

Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Agr. Luigi Cipriano

Via Rattazzi 1-75023 Montalbano J.co

Telefax 0835/594019 Cell. 3394209074

Mail : luigi.cipriano@tin.it /pec: cipriano.luigi@pec.it

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice Dott.ssa F.Berloco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto : Stima dei terreni oggetto di atto di pignoramento
immobiliare

NR. Ruolo Generale 98/2002

Tra

parte attrice

E

parte resistente



indice

1. Premessapag 3
2. Operazioni peritalipag 19
3. Controlli Preliminari pag. 20
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE..... pag 20
5. Conclusioni pag.28;
6. Allegatipag . 29



1. Premessa;

Il Giudice, Dottoressa Francescapatrizia Berloco ha nominato all'udienza del 28/06/2022 il sottoscritto CTU Luigi Cipriano sottoponendo allo stesso i seguenti quesiti :

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il



certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto



- sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l’atto di pignoramento rechi l’indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l’esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l’esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell’ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l’esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l’esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l’indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall’esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l’esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

L’esperto stimatore provvederà altresì a verificare se il pignoramento riguardi immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, evidenziando l’eventuale natura di proprietà superficaria del diritto sul bene oggetto della vendita forzata ed individuando eventualmente la convenzione stipulata tra la Pubblica amministrazione concedente e il concessionario con i relativi obblighi a carico di quest’ultimo, quali risultanti dalla trascrizione della convenzione a favore dell’ ente erogatore del finanziamento. Nella determinazione del prezzo di vendita del bene pignorato saranno quindi considerati i vincoli derivanti dalla sua natura di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In risposta a tale quesito, l’esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità



sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, **l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili")**.

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi



appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che



vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



L’esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l’esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d’acquisto precedenti** laddove ne sussista l’opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l’esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell’esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell’ipotesi di pignoramento di fabbricati, l’esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l’esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l’atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell’ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l’esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell’atto di acquisto.

L’esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l’esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l’esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l’esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l’atto d’acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).



Qualora l’atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l’esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l’ispezione non sia in grado di condurre all’individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l’esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l’esperto preciserà comunque se quantomeno l’intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l’esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l’atto d’acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l’edilizia economica e popolare), l’esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all’emissione dei decreti di occupazione d’urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell’adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l’esperto preciserà se l’intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L’esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l’atto di acquisto del bene in capo all’esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l’esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l’usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest’ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L’esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all’art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze*



di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:



- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell’immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.

Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

L’esperto verificherà **se l’immobile è abitato dal debitore o dal debitore e dalla sua famiglia** (per tali intendendosi anche le unioni civili e le convivenze more uxorio, cfr. art. 2 Cost., art. 1, commi 1 della L. n. 76/2016 e ss. per le unioni civili tra persone dello stesso sesso, art.1 commi 50 e ss. della L. n. 76/2016 per la rilevanza per l’ordinamento giuridico delle forme di convivenza di fatto) in data anteriore alla notifica dell’atto di pignoramento verificando: - il certificato di residenza del debitore e dei familiari con lui conviventi; - il certificato dello stato di famiglia e le risultanze dei registri dello stato civile; - l’intestazione delle bollette delle utenze della luce e del gas; la presenza all’interno dell’abitazione dei beni di cui all’art. 514, n. 2 c.p.c.;

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.



In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di immobile oggetto di un **provvedimento di assegnazione della casa coniugale** l’Esperto:

i) acquisirà copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verificherà se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al 26esimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l’esperto stimerà l’immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell’equivalente pecuniario dell’assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del 26esimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.



QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L’esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l’esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive (sia individuali sia concorsuali) relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l’esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell’esecuzione al fine dell’adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell’atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell’ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l’esperto acquisirà – con l’ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l’adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell’acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l’esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:



- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall’atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l’assenza di atti di affrancazione del bene, l’esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L’esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L’esperto deve indicare il **valore di mercato** dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l’esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l’esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall’operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L’esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l’esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L’ESPERTO PUO’ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l’esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L’esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).



Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l’esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell’ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l’esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell’ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l’esperto determinerà il valore d’uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un **prezzo base d’asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all’attenzione dell’esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l’esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L’esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l’esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.



L’esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell’esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l’esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l’esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell’esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L’esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell’atto d’acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell’esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell’atto di matrimonio, l’esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l’esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

il sottoscritto Per. Agr. Luigi Cipriano , residente in Montalbano J.co (MT) Via Monti 8 , iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della provincia di Matera al N° 461, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad eseguire le operazioni peritali :

-----@-----

2. Operazioni Peritali

Cronologia delle operazioni

- 31/07/2023 Convocazioni delle parti;
- 09/08/2023 inizio operazioni peritali;
- 10/04/2024 termine operazioni e redazione perizia.

In data 09/08/2023 le operazioni peritali sono regolarmente iniziate sui luoghi oggetti di causa individuati in agro di Montalbano J.co (Mt- Fg 55 p.lle 30-187) . Alla adunanza erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, L’Avv. Chita Francesco Paolo, Custode Giudiziario .

