



Viale Siris 122 - 75020 - Nova Siri (MT) tel. e fax: 0835/877320  
mob. ++39.3487224794  
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it Cod.Fis. FLRGPP57R09A942F - Partita I.V.A. 00355520776



**Copia  
cortesia**

**Tribunale di Matera  
Area Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento n° 93 /1993 R.G. Es. Im.  
Rapporto di valutazione**



**Giudice Esecutore**

Dott.sa Francescapatrizia  
BERLOCO

**Il CTU**

Filardi geom. Giuseppe





**TRIBUNALE DI MATERA**

**Area Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento:** nr. 93/1993 del R.G.E.I.

**Vertente:** tra [REDACTED]

**Giudice Esecutrice:** BERLOCO dott.sa Francescapatrizia;

➤ ctu.: FILARDI geom. Giuseppe;

➤ Custode: avv. Maria Rosaria Lella.

**Rapporto di valutazione**

Il sottoscritto **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Matera al numero 682 e all'albo dei ctu. del Tribunale di Matera, nominato nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali e condotto i sopralluoghi presso i beni oggetto del contendere, effettuati i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, si pregia di rassegnare il presente rapporto di valutazione, in ordine ai quesiti formulatogli dall'ill.mo G. E. del Tribunale di Matera, **dott.ssa Francescapatrizia BERLOCO**, nel corso dell'udienza del 25 novembre 2022.

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto CTU produce la seguente relazione tecnica così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

- **Premessa**
- **Capitolo I: Compendio immobiliare;**
- **Capitolo II: Identificazione lotti e stima;**
- **Capitolo III: schema bando di vendita e conclusioni.**

**PREMESSA**

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare ai legali e le parti, a mezzo raccomandata a.r. la data del sopralluogo fissata il giorno 02 ottobre 2023, alle ore 10,30 in agro di Irsina e successivamente in agro di Miglionico, presso i beni oggetto



della procedura. In fase di sopralluogo, coadiuvato dal proprio collaboratore professionale Ing. Pasquale Abalsamo si è eseguita un'ispezione accurata dei luoghi, effettuando la ricognizione degli immobili con rilievi metrici e fotografici. L'insieme delle ricerche ha comportato anche accessi e indagini presso gli uffici tecnici dei comuni di Irsina e Miglionico e l'Agenzia del Territorio di Matera al fine di acquisire ulteriori elementi necessari all'identificazione dei beni e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel verbale di incarico con le risultanze catastali.

Esperiti gli accertamenti del caso e reperita tutta la documentazione tecnica del caso, si procedeva alla stima del compendio immobiliare acquisito al fallimento con redazione del rapporto di valutazione che segue.

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### *Identificazione catastale: consistenza*

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da fondi agricoli ubicati in agro di Irsina alla C/da Pasquarella e in agro di Miglionico alla C/da Monte San Vito, il tutto così identificati e censiti in catasto:

| LOTTO ODI                | IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI IRSINA |            |       |            |        |                 |         |         |
|--------------------------|---|------------|-------|------------|--------|-----------------|---------|---------|
| Identificativo           | Foglio  | Particella | Porz. | Qualità    | Classe | Superficie      | R.D.    | R.A.    |
| A                        | 59  | 94         | AA    | Pasc. Arb. | 01     | 00.07.53        | € 0,78  | € 0,78  |
|                          |   |            | AB    | Sem.       | 04     | 00.12.99        | € 5,03  | € 2,68  |
| B                        | 59  | 135        | AA    | Sem.       | 04     | 00.11.02        | € 4,27  | € 2,28  |
|                          |   |            | AB    | Pasc.      | 04     | 00.00.59        | € 0,02  | € 0,01  |
|                          |   |            | AC    | Pasc. Arb. | 01     | 00.07.09        | € 0,73  | € 0,73  |
| C                        | 59  | 146        | AA    | Sem.       | 05     | 00.79.75        | € 16,47 | € 14,42 |
|                          |   |            | AB    | Pasc. Arb. | 01     | 00.31.18        | € 3,22  | € 3,22  |
| D                        | 59  | 148        | AA    | Sem.       | 05     | 00.06.63        | € 1,37  | € 1,20  |
|                          |   |            | AB    | Pasc. Arb. | 01     | 00.15.87        | € 1,64  | € 1,64  |
| E                        | 59  | 150        | AA    | Sem.       | 05     | 00.25.71        | € 5,31  | € 4,65  |
|                          |   |            | AB    | Pasc. Arb. | 01     | 00.05.79        | € 0,90  | € 0,60  |
| F                        | 59  | 51         | //    | Sem.       | 05     | 01.40.95        | € 29,12 | € 25,48 |
| G                        | 60  | 54         | //    | Sem.       | 03     | 00.65.09        | € 54,03 | € 28,83 |
| H                        | 60  | 88         | 88    | Sem.       | 04     | 01.39.49        | € 31,94 | € 15,13 |
| <b>Totale Superficie</b> |   |            |       |            |        | <b>05.49.68</b> |         |         |



