofo, corrispondente al Bacino artificiale del lago di San Giuliano.



FOTO 5 – Veduta panoramica di parte degli immobili pignorati.

Quasi tutta la superficie pignorata è di qualità seminativo e solo piccole aree sono sottratte da tale indirizzo perché destinate a pertinenze. E' il caso delle p.lle 364-14-15-16-18 del fg. 4 destinate, per gran parte della loro superficie, a recinto esterno dell'ovile facente parte del centro aziendale. Sulla p.lla 361 del fg 4 insiste un corpo di fabbrica in c.a..





FOTO 6 – Veduta panoramica di parte degli immobili pignorati su aree di impluvio e di dipluvio.



FOTO 7 – Ampia veduta di parte delle superfici delle p.lle 364-14-15-16 e 18 recintate e destinate ad ovile esterno.





FOTO 8 – Ampia veduta di parte delle superfici delle p.lle 364-14-15-16 e 18 recintate e destinate ad ovile esterno.



FOTO 9 – edificio identificato in catasto fabbricati come p.lla 361 sub 1 del fg 4. Non è in regola con gli strumenti urbanistici



REGOLARITA' DEI FABBRICATI INSISTENTI SUL BENE PIGNORATO AGLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE

Sia l'edificio identificato nel catasto fabbricati nel fg. 4 p.lla 361 sub 1 che il recinto che perimetra l'ovile non sono in regola con gli strumenti urbanistici in vigore. Il bene non è condonabile ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni ma è sanabile. Per quantificare gli oneri da versare per la sanatoria dell'abuso edilizio è necessario produrre documenti ed elaborati grafici che prevedono costi le cui somme non è stato possibile anticiparle dallo scrivente.



FOTO 10 – Visione dello stesso corpo di fabbrica della foto 9 identificato nel catasto fabbricati come p.lla 361 sub 1 del fg 4. Non è in regola con gli strumenti urbanistici



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI TRASFERIBILI

Come già detto non tutti i beni pignorati allo stato sono trasferibili ma solo quelli di esclusiva proprietà (non menzionati nella perizia demaniale) e quelli di natura allodiale, però, solo dopo averli affrancati. Tutti questi beni vengono riassunti nella seguente tabella che li numera secondo la nota di trascrizione di rinnovazione del pignoramento del 2022.

IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	NATURA GIURIDICA
4	1	20	0	60	82	ALLODIALE
5	1	37	0	63	13	ALLODIALE
6	1	41	0	62	5	ALLODIALE
10	1	165	0	28	20	ALLODIALE
11	1	176	0	29	40	ALLODIALE
12	1	177	0	56	30	ALLODIALE
13	1	167	0	34	17	ALLODIALE
14	1	178	0	37	85	ALLODIALE
15	1	179	0	37	75	ALLODIALE
16	1	169	0	42	80	ALLODIALE
17	1	170	0	66	90	ALLODIALE
18	1	50	0	82	7	ALLODIALE
19	1	51	1	6	65	ALLODIALE
20	1	56	0	67	35	ALLODIALE
21	1	60	0	97	7	ALLODIALE
22	1	79	0	50	70	ALLODIALE
23	1	108	0	30	0	ALLODIALE
34	3	4	0	66	90	ALLODIALE
35	3	154	0	62	45	ALLODIALE
36	3	155	0	80	55	ALLODIALE
37	3	156	0	76	14	ALLODIALE
38	3	157	0	78	84	ALLODIALE
39	3	9	0	71	24	ALLODIALE



40	3	10	0	67	65	ALLODIALE
43	3	41	5	3	8	ALLODIALE
44	3	54	0	66	23	ALLODIALE
47	3	78	0	35	25	ALLODIALE
48	3	158	0	36	46	ALLODIALE
49	3	161	0	70	84	ALLODIALE
50	3	162	0	74	22	ALLODIALE
51	3	90	0	58	15	ALLODIALE
55	1	69	0	36	13	ALLODIALE
56	1	86	0	34	80	ALLODIALE
52	4	14	0	54	1	NON MENZIONATA
53	4	16	1	85	41	NON MENZIONATA
54	4	18	0	25	13	NON MENZIONATA
57	4	3	6	73	48	NON MENZIONATA
58	4	15	0	69	10	NON MENZIONATA
59	4	239	1	79	20	NON MENZIONATA
60	4	361	0	2	84	NON MENZIONATA
61	4	364	2	77	16	NON MENZIONATA
SUPERFICIE OGGETTO DI VALUTAZIONE			38	38	47	

Si ribadisce che alcuni immobili, nel pignoramento sono in difetto di identificazione così come di seguito si specifica:

- L'Immobile n. 43 è stato pignorato, in rinnovazione, per una superficie di Ha 00.65.72 e non per Ha 05.03.08 come attualmente si identifica catastalmente;
- L'Immobile n. 53 è stato pignorato, in rinnovazione, per una superficie di Ha 00.84.15 e non per Ha 01.85.41 come attualmente si identifica catastalmente;



- Immobile n. 57 è stato pignorato, in rinnovazione, per una superficie di Ha 09.02.88 e non per Ha 06.73.48 come attualmente si identifica catastalmente.

