
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO S.p.A. + altri**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **53/2006+101/2011+58/2012+124/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/09/2022 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO
LOTTE N°01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09

Esperto alla stima: GEOMETRA EMANUELE DI CECCA
Codice fiscale: DCCMNL61E21F052W
Partita IVA: 00377180773
Studio in: VIA LUCANA 171 - MATERA
Telefono: 0835/336045
Cellulare: 337/396672
Email: studio.dicecca@gmail.com
Pec: emanuele.dicecca@geopec.it

PREMESSE E DATI GENERALI

Il sottoscritto **CTU Geom. Emanuele Di Cecca**, è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Valeria La Battaglia**, all'Udienza in data **09/12/2021** in relazione ai Quesiti riportati nell'Ordinanza del **07/10/2021**. In tale dispositivo, il G.E. stabilì che il CTU provvedesse ad aggiornare la stima dei beni pignorati in ciascuna delle procedure esecutive riunite (sulla scorta dei rilievi da parte del Professionista Delegato, Avv. G. Acito, nella sua Relazione in data 11/04/2021), dando altresì atto dello stato di quelli oggetto dei Decreti di occupazione d'urgenza da parte del Demanio della Regione Basilicata (rif. pag.16 della suddetta Relazione), ed operando una ricognizione generale di tutti i beni eseguiti, con i rispettivi identificativi catastali e lo stato di occupazione degli stessi.

Premetto che, [REDACTED]

[REDACTED]. Ricevuto tale acconto e dopo aver preliminarmente eseguito le necessarie verifiche catastali, nonché confermati i dati anagrafici degli eseguiti, si sono potuto convocare gli stessi (**Allegato N°01**) al 1° Sopralluogo del **22/03/2022**. In tale data, si è reso disponibile il sig. [REDACTED] (opportunamente identificato) e alla presenza costante del mio ausiliario, Dott. [REDACTED], si eseguì una ricognizione generale (con acclusa adeguata documentazione fotografica), di tutta la proprietà dei coniugi [REDACTED], censita in Catasto al Fg.64 di Scanzano Jonico; al termine del Verbale di Primo Accesso, inoltre, fu stabilito che, senza ulteriori comunicazioni formali, si sarebbero proseguite le operazioni peritali in data **29/03/2022**, presso gli immobili eseguiti in Via Gorizia vari civici, nell'agro di Policoro. In tale data, alla presenza costante del sig. [REDACTED] e di ausiliario già citato, si è fatta una ricognizione generale (con acclusa documentazione fotografica) di ben 4 compendi eseguiti ubicati in Via Gorizia civ.19-17-28-5 (seguendo quest'ordine cronologico) nell'agro di Policoro e composti (ciascuno di loro) da un podere con annesso un fabbricato di tipologia rurale. In tale Verbale di Secondo Accesso, il sig. [REDACTED] dichiarò che: la tettoia chiusa con pannelli e posizionata sul retro del fabbricato ubicato al civ.19, non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio; il fabbricato in corso di costruzione, posizionato sul lato sinistro del fabbricato ubicato al civ.28, invece, risulta legittimato da un titolo edilizio, che sarà consegnato al CTU nel più breve termine. Entrambi i Verbali suddetti sono stati acclusi alla presente (**Allegato N°02**). Da quella data e sebbene il sottoscritto abbia effettuato numerosi solleciti telefonici al sig. [REDACTED], questi non ha mai consegnato titoli edilizi in merito a quanto dichiarato nell'ultimo Verbale, per cui si è reso necessario richiedere formalmente tali atti, in data **03/05/2022**, allo Sportello Edilizia dell'UTC di Policoro (**Allegato N°03**), che però solo in data **14/07/2022** mi ha consentito l'accesso personale agli atti depositati, seppur dopo numerosi solleciti telefonici al referente comunale.

Fatte le debite premesse, si procede al riepilogo di tutte le Procedure riunite nella presente CTU, al fine di riordinare nella maniera più consona e soprattutto chiara per la prossima base d'asta; a tal proposito si faccia riferimento allo schema accluso di seguito (**Allegato N°04**).