Dopo aver individuato i comparenti e letto il quesito del giudice, il CTU ha esplicitato il piano di lavoro delle operazioni e successivamente , alla presenza costante delle parti ha eseguito una attenta ricognizione dei luoghi, scattato fotografie ed eseguito misurazioni (come esplicitato nel verbale delle operazioni peritali);

Dopo aver verificato lo stato dei luoghi Il CTU ha ritenuto necessario eseguire ulteriori accertamenti e foto da eseguirsi successivamente in un momento cui la vegetazione non fosse così fitta da non permettere la verifica dettagliata dei fondi e con l’ausilio di un drone.

- In data 09/03/2024 sono stati eseguiti i rilievi fotografici con drone .



3. CONTROLLO PRELIMINARE

Atto di Pignoramento immobiliare

L'atto di pignoramento immobiliare è stato registrato in Conservatoria dei RR II in data 13/12/2002 al N° 10177

Dalla verifica dello stesso si evince il pignoramento dei seguenti immobili :

- Fondo in Montalbano J.co di HA 7.39.30 in catasto al FG 55 p.lle 30-187.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

RISPOSTA QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Gli immobili pignorati risultano intestati alla ***, nata a *** per atto pubblico del 19/03/82 Notaio Lacanna sede Rotondella (mt) Rep. 15902 registrato in data 01/04/1982 – Voltura 20783 del 04/08/1983. Diritto di proprietà per 1000/1000.

RISPOSTA QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto è unico comprendente le particelle 30 e 187 del Fg 55 in agro di Montalbano J.co (MT) che risultano essere contigue e omogenee per natura del terreno e specie insistenti.

Trattasi di terreni posti nell'area del demanio Andriace , tipici dei terrazzi planiziali del Metapontino, adiacenti con i confini nord- nord- est con il “Bosco di Andriace” e con altri appezzamenti coltivati ad agrumeti.

Trattasi di terreni franchi di medio impasto ben drenati e profondi, di buona fertilità . La possibilità di irrigazione e di meccanizzazione pone gli stessi per essere valutati quali altri similari della zona.

Sui terreni oggetto di stima insistono agrumi ed olivi in totale stato di abbandono.

Vi sono tracce di impianto di irrigazione del “ tipo a goccia” ormai inservibile.

Per una puntuale valutazione si rimanda alla risposta al quesito n.12

RISPOSTA QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Come precisato in precedenza i beni oggetto di pignoramento sono identificati in catasto al FG 55 p.lle 30-187 comune censuario di Montalbano J.co (MT) .

La qualità riferita in catasto è Agrumeto di Classe 2.



Il lotto ha una estensione pari a Ha (ettari) 7.39.30
Alla relazione si allega visura catastale n° T13745/2024 del 07/04/2024.

RISPOSTA QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Agro	Fg	P.IIa	Estensione Ha	Natura	Classe	RD
Montalbano J.co	55	30	5.03.42	Agrumeto	2 classe	1.689,97
“	55	187	2.35.88	Agrumeto	2Classe	791,84
TOTALE			7.39.30			2.481,81

RISPOSTA QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I beni oggetto di stima hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- dall’impianto meccanografico 01/01/1975 al 18/03/1982
- *** ;
- DAL 19/03/1982 all’attualità ***.
- Si allegano visure storiche alla relazione .

RISPOSTA QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono in zona E2 del vigente regolamento urbanistico ,adottato con Delibera di Consiglio Comunale 24 del 22/06/2012

RISPOSTA QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

All’attualità i terreni risultano in stato di abbandono

RISPOSTA QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni .

RISPOSTA QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale .

RISPOSTA QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



Non risultano oneri o pesi di altro tipo ;

RISPOSTA QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nessuna spesa di gestione allo stato attuale .