| LOTTO 002                | IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MIGLIONICO |            |          |           |        |                 |          |          |
|--------------------------|---|------------|----------|-----------|--------|-----------------|----------|----------|
| Identificativo           | Foglio  | Particella | Porz.    | Qualità   | Classe | Superficie      | R.D.     | R.A.     |
| A                        | 2   | 67         | //       | Sem.      | 05     | 00.01.28        | € 0,23   | € 0,20   |
| B                        | 2   | 68         | AA<br>AB | Pasc.     | 02     | 04.48.01        | € 37,02  | € 13,88  |
|                          |   |            |          | Sem.      | 04     | 18.28.06        | € 566,47 | € 330,44 |
| C                        | 2   | 71         | AA<br>AB | Pasc.Arb. | U      | 00.01.00        | € 0,07   | € 0,07   |
|                          |   |            |          | Sem.      | 03     | 06.06.48        | € 234,92 | € 125,29 |
| D                        | 2   | 72         | //       | Sem.      | 04     | 00.03.64        | € 1,13   | € 0,66   |
| <b>Totale Superficie</b> |   |            |          |           |        | <b>28.88.47</b> |          |          |

**Nota:** Rispetto all'originario atto di pignoramento del 10/06/1993 la numerazione delle particelle è in parte variata, (come riportato nelle perizie precedenti e integrazione redatte dal geom. Antonio Castellaneta) ma la consistenza è rimasta invariata.

**Identificazione catastale: diritti e quote reali di proprietà**

Dopo aver identificato i beni, si è su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso i diritti e le quote reali di proprietà:

|   | Dati anagrafici intestatari | Codice fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| A | [REDACTED]                  | [REDACTED]     | Proprietà 1000/3000   |
| B | [REDACTED]                  | [REDACTED]     | Proprietà 1000/3000   |
| C | [REDACTED]                  | [REDACTED]     | Proprietà 1000/3000   |

**Ulteriori informazioni**

Dalle ricerche effettuate, all'attualità, per i beni interessati, non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.



## LOTTO 001 : FONDO RUSTICO UBICATO IN AGRO DI IRSINA

### Descrizione generale: ubicazione e zona

Il primo gruppo di beni oggetto di stima, identificato come lotto 001, è ubicato in agro del comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

La zona in esame, posta in ambito extraurbano, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: extraurbana
- Area urbanistica: agricola;
- Servizi presenti nella zona: La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Nessuno;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;
- Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.
- Attrazioni storiche: Centro storico del Comune di Irsina.
- Principali collegamenti pubblici: Nessuno.

### Descrizione analitica del lotto 001

Il lotto 001 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 8 appezzamenti di terreno tra loro contigui e adiacenti, ubicato alla località Pasquarella del Comune di Irsina, ricadente in



parte sul foglio di mappa n° 59 ed in parte sul foglio 60.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali, ma non quello colturale. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha **05.49.68** così ripartiti:

- Ha **04.81.63** circa condotti a Seminativo;
- Ha **00.68.05** circa censiti ed effettivamente costituiti da Pascolo e Pascolo Arborato;

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, con giacitura acclive o sub pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, il fondo è accessibile da strada provinciale che divide in due la proprietà.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### ***Condizioni generali del fondo***

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta che lo stesso è regolarmente condotto.

### **Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina, per le unità catastali costituenti il lotto 001 non sono emerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale.

### **Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 001 sono condotte dal sig. Nicola Picerno genero dell'esecutato (defunto).

### **Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni**



Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione di Pignoramento del 27/07/1993 - trascritta a Matera ai n° 5094 di R.P. e 5910 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 14/01/1997 - trascritta a Matera ai n° 338 di R.P. e 378 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 30/08/1997 - trascritta a Matera ai n° 5026 di R.P. e 6008 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 13/12/2002 - trascritta a Matera ai n° 7908 di R.P. e 10178 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento in rinnovazione del 26/07/2013 - trascritta a Matera ai n° 5083 di R.P. e 6074 di R.G. derivante da Verbale di pignoramento Immobili;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 5094 del 1993.
- Trascrizione di pignoramento in rinnovazione del 22/12/2016 - trascritta a Matera ai n° 8972 di R.P. e 11254 di R.G. derivante da Verbale di pignoramento immobili;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 338 del 1997.