Procedura RGE N°53/2006 (CTU Ing. A. Di Bitonto del 10/05/2012) - Lotti a base d'asta:

- 1) [REDACTED];
- 2) [REDACTED].

Procedura RGE N°101/2011 (CTU Geom. E. Di Cecca del 04/10/2017) - Lotti a base d'asta:

- 1) Porzione U.I. in C.da Andriace - Scanzano J. - Capannone (Fg.64 p.IIa 384 sub.2) - 001;
- 2) Porzione U.I. in C.da Andriace - Scanzano J. - Uffici e servizi (Fg.64 p.IIa 384 sub.2) - 002;
- 3) Porzione U.I. in C.da Andriace - Scanzano J. - Alloggio dx (Fg.64 p.IIa 384 sub.2) - 003;
- 4) Porzione U.I. in C.da Andriace - Scanzano J. - Alloggio sin (Fg.64 p.IIa 384 sub.2) - 004.

Procedura RGE N°58/2012 (CTU Dott. D. Farina del 18/01/2017) - Lotti a base d'asta:

- 1) [REDACTED];
- 2) [REDACTED];
- 3) [REDACTED];
- 4) [REDACTED];
- 5) [REDACTED];
- 6) Fabbricato in Via delle Ginestre - Scanzano Jonico (Fg.64 p.IIa 384 sub.2) - 006.

Procedura RGE N°124/2017 (CTU non incaricato) - Beni eseguiti:

- Suolo di pertinenza in Via delle Ginestre - Scanzano J. (Fg.64 p.IIa 384);
- Fabbricato in Via delle Ginestre - Scanzano Jonico (Fg.64 p.IIa 384 sub.2).

Dal riepilogo delle procedure suddette risulta quindi che:

- i Lotti N°1-2 della CTU di cui alla Procedura RGE 53/2006 sono ricompresi nella stima del Lotto N°001 della CTU di cui alla Procedura RGE 58/2012, e quindi vanno esclusi dal riepilogo finale di cui al presente aggiornamento di stima;
- il Lotto N°006 della CTU di cui alla Procedura RGE 58/2012 è ricompreso nella stima dei Lotti N°001-004 della CTU di cui alla Procedura RGE 101/2011 e quindi va escluso dal riepilogo finale;
- i Lotti della Procedura RGE 124/2017 non sono stati oggetto di stima, in quanto non è stato mai incaricato un CTU in merito, e fanno parte dei Lotti N°001-004 della CTU RGE 101/2011;
- al fine di semplificare le operazioni di vendita all'asta dei beni eseguiti, si è proceduto ad una nuova numerazione di tutti gli immobili oggetto di stima, con il contestuale aggiornamento della stessa alla data odierna.

Sinteticamente, si può riepilogare che i beni da sottoporre a base d'asta fanno parte dei compendi

immobiliari riportati nello schema accluso di seguito (*Allegato N°05*) e qui riepilogati:

- **Lotto N°01** (U.I. facente parte di fabbricato in Via delle Ginestre - agro di Scanzano Jonico);
Valore a base d'asta in c.t. = € 1.635.050,00
- **Lotto N°02** (U.I. facente parte di fabbricato in Via delle Ginestre - agro di Scanzano Jonico);
Valore a base d'asta in c.t. = € 131.450,00
- **Lotto N°03** (U.I. facente parte di fabbricato in Via delle Ginestre - agro di Scanzano Jonico);
Valore a base d'asta in c.t. = € 53.950,00
- **Lotto N°04** (U.I. facente parte di fabbricato in Via delle Ginestre - agro di Scanzano Jonico);
Valore a base d'asta in c.t. = € 53.000,00
- **Lotto N°05** ([redacted]);
Valore a base d'asta in c.t. = [redacted]
- **Lotto N°06** ([redacted]);
Valore a base d'asta in c.t. = [redacted]
- **Lotto N°07** ([redacted]);
Valore a base d'asta in c.t. = [redacted]
- **Lotto N°08** ([redacted]);
Valore a base d'asta in c.t. = [redacted]
- **Lotto N°09** ([redacted]);
Valore a base d'asta in c.t. = [redacted]

Totale valore di stima dell'intero compendio aggiornato in data odierna = [redacted]

Si fa presente al G.E. che i beni staggiti sono rivenienti dalla N.T. del 12/04/2012 (3041/2513) di cui al pignoramento mediante la Procedura RGE 58/2012, considerando sia la storia successiva a tutti i mappali ivi riportati, che i decreti espropriativi avvenuti e/o in corso di voltura a favore di enti vari.