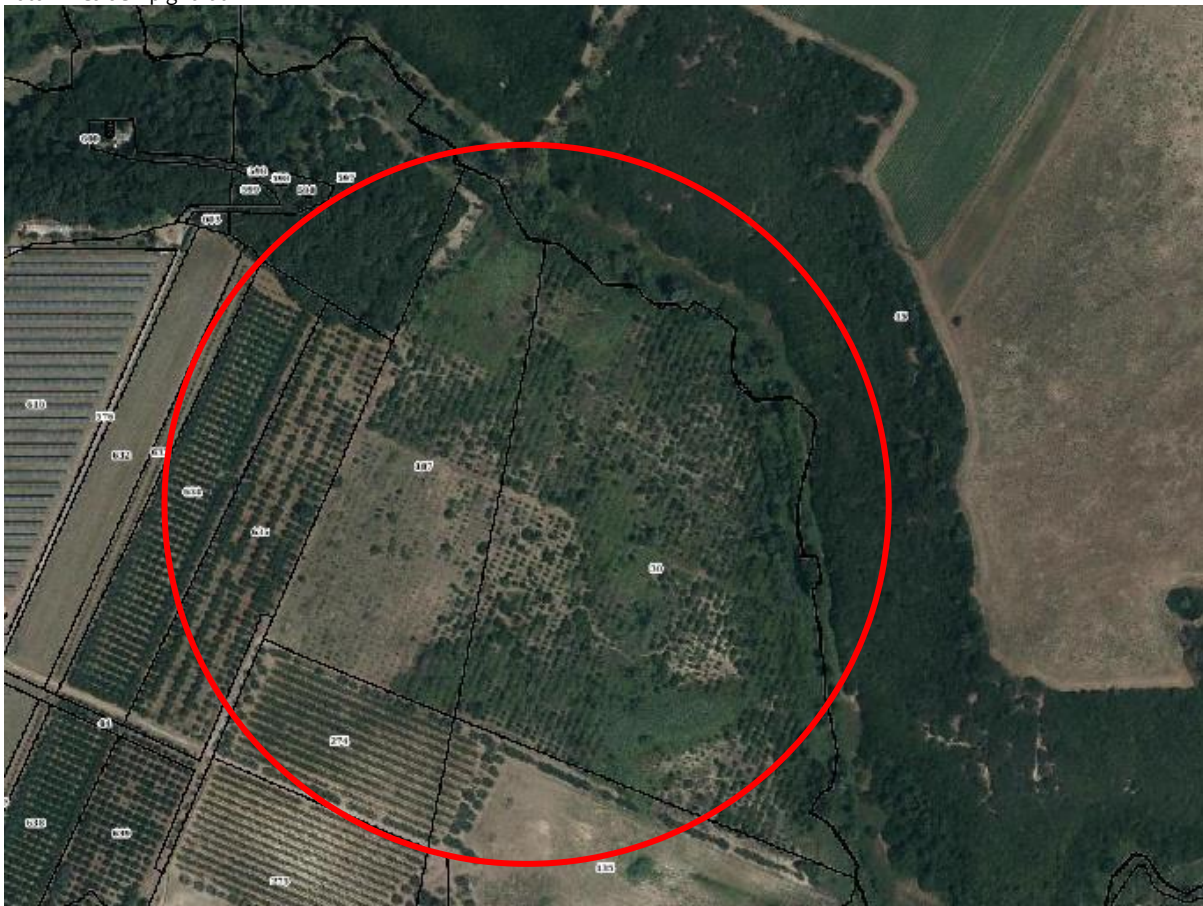
RISPOSTA QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Dai riscontri in situ effettuati, i beni pignorati consistono in un unico appezzamento di terreno distinto dalle particelle 30-187 del Fg 55 Comune di Montalbano J.co (contigue e omogenee per natura del terreno e specie insistenti sugli stessi).

I terreni, come in precedenza riferito, sono posti nella zona del demanio Andriace in prossimità dell' area Bosco, cui si accede da una strada comunale rurale in buono stato .

I terreni cui trattasi, sono circondati da altri appezzamenti coltivati secondo le specie tipiche della zona, (Agrumi, olivi, drupacee). La parte nord – est , confina un fosso naturale che fa parte del Bosco di Andriace (p.lla 45) i terreni confinanti, (p.lla 635-274, 435), sono appezzamenti coltivati secondo gli usi e pratiche ordinarie e del luogo.

Foto 1 Area beni pignorati



I terreni sono tipici dei terrazzi planiziali del metapontino caratterizzati da terreni freschi ben drenati di buona fertilità.

Le colture riscontrate sono arance e ulivi, ma lo stato di abbandono in cui versano hanno fatto sì che fossero inglobati nella vegetazione spontanea arbustiva (prevalentemente lentisco, terebinto, fillirea) e alberi ad alto fusto (pero selvatico, roverella, olivastro) che ha invaso nel corso degli anni il fondo.

La maggiorparte degli alberi di agrumi sono disseccati oppure in cattivissimo stato fitosanitario con evidenti malattie di tipo crittogamico (phitoftora);

Le piante di olivo, nonostante siano più resistenti, riportano evidenti attacchi di cancri rameali e rognia.

Dal punto di vista produttivo si può affermare che la produttività è pari a zero.

Altresì i terreni sono dotati di idranti consortili per l’irrigazione (c.d. bocchette), ma l’impianto di irrigazione è inutilizzato e inservibile poiché divelto e rotto in più punti. Si può affermare che esiste “traccia” dell’impianto di irrigazione.

In tali situazione di assoluto abbandono i terreni, per essere coltivati abbisognano di un intervento di dissodamento, decespugliamento e depeppamento.

La valutazione pertanto si soffermerà sui terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, considerandoli quali seminativi irrigui e non agrumeti come riportati nelle visure catastali.

Dal punto di vista della quotazione immobiliare si è ritenuto prendere in considerazione alcuni valori quali i VAM (Valori agricoli Medi) per la prov. Di Matera Regione Agraria n° 8 (Metapontino) dati CREA (Centro Ricerche Economia Agraria) per stabilire una produttività di tali terreni in condizioni “normali”, vale a dire in condizione di coltivabilità ordinaria.

Tali valori sono serviti come termine di paragone.

Altresì considerando la zona, il territorio, le caratteristiche pedoclimatiche e la possibilità di effettuare lavorazioni agrimeccaniche si è potuto valutare i terreni nella loro interezza e complessità.

Si riporta pertanto, un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che si sono presi in riferimento tenuto conto della realtà territoriale e della particolarità locali che vadano ad influenzare in modo più o meno singolare, il valore immobiliare.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l’esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):



Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al

trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Nel caso dei terreni in valutazione si considera buona la fertilità degli stessi .

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

L'area presa in esame è di **giacitura pianeggiante** che degrada leggermente verso il fosso naturale .

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare

sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Dalle valutazioni effettuate si definisce **buona l'esposizione** con un ottimo irraggiamento e la ventosità non influenza negativamente le colture .

Il vento prevalente è da sud-est (scirocco) che può determinare in caso di forte umidità aborti florali, e insorgenza di malattie crittogamiche per le colture .

La zona però non presenta rischi di gelate tardive e ristagni di aria .