#### **Altre annotazioni o iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Iscrizione di Ipoteca del 24/12/1985 - trascritta a Matera ai n° 468 di R.P. e 7981 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
- Iscrizione di Ipoteca del 30/08/1988 - trascritta a Matera ai n° 690 di R.P. e 6844 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
- Iscrizione di Ipoteca del 07/08/1989 - trascritta a Matera ai n° 599 di R.P. e 9745 di R.G.



derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 09/09/2004 - trascritta a Matera ai n° 1165 di R.P. e 8929 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 451 del 1984.

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 27/10/2007 - trascritta a Matera ai n° 2030 di R.P. e 12273 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 540 del 1987.

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 29/07/2008 - trascritta a Matera ai n° 1175 di R.P. e 6292 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 690 del 1988.

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 19/06/2009 - trascritta a Matera ai n° 791 di R.P. e 5021 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 599 del 1989.

- Trascrizione del 15/05/2023 n° 4686/3643, a favore dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
derivante da certificato di denunciata successione.

- Trascrizione del 09/05/2023 n° 4427/3480, a favore dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
derivante da acquisto di legato.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità o non, così come già riportato agli atti della procedura.

### **Attuali e precedenti proprietari**

**Dal 08/05/2022 all'attualità - Proprietà per 1/3 ciascuno ai sigg. [REDACTED]**





Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà ciascuno di 1/3, per successione testamentaria del 08/05/2022 in morte di [REDACTED]

**Dal al 08/05/2022 - Proprietà per 1/1 [REDACTED]**

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta a [REDACTED] per

Atto del 30/10/1991 a rogito del Notaio Carriero, n° 3722 di repertorio;

Atto del 19/01/1988 a rogito del Notaio Berloco Nicola, n° 81020 di repertorio;

Atto del 04/02/1984 a rogito del Notaio Stigliano, n° 874 di repertorio;

Atto del 20/04/1988 a rogito del Notaio Berloco Nicola, n° 82299 di repertorio;

Per la continuità ante ventennio pignoramento, per i terreni in agro di Irsina non è stato possibile reperire ulteriori atti.

#### **Pratiche edilizie e conformità urbanistica/edilizia**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 001 non vi sono processi edilizi in atto né sono stati rilasciati negli anni autorizzazioni edilizie. Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 001.

#### **Regime urbanistico**

Le unità immobiliari di cui al lotto 001 ricadono in Zona Omogenea E - Aree Agricole del Regolamento Urbanistico Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 02/03/2005. Per tale zona sono consentiti interventi edilizi connessi all'esercizio dell'attività Agricola, quali Abitazioni agricole ed Annessi, nel rispetto delle norme e valori riportati nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico. Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 2474 del 29/06/2023 allegato al presente rapporto di valutazione.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**



**Millesimi di proprietà:** Per le unità immobiliari costituenti il lotto 001, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Spese condominiali insolute o non pagate:** Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 001, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Per le unità costituenti il lotto 001, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato (Equazione 1)**

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità culturale ed estensione dell'immobile nonché del suo stato



conservativo.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto così come di seguito riportato:

- Ha **04.81.63** circa condotto a Seminato;
- Ha **00.68.05** circa censito ed effettivamente costituito da Pascolo e Pascolo Arborato;

### Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, in ragione dello stato culturale che caratterizza il fondo agricolo in esame, nonché della la sua ubicazione, giacitura ed estensione, i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a

- **€ 10.000 ad Ha per i terreni a seminativo**
- **€ 1.200 per i terreni a pascolo.**

### Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (I), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario individuati, si riporta il valore dei beni costituenti il lotto 001, identificato in catasto terreni al f.gl 60 p.lle 54 e 88 ed al f.gl 59 p.lle 94-135-146-148-150-51

### Terreno agricolo censito come seminativo di ha **04.81.63**:

$$04.81.63(\text{ha}) \times € 11.000 (\text{€}/\text{ha}) = € 52.979,30;$$



**Terreno agricolo censito come pascolo e pascolo arborato di ha 00.68.05:**

$$00.68.05(\text{ha}) \times \text{€ } 1.200 (\text{€}/\text{ha}) = \text{€ } 816,60;$$

**In sintesi il Valore totale del Lotto 001 sito in Irsina somma a complessivi € 53.795,90.**

### **LOTTO 002 : FONDO RUSTICO UBICATO IN AGRO DI MIGLIONICO**

#### **Descrizione generale: ubicazione e zona**

Il secondo gruppo di beni oggetto di stima, identificato come lotto 002, è ubicato in agro del comune di Miglionico, comune italiano di 2.337 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 461 m s.l.m. a confina a nord con il comune di Matera (21 km), ad est con Pomarico (10 km) e Montescaglioso (24 km), a sud con Ferrandina (15 km) e ad ovest con Grottole (13 km)..