LOTTO N°01 - Capannone e pertinenze**(ex-Lotto 001 CTU RGE 101/2011; ex-Lotto 006 CTU RGE 58/2012)****Bene in Via delle Ginestre s.n. - C.da Andriace - Scanzano Jonico (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in agro di Scanzano Jonico, ed è accessibile da Via delle Ginestre s.n. (stradina interpodereale e trasversale alla principale arteria stradale S.P. Via Andriace che, dallo svincolo della S.S. 106 raggiunge l'abitato di Montalbano Jonico); viene identificato sullo stralcio Google accluso (*Allegato N°06*).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è votata alla lavorazione e conservazione di prodotti orto-frutticoli, tant'è che il vigente Regolamento Urbanistico locale la indica in Zona Dd4 (Agro-industria) e Zona E (Agricola). Lo stato attuale dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche edilizie eseguite dal sottoscritto e riportate nella mia pregressa CTU RGE 101/2011, per cui si faccia ampio riferimento a ciò che è stato già esplicito in tal senso; in particolare vanno sanate delle piccole irregolarità edilizie rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Come riportato sulla CTU RGE 101/2011 da me espletata in data 04/10/2017, si è ripartita l'intera U.I. (Cat. D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) in 4 distinti lotti a base d'asta, in quanto materialmente definiti autonomamente l'uno dall'altro, e quindi soggetti al solo frazionamento catastale; la porzione in questione è stata rappresentata nei grafici acclusi al presente elaborato peritale (*Allegato N°07*).

Il presente Lotto si distingue, a sua volta, nei suddetti Corpi:

- *Corpo A_Capannone* - trattasi della zona di capannone utilizzata per la lavorazione e conservazione di prodotti orto-frutticoli rivenienti dall'Azienda Agricola [REDACTED];
- *Corpo B_Tettoia in ferro* - trattasi della tettoia con struttura in profilati di ferro adiacente il Corpo A, utilizzata come zona di parcheggio temporaneo di mezzi e veicoli; anche questa fa parte degli immobili locati all'Azienda Agricola [REDACTED];
- *Corpo C_Tettoia in c.a.p.* - trattasi della tettoia con struttura in elementi in c.a.p. antistante il Corpo A e viene utilizzata come zona di parcheggio automezzi dell'azienda; anche questa fa parte degli immobili locati all'Azienda Agricola [REDACTED];
- *Corpo D_Pensilina in ferro* - trattasi della pensilina con struttura in profilati di ferro adiacente il Corpo A, utilizzata come zona di scarico dei prodotti orto-frutticoli rivenienti dalle coltivazioni circostanti; anche questa fa parte degli immobili locati all'Azienda Agricola [REDACTED].

- [REDACTED]
- *Corpo E_Cabine tecniche* - trattasi di un piccolo manufatto con struttura mista in muratura portante e solaio in latero-cemento contiguo al Corpo A e utilizzato come vani tecnici per le centrali impiantistiche della struttura; anche questa fa parte degli immobili locati all'Azienda Agricola [REDACTED]
 - *Corpo G_Alloggio ex-ufficio* - trattasi della zona di capannone al piano 1° che risulta legittimata ad uso ufficio dell'attività, ma è utilizzata come residenza di famiglia degli esecutati; anche questa fa parte degli immobili locati all'Azienda Agricola [REDACTED]

Tutto il compendio immobiliare esecutato, non ha subito variazioni di rilievo rispetto ai miei precedenti sopralluoghi del Giugno 2016 (di cui alla CTU RGE 101/2011), come rilevasi in acclusa documentazione fotografica (*Allegato N°08*).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