Ubicazione



È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale– quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Il fondo dista 5 km circa da Scanzano J.co e 8 km circa da Montalbano J.co .

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

L'accesso al fondo è garantito da una strada comunale interpodereale in buono stato non vi sono limitazioni al normale transito di mezzi agricoli o mezzi atti al trasporto delle produzioni raccolte.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

La forma trapezoidale del fondo non costituisce limitazioni alla coltivabilità dei terreni

Ampiezza



È un fattore che deve valutare l’ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a

stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

L’ampiezza del fondo definisce un appezzamento medio con particelle contigue ottimale rispetto alla media di zona.

Risorsa irrigua

Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica.

Sì risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente

no risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente.

Il fondo è dotato di idranti consortili a pressione e l’irrigazione è garantita dal Consorzio di Bradano e Metaponto

Conduzione

La conduzione tiene conto degli interventi agronomici (potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenerne conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie,

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola normalmente di almeno il 40%;

abbandonati – in cui le piante coltivate sono in stato di abbandono , non vi sono cure colturali e la produttività risulta completamente azzerata.

Il caso dei beni oggetto di stima, considerando che le piante coltivate non possono essere valutate per il cattivo stato vegetativo, in completo abbandono ai fini di una valutazione di mercato possono essere assimilati a **seminativi irrigui** .

Tutte i parametri presi in considerazione definiscono alcuni coefficienti di armonizzazione che combinati tra loro correggono i valori presi in esame. I coefficienti più significativi sono stati raccolti in una tabella al fine di semplificare la visione e la comprensione .

Tabella A– coefficienti Seminativo irriguo		
Fertilità		Giacitura
ottima 1,00		pianeggiante 1,00
buona 0,90		acclive 0,95
discreta 0,80		mediocre 0,90
		Accesso
		buono 1,00
		sufficiente 0,95
		insufficiente 0,90
Forma		Ubicazione
		Ampiezza



**Tribunale di Matera – Giudice Dott.ssa F. Berloco – Causa civile n. 98/2002 R.G. Relazione
Tecnica d’Ufficio**

Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

Valori in esame

Dai Valori Agricoli medi si riscontra un valore per seminativi irrigui pari a 17.200,00 €/Ha .
La valutazione dei dati CREA, riferito a affitto di terreni simili in Basilicata per produzioni orticole e fragole, varia da 700 a 1.500 € per Ha .
Il dato è assolutamente in linea con alcuni contratti di fitto verificati per la zona del metapontino.

Dalla capitalizzazione dell’affitto possiamo ricavare i valori minimi e massimi .
Il saggio di interesse utilizzato, considerando il periodo di recessione, è pari al 5%.

I valori ottenuti sono i seguenti :

$700 / 5\% = 14.000 \text{ €/Ha ettaro}$
 $1500 / 5\% = 30.000 \text{ €/ Ha ettaro.}$

Sommando i tre valori verificati (61.200,00) si ottiene una mediana pari a € 20.400/Ha .

A questo valore andremo ad applicare i coefficienti di armonizzazione considerati in precedenza:

- Fertilità buona 0,9;
- Giacitura pianeggiante 1,00;
- Forma regolare 1,00;
- Ubicazione normale 0,95;
- Accesso sufficiente 0,95
- Ampiezza media 1,00.
- Dotazione irrigua consortile 1,00
- Conduzione pessima 0,90

Il valore ottenuto $20.400 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00$ dà un valore di mercato pari a € 14.913 €/ha

Il valore complessivo del fondo è pari a $14.913 \text{ €/Ha} \times 7,3930 \text{ Ha (ettari)} = 110.252,00\text{€}$

RISPOSTA QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La valutazione effettuata è comprensiva essendo una sola quota

RISPOSTA QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

E’ stato richiesto il certificato di matrimonio in data 12/04/2024 all’ufficio di Stato Civile del Comune di Gioia del Colle (BA) .



Dalla consultazione del registro Imprese presso la CCIAA di Bari l’impresa agricola risulta cessata in data 01/06/2003.

- § - § - § -

5. Conclusioni

Come riferito dalle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare hanno un valore di mercato pari a 110.252,00 € (euro centodiecimiladuecentocinquantadue/00) nello stato di fatto e di diritto cui versano al momento di stima.

Il sottoscritto CTU Per. Agr. Luigi Cipriano, ritiene, con la presente relazione che si compone di 28 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati come di seguito elencati , di aver assolto al compito assegnato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi nuovo ed ulteriore chiarimento.

Montalbano J.co 13 Aprile 2024

Il CTU Per. Agr. Luigi Cipriano

CIPRIANO LUIGI

Firmato digitalmente da
CIPRIANO LUIGI

Data: 2024.04.15 09:40:54 +02'00'



6. ALLEGATI

1. Stralcio planimetrico;
2. Documentazione fotografica ;
3. Visure storiche delle particelle oggetto di causa;
4. Richiesta certificato di matrimonio Comune di Gioia Del Colle;
5. Visura CCIAA di Bari;
6. VAM Basilicata , dati Crea .

