

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla causa n.23/01
R.G. E.I. del Tribunale di Matera
promossa
dal

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

C.T.U.

DOTT. AGR.MO GIOVANNI RICCARDI



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA.....	Pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	Pag. 4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA’	Pag. 10
4. TRASFERIBILITA’ DEI BENI PIGNORATI.....	Pag. 11
5. DESCRIZIONE DEI FONDI RUSTICI PIGNORATI ...	Pag. 12
- DESCRIZIONE DEL FONDO IN C.DA SANSONE	Pag. 13
- DESCRIZIONE DEL FONDO IN C.DA SALDONE	Pag. 23
6. DESCRIZIONE DEL PLESSO IN VIA ROSSELLI NEL CENTRO ABITATO DI BERNALDA.....	Pag. 33
7. STIMA DEI FONDI RUSTICI	Pag. 41
8. AGGIUNTE E DETRAZIONI.....	Pag. 47
9. STIMA DEL PLESSO IN VIA ROSSELLI NEL CENTRO ABITATO DI BERNALDA.....	Pag. 49
10. FORMAZIONE DEI LOTTI	Pag. 51



TRIBUNALE DI MATERA
AL SIG. G.E.
DOTT.SSA V . LA BATTAGLIA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO

Relativa alla causa n. 23/01

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

promossa

dal

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

PREMESSO

- che all'udienza del 16/01/2024 il G.E. Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA disponeva l'aggiornamento della stima dei beni oggetto del procedimento esecutivo previo esperimento di un sopralluogo sugli immobili unitamente al custode precisando quale sia, oltre al valore attuale degli stessi, il loro stato occupazionale e specificando la natura dei vincoli sugli stessi gravanti;
- che di tanto onerava della disposizione lo scrivente esperto estimatore sotto il vincolo di giuramento già prestato

CIO' PREMESSO

il C.T.U presenta la propria



RELAZIONE TECNICA

In ottemperanza all'incarico affidatogli per la rinnovazione della stima dei beni pignorati, lo scrivente, per la valutazione, ha l'obbligo di identificare, ad oggi, gli immobili oggetto della presente procedura nel loro stato di fatto e la loro natura giuridica.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Nell'ALLEGATO 1 si riporta l'elenco delle formalità iscritte, trascritte ed annotate nei pubblici registri immobiliari del periodo intercorrente dal 2010 ad oggi.

Nell'ALLEGATO 2 è riportata la nota di trascrizione della rinnovazione del pignoramento del 12/03/2021 dei beni oggetto della procedura.

Qui di seguito si riporta la tabella che elenca tutti gli immobili indicati nella predetta rinnovazione. Gran parte delle particelle riportate, che identificavano la superficie del pignoramento del 30/03/2001, sono state soppresse prevalentemente tra il 2008 ed il 2009 (vd. ALLEGATO 3). Inoltre la nota di trascrizione del pignoramento rinnovato il 12/03/2021 indica i fabbricati rurali censiti nel catasto terreni, come nel 2001. Di fatto i medesimi attualmente sono censiti nel catasto fabbricati per gli obblighi delle disposizioni normative a riguardo.

Lo scrivente, comunque, ha proceduto, nella presente relazione, alla rinnovazione della stima considerando le p.lle che identificano attualmente la superficie di quelle soppresse così come individuate nella relazione del 2010.



CATASTO FABBRICATI

NUM. IMMOBILE	FG	P.LLA	SUB	CAT.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
1	4	688	1	A/2	2	7,5 VANI	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte**: 142 mq

INDIRIZZO: VIA FRATELLI ROSSELLI N. 22-24 PIANO S1-1-2

CATASTO TERRENI

NUM. IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA
1	106	121	AA	ULIV.	3	0	4	85
1	106	121	AB	SEMINATIVO	3	0	42	89
2	106	120	AA	ULIV.	3	0	3	63
2	106	120	AB	SEMINATIVO	3	0	33	82
3	106	138		SOPPRESSA IL 06/03/2009				
4	106	8	AA	ULIV.	3	0	35	88
4	106	8	AB	PAS. ARB.	3	0	19	48
5	106	114	AA	SEM.IRR.	U	0	24	77
5	106	114	AB	ULIV.	3	0	23	39
6	107	119		SEM.IRR.	U	0	54	31
7	106	182	AA	ULIV.	3	0	16	38
7	106	182	AB	PAS. ARB.	3	0	12	28
8	107	48		AGRUMETO	U	0	37	95
9	106	118		SOPPRESSA IL 06/03/2009				
10	106	165	AA	ORTO IRR.	1	0	35	37
10	106	165	AB	SEMINATIVO	3	0	3	78
11	107	153		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
12	107	102		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
13	107	222		SEMINATIVO	3	0	0	36
14	107	133		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
15	107	220		SUB 1	NON CENSITA NEL CATASTO TERRENI			
16	107	155		SEMINATIVO	2	0	22	85
17	107	149		SEMINATIVO	2	0	23	44



18	107	146		SEMINATIVO	3	0	75	85
19	107	144		SEM.IRR.	U	0	2	57
19	107	144		FRUTT,IRR	U	0	28	29
20	107	145		FRUTT,IRR	U	0	33	64
21	107	128		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
22	107	130		SEM.IRR.	U	0	13	80
23	107	131		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
24	107	126		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
25	107	124	AA	SEM.IRR.	U	0	29	97
25	107	124	AB	FRUTT.IRR.	U	0	1	44
25	107	124	AC	FRUTTETO	U	0	6	55
26	107	157		FRUT.IRR	U	0	33	65
27	106	152		SEM.IRR.	U	0	39	6
28	107	132		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
29	47	97		FRUTT.IRR	U	0	47	0
30	47	70		FRUTT.	U	5	42	15
31	106	164	AA	ORTO IRR.	1	0	32	94
31	106	164	AB	SEMINATIVO	3	0	3	42
32	106	119		SOPPRESSA IL 06/03/2009				
33	106	150		SEM.	3	0	37	10
34	47	214		FAB.RUR.		0	10	31
BENE COMUNE NON CENSIBILE								
35	47	91	AA	SEM.IRR.	U	0	0	35
35	47	91	AB	FRUTT.IRR	U	0	28	45
36	47	60		FRUTT.IRR	U	5	85	13
37	107	104		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
38	107	103		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
39	106	181		SOPPRESSA IL 06/03/2009				
40	107	105		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
41	107	208		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
42	107	220		SUB 2				
43	107	213		SOPPRESSA IL 19/03/2008				
NON CENSITA NEL CATASTO								
44	107	220		SUB 6	TERRENI			
45	107	210		SOPPRESSA IL 19/03/2008				



46	107	215		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
47	107	50		AGRUMETO	U	0	36	87	
48	107	206		FRUTTETO	U	0	42	45	
49	107	31		SEM.IRR.	U	0	77	15	
50	107	51		AGRUMETO	U	0	58	50	
51	107	220		SUB 5					NON CENSITA NEL CATASTO TERRENI
52	107	216							SOPPRESSA IL 19/03/2008
53	107	88	AA	ULIVETO	3	0	0	53	
53	107	88	AB	FRUTT.IRR.	U	0	40	98	
53	107	88	AC	PASC. ARB.	3	0	2	66	
54	107	211		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
55	107	87	AA	ULIV.	3	0	6	19	
55	107	87	AB	SEMINATIVO	3	1	7	17	
56	107	86	AA	ULIV.	3	0	11	33	
56	107	86	AB	SEMINATIVO	3	0	66	99	
57	107	63		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
58	107	64		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
59	107	52		SEM.IRR	U	0	91	42	
60	107	220		SUB 4					NON CENSITA NEL CATASTO TERRENI
61	107	207	AA	ULIV.	3	0	6	7	
61	107	207	AB	SEMINATIVO	3	0	25	18	
62	107	205	AA	ULIV.	3	0	5	29	
62	107	205	AB	SEMINATIVO	3	0	46	38	
63	107	218		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
64	107	221		SOPPRESSA IL 18/03/2011					
65	107	219		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
66	107	129		NON CENSITA NEL CATASTO TERRENI					
67	107	214		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
68	107	209		SOPPRESSA IL 19/03/2008					
69	106	153		SEM.IRR.	U	0	37	18	
70	107	224		PASC. CESP	3	0	0	20	

Tabella che riporta i beni pignorati così come listati nella nota di trascrizione del 12/03/2021



Qui di seguito si riportano le tabelle nelle quali sono listati gli immobili pignorati non più censiti secondo la predetta nota di trascrizione ma nella loro attuale identificazione catastale.