Nella presente relazione lo scrivente valuterà i predetti immobili con la loro superficie catastale attuale rimettendosi alle decisioni dell'autorità giudiziaria a doverli comprendere tra quelli da includere nell'ordinanza di vendita o meno.

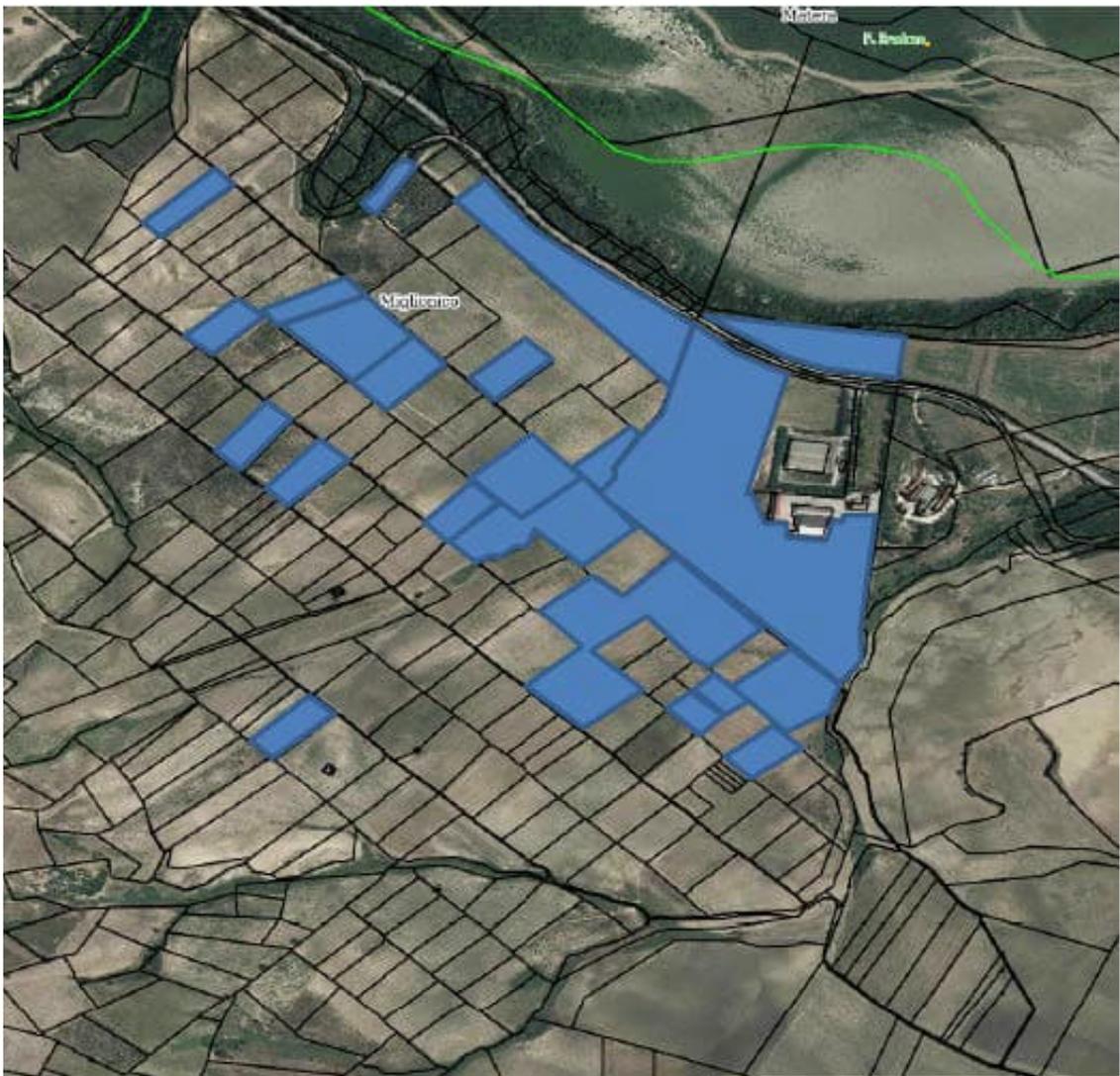


Foto aerea che identifica graficamente in blu tutti gli immobili de [redacted] oggetto di valutazione come riportati nella tabella che precede e che possono essere venduti comprensive delle p.lle che, nella rinnovazione del pignoramento, o sono state riportate con superfici o in difetto o in eccesso rispetto ai dati catastali di riferimento