**STRALCIO PLANIMETRICO (area del fondo)
Comune di Montalbano J.co Fg 55 P.Ile 30 - 187**





P.lle 30-187 (scala 1:2000)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 2 (da Satellite con indicazione km delle distanze dai centri principali)



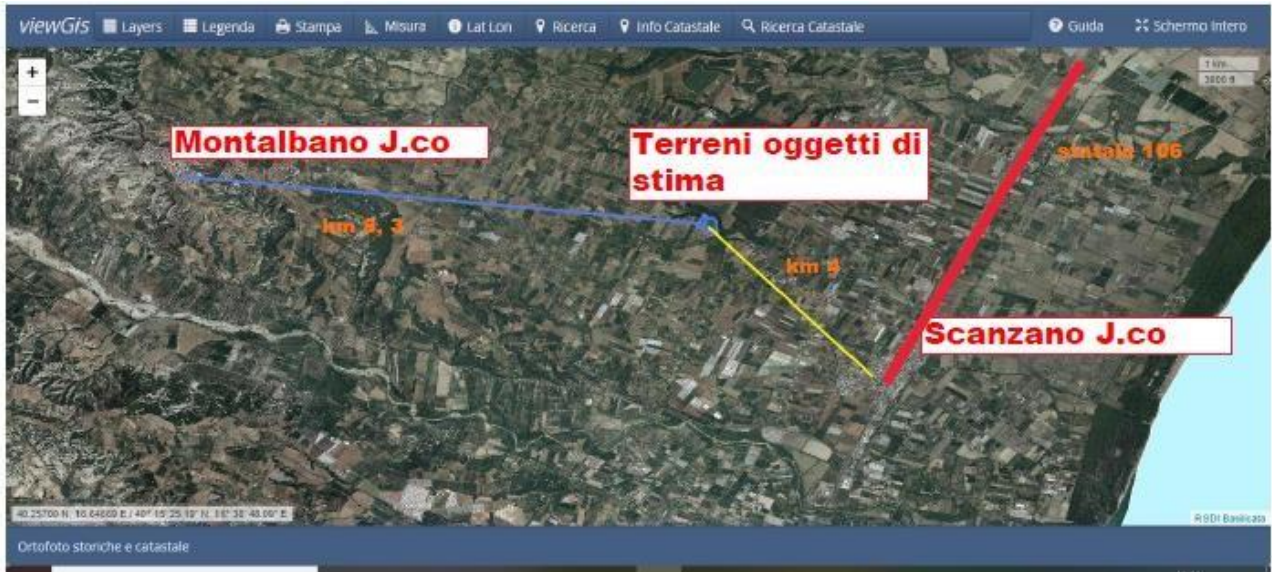


Foto 3 Area del fondo (evidenza dello stato di abbandono dei terreni)





Foto 4- 5 riprese da drone (panoramica del fondo)





Foto 6-7 (evidenza dello stato di abbandono e terreni vicini coltivati)









Foto 8-9-10-11-12 (evidenza del sopravanzare della vegetazione spontanea)





Foto 13 (particolare del disseccamento delle piante di Agrumi)





Foto 14 (particolare residui di impianto irriguo)





Foto 15 (particolare impianto irriguo invaso da essenze spontanee – lentisco- fillirea etc)





Foto 16 (Particolare impianto irriguo sotterraneo tagliato – inservibile)







Foto 17-18 (specie coltivate Agrumi e olivo completamente invase da vegetazione spontanea)



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MATERA



Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTALBANO JONICO (F399) (MT)**
• Foglio **55** Particella **30**
Partita: **14061**

Impianto meccanografico del 06/10/1975

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro **1.689,97** Lire **3.272.230**
agrario Euro **558,99** Lire **1.082.353**
Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**
Superficie: **50,342** m²

VARIAZIONE DUFFICIO del 11/03/1997 in atti dal
21/03/1997 MOD.26 N.1096/93 (n. 22.1/1997)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTALBANO JONICO (F399) (MT)**
• Foglio **55** Particella **187**
Partita: **14061**

Impianto meccanografico del 06/10/1975



Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/04/2024**
Ora: **12:50:46**
Numero Pratica: **T13745/2024**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 791,84 Lire 1.533.220
 agrario Euro 261,92 Lire 507.142
Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe 2
Superficie: **23.588 m²**

VARIAZIONE DUFFICIO del 11/03/1997 in atti dal
21/03/1997 MOD.26 N.1096/93 (n. 22.1/1997)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> [REDACTED] 1. Atto del 19/03/1982 Pubblico ufficiale LACANNA
Sede ROTONDELLA (MT) Repertorio n. 15902 - UR
Sede ROTONDELLA (MT) Registrazione n. 297
registrato in data 01/04/1982 - Voltura n. 20783 in atti
dal 04/08/1983

Dritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTALBANO IONICO (F399)
Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 2.481,81** Reddito agrario: **euro 820,91** Superficie: **73.930 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 2.481,81** Reddito agrario: **euro 820,91** Superficie: **73.930 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MATERA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati di proprietà: Dal 19/03/1982 Proprietà' per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di MONTALBANO JONICO (F399) (MT)

Foglio 55 Particella 30

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1.689,97 Lire 3.272.230; agrario Euro 558,99 Lire 1.082.353

Superficie: 50.342 m²

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Partita: 14061



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati di proprietà: Dal 19/03/1982 Proprietà' per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di MONTALBANO JONICO (F399) (MT)

Foglio 55 Particella 187

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 791,84 Lire 1.533.220; agrario Euro 261,92 Lire 507.142

Superficie: 23.588 m²

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Partita: 14061

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MONTALBANO JONICO (Codice:F399)
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	Foglio: 55 Particella: 30