La proprietaria originaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato era in parte di SRL Agricola Immobiliare Termiti con sede in Milano, che la cedette mediante atto in data 24/05/1996 (Rep. N°45051 - Notaio Lacanna di Montalbano Jonico) ai [REDACTED] per le rispettive quote di 95/100 e 5/100; in minima parte, tale area perviene a [REDACTED] (per le stesse quote suddette) mediante donazione del 17/03/2006 (Rep. N°2632 - Notaio Ianaro di Montalbano J.) e in precedenza mediante atto di permuta con il Comune di Scanzano Jonico, in data 18/10/2005 (Rep. N°2233 - stesso rogante).

Il Lotto in questione è soggetto al contratto agrario di locazione del 20-25/02/2009 con "[REDACTED] [REDACTED]" - in scadenza al 20/02/2024 - registrato a Policoro il 28/02/2009 al N°350 - Serie 3° - ed allegato alla pregressa CTU RGE N°101/2011.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è una porzione dell'U.I. oggi censita in Catasto Fabbricati di Scanzano Jonico (ex-Montalbano J.) al Fg.64 mappale 384 sub.2 – Cat. D/10 – R.C. € 54.051,00 – intestata per 5/100 a [REDACTED] e per gli altri 95/100 a [REDACTED]. Fu costituita mediante denuncia di nuova costruzione con il Docfa N°25329 del 21/04/2006 e precedente tipo mappale N°24180 del 14/04/2006; a seguire fu aggiornata con il Docfa N°194787 dell'11/12/2009, ed è questa l'ultima variazione catastale nota.

La particella catastale 384 oggetto del tipo mappale N°24180/2006 è la sommatoria delle particelle ex-260/b, ex-341/b, ex-341/c, ex-341/d, ex-342/a, ex-373/b; a sua volta, la particella 260 deriva

dalla particella 61, le particelle 341-342 derivano dalla 264 (ex-62), e la particella 373 viene invece costituita come residuo relitto di strada pubblica.

Tale U.I. viene identificata sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°09**), nonché sulle visure per U.I. e planimetrie catastali, ed è intestata pro-quota a [REDACTED] (**Allegati N°10-11**). Come da me già indicato nella CTU RGE 101/2011, per sanare alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dell'U.I., va eseguito un Docfa in aggiornamento, i cui costi sono stati calcolati e ivi riportati dettagliatamente, ed a cui si deve fare ampio riferimento.

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU RGE 101/2011 e nella CTU RGE 58/2012, mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati gli ulteriori gravami:

- **23/02/2017** (RP 190–RG 1671_Rep. 805/6717): Ipoteca a favore di Equitalia S.p.A. per la riscossione di Accertamento esecutivo relativo Capitale di € 736.323,24 e un Totale di € 1.472.646,48;
- **23/02/2017** (RP 193–RG 1674_Rep. 808/6717): Ipoteca a favore di Equitalia S.p.A. per la riscossione di Accertamento esecutivo relativo un Capitale di € 34.447,50 ed un Totale di € 68.895,00;
- **16/05/2017** (RP 463–RG 4101_Rep. 850/6717): Ipoteca a favore di Equitalia S.p.A. per la riscossione di Accertamento esecutivo relativo un Capitale di € 37.263,12 ed un Totale di € 74.526,24;
- **18/05/2017** (RP 476–RG 4199_Rep. 858/6717): Ipoteca a favore di Equitalia S.p.A. per la riscossione di Accertamento esecutivo relativo un Capitale di € 39.069,00 ed un Totale di € 78.138,00;
- **28/11/2017** (RP 8077–RG 10073_Rep. 1635): Verbale di Pignoramento a favore di MPS Capital Service S.p.A. e contro [REDACTED] (per la quota di 95/100) e [REDACTED] (per la quota di 5/100); trattasi dell'intera U.I. di cui fa parte il Lotto in questione.

Tutti i citati gravami sono riportati nella visura ipo-catastale acclusa (**Allegato N°17**) aggiornata al 27/05/2022 e a partire dal 30/04/2016 (ultimo gravame rilevabile nella CTU RGE 58/2012).

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

Il Lotto in questione mantiene, sebbene siano trascorsi 5 anni circa dal deposito della mia CTU RGE 101/2011, gli stessi valori unitari di stima, nonché le consistenze all'epoca rilevate. Si faccia riferimento, per quanto non esplicitato in data odierna, alla mia valutazione pregressa, che viene riepilogata mediante la tabella schematica qui acclusa.

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°01

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione catastale beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>

Corpo A_Capannone	Fabbricati per attività agricole [D10] con annessa pesa a ponte e annessa area esterna pertinenziale	4.903,00	€ 1.285.750,00
Corpo B_Tettoia in ferro	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.135,00	€ 113.500,00
Corpo C_Tettoia in c.a.p.	Fabbricati per attività agricole [D10]	202,50	€ 50.625,00
Corpo D_Pensilina in ferro	Fabbricati per attività agricole [D10]	258,00	€ 38.700,00
Corpo E_Cabine tecniche	Fabbricati per attività agricole [D10]	53,00	€ 10.600,00
Corpo G_Alloggio ex-ufficio	Fabbricati per attività agricole [D10]	285,75	€ 142.875,00

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00**Prezzo aggiornato a base d'asta Lotto N°01 (in cifra tonda):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale:

€ 1.635.050,00**OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:**

Il Professionista Delegato alla vendita del Lotto in questione, Avv. Giovanni Acito, nella sua Relazione dell'11/04/2021, rileva che per poter porre in vendita tale bene, si dovrà procedere preliminarmente al frazionamento catastale dell'originaria U.I., per cui il sottoscritto è già sin d'ora disponibile alla presentazione di un preventivo in merito. Inoltre fa rilevare che sono stati determinati i costi necessari alla conformità catastale ed urbanistica di questo immobile che sono pari, in totale, ad € 7.000,00 (non € 4.900,00), come già riportato dettagliatamente nella mia CTU RGE 101/2011. Si precisa che la suddivisione in 4 distinti Lotti è già fisicamente avvenuta in loco, come rilevasi dai grafici acclusi alla presente (*Allegato N°07*).

LOTTO N°02 – Uffici e servizi**(ex-Lotto 002 CTU RGE 101/2011; ex-Lotto 006 CTU RGE 58/2012)****Bene in Via delle Ginestre s.n. - C.da Andriace - Scanzano Jonico (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è contiguo al precedente Lotto N°01 e anche questo viene identificato sullo stralcio Google accluso (*Allegato N°06*). Pertanto la zona urbanistica è la stessa del precedente Lotto. Lo stato attuale dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche edilizie già eseguite dal sottoscritto e riportate nella mia pregressa CTU RGE 101/2011, per cui si faccia ampio riferimento

a ciò che è stato già esplicito in tal senso; in particolare si rileva la conformità edilizia dello stesso all'ultimo titolo rilasciato.

Come riportato sulla CTU RGE 101/2011 da me espletata in data 04/10/2017, si è ripartita l'intera U.I. (Cat. D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) in 4 distinti lotti a base d'asta, in quanto materialmente definiti autonomamente l'uno dall'altro, e quindi soggetti al solo frazionamento catastale; la porzione in questione è stata rappresentata nei grafici acclusi al presente elaborato peritale (**Allegato N°07**).

Il presente Lotto fa parte del *Corpo F_Uffici e servizi* e si sviluppa al Piano Terra della palazzina ubicata sul lato destro all'ingresso del Lotto N°01.