IMMOBILI NON RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE COL RIFERIMENTO DEL CATASTO FABBRICATI DOVE SONO ATTUALMENTE CENSITI

FG	P.LLA	SUB	CAT.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
107	129	1	F/2			
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
						Totale: 77 mq
107	220	2	A/4	2	3,5 vani	Totale escluse aree scoperte: 77 mq
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
107	220	4	C/2	1	114 mq	136 mq
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
107	220	5	F3			
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T-1						
						Totale: 66 mq
107	220	6	A/4	2	2,5 vani	Totale escluse aree scoperte: 66 mq
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
47	214	3	F3			
INDIRIZZO: CONTRADA SANSONE SNC Piano T-1						
47	214	4	F/2			
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
						Totale: 121 mq
47	214	5	A/3	1	5,5 vani	Totale escluse aree scoperte: 118 mq
INDIRIZZO: CONTRADA SALDONE SNC Piano T						
47	214	6	C/2	2	25 mq	34 mq
INDIRIZZO: CONTRADA SANSONE SNC Piano T						



**IMMOBILI GENERATI DAL FRAZIONAMENTO O/E
SOPPRESSIONE DELLE ORIGINARIE P.LLE
PIGNORATE NON RIPORTATE NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE CON L'ATTUALE IDENTIFICATIVO
CATASTALE**

FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA
106	205	AA	ULIVETO	3	0	1	88
106	205	AB	FRUTT.IRR.	U	0	37	17
106	217		FRUTT.IRR.	U	0	52	21
106	203	AA	ULIVETO	3	0	7	81
106	203	AB	FRUTT.IRR.	U	0	35	21
106	207	AA	FRUTTETO	U	0	4	9
106	207	AB	FRUTT.IRR.	U	0	34	59
107	242		FRUTT.IRR.	U	0	77	47
107	243	AA	SEMINATIVO	3	0	15	50
107	243	AB	AGRUMETO	U	0	17	54
107	243	AC	PASCOLO	2	0	84	0
107	238	AA	SEM.IRR	U	0	17	67
107	238	AB	FRUTT.IRR.	U	1	19	74
107	239	AA	SEM.IRR	U	1	9	18
107	239	AB	FRUTT.IRR.	U	0	82	41
107	240	AA	SEM.IRR	U	0	73	36
107	240	AB	PASC. ARB.	3	0	7	36
107	241	AA	SEM.IRR	U	0	87	60
107	241	AB	ULIVETO	3	0	0	41
107	241	AC	PASCOLO	2	0	2	86



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

I beni immobili in proprietà e in comproprietà della [REDACTED]

[REDACTED], si individuano attualmente, nel catasto terreni e fabbricati, nel comune censuario di BERNALDA sezione di Bernalda (A), di Pisticci (B) e di Montescaglioso (C) come riportati nell'ALLEGATO N. 4.

Per facilitare l'identificazione catastale degli immobili di interesse della stima, nel **predetto ALLEGATO N. 4** lo scrivente ha indicato in rosso tutte le particelle oggetto di pignoramento della presente procedura esecutiva.

Il fabbricato rurale di cui alla p.lla 214 del FG 47 è una vecchia casa colonica edificata nel periodo della riforma fondiaria ossia prima del 01/09/1967 data in cui sono entrati in vigore gli strumenti urbanistici. E' stato listato nel catasto fabbricati, come il fabbricato identificato dalla p.lla 220 del fg 107 e dalla p.lla 129 del fg 107. La particella 221 del fg 107 è stata soppressa ed inclusa nella p.lla 129 del fg 107.

Nell'ALLEGATO n. 5 sono riportate le visure catastali in testa ai [REDACTED]

Nell'ALLEGATO n. 6 sono riportati i fogli di mappa in cui ricadono i beni pignorati (fg 47, 106, 107 e 4).



TRASFERIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I terreni pignorati identificati catastalmente in testa alla debitrice [REDACTED] quale livellaria non sono riconoscibili come piena proprietà essendo, questi, gravati da livello.

Con riferimento alla certificazione richiesta al competente l'ufficio regionale (ALLEGATO n.7) attestante la natura civica o allodiale dei terreni pignorati, gravati da livello, e ricadenti tutti in c.da Saldone è necessario procedere alla loro affrancazione con domanda da formulare al Comune di Bernalda pagando le relative somme di cui è stato già riportato negli atti della procedura dallo scrivente.



DESCRIZIONE DEI FONDI RUSTICI PIGNORATI

I fondi pignorati ricadono in due località diverse.

In località "Sansone", a Metaponto (frazione di Bernalda), ricade il fondo costituito da un unico corpo ed identificato catastalmente nel Comune censuario di Bernalda nel foglio 47 per una superficie totale di Ha 12.03.08 diversamente dalla superficie riportata nella relazione del 2010 dove veniva quantificata in Ha 12.13.39. La differenza è dovuta alla superficie del fabbricato rurale che è stato accatastato nella sezione fabbricati.

In contrada "Saldone", in agro di Bernalda, ricade l'altro fondo oggetto della procedura ed identificato catastalmente nel Comune censuario di Bernalda nei fogli 106 e 107 per una superficie pignorata di Ha 22.64.31 al netto delle superfici dei fabbricati identificati, nel catasto fabbricati, con la p.lla 220 e 129 del fg 107, anch'essi oggetto di pignoramento. Di questa superficie Ha 20.64.24 sono gravati da livello di natura allodiale mentre Ha 00.74.80 sono ad uso civico non alienabili e/o trasferibili. Pertanto la superficie pignorata in contrada Saldone ed interessata alla presente procedura, per la vendita, si riduce a Ha 21.89.51 (Ha 22.64.31 – Ha 00.74.80).

Complessivamente la superficie pignorata alienabile nella presente procedura è di Ha 33.92.59 di cui Ha 12.03.08 in c.da Sansone e Ha 21.89.51 in c.da Saldone, al netto delle superfici occupate dai fabbricati e riportate nel catasto fabbricati.

Nell'ALLEGATO n. 8 vengono catastalmente identificati i fondi ricadenti nelle due diverse contrade con le indicazioni delle attuali colture su esse investite e l'età dell'impianto. La descrizione schematica delle colture, riportata nell'ALLEGATO 8, rende chiaro l'indirizzo frutticolo dei fondi pignorati e solo una parte della superficie è stata lasciata a seminativo, presumibilmente per rotazione colturale.



DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO IN C.DA SANSONE

Ad esso si accede percorrendo la S.S. 175 in direzione Metaponto. Superato il cavalcavia di attraversamento della S.S. Ionica, continuando oltre, sulla S.S. 175, in sinistra di chi guida in quella direzione, si aprono le strade interpoderali, indicate da apposita segnaletica, Sansone 1, Sansone 2 e Sansone 3. Imboccando la Strada interpoderale Sansone 2, dopo qualche centinaio di metri si giunge al centro aziendale identificato dalla p.lla 214 del fg 47.



FOTO 1 – CENTRO AZIENDALE IN C.DA SANSONE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 214 DEL FG 47

I terreni in esame presentano una struttura tendenzialmente argillosa con giacitura pianeggiante.

E' composta da due quote dell' ex Ente riforma, contigue tra loro a costituire un unico corpo di Ha 12.03.08.





Veduta aerea del fondo in c.da Saldone. In bleu le superfici pignorate



FOTO 2 - Susineto della var. Dofisandra impiantato sul fondo in c.da Sansone



La prima quota è costituita dalle p.lle 97, 70 e 215 del fg. 47 quest'ultima particella, non pignorata; la seconda quota è costituita dalle p.lle 91, 60 e 214 del fg. 47 tutte pignorate.

La prima quota ha una superficie di Ha 05.89.15 al netto della p.lla 215, ed è investita per circa Ha 2,67 a susineto della varietà Dafisandra allevato a vaso ritardato, per Ha 1,0 circa a vigneto allevato a tendone della varietà Superior apirene, mentre la restante parte è seminativo.



FOTO 3 - Vigneto allevato a Tendone della varietà Superior sul fondo in c.da Sansone





FOTO 4 - Albicoccheto della varietà Farbela, farbaly e Orange Rubis sul fondo in c.da Sansone

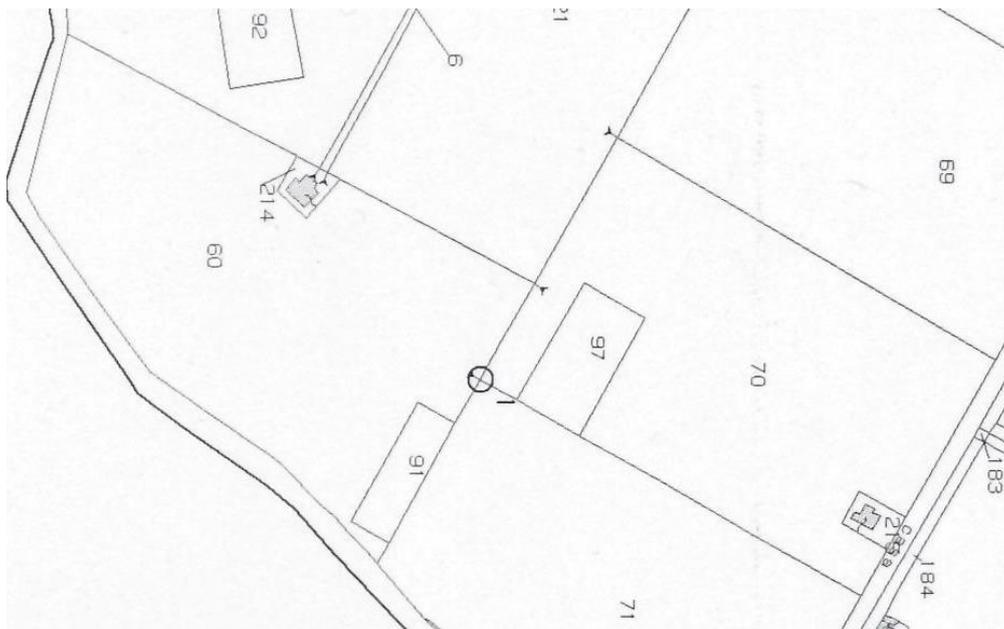
La seconda quota ha una superficie di Ha 06.13.93, è investita ad albicoccheto allevato a vaso ritardato per Ha 2,84, mentre la rimanente superficie di Ha 3.29.93, com'è riportato nell'ALLEGATO 8, è destinata a seminativo. In definitiva in contrada SANSONE la superficie pignorata e alienabile è investita con le seguenti colture:

Ha 5.51.00 circa a frutteto (albicocco e susino):

Ha 5.52.08 a Seminativo;

Ha 1.00.00 a vigneto allevato a tendone.





Stralcio planimetrico del foglio 47 in cui si identifica il fondo in c.da Sansone

Il fabbricato identificato dalla p.lla 214 è posto su due piani e risale al 1958 ossia al periodo della riforma fondiaria. Lo stesso è stato censito nel catasto fabbricati. E' agibile e destinato, in gran parte, ad abitazione; lo stesso attualmente funge da centro aziendale. Il fabbricato originariamente era costituito da un corpo di fabbrica destinato a casa colonica. Successivamente ad essa sono state aggiunte delle strutture in cls aggettanti che fanno presumere ad un ampliamento della struttura mai terminata. Il corpo di fabbrica originario è stato realizzato prima del 01/09/1967, data in cui sono entrati in vigore gli strumenti urbanistici; mentre le parti aggiunte sono state realizzate successivamente ed oggetto di condono, sanato come si desume dai documenti riportati nell'ALLEGATO 9.