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1000/1000
---	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 11/03/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	55	30		-	AGRUMETO 2	5 03 42		Euro 1.689,97 L. 3.272.230	Euro 558,99 L. 1.082.353	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/03/1997 in atti dal 21/03/1997 MOD.26 N.1096/93 (n. 22.1/1997)
Notifica						Partita	14061			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:55 Particella:187:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	55	30		-	SEMINATIVO 4	5 03 42		L. 176.197	L. 201.368	Impianto meccanografico del 06/10/1975
Notifica						Partita	8474			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2024

Situazione degli intestati dal 19/03/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/03/1982 Pubblico ufficiale LACANNA Sede ROTONDELLA (MT) Repertorio n. 15902 - UR Sede ROTONDELLA (MT) Registrazione n. 297 registrato in data 01/04/1982 - Voltura n. 20783 in atti dal 04/08/1983		

Situazione degli intestati dal 26/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(99) Da verificare fino al 19/03/1982
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/02/1981 Pubblico ufficiale ZITO Sede MATERA (MT) Repertorio n. 1347 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 698 registrato in data 12/03/1981 - Voltura n. 23881 in atti dal 08/10/1981		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(99) Da verificare possessore per acquisto l'ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in puglia e lucania sezione speciale per la riforma fondiaria con sede in bari venditore con patto di r. fino al 26/02/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 06/10/1975		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MONTALBANO JONICO (Codice:F399)
	Provincia di MATERA
Catasto Terreni	Foglio: 55 Particella: 187

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1000:1000
---	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 11/03/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	55	187		-	AGRUMETO 2	2 35 88		Euro 791,84 L. 1.533.220	Euro 261,92 L. 507.142	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/03/1997 in atti dal 21/03/1997 MOD.26 N.1096/93 (n. 22.1/1997)
Notifica						Partita	14061			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:55 Particella:30 :

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	55	187		-	SEMINATIVO 4	2 35 88		L. 82.558	L. 94.352	Impianto meccanografico del 06/10/1975
Notifica						Partita	8474			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2024

Situazione degli intestati dal 19/03/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/03/1982 Pubblico ufficiale LACANNA Sede ROTONDELLA (MT) Repertorio n. 15902 - UR Sede ROTONDELLA (MT) Registrazione n. 297 registrato in data 01/04/1982 - Voltura n. 20783 in atti dal 04/08/1983		

Situazione degli intestati dal 26/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 19/03/1982
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/02/1981 Pubblico ufficiale ZITÒ Sede MATERA (MT) Repertorio n. 1347 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 698 registrato in data 12/03/1981 - Voltura n. 23881 in atti dal 08/10/1981		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare possessore per acquisto l'ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in puglia e lucania sezione speciale per la riforma fondiaria con sede in bari venditore con patto di r. fino al 26/02/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 06/10/1975		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Da "cipriano.luigi" <cipriano.luigi@pec.it>

A "stato civile.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it" <stato civile.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it>

Data venerdì 12 aprile 2024 - 11:03

TRIBUNALE DI MATERA CAUSA R.G.E.I 98 2002 RICHIESTA CERTIFICATO DI MATRIMONIO CF DNTMTR45A60E038W

Spett.le Ufficio Stato Civile
Comune di Gioia Del Colle

in riferimento all'oggetto , in qualità di CTU della causa 98/2002

sono a chiedere per

il certificato di Matrimonio per estratto ove la stessa sia coniugata.

All'uopo si invia :

- Nomina a CTU del Giudice del Tribunale di Matera;
- Questo posto dal Giudice .

Per qualsiasi comunicazione vogliate prendere in riferimento i recapiti in calce .

Distinti saluti
IL CTU

Per. Agr. Luigi Cipriano
Via Rattazzi I 75023
Montalbano J.co (MT)
0835/594019 3394209074
mail : luigi.cipriano@tin.it, stlcipriano@gmail.com
pec: cipriano.luigi@pec.it

Allegato(i)

ACQ_RES_4380053963193462494_nomina.pdf (1086 KB)

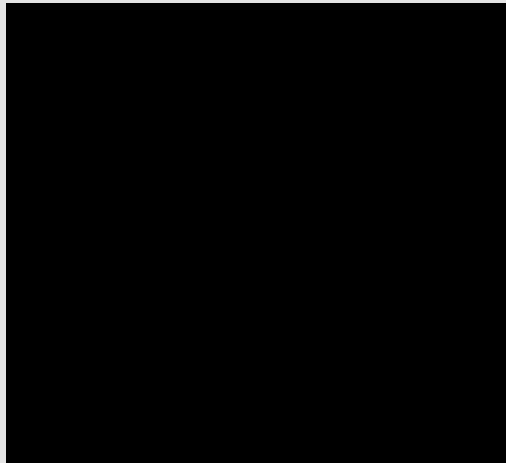
Incarico 98 2002.pdf (906 KB)

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di BARI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA DELL'IMPRESA



Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede [REDACTED]

Telefono [REDACTED]

Numero REA [REDACTED]

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese [REDACTED]

Forma giuridica impresa individuale

Data iscrizione 10/06/1994

Stato Impresa cancellata

Data cancellazione 20/10/2003

Data ultimo protocollo 20/06/2003

Titolare di impresa individuale [REDACTED]

ATTIVITA'

Data inizio attività 01/06/1994

Attività esercitata azienda agricola

Codice ATECO 01.1

Codice NACE 01.1

Attività import export -

Contratto di rete -

Albi ruoli e licenze -

Albi e registri ambientali -

L'IMPRESA IN CIFRE

Titolari di cariche 1

Unità locali 0

Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi 0

Trasferimenti di sede 0

Partecipazioni ⁽¹⁾ -

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA -

Certificazioni di QUALITA' -

DOCUMENTI CONSULTABILI

Altri atti -

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote





Indice

1 Sede.....	2
2 Informazioni costitutive.....	2
3 Cancellazione.....	2
4 Titolari di cariche o qualifiche.....	3
5 Attività, albi ruoli e licenze.....	3
6 Aggiornamento impresa.....	3

1 Sede

Indirizzo Sede



Numero repertorio economico
amministrativo (REA)

Data iscrizione Registro Ditte

10/06/1994

2 Informazioni costitutive

Registro Imprese

Codice fiscale e numero di iscrizione:



Data di iscrizione: 13/09/1996

Sezioni: Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE
(sezione speciale)

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione:



del Registro delle Imprese di BARI

Precedente numero di iscrizione:



Data iscrizione: 13/09/1996

sezioni

Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sezione speciale) il 13/09/1996

3 Cancellazione

Cancellazione

Data cancellazione: 20/10/2003

Causale: cessazione di ogni attivita'

Data cessazione attività: 01/06/2003

Cancellazione, cessazione e trasferimento

cancellazione

Data cancellazione: 20/10/2003

Data domanda: 20/06/2003

Causale: cessazione di ogni attivita'

Data cessazione attività: 01/06/2003





4 Titolari di cariche o qualifiche

Titolare Firmataria



Titolare Firmataria

DENTICO MARIA TERESA

Nata a



residenza



carica

titolare firmataria

5 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 01/06/1994

Attività esercitata

AZIENDA AGRICOLA

Attività

inizio attività

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 01/06/1994

attività esercitata nella sede

ATTIVITA' : AZIENDA AGRICOLA

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: 01.1 - coltivazione di colture agricole non permanenti

Importanza: primaria Registro Imprese

(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

Addetti

(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 1999

(Dati rilevati al 31/12/1998)

Dipendenti: 0

Indipendenti: 0

6 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo

20/06/2003



REGIONE BASILICATA - PROVINCIA DI MATERA
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI

VALORI AGRICOLI MEDI PER ETTARO ESPRESSI IN EURO ANNO 2021

TIPI DI COLTURA	REGIONI AGRARIE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	MONTAGNA TRA BASENTO E SAURO	COLLINE DI IRSINA	MEDIO BASENTO	COLLINE MATERANE	COLLINE DEL SAURO E DELLA SALANDRELLA	COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA	COLLINE DEL BASSO SINNI	PIANURA DI METAPONTO
	Accettura , Cirigliano, Gorgoglione, Oliveto Lucano.	Irsina	Calciano , Garaguso , Grassano , Grottole , Salandra , Tricarico.	Matera	Aliano , Craco , San Mauro Forte , Stigliano.	Ferrandina , Miglionico , Pomarico.	Colobraro , Nova Siri , Rotondella , San Giorgio Lucano , Tursi , Valsinni.	Bernalda , Montalbano Jonico, Montescaglioso, Piisticci , Policoro , Scanzano Jinico
	Valore medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Valori medi ad Ha	Vaolri medi ad Ha
Seminativo	4.000,00	12.100,00	6.000,00	12.500,00	5.300,00	6.500,00	6.000,00	8.000,00
Seminativo Arborato	3.600,00	12.100,00	6.200,00	12.500,00	5.000,00	6.700,00	6.200,00	8.400,00
Seminativo irriguo	6.500,00	16.200,00	12.500,00	13.900,00	12.000,00	11.600,00	14.500,00	17.200,00
Seminativo arborato irriguo	6.000,00	16.200,00	12.500,00	13.900,00	12.500,00	-	16.300,00	17.600,00
Orto	-	-	-	-	-	-	9.400,00	10.500,00
Orto irriguo	-	15.200,00	12.500,00	13.000,00	10.700,00	14.500,00	14.500,00	17.500,00
Agrumeto	-	-	-	-	14.500,00	-	21.800,00	21.350,00
Agrumeto - uliveto	-	-	-	-	-	-	18.500,00	17.600,00
Frutteto	-	-	-	-	-	-	13.500,00	13.000,00
Frutteto specializzato	-	14.200,00	12.500,00	17.200,00	14.500,00	16.500,00	19.000,00	19.000,00
Vigneto	4.200,00	7.500,00	8.000,00	10.000,00	7.000,00	7.800,00	6.000,00	9.000,00
Vigneto alto intelaiato	-	16.400,00	-	18.100,00	17.600,00	12.800,00	15.000,00	24.000,00
Vigneto - uliveto	4.300,00	8.700,00	7.000,00	9.500,00	6.200,00	8.100,00	-	11.000,00
Uliveto	5.000,00	9.450,00	7.000,00	9.500,00	8.000,00	9.000,00	5.800,00	11.000,00
Uliveto intensivo irriguo	-	-	-	14.100,00	-	-	13.900,00	19.000,00
Castagneto da frutto	-	-	-	-	4.000,00	3.500,00	-	-
Pascolo	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo arborato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Pascolo cespugliato	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00
Incolto produttivo	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00
Bosco alto fusto	4.500,00	4.500,00	4.000,00	-	4.500,00	4.500,00	4.000,00	4.500,00
Bosco ceduo	4.000,00	4.000,00	3.000,00	-	4.000,00	4.000,00	3.500,00	3.500,00