Il bene immobiliare esecutato, non ha subito variazioni di rilievo rispetto ai miei precedenti sopralluoghi del Giugno 2016 (di cui alla CTU RGE 101/2011), come rilevasi dall'acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°08**).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

Anche per questo Lotto, si faccia riferimento ai dati di provenienza e di possesso del Lotto N°01 precedente, in quanto trattasi della stessa U.I. originaria; come riportato nella CTU RGE 101/2011, tale porzione viene utilizzato sporadicamente anche come residenza temporanea di alcuni lavoratori dell'azienda agricola.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Come per il Lotto N°01 precedente, la presente porzione di U.I. viene identificata sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°09**), nonché sulle visure per U.I. e planimetrie catastali, ed è intestata pro-quota a [REDACTED] (**Allegati N°10-11**). Come da me già indicato nella CTU RGE 101/2011, sebbene sia stata dichiarata la conformità catastale, per poter vendere tale Lotto si dovrà eseguire Docfa in aggiornamento per frazionamento dell'attuale unica U.I., i cui costi saranno determinati e riportati all'attenzione del G.E., in caso di sua espressa richiesta.

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU RGE 101/2011 e nella CTU RGE 58/2012, mediante necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale (**Allegato N°17**) si sono rilevati gli stessi gravami di cui al precedente Lotto N°01, che non si riportano per evitare inutili ripetizioni.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

Il Lotto in questione mantiene, sebbene siano trascorsi 5 anni circa dal deposito della mia CTU RGE

101/2011, gli stessi valori unitari di stima, nonché le consistenze all'epoca rilevate. Si faccia riferimento, per quanto non esplicito in data odierna, alla mia valutazione pregressa, che viene riepilogata mediante la tabella schematica qui acclusa.

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°02

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione catastale beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Corpo F_Uffici e servizi	Fabbricati per attività agricole [D10] con annessa pesa a ponte e annessa area esterna pertinenziale	218,00	€ 131.450,00

Prezzo aggiornato a base d'asta Lotto N°02 (in cifra tonda):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale:

€ 131.450,00

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:

Anche per questo Lotto, il Professionista Delegato alla vendita, Avv. G. Acito, nella sua Relazione in data 11/04/2021, ha fatto rilevare che per poter porre in vendita tale bene, si dovrà necessariamente procedere al frazionamento catastale della U.I. originaria, per cui il sottoscritto è sin d'ora già disponibile alla presentazione di un preventivo in merito, previa richiesta del G.E. incaricato.

LOTTO N°03 - Alloggio lato destro

(ex-Lotto 003 CTU RGE 101/2011; ex-Lotto 006 CTU RGE 58/2012)

Bene in Via delle Ginestre s.n. - C.da Andriace - Scanzano Jonico (MT)

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il detto Lotto è soprastante al precedente Lotto N°02 e anche questo viene identificato sullo stralcio Google accluso (*Allegato N°06*). Pertanto la zona urbanistica è la stessa del precedente Lotto.

Lo stato attuale dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche edilizie già eseguite dal sottoscritto e riportate nella mia pregressa CTU RGE 101/2011, per cui si faccia ampio riferimento a ciò che è stato già esplicito in tal senso; in particolare si rileva che bisognerà sanare una piccola irregolarità edilizia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Come riportato sulla CTU RGE 101/2011 da me espletata in data 04/10/2017, si è ripartita l'intera U.I. (Cat. D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) in 4 distinti lotti a base d'asta, in quanto materialmente definiti autonomamente l'uno dall'altro, e quindi soggetti al solo frazionamento catastale; la porzione in questione è stata rappresentata nei grafici acclusi al presente elaborato peritale (*Allegato N°07*).

Il presente Lotto fa parte del *Corpo F_Alloggio destro* e si sviluppa al Piano 1° della palazzina ubicata sul lato destro dell'ingresso al Lotto N°01.

Il bene immobiliare esecutato, non ha subito variazioni di rilievo rispetto ai miei precedenti sopralluoghi del Giugno 2016 (di cui alla CTU RGE 101/2011), come rilevasi dall'acclusa documentazione fotografica (*Allegato N°08*).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

Anche per questo Lotto, si faccia riferimento ai dati di provenienza e di possesso del Lotto N°01 precedente, in quanto trattasi della stessa U.I. originaria; come riportato nella CTU RGE 101/2011, tale porzione viene utilizzata a residenza della famiglia [REDACTED].