Inoltre la p.lla 361 del fg 4, identificata nella tabella come immobile n. 60, viene riportata nella sua dimensione catastale così come viene allibrata nella sezione terreni (ALLEGATO 15) per la necessità di quantificare il relativo capitale di affrancazione. Nella sezione fabbricati, comunque, si identifica come fabbricato il quale, come già detto, non è in regola con gli strumenti urbanistici, e come tale il mercato immobiliare non gli riconosce alcun valore.

Complessivamente l'intero compendio trasferibile è costituito da 9 corpi che lo rendono frammentato e polverizzato (patologie fondiarie). Molti di questi corpi, oltre ad essere costituiti da piccole superfici, risultano interclusi, caratteristica che lo deprezzano molto sul mercato. Le patologie fondiarie sono state sempre rimate col diritto di prelazione e con il vincolo di indivisibilità posto dalla p.p.c..

Per poter stimare il compendio si fa riferimento ad un atto di compravendita (ALLEGATO 16) alla presente relazione.

MOTIVO DELLA STIMA

Il motivo della stima è la determinazione del valore di mercato della compendio trasferibile, riferito al momento di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si procederà ad una stima semi analitica, partendo dai prezzi di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima. Infatti il prezzo di mercato del



bene registrato nell'atto di acquisto del 2019, non può essere utilizzato come tale per ricavare il valore del compendio trasferibile, per quanto in appresso si specifica.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima è diretto ossia sulla base del mercato del bene da stimare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione della superficie pignorata non può essere fatta tal quale al prezzo di mercato riportato nell'atto di compravendita di riferimento perché il compendio trasferibile ha delle diversità che non permettono di poter rendere il valore ricercato uguale al prezzo formatosi.

Va innanzitutto detto che è stato scelto il prezzo di questo atto di compravendita perché il fondo venduto è simile, nelle sue caratteristiche agronomiche e orografiche, al compendio in valutazione e confina fisicamente con lo stesso.

Differiscono per estensione, essendo quello in stima pari ad Ha 38.38.47, mentre quello compravenduto è pari a Ha 29.00.04.

Il fondo compravenduto è costituito da un unico corpo a meno della p.lla 25 del fg 1 di soli Ha 00.60.50, mentre il compendio in stima è formato da 9 corpi, buona parte di esigue dimensioni e molti di essi interclusi.