Contratti in deroga per seminativi irrigui del litorale romano da destinare a carote (RM)		2.500	3.000
Contratti in deroga per orticole (VT)		500	1.000
Contratti in deroga per orticole (L1)		900	1.500
Contratti in deroga per orticole e actinida (L1T)		1.500	2.500
Contratti per orticole in serra (L1)		3.500	5.500
Contratti in deroga per frutti specializzati (RM)		700	1.200
Contratti in deroga per oliivi collinari (RM)		200	400
Compartecipazione per nocciole (VT)		1.000	1.500
Contratti in deroga per vigneti comuni (RM)		900	1.300
Contratti in deroga per vigneti DOC (RM)		1.200	2.000
Contratti per campi fotovoltaici (RM-VT-FR-LT-RI)		3.500	8.000
ABRUZZO			
Contratti stagionali verbali per seminativi irrigui nel Fucino (AQ)		350	900
Contratti in deroga per seminativi (AQ)		80	250
Contratti in deroga per colture orticole (TE)		250	750
Contratti in deroga per colture orticole (PE)		250	700
Contratti in deroga per frutti specializzati nel Vastese (CH)		250	650
Contratti in deroga per oliivi DOP (PE)		200	600
Contratti in deroga per vigneti DOC (TE)		350	800
Contratti in deroga per vigneti DOC (CH)		350	800
MOLISE			
Contratti in deroga per seminativi asciutti nella collina interna di Isernia		100	150
Accordo verbale per colture foraggere (prati e pascoli di media collina) nell'alto Molise (IS)		20	40
Contratti in deroga per seminativi irrigui per orticoltura mercantile nella pianura costiera (CB)		400	500
Contratti stagionali per colture orticole-industriali nelle colline del basso Molise (CB)		170	230
Contratti in deroga per orticole nella pianura venafrana (IS)		350	500
Contratti in deroga per oliivi asciutti e/o irrigabili nella collina interna di Isernia		100	160
Contratti in deroga per vigneti DOC nella pianura costiera (CB)		600	800
CAMPANIA			
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella zona del Taburno (BN)		250	350
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella Piana del Sele (SA)		1.100	1.500
Contratti in deroga per seminativi irrigui con serre nella Piana del Sele (SA)		4.000	6.000
Contratti in deroga per tabacco in irriguo nelle colline di Benevento (BN)		300	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui nell'agro aversano (CE)		1.000	1.200
Contratti stagionali per seminativi irrigui nelle colline del Monne Maggiore (CE)		500	800
Contratti in deroga per seminativi asciutti nella zona del Fortore (BN)		250	350
Contratti in deroga per seminativi asciutti nella zona del Matese sud-orientale (BN)		250	350
Contratti in deroga per tabacco in asciutto nell'Alto Tammaro (BN)		400	600
Contratti in deroga per prati-pascoli nella zona del Fortore (BN)		100	200
Contratti in deroga per ortaggi nel Piano Campiano settentrionale (CE)		1.000	1.600
Contratti in deroga per ortaggi nella Piana del Volturno (CE)		1.200	1.600
Contratti stagionali per colture ortive nell'agro nocerino-sarnese (SA)		1.500	2.500
Contratti in deroga per ortive nel Piano Campiano sud-occidentale (NA)		900	1.000
Contratti in deroga per azienda floricola nella zona costiera (NA)		2.000	3.000
Contratti in deroga per frutti specializzati a Sessa Aurunca (CE)		900	1.200
Contratti in deroga per frutti nell'agro nocerino-sarnese (SA)		1.000	1.200
Contratti in deroga per frutti specializzati nel Piano Campiano sud-occidentale (NA)		500	700
Contratti in deroga per oliivi nelle colline di Avella e del Vallo di Lauro (AV)		450	750
Contratti in deroga per oliivi nelle colline del Calore Irpino Inferiore (BN)		300	400
Contratti in deroga per oliivi nella zona del Partenio (AV)		500	800
Contratti in deroga per nocciolati nella zona del Partenio (AV)		600	1.200
Contratti in deroga per nocciolati nelle colline di Avella e del Vallo di Lauro (AV)		600	1.000
PUGLIA			
Contratti informali per seminativi asciutti nel Tavoliere (FG)		260	290
Contratti stagionali per seminativi zootecnici nella murgia tarantina (TA)		220	300
Contratti in deroga per seminativi asciutti (BR)		180	280
Contratti in deroga per seminativi asciutti della fossa premurgiana (BA-BAT)		220	320
Contratti stagionali per pomodoro nel Tavoliere (FG)		700	1.100
Contratti in deroga per ortaggi a Polignano/Monopoli (BA)		650	850
Contratti in deroga per orticole irrigue nella pianura di Brindisi		400	500
Contratti in deroga per angurie e altre orticole a Nardò (LE)		400	800
Contratti in deroga per vigneti da tavola nella pianura di Barletta		1.700	2.800
Contratti in deroga per vigneti da tavola nella pianura di Taranto (TA)		750	1.500
Contratti in deroga per vigneti da vino a Salice (LE)		1.100	1.350
Contratti in deroga per aziende zootecniche con strutture nella Murgia Barese (BA)		180	310
BASILICATA			
Seminativi asciutti nella collina materana (MT)		100	150