Frontalmente, in corrispondenza dell'ingresso della casa colonica, vi è una veranda formata da una soletta aggettante supportata da pilastri in cls armato posta sul fronte del fabbricato per una lunghezza di ml.10,80 e una larghezza variabile di ml.3,30 su un lato e ml. 4,40 sull'altro; la superficie misurata corrisponde a mq 46,98.

Sulla parte retrostante e laterale del fabbricato vi è un'altra soletta aggettante di circa mq 118, supportata da pilastri in cls armato che copre una superficie attualmente utilizzata ad uso deposito.



La casa colonica si compone di due piani: il piano terra ed il primo piano.

Il piano terra, di mq. 58,82 circa, è costituito da 4 ambienti; un soggiorno-camera da pranzo, una cucina, un ripostiglio ed un deposito. Questi ultimi due ambienti, rispettivamente di mq 7,29 per il ripostiglio (m.2,70 x m. 2,70) e mq. 16,4 per il deposito (m.4,10 x m.4,00), sono catastalmente identificati dal sub 6 della p.lla 214 ed hanno accesso indipendente e diretto con l'esterno.

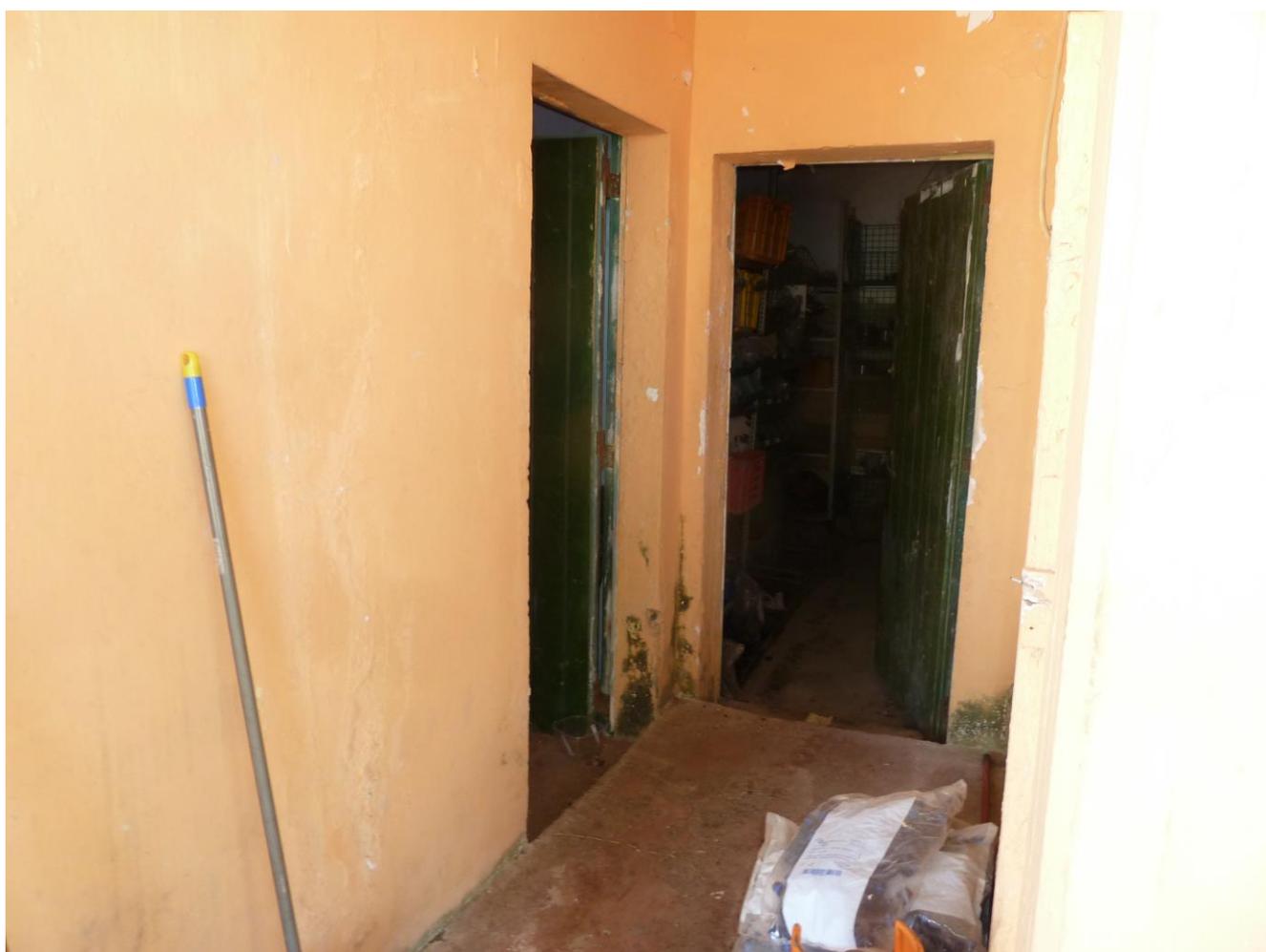
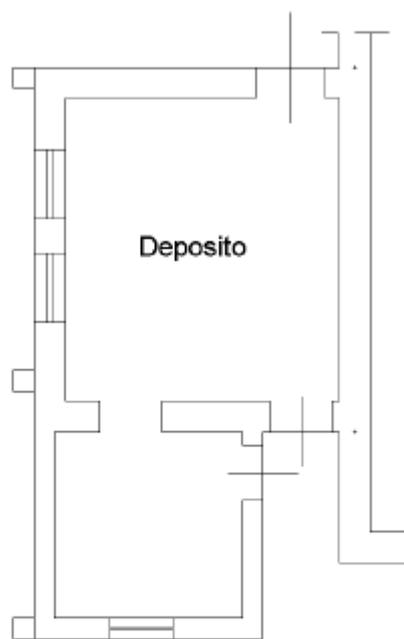


FOTO 5 - Accesso indipendente dall'esterno al ripostiglio ed al deposito identificato catastalmente dal sub 6 della p.lla 214



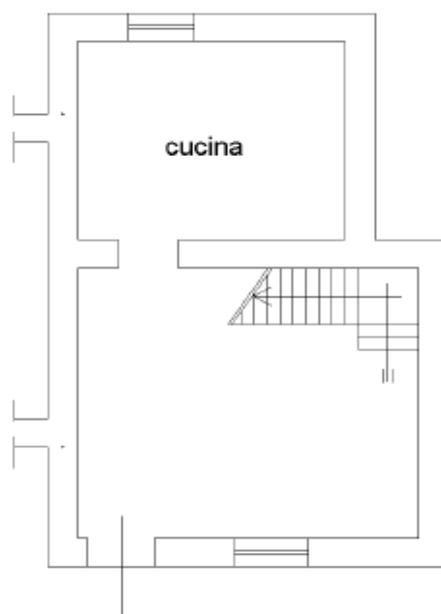


PIANO TERRA
H=300

Planimetria del sub 6 della p.lla 214

Il soggiorno-pranzo di mq 21,93 (m.4,30 x m. 5,10) ha l'accesso diretto dall'esterno ed è contiguo alla cucina di mq. 13,20 (m.3,30 x m. 4,00). Sono identificati come sub 5 unitamente agli ambienti posti al primo piano.

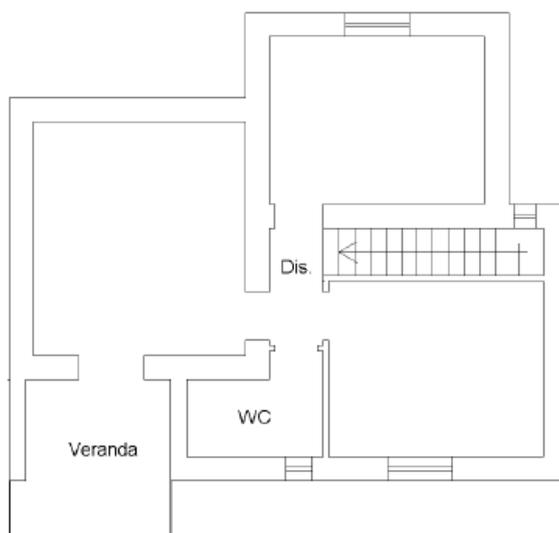




PIANO TERRA
H=300

Planimetria del sub 5 della p.lla 214 che identifica gli ambienti dell'abitazione posti al piano terra

Nel soggiorno-pranzo vi è una scalinata che da l'accesso al primo piano di mq. 55,08 (comprensiva della superficie terrazzata), costituito da un disimpegno che da l'accesso a 3 camere da letto e un bagno.



PIANO PIANO
Hm=325

Planimetria del sub 5 della p.lla 214 che identifica gli ambienti posti al 1°piano



Da una delle 3 camere da letto si accede ad un terrazzo.