La zona in esame, posta in ambito extraurbano, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: extraurbana
- Area urbanistica: agricola;
- Servizi presenti nella zona: La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Nessuno;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Matera, Pomarico, Montescaglioso, Ferrandina e Grottole;
- Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.
- Attrazioni storiche: Centro storico del Comune di Miglionico.
- Principali collegamenti pubblici: Nessuno.



### ***Descrizione analitica del lotto 002***

Il lotto 002 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 4 appezzamenti di terreno tra loro contigui e adiacenti, ubicato alla località Monte San Vito del Comune di Miglionico.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali, ma non quello colturale. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha **28.88.47** così ripartiti:

- Ha **24.39.46** circa condotti a Seminativo;
- Ha **04.48.01** circa censiti ed effettivamente costituiti da Pascolo;
- Ha **00.01.00** circa censiti ed effettivamente costituiti da Pascolo arborato;

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, , con giacitura acclive o sub pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, il fondo è accessibile da strada comunale non asfaltata.

Non per ultimo si segnala la presenza di manufatti collabenti identificati nella cartografia con le p.lle 72 e 67, di fatto ruderi di fabbricati un tempo destinati alla conduzione del fondo ed all'attualità crollati e/o quasi non più esistenti.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### ***Condizioni generali del fondo***

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta che lo stesso è regolarmente condotto.

### **Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione



territoriale di Irsina, per le unità catastali costituenti il lotto 002 non sono emerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale.

### **Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 001 sono condotte dal sig. Nicola Picerno genero dell'esecutato (defunto).

### **Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Trascrizione di Pignoramento del 27/07/1993 - trascritta a Matera ai n° 5094 di R.P. e 5910 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 14/01/1997 - trascritta a Matera ai n° 338 di R.P. e 378 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 30/08/1997 - trascritta a Matera ai n° 5026 di R.P. e 6008 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento del 13/12/2002 - trascritta a Matera ai n° 7908 di R.P. e 10178 di R.G. derivante da Verbale di Pignoramento immobili;
- Trascrizione di pignoramento in rinnovazione del 26/07/2013 - trascritta a Matera ai n° 5083 di R.P. e 6074 di R.G. derivante da Verbale di pignoramento Immobili;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 5094 del 1993.
- Trascrizione di pignoramento in rinnovazione del 22/12/2016 - trascritta a Matera ai n° 8972 di R.P. e 11254 di R.G. derivante da Verbale di pignoramento immobili;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 338 del 1997.

### **Altre annotazioni o iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse



le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Iscrizione di Ipoteca del 24/12/1985 - trascritta a Matera ai n° 468 di R.P. e 7981 di R.G.  
derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
- Iscrizione di Ipoteca del 30/08/1988 - trascritta a Matera ai n° 690 di R.P. e 6844 di R.G.  
derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
- Iscrizione di Ipoteca del 07/08/1989 - trascritta a Matera ai n° 599 di R.P. e 9745 di R.G.  
derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 09/09/2004 - trascritta a Matera ai n° 1165 di R.P. e 8929 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 451 del 1984.
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 27/10/2007 - trascritta a Matera ai n° 2030 di R.P. e 12273 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 540 del 1987.
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 29/07/2008 - trascritta a Matera ai n° 1175 di R.P. e 6292 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 690 del 1988.
- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 19/06/2009 - trascritta a Matera ai n° 791 di R.P. e 5021 di R.G. derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di mutuo;
  - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 599 del 1989.
- Trascrizione del 15/05/2023 n° 4686/3643, a favore dei sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]  
derivante da certificato di denunciata successione.
- Trascrizione del 09/05/2023 n° 4427/3480, a favore dei sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]  
derivante da acquisto di legato.



Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità o non, così come già riportato agli atti della procedura.

### **Attuali e precedenti proprietari**

**Dal 08/05/2022 all'attualità - Proprietà per 1/3 ciascuno ai sigg. [REDACTED]**

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà ciascuno di 1/3, per successione testamentaria del 08/05/2022 in morte di Pepe Giuseppe.

**Dal 01/08/1989 al 08/05/2022 - Proprietà [REDACTED]**

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto del 01/08/1989 a rogito del Notaio Fornaro Ernesto n° 50165 di repertorio.