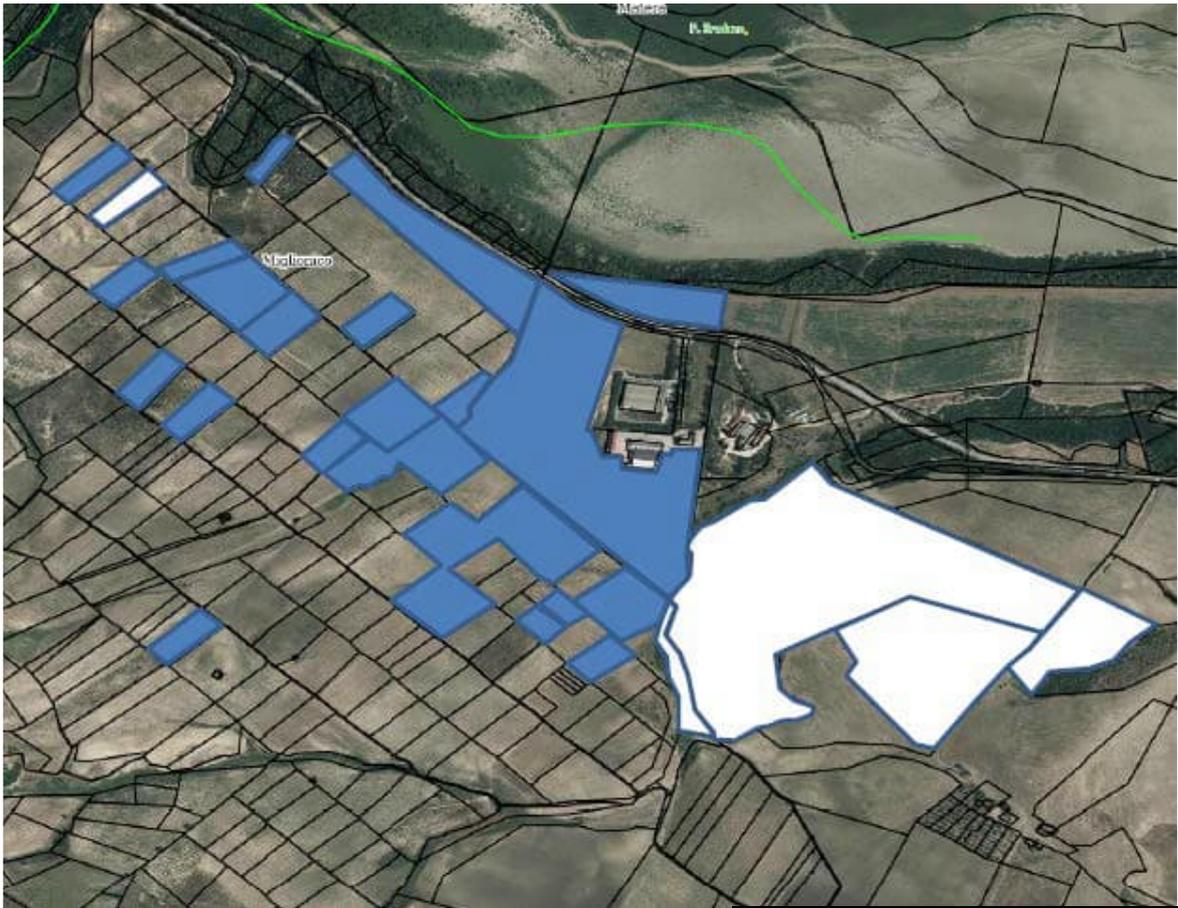


Foto aerea che identifica graficamente in blu tutti gli immobili de [redacted] oggetto di valutazione, e gli immobili venduti con atto di compravendita di cui all'ALLEGATO 16, graficamente rappresentati in bianco.

L'atto di compravendita è stato stipulato recentemente, il 31/10/2019.

Sappiamo che il mercato dei fondi rustici ha una mobilità sotto l'1%, oggi, ed il prezzo formatosi nel 2019 lo possiamo considerare prossimo al momento di stima (2024).

Come si può constatare dalla lettura dell'atto, è stato venduto un fondo costituito da una superficie complessiva di Ha 29.00.04 con entro stante fabbricato rurale di 179 mq ad un prezzo di €453.000,00.



Questo prezzo include anche quello del fabbricato di 179 mq che deve essere necessariamente detratto da quello complessivo per poterlo utilizzare ai fini estimativi. Normalmente un fabbricato di poco peso pertinenziale, come quello oggetto di compravendita, rispetto ad una superficie coltivata abbastanza estesa (Ha 29.00.04) incide sul prezzo per una percentuale tra il 10 ed il 15%. Si rammenta che in alcuni casi i fabbricati incidono sul valore per una percentuale anche pari al 100% come negli allevamenti cunicoli, avicoli e di suini (cosiddetti allevamenti senza terra). Ritenendo una incidenza pari al 12,5% il fabbricato incide sul prezzo per €56.625,00 ($€453.000 \times 12,5\%$).

Pertanto il prezzo del compendio coltivato possiamo ritenerlo di € 396.375,00 ($€453.000 - €56.625,00$).

Siccome la superficie del fondo di prezzo noto è diversa dalla superficie del fondo di cui vogliamo conoscerne il valore, dobbiamo ricavare il prezzo unitario riferito all'ettaro.

$$€396.375,00 : \text{Ha } 29.00.04 = €13.668,00 \text{ circa}$$

Il prezzo unitario così come è stato ricavato non può essere applicato come tale per ricavare il valore perché il fondo venduto è costituito da un unico corpo a meno della p.lla 25 del fg 1 di Ha 00.60.50. La facile lavorazione del corpo per la coltivazione, rispetto ai 9 corpi che compongono il compendio pignorato da valutare, lo rende più appetibile al mercato. Infatti l'economicità delle lavorazioni agronomiche sul fondo di prezzo noto



penalizza notevolmente il valore del compendio in stima. Non meno deve essere trascurata la interclusione di alcuni corpi facenti parte dei beni pignorati. Si ritiene dover ridurre il prezzo per ettaro ad un valore unitario pari a €10.500,00/Ha.

In definitiva si stima il valore del fondo pignorato in:

$$€10.500,00/Ha \times Ha 38.38.47 = €403.037$$

Il valore così determinato deve tenere conto, comunque, di quanto prima detto relativamente agli immobili indicati coi nn. 43. 53. 57 nella rinnovazione del pignoramento del 2022.

AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE DETERMINATO

DETERMINAZIONE DEL CAPITALE D’AFFRANCAZIONE

Il valore determinato deve essere ridimensionato delle somme necessarie per poter affrancare gli immobili di natura allodiale. Per la determinazione del Capitale d’affrancazione si deve far riferimento alla delibera n.n. 98 del 07/11/2022 che ha approvato i criteri per affrancazione (ALLEGATO 17).

Secondo questo disposto deliberativo del Comune di Miglionico il valore di Affrancazione è uguale al reddito dominicale aggiornato più 5 annualità pregresse ossia:

$$V \text{ aff. (C)} = (R.D. \times 15) + (5 \times R.D.)$$



Il reddito dominicale aggiornato è stato calcolato sulla base di quello del Pascolo di 1° classe pari a €10,33 moltiplicato per un coefficiente pari a 2,34.

Pertanto il Reddito dominicale aggiornato viene calcolato in;

$$\text{R.D. aggiornato} = \text{€}10,33/\text{Ha} \times 2,34 = \text{€}24,17/\text{Ha}$$

Il capitale di affrancazione riferito all'ettaro è uguale a:

$$\text{V aff./Ha} = (\text{€}24,17 \times 15) + (5 \times \text{€}24,17) = \text{€}483,40$$

Essendo la superficie di natura allodiale da affrancare Ha 23.72.14 il capitale o valore di affranco necessario per avere il diritto di proprietà pieno è pari a

$$\text{V. aff. (C)} = \text{Ha } 23.72.14 \times \text{€}483,40 = \text{€}11.466,92$$

Il valore, come sopra determinato deve essere ridotto di € 11.466,92 quantificandosi in:

$$\text{€}403.037 - \text{€}11.466,92 = \text{€}391.570,00$$

DETRAZIONE SOMME NECESSARIE PER LA SANATORIA DELL'EDIFICATO SULLA P.LLA 361 SUB 1

Assume importanza la sanabilità dell'immobile identificato nel catasto fabbricati con la p.lla 361 sub 1. Sia il costo per sanare l'abuso che il maggior valore che assumerà il compendio pignorato per la sua presenza faranno variare il valore come innanzi calcolato. A oggi è impossibile presumerne il valore in quanto il corpo di fabbrica non ha nessuna identità di natura giuridica.



FORMAZIONE DEI LOTTI

La vendita del bene pignorato viene compresa in un unico lotto per un valore di €403.037 (€391.570,00 + €11.466,929). Resta fermo che il valore del compendio può subire variazioni in funzione di quanto già detto per l'edificato esistente sulla p.lla 361 sub 1 del fg. 4. La formazione di un unico lotto sembra essere l'unica possibile in quanto la suddivisione del compendio in più lotti potrebbe generare superfici poco appetibili dal mercato.

Rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali altri chiarimenti del caso ed integrazione alla presente, con quanto relazionato, lo scrivente ritiene di aver assolto il compito affidatogli.

IL C.T.U

Dott. Agr. Giovanni RICCARDI



ALLEGATI

ALLEGATO 1 – NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 12-02-2002

ALLEGATO 2 – VISURE STORICHE P.LLE 324 E 325 TERRENI E FABBRICATI

ALLEGATO 3 – NOTA DI TRASCRIZIONE RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO DEL 07-02-2022

ALLEGATO 4 – CERTIFICATO USI CIVICI

ALLEGATO 5 – VISURA STORICA FG 1 P.LLA 172

ALLEGATO 6 – VISURA STORICA FG. 1 P.LLA 175



ALLEGATO 7 – VISURE CATASTALI

ALLEGATO 8 – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 06-06-1991

ALLEGATO 9 – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 06-06-1991

ALLEGATO 10 – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 06-06 e 11-07-1991
LA SUD AGRICOLA IMMOBILIARE-SIMONETTI E FONTANA

ALLEGATO 11 – ELENCO SINTETICO FORMALITA'

ALLEGATO 12 – ELENCO SINTETICO FORMALITA' P.LLA 56 FG 1

ALLEGATO 13 – NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI SUCCESSIONE DEL 03-08-2016 FG 1 P.LLA56

ALLEGATO 14 – ATTO DI DONAZIONE SIMONETTI 2017

ALLEGATO 15 – VISURA STORICA FG. 4 P.LLA 361 TERRENI

ALLEGATO 16 – ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 31-10-2019 FRANGIONE-MONTEMURRO

ALLEGATO 17 – VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 19 – SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI