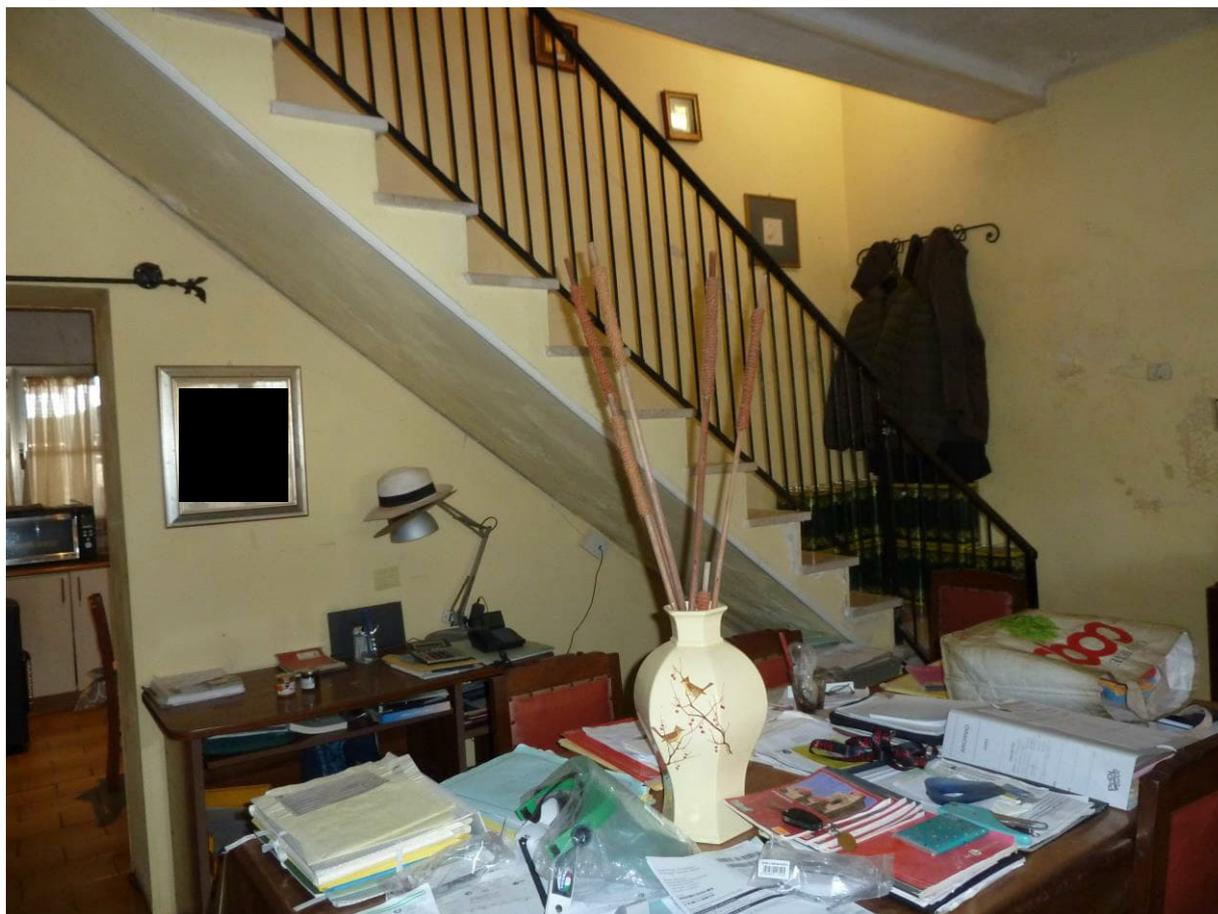


FOTO 6 - Veduta del piano terra dell'abitazione e della scalinata di accesso al primo piano



FOTO 7 - Veduta della veranda-terrazzo sul primo piano



In ordine, salita la scalinata e raggiunto il disimpegno di mq. 2,20 (m.1,00 x m.2,20), sulla destra di chi arriva vi è l'accesso alla prima camera da letto di mq. 13,20 (m.3,30 x m. 4,00); sulla sinistra, invece, si apre l'accesso alla seconda camera da letto sempre di mq. 13,20 (m.3,30 x m. 4,00); sulla parte frontale di chi giunge sul disimpegno dalla scalinata vi è l'accesso alla terza camera da letto di mq. 16,4 (m.4,10 x m.4,00) e sulla quale vi è l'accesso al terrazzo di mq. 6,48 (m.2,40 x m. 2,70). Dal disimpegno si accede anche ad un piccolo bagno di mq.3,60 (m. 2,60 x m. 1,40).

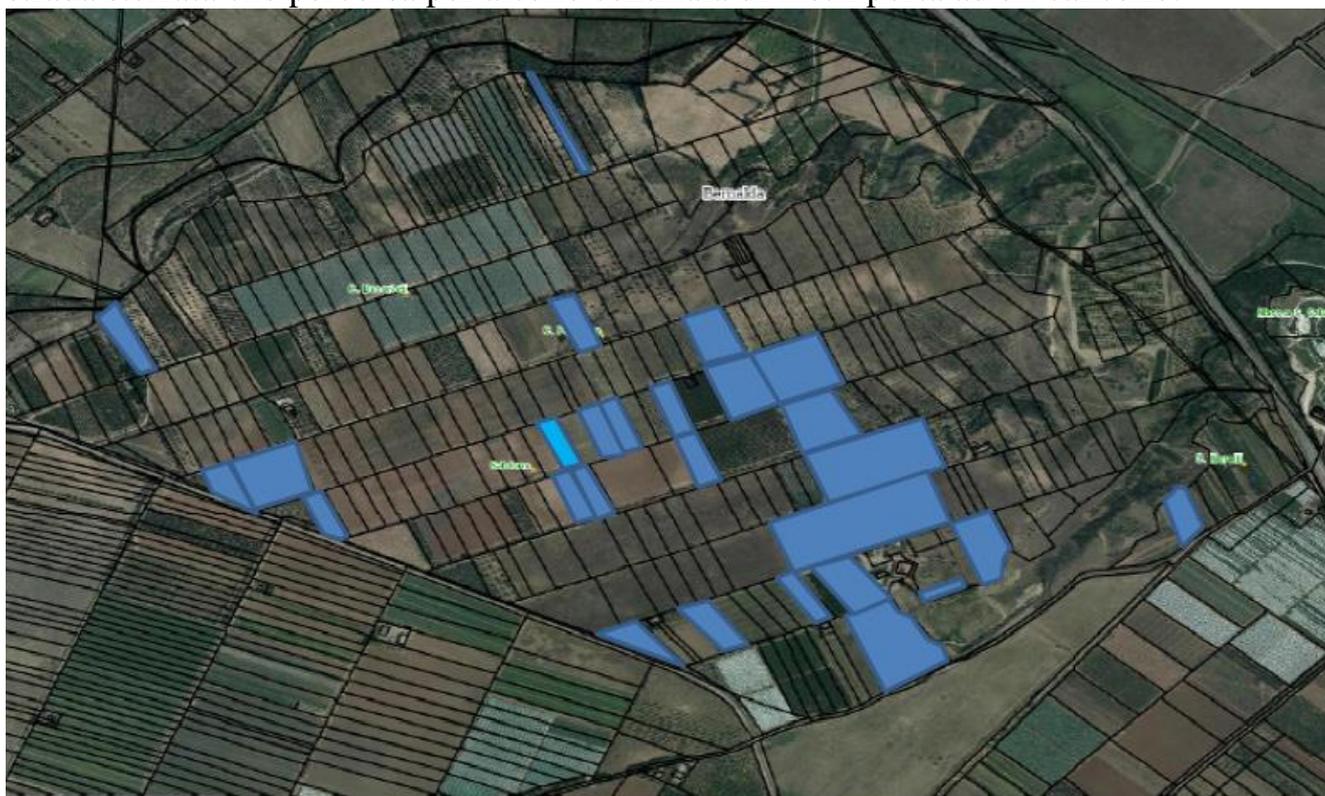
Complessivamente la casa misura mq 113,90.

Seppur ordinariamente mantenuta, l'immobile ha più di 60 anni e lo rende poco confortevole come pertinenza abitativa del fondo rustico di che trattasi.



DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO IN C.DA SALDONE

Ad esso si accede percorrendo la S.S. 175 in direzione Metaponto. In corrispondenza del km 38,2, in destra di chi guida, di fronte all'entrata dei [REDACTED], si apre una strada sterrata che percorsa per alcune centinaia di metri porta ad un cancello.



Veduta aerea del fondo in c.da Saldone. In bleu le superfici pignorate

Il cancello dà l'accesso, percorrendo un ulteriore tratto di strada sterrata, al centro aziendale individuato dalle p.lle 220 e 129 che indicano i fabbricati che in seguito verranno descritti.

In contrada Saldone la superficie pignorata è investita con le seguenti colture:

Ha 08.65.95 circa a Frutteto (Albicocco e Susino)

Ha 08.42.70 a Seminativo

Ha 0.84.02 ad Uliveto

Ha 02.14.88 ad Actinidiето (varietà a polpa gialla)

Ha 02.10.47 ad Agrumeto



Ha 00.46.29 circa a Piantonaio di piante ornamentali



FOTO 8 - Fragoletto impiantato sulla p.lla 239 del fg 107



FOTO 9 - Actinidiето impiantato sulla p.lla 242 del fg 107



Il centro aziendale, in c.da Saldone si compone di 2 corpi di fabbrica.

Il primo insistente sulla p.lla 129 del fg 107 che ha incorporato anche la ex p.lla 221, quest'ultima soppressa.



FOTO 10 - fabbricato collabente censito in catasto come p.lla 129 sub 1 in c.da Saldone

E' censito nel catasto fabbricati come sub 1 ma non è planimetricamente rilevato perché unità collabente (F2). Come si evince dalla documentazione fotografica, il manufatto risulta in pessimo stato di manutenzione perdendo gran parte della sua funzione pertinenziale. E' considerato catastalmente come una unità collabente (F2).

Il secondo corpo di fabbrica è quello identificato dalla p.lla 220 del fg.107.

E' stato oggetto di ristrutturazione per destinazione agrituristica ma mai compiuta. .

E' riportato in catasto fabbricati come sub 2, 4, 5 e 6.



I sub 2 e 6 identificano due distinte unità abitative; il sub 4 un deposito-magazzino ed il sub 5 la parte del fabbricato ancora incompiuto (F3).



FOTO 11 - fabbricato censito in catasto come p.lla 220 in c.da Saldone

E' a forma di ferro di cavallo e ricorda molto le vecchie masserie fortificate disseminate sul territorio lucano. La struttura delimita e configura esternamente una corte, a ricordare un chiostro, sul quale, al limite del lato aperto, nella parte centrale, si apre la bocca di un pozzo-cisterna. Il fabbricato è stato ristrutturato prevedendo lo sviluppo dell'area calpestabile su tutto il piano terra, al di sopra del quale è stato realizzato un solaio in latero-cemento sovrapposto da una copertura, sempre in latero-cemento, a doppia falda, a delimitare un volume tecnico, più propriamente indicato come sottotetto, sull'intera struttura, così come riportato nel progetto approvato ed allegato alla relazione del 2010, agli atti della procedura.



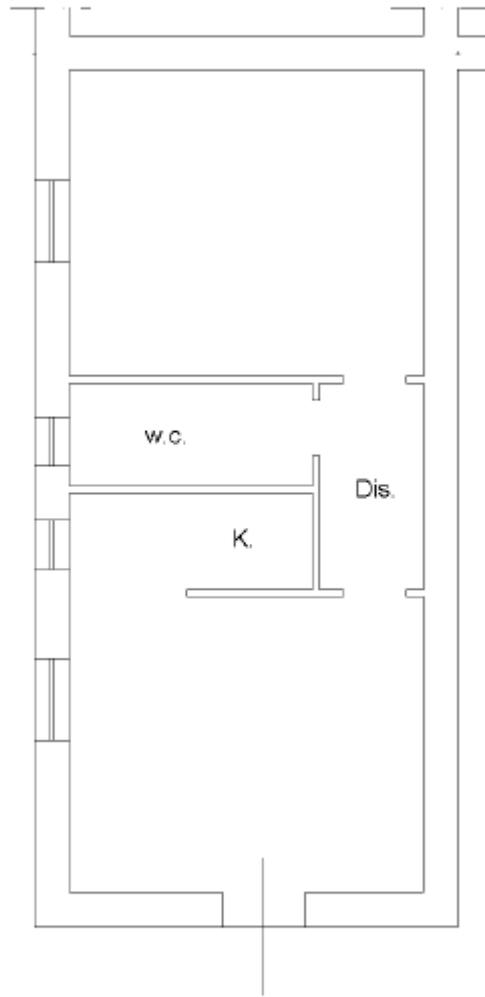


FOTO 12 - il pozzo-cisterna sulla p.lla 220 in c.da Saldone



FOTO 13- superficie racchiusa dalla disposizione a ferro di cavallo del fabbricato censito come p.lla 220 in c.da Saldone





Piano Terra

H=2.85

Planimetria del sub 2 della p.lla 220 che identifica una unità abitativa

Il sub 2 corrisponde all'ala sinistra del fabbricato ponendosi di fronte al pozzo-cisterna. Si accede direttamente dall'esterno da una porta ed ha una superficie complessiva di mq 60 circa (m.12 x m. 5) a lordo dei tramezzi di suddivisione degli ambienti interni. E' suddiviso in una zona soggiorno-pranzo di mq. 21,5 (m.5 x m.4,30), da una cucina di mq 4,90 (m. 1,40 x m. 3,5), da un disimpegno di mq 4,5(m. 3 x m. 1,5), da un bagno di mq. 5,25 (m.3,5 x m.1,5), e da una camera da letto di mq. 22,5 (m.4,5 x m. 5).





FOTO 14 - Interno dell'abitazione censita catastalmente dal sub 2 della p.lla 220 in c.da Saldone



Planimetria del sub 4 della p.lla 220 che identifica un deposito-magazzino

Il sub 4, accatastato come deposito, ha una superficie complessiva di mq 114 (m. 5 x m. 22,80).





FOTO 15 - Il deposito-magazzino identificato dal sub 4 della p.lla 220 in c.da Saldone

Il sub 5 catastalmente risulta in corso di costruzione (F3) ed ha una superficie di mq 67,45 circa (m. 7,10 x m. 9,50), per la parte che si sviluppa a piano terra mentre la parte relativa al piano rialzato corrisponde al sottotetto.

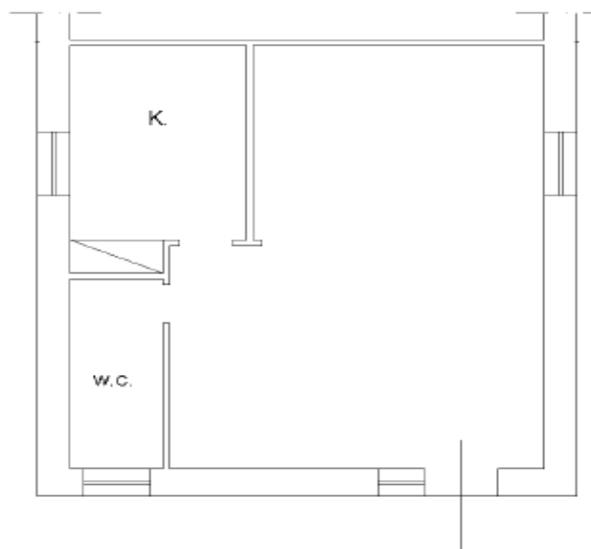




FOTO 16 - Parte del fabbricato ancora in costruzione (F3) identificato dal sub 5 della p.lla 220 in c.da Saldone

Il sub 6 identifica l'altra unità immobiliare ad uso abitativo e corrisponde all'ala destra del fabbricato per chi si pone di fronte al pozzo-cisterna. Si accede direttamente dall'esterno da una porta ed ha una superficie complessiva di mq 53,96 (m.7,10 x m. 7,60) a lordo dei tramezzi di suddivisione degli ambienti interni.





Piano Terra

H=2.85

Planimetria del sub 6 della p.lla 220 che identifica gli ambienti dell'abitazione

E' suddiviso in una zona soggiorno-pranzo di mq. 39,5 [(m.7,5 x m.4,40) + (m.5 x m. 1,3)], da una cucina di mq. 9,42 [(m.2,6 x m.3,30) + (m.0,60 x m. 1,4)], da un bagno di mq. 4,76 (m.3,4 x m.1,4).



FOTO 17 - Interno dell'abitazione censita catastalmente dal sub 6 della p.lla 220 in c.da Saldone



DESCRIZIONE DEL PLESSO IN VIA FRATELLI ROSSELLI N 22-24 NEL CENTRO ABITATO DI BERNALDA

Il plesso immobiliare è sito nel centro abitato di Bernalda. E' parte integrante di una schiera di villette unifamiliari costruite nel 1981-82.

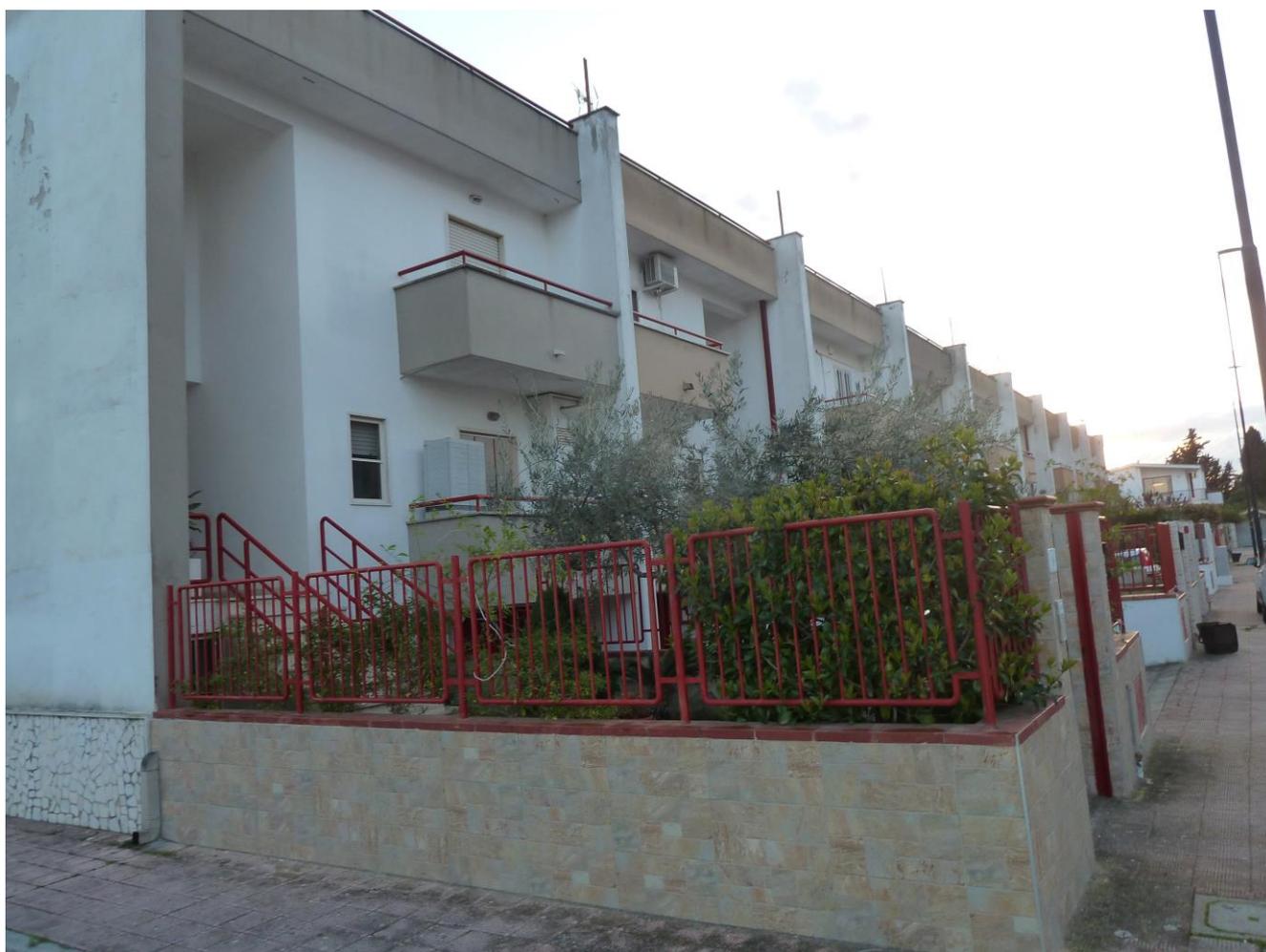


FOTO 18 - Schiera di villette unifamiliari di cui fa parte l'abitazione nel centro abitato di Bernalda

Pertanto l'immobile in esame è una villetta unifamiliare a schiera. La stessa è dotata di aree di pertinenza adibite a giardino e poste sia sulla parte ante dell'ingresso principale sia sulla parte retro.





FOTO 19 - Pertinenza adibita a giardino nella parte anteriore dell'abitazione

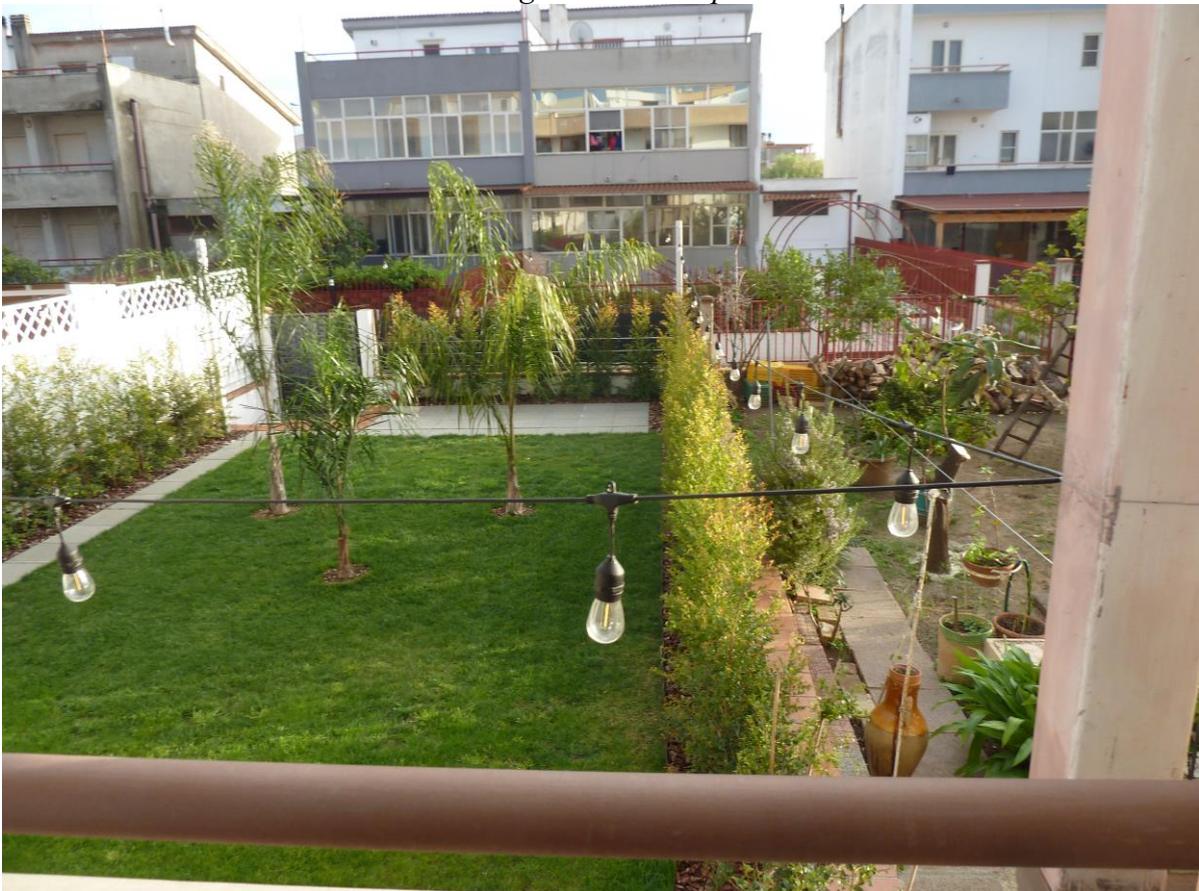


FOTO 20 - Pertinenza adibita a giardino nella parte posteriore dell'abitazione





FOTO 21 - Accesso pedonale su Via F.lli Rosselli

Su Via F.lli Rosselli vi è l'accesso pedonale al plesso e l'accesso carrabile che si collega direttamente al piano seminterrato.

Il complesso si compone di tre livelli di mq 65 circa cadauno; un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano ed al di sopra di quest'ultimo vi è un terrazzo. Il plesso ha due ingressi: uno carrabile ed identificato col numero civico 24 e l'altro di tipo pedonale identificato col numero civico 22, ambedue con affaccio su Via Rosselli. E' abitato dal Sig. [REDACTED], figlio dei debitori [REDACTED].

Dall'accesso carrabile in Via F.lli Rosselli, ci si trova subito al piano seminterrato: lo stesso risulta essere ancora rustico e di superficie misurata pari a circa



mq.65 ivi compreso l'ingombro del vano scala misurato in mq 7,77 (m. 3,70 * m. 2,10).
E' costituito da un garage di mq 11,21 (m. 4,20 x m. 2,67), da un vano di mq 4,70
(m.2,90 x m.1,62), e da un bagno, dal vano scala e la restante superficie da un ambiente
unico.



FOTO 22 - Accesso carrabile su Via F.lli Rosselli





FOTO 23 - Interno del piano seminterrato



FOTO 24 - Scala interna per l'accesso ai 3 piani di cui è composta l'unità immobiliare urbana





FOTO 25 - Interno del piano rialzato

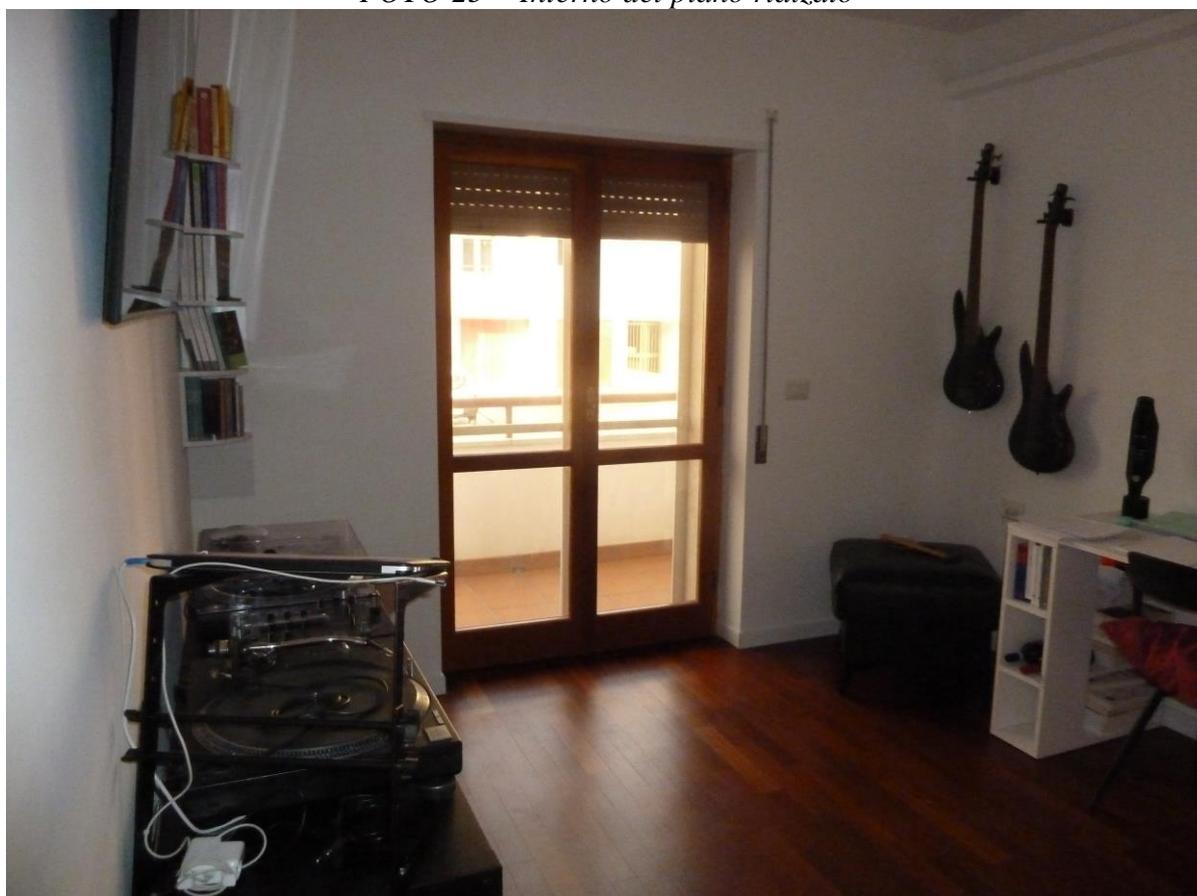


FOTO 26 - Interno del 1° piano





FOTO 27 - Terrazzo

Mediante una scala interna si giunge al piano rialzato, al quale si accede anche dall'esterno attraverso la porta d'ingresso. Il piano rialzato, è rifinito con pavimento in parquet, ha una superficie di circa mq 65 compreso il vano scala ed è composto da un bagno che si apre sulla sinistra di chi entra dalla porta d'ingresso, da una cucina e da un ampio vano destinato a pranzo-soggiorno. Attraverso la scala interna si accede al primo piano, sempre con pavimento in parquet, composto di 3 camere da letto e da un bagno per una superficie complessiva di mq 65 circa ivi compreso il vano scala.

L'unità immobiliare in esame è dotata anche di un ampio terrazzo dal quale si accede mediante la scala interna ed ha una superficie ampia circa mq 82 (m.7,10 * m. 13,10) al netto dell'ingombro del vano scala di mq 11,12 (m.4,00 * m.2,78).

L'abitazione è stata rifinita e resa abitabile sia al piano rialzato che al primo piano.

In aggiunta sono stati misurati mq. 7,2 di balconi.

Dal punto di vista estimativo, la superficie balconata può essere addizionata alla



superficie dell'immobile ridimensionandola di $1/3$; pertanto mq. $7,2/3$ diventano mq. 2,4 che sommati ai circa mq. 195 (mq 65 di tavernetta + mq 65 del piano terra + mq 65 del piano rialzato) danno una superficie complessiva dell'immobile pari a mq. 197,4.



STIMA DEI FONDI RUSTICI

PREMESSA

Per la stima del compendio pignorato si utilizzerà lo stesso criterio e, quindi lo stesso procedimento utilizzati nella stima eseguita nel 2010.

MOTIVO DELLA STIMA

Il motivo della stima è la determinazione del valore di mercato degli immobili descritti per la vendita, riferito al momento di stima.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima è diretto. Stima diretta vuol dire che sarà fatta una stima analizzando direttamente il mercato del bene.

Il bene in esame, pur avendo delle diversità soggettive (per cui è obbligatoria la stima analitica) che lo collocano tra i beni di tipo straordinario, di fatto può essere ricondotto da un imprenditore ad un bene ordinario ed in quanto tale, la stima potrebbe essere diretta. Nel nostro caso le qualità di coltura sono ordinarie (frutticoltura comune); quello che variano sono le tecniche e le varietà prodotte (straordinarie) che hanno configurato in maniera straordinaria anche il bene strumentale in esame (fondo rustico).

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si procederà ad una stima analitica e non sintetica. Il procedimento è conseguenza della identificazione del bene come straordinario; in questo caso manca il presupposto della stima sintetica. La stima sintetica può essere eseguita quando il bene in esame è simile rispetto ad altri beni che sono nella zona. Ma quando manca il presupposto della comparazione, essendo il bene di tipo straordinario, non può essere eseguita una stima sintetica. La straordinarietà avviene per la coltivazione di varietà di frutta insolite. Il valore degli investimenti si devono ricavare dalla maggiore redditività che assumerebbe il fondo, condotto però da un imprenditore ordinario e non dai debitori.



Si deve procedere con la stima analitica anche perché il mercato del bene in esame non è in equilibrio nel rapporto domanda/offerta. Il mercato fondiario non è in equilibrio. Nel caso in esame fare una stima sintetica significa prendere i prezzi di beni simili a quello da valutare incorrendo nell'errore di sovrastimare o sottostimare il prezzo futuro del bene in esame. La stima analitica, per quanto più imprecisa di quella sintetica, in questi casi, evita valutazioni errate.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per poter determinare il valore del fondo in esame, bisogna prendere in considerazione un parametro economico. Il Bf (beneficio fondiario) è il parametro economico scelto per il calcolo.

La superficie del fondo in c.da Sansone è di Ha. 12.03.08.

La superficie del fondo in c.da Saldone è di Ha 22.64.31 al netto dell'area occupata dal fabbricato identificato dalla p.lla 220. A quest'ultima superficie vanno sottratti Ha 00.74.80 di terreno pignorato ma non vendibile perché gravato da usi civici. Di conseguenza la superficie oggetto di vendita, in c.da Saldone è di Ha 21.89.51 (Ha 22.64.31 – Ha 00.74.80).

Nella relazione del 2010 fu calcolato il valore del frutteto considerando quello più ordinario rappresentato dalle drupacee (Pesco, albicocco, Susino). Si disse anche che questo genere di frutta (drupacee) mediamente produce 200 q.li ad ettaro Il prodotto, in piena stagione, opportunamente lavorato (selezionato e confezionato) raggiunge prezzi medi di €. 0,80/kg. ed è riferibile alle varietà primizie e tardive.

200 q.li di frutta fornisce una PLV di:

$$200 \text{ q.li} * 100 = \text{Kg. } 20.000 * \text{€. } 0,80/\text{kg} = \text{€. } 16.000/\text{ha}$$

Quindi si è trovato la PLV moltiplicando la quantità per il prezzo.

Sapendo che

$$\text{PLV} - (Q + \text{SV} + \text{Tr} + \text{ST} + \text{SA} + \text{I} + \text{BF}) = +/- \text{T}$$



Per poter ricavare il Bf bisogna operare nel seguente modo:

$$BF = PLV - (Q + SV + Tr + ST + SA + I +/- T)$$

Il BF così ricavato ci permetterà di calcolare il valore ricercato sapendo che $V = Bf/r$.

Una delle voci più gravose del costo di produzione è il costo della manodopera. In riferimento alla coltivazione di un ettaro di coltura si calcolano le seguenti giornate lavorative:

- Per la piantumazione e le cure colturali : 40 giornate
- Per la raccolta, sapendo che un addetto può raccogliere q.li 10 di prodotto al giorno (q.li 200 : q.li 10) : 20 giornate
- Per la selezione e confezionamento: 40 giornate

Si stimano mediamente un numero di giornate lavorative necessarie pari a 100. Pertanto il costo della manodopera si stima, considerando il costo unitario di una giornata lavorativa pari ad € 50, onnicomprensivo degli oneri previdenziali, pari a:

$$100 \text{ gg} * € 50 = € 5.000$$

Per l'acquisto di pesticidi, concimi, materiale di confezionamento etc.etc. si stima un costo globale pari a €. 5.000.

Le quote di ammortamento, reintegrazione ed assicurazione si quantificano per una spesa media di €. 1.900.

Per la voce stipendi ST si stima una spesa pari ad €. 1.000

I Tr (tributi) sono calcolati in €. 800, la cui spesa principale risulta essere il contributo consortile pagato al consorzio di bonifica di Basilicata (€. 250 per l'impegnativa annuale + € 83/ha per quota fissa annuale).

Per gli interessi sul capitale di anticipazione si calcola, comprendendo in questa voce anche le spese bancarie sostenute nel corso dell'anno, una spesa di € 1.500/ha.

Il tornaconto, in agricoltura, risulta quasi sempre essere 0 e ciò viene dimostrato dal fatto che in questo settore non esiste l'imprenditore puro, ma è sempre un



imprenditore concreto

Quindi si calcola un Bf pari a:

$$\text{€. } 16.000 - (\text{€.}5.000 + \text{€.}5.000 + \text{€. } 1.900 + \text{€. } 1.000 + \text{€. } 800 + \text{€ } 1.500) = \text{€. } 16.000 - \text{€. } 15.200 = \text{€ } 800.$$

Come si può constatare il costo di produzione è pari ad € 15.200. Questi costi comprendono anche quelli sopportati per immettere sul mercato il prodotto finito. I costi di produzione, invece, necessari per il solo ciclo produttivo in campo sono inferiori ed il cui ammontare è già stato oggetto di quantificazione da parte dello scrivente nel programma colturale.

Dalla suddetta equazione si ricava un BF annuale di € 800. Il valore del Bf è superiore di € 100 rispetto a quello calcolato nel 2010 perché ordinariamente vi è una maggiore capitalizzazione nell'investimento fondiario con cultivar sempre più ricercate.

Sapendo che il $V = Bf/r$ e, sapendo che solitamente il r (saggio), per i terreni è pari al 2% , il valore unitario è calcolato in:

$$V = \text{€ } 800/0,02 = \text{€.}40.000/\text{Ha}$$

Come è stato già relazionato, l'impresa ortofrutticola della zona è rischiosissima e quello che incide negativamente sul valore non è il bf ma il rischio di impresa ossia il valore del saggio. Se in passato il saggio mediamente era del 2%, come prima detto, per i motivi su esposti, oggi si aggira intorno al 2,5%.

Pertanto il valore di un ettaro di superficie viene calcolato in:

$$V = \text{€ } 800/ 0,025 = \text{€.}32.000$$

Questo è il valore agricolo calcolato per unità di superficie e verrà applicato a tutte le superfici frutticole, indipendentemente dall'età, ritenendola, per il caso, ininfluente perché nel complesso trattasi di piantagioni giovani e/o in piena produzione. Per il vigneto allevato a tendone di cultivar apirene e per l'actinidiato il valore viene raddoppiato (€ 65.000/Ha) sapendo che un loro impianto, oggi, assume costi pari a



circa € 40.000/Ha. Il Bf corrispondente è calcolato in € 1.6250,00 ed il saggio d'interesse da utilizzare è pari al 2,5% per il maggior rischio d'impresa

Pertanto il valore corrispondente si calcola in

$$V = € 1.650,00/0,025 = € 65.000$$

Per l'agrumeto il Bf si calcola in € 1.250,00. Tale ammontare corrisponde a varietà di agrumi altamente redditizie. Il saggio d'interesse da utilizzare è pari al 2,5% per il maggior rischio d'impresa e, pertanto il valore corrispondente è pari a

$$V = € 1.250,00/0,025 = € 50.000$$

Nel caso dei seminativi irrigui il Bf è pari a € 500/Ha che dà un valore unitario pari a:

$$V = € 500/0,02 = € 25.000$$

In contrada SANSONE la superficie pignorata e alienabile è investita con le seguenti colture:

Ha 5.51.00 circa ad Albicoccheto e Susineto:

Ha 5.52.08 circa a Seminativo irriguo;

Ha 1,00.00 a vigneto a tendone

Si calcola un valore del fondo, in contrada Sansone di:

$$€ 32.000/Ha \times Ha 5.51.00 = € 176.320 \text{ per il frutteto}$$

$$€ 25.000/Ha \times Ha 5.52.08 = € 138.020 \text{ per il seminativo}$$

$$€ 65.000/Ha \times Ha 1.00.00 = € 65.000 \text{ per il vigneto}$$

Si calcola un valore pari a € 379.340 (€ 176.320 + € 138.020 + € 65.000).

Relativamente al fabbricato rurale, lo scrivente stima un valore ulteriore pari a 25% in più rispetto al valore della superficie a cui è pertinente:

$$€ 379.340 \times 25\% = € 94.835$$

In definitiva si stima il valore del fondo pari a:

$$€ 379.340 + € 94.835 = € 474.175$$



Il valore del fondo, però, assume un ulteriore valore aggiuntivo che si dirà nel capitolo delle aggiunte e detrazioni.

In contrada Saldone la superficie pignorata è investita con le seguenti colture:

Ha 08.65.95 circa ad Albicoccheto, Susineto

Ha 8.42.70 circa a Seminativo,

Ha 00.84.02 ad uliveto

Ha 2.10.47 ad Agrumeto

Ha 2.14.88 ad actinidiato,

Ha 00.46.29 piantonaio di piante ornamentali;

Relativamente al piantonaio di piante ornamentali, anche qui un imprenditore ordinario non avrebbe reddito diverso dal seminativo per la non ordinarietà della coltura. Pertanto tutte le superfici investite a queste colture saranno assimilate a seminativi irrigui

Si calcola un valore del fondo, in contrada Saldone di:

$$€ 32.000 \times \text{Ha } 08.65.95 = € 277.104 \text{ per il frutteto}$$

$$€ 25.000 \times \text{Ha } 8.42.70 = € 210.675 \text{ per il seminativo.}$$

$$€ 65.000 \times \text{Ha } 2.14.88 = € 139.672 \text{ per l'actinidiato}$$

$$€ 50.000 \times € \text{Ha } 2.10.47 = € 105.235 \text{ per l'Agrumeto}$$

$$€ 25.000 \times \text{Ha } 00.46.29 = € 11.572,5 \text{ piantonaio}$$

Si calcola un valore pari a € 744.258,5 (€ 277.104 + € 210.675 + € 139.672 + € 105.235 + € 11.572,5)

Relativamente ai fabbricati rurali, lo scrivente stima un valore ulteriore al 25% in più rispetto al valore della superficie a cui è pertinente:

$$€ 744.258,5 \times 25\% = € 186.064,625$$

In definitiva si è stimato il valore del fondo in contrada Saldone pari a:

$$€ 744.258,5 + € 186.064,625 = € 930.323,125$$



AGGIUNTE E DETRAZIONI

VALORE AGGIUNTO AL FONDO RUSTICO IN CONTRADA SANSONE

Nell'apposito paragrafo si è stimato il valore del fondo in:

$$€ 379.340 + € 94.835 = € 474.175$$

dove

€ 379.340 è il valore delle superfici coltivate;

€ 94.835 è il valore del fabbricato rurale identificato dalla p.lla 214.

La stima è stata fatta sulla base dei futuri redditi ritraibili dal fondo. Ma il fondo dista a poco più di Km 1 dal Borgo di Metaponto che a sua volta è poco distante dal mare. Il terreno, in questi casi, non ha solo una valenza produttiva agricola ma potrebbe avere un interesse recettivo turistico.

Si ritiene che il fondo assuma un ulteriore valore aggiuntivo che lo scrivente quantizza in un arrotondamento di € 474.175 a **€ 500.000**.

DETRAZIONE DEL VALORE DEL FONDO IN CONTRADA SALDONE

La superficie del fondo in c.da Saldone è di Ha 22.64.31 al netto dell'area occupata dal fabbricato identificato dalla p.lla 220. A quest'ultima superficie vanno sottratti Ha 00.74.80 di terreno non vendibile perché gravato da usi civici. Di conseguenza la superficie oggetto di vendita, in c.da Saldone è di Ha 21.89.51 (Ha 22.64.31 – Ha 00.74.80).

Si è calcolato precedentemente il suo valore in:

$$€ 744.258,5 + € 186.064,625 = € 930.323,125$$

Considerando la superficie di Ha 00.74.80 come seminativo il valore da sottrarre è pari a:



$$€ 25.000 \times \text{Ha } 00.74.80 = € 18.700$$

Deve essere sottratto anche il costo che si dovrà sopportare per affrancare il fondo dal livello da corrispondere al Comune di Bernalda quale concedente nella misura di € 348,61/ha, salvo diverse ulteriori richieste.

Pertanto si calcola una somma complessiva da corrispondere pari a:

$$\text{Ha } 20.64.24 * € 348,61/\text{ha} = € 7.196,15$$

A tale somma deve essere aggiunto anche il costo notarile per l'affrancazione che si stima in circa € 2.000.

Pertanto al valore del fondo in c.da Saldone, così come precedentemente calcolato devono essere sottratte le predette somme nel modo che segue:

$$€ 930.323,125 - € 18.700 - € 7.196,15 - € 2.000 = € 902.427,00$$

€ 902.427,00 è il valore calcolato del fondo in c.da Saldone.



STIMA DEL PLESSO
IN VIA F.LLI ROSSELLI N. 22-24
NEL CENTRO ABITATO DI BERNALDA

PREMESSA

Il plesso, come in apposito capitolo descritto, per le tecniche ed i materiali utilizzati, si può ritenere di qualità medio-bassa. Dal punto di vista estimativo è significativo perché la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati incidono sul valore dell'immobile.

Nell'estimo civile, contrariamente all'estimo rurale, i fabbricati, di per se stesso producono reddito, e quindi la stima, solitamente va eseguita direttamente e con un procedimento sintetico.

MOTIVO DELLA STIMA

Il motivo della stima è la determinazione del valore di mercato dell' immobile descritto per la vendita, riferito al momento di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si procederà ad una stima sintetica. Quando il mercato immobiliare è preda di notevoli speculazioni, com'è accaduto nel centro abitato di Matera, una stima sintetica potrebbe indirizzare a sopravvalutazioni o sottostime del bene. Nel caso in questione, il mercato immobiliare in Bernalda lo si ritiene dallo scrivente non "drogato" e, quindi i prezzi di compravendita di beni simili sono sufficientemente verosimili per ricavare il valore del bene di che trattasi.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima è diretto perché si procederà analizzando direttamente il mercato del bene.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

Innanzitutto vi è da fare una distinzione tra immobili destinati ad uso abitativo o costruiti come tali, da immobili destinati ad altri usi.

Il plesso in esame si compone di 3 livelli oltre il terrazzo: il primo livello seminterrato, di circa mq.65, può essere adibito a garages per autovetture o/a deposito o/a tavernetta.. Essendo rustico si stima un valore unitario pari ad €. 400/mq, sapendo che locali simili, ma finiti con tecniche e materiali ordinari, vengono venduti a €.800/mq. Pertanto si stima un valore di:

$$V_{\text{seminterrato}} = \text{€} .400/\text{mq} * \text{mq} .65 = \text{€} . 26.000$$

Il secondo livello, corrispondente al piano rialzato del plesso, è costituito da un unico immobile adibito ad abitazione, di mq. 65 circa. Si stima un valore unitario di circa €. 1000/mq. Pertanto il valore è calcolato in:

$$V_{\text{piano rialzato}} = \text{€} .1000/\text{mq} * \text{mq} .65 = \text{€} 65.000$$

Il terzo livello, posto al 1° piano del plesso, ha una superficie di mq. 65 e si stima in:

$$V_{1^{\circ}\text{piano ab.}} = \text{€} . 1000/\text{mq} * \text{mq} .65 = \text{€} . 65.000.$$

Il terrazzo, stimando un valore unitario pari ad €. 150/mq, si calcola in:

$$V_{\text{terrazzo}} = \text{mq} .82 * \text{€} . 150 = \text{€} . 12.300$$

La superficie pertinenziale il plesso, misurato in mq. 157,5, si stima, ad un valore unitario di €. 100/mq, in:

$$V_{\text{pertinenza}} = \text{€} . 100/\text{mq} * 157,5 = \text{€} . 15.750$$

Complessivamente si è calcolato il valore del plesso in:

$$V_{\text{plesso}} = \text{€} . 26.000 + \text{€} .65.000 + \text{€} . 65.000 + \text{€} 12.300 + \text{€} . 15.750 = \text{€} 184.050$$



FORMAZIONE DEI LOTTI

Fatto salvo quanto innanzi riferito la vendita del bene pignorato può essere compresa in 3 lotti distinti e separati.

1° LOTTO

In questo lotto viene incluso il fondo rustico in c.da Sansone per un valore calcolato di € 500.000.

2° LOTTO

In quest'altro lotto viene incluso il fondo rustico in c.da Saldone per un valore calcolato di € 902.427,00.

3° LOTTO

In questo lotto viene incluso l'immobile destinato a civile abitazione nel centro abitato di Bernalda stimato in €.184.050

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 N.1 - ELENCO SINTETICO FORMALITA';
- ALLEGATO N.2 - NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 12-03-2021;
- ALLEGATO N. 3 - P.LLE SOPPRESSE VISURE STORICHE;
- ALLEGATO N.4 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA';
- ALLEGATO N. 5 - VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO N. 6 - MAPPALI DEI FOGLI IN CUI RICADONO I BENI PIGNORATI;
- ALLEGATO N. 7 - CERTIFICATO USI CIVICI;
- ALLEGATO N. 8 - IDENTIFICAZIONE DELLE COLTURE IN ATTO;
- ALLEGATO N. 9 – DOCUMENTI DI ADEGUAMENTO DEI FABBRICATI AGLI STRUMENTI URBANISTICI;
- ALLEGATO N. 10 -; VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 11 - PLANIMETRIE DEI SUB 5 E 6 P.LLA 214
- ALLEGATO 12 - PLANIMETRIE DEI SUB 2-4-6 P.LLA 220
- ALLEGATO 13 - SPECIFICA COMPENSO PROFESSIONALE