**Dal 08/10/1971 al 01/08/1989 - Proprietà [REDACTED] e Comune di Miglionico**

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta ai sigg. [REDACTED]

per la quota di livellario, per atto del 08/10/1971 a rogito del Notaio Fornaro Ernesto Nigro n° 77575 di repertorio.

### **Pratiche edilizie e conformità urbanistica/edilizia**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 002 non vi sono processi edilizi in atto né sono stati rilasciati negli anni autorizzazioni edilizie. Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 002.

### **Regime urbanistico**

Le unità immobiliari di cui al lotto 002 ricadono in Zona Omogenea E - Zona Agricola dello strumento urbanistico in vigore - Programma di Fabbricazione - approvato con D.P.G.R. n° III del





01/02/1982. Per tale zona sono consentiti interventi edilizi connessi all'esercizio dell'attività Agricola, quali Abitazioni agricole ed Annessi, nel rispetto delle norme e valori riportati nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate allo strumento urbanistico. Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 11/2023 del 03/04/2023 allegato al presente rapporto di valutazione.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

**Millesimi di proprietà:** Per le unità immobiliari costituenti il lotto 002, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Spese condominiali insolute o non pagate:** Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 002, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Per le unità costituenti il lotto 002, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

### **VALUTAZIONE DEL COMPENDIO**

#### **Criterio di stima adottato**

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro



tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato (Equazione 1)**

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità culturale ed estensione dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto così come di seguito riportato:

- **Ha 24.39.46** circa condotto a Seminato;
- **Ha 04.48.01** circa censito ed effettivamente costituito da Pascolo;
- **Ha 00.01.00** circa censito ed effettivamente costituito da Pascolo arborato;

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, in ragione dello stato culturale che caratterizza il fondo agricolo in esame, nonché della sua ubicazione, giacitura ed estensione, i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a

- **€ 6.500 ad Ha per i terreni a seminativo**



- € 3.500 per i terreni a pascolo
- € 1.200 per i terreni a pascolo arborato.

### Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (I), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario individuati, si riporta il valore dei beni costituenti il lotto 002, identificato in catasto terreni al f.gl 2 p.lle 67-68-71-72

### Terreno agricolo censito come seminativo di ha 24.39.46:

$$24.39.46(\text{ha}) \times € 6.500 (\text{€/ha}) = € 158.564,90;$$

### Terreno agricolo censito come pascolo di ha 04.48.01:

$$04.48.01 (\text{ha}) \times € 3.500 (\text{€/ha}) = € 15.680,35;$$

### Terreno agricolo censito come pascolo arborato di ha 00.01.00:

$$00.01.00 (\text{ha}) \times € 1.200 (\text{€/ha}) = € 12;$$

**In sintesi il Valore totale del Lotto 002 sito in Miglionico somma a complessivi € 174.257,25.**

### SINTESI DI STIMA

Per quanto sopra conteggiato, il valore complessivo di mercato del compendio immobiliare, costituito da fondi agricoli siti in agro di Irsina e Miglionico, somma a complessivi a € **228.053,15** (euro duecentoventottomilacinquantatre/15cent).

### SCHEMA BANDO DI VENDITA E CONCLUSIONI

#### Lotto 001

Vendita di fondo agricolo sito in agro di Irsina (MT) alla C/da Pasquarella, identificato in catasto terreni al f.gl 60 p.lle 54 e 88 ed al f.gl 59 p.lle 94-135-146-148-150-51, della superficie complessiva di ha 05.49.68. Prezzo di vendita € **53.795,90**;

#### Lotto 002

Vendita di fondo agricolo sito in agro di Miglionico (MT) alla C/da Monte San Vito, identificato in catasto terreni al f.gl 2 p.lle 67-68-71-72, della superficie complessiva di ha 28.88.47. Prezzo di



vendita € 174.257,25;

Ritenendo di aver al momento assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione si rassegna il presente aggiornamento di stima.

Marina di Nova Siri li 17 ottobre 2023

Il c.t.u.

Filardi geom. Giuseppe

### ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato nr. 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato nr. 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato 3 - Documentazione fotografica;

Allegato nr. 4: Visure ipocatastali;

Allegato nr. 5: Documentazione tecnica;

### RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Gigante R. (1999), *Il manuale del consulente tecnico*, Il Sole 24 Ore

Iovine A. (2002), *Manuale pratico di stima*, Sistemi Editoriali;

Tamborrino M.(2002) *Come si stima il valore degli immobili* Il ed.

Michieli (2002) *Trattato di stima*, Il Sole 24 Ore Pirola;