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Come per il Lotto N°01 precedente, la presente porzione di U.I. viene identificata sullo stralcio di mappa accluso (*Allegato N°09*), nonché sulle visure per U.I. e planimetrie catastali, ed è intestata pro-quota a [REDACTED] (*Allegati N°10-11*). Come da me già indicato nella CTU RGE 101/2011, non è stata dichiarata la conformità catastale per via dell'assenza di un balcone dalla planimetria in atti, per cui è stata ipotizzato un costo per la regolarizzazione dello stesso.

Resta inteso che per poter vendere tale Lotto si dovrà comunque eseguire Docfa in aggiornamento per frazionamento dell'attuale unica U.I., i cui costi saranno determinati e riportati all'attenzione del G.E. in caso di sua espressa richiesta.

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU RGE 101/2011 e nella CTU RGE 58/2012, mediante necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale (*Allegato N°17*) si sono rilevati gli stessi gravami di cui al precedente Lotto N°01, che non si riportano per evitare inutili ripetizioni.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

Il Lotto in questione mantiene, sebbene siano trascorsi 5 anni circa dal deposito della mia CTU RGE 101/2011, gli stessi valori unitari di stima, nonché le consistenze all'epoca rilevate. Si faccia riferimento, per quanto non esplicitato in data odierna, alla mia valutazione pregressa, che viene riepilogata mediante la tabella schematica qui acclusa.

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°03

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione catastale beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>

Corpo F_Alloggio destro	Fabbricati per attività agricole [D10] con annessa pesa a ponte e annessa area esterna pertinenziale	90,50	€ 54.950,00
-------------------------	--	-------	-------------

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00 € 7.000,00

Prezzo aggiornato a base d'asta Lotto N°03 (in cifra tonda):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale: **€ 53.950,00**

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:

Anche per questo Lotto, il Professionista Delegato alla vendita, Avv. G. Acito, nella sua Relazione in data 11/04/2021, ha fatto rilevare che per poter porre in vendita tale bene, si dovrà necessariamente procedere al frazionamento catastale della U.I. originaria, per cui il sottoscritto è sin d'ora già disponibile alla presentazione di un preventivo in merito, previa richiesta del G.E. incaricato. Inoltre si fa rilevare che sono stati determinati i costi necessari alla conformità catastale ed urbanistica di questo immobile che sono pari, in totale, ad € 1.000,00 come già riportato dettagliatamente nella mia CTU RGE 101/2011, e detratti dal valore di stima.

LOTTO N°04 - Alloggio lato sinistro

(ex-Lotto 004 CTU RGE 101/2011; ex-Lotto 006 CTU RGE 58/2012)

Bene in Via delle Ginestre s.n. - C.da Andriace - Scanzano Jonico (MT)

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il detto Lotto è contiguo al precedente Lotto N°03 e anche questo viene identificato sullo stralcio Google accluso (**Allegato N°06**). Pertanto la zona urbanistica è la stessa del precedente Lotto.

Lo stato attuale dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche edilizie già eseguite dal sottoscritto e riportate nella mia pregressa CTU RGE 101/2011, per cui si faccia ampio riferimento a ciò che è stato già esplicito in tal senso; in particolare si rileva la conformità dello stesso all'ultimo titolo edilizio approvato.

Come riportato nella CTU RGE 101/2011, da me espletata in data 04/10/2017, si è ripartita l'intera U.I. (Cat. D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) in 4 distinti lotti a base d'asta, in quanto materialmente definiti autonomamente l'uno dall'altro, e quindi soggetti al solo frazionamento catastale; la porzione in questione è stata rappresentata nei grafici acclusi al presente elaborato peritale (**Allegato N°07**)..

Il presente Lotto fa parte del *Corpo F_Alloggio sinistro* e si sviluppa al Piano 1° della palazzina ubi-

cata sul lato destro dell'ingresso al Lotto N°01.

Il bene immobiliare esecutato, non ha subito variazioni di rilievo rispetto ai miei precedenti sopralluoghi del Giugno 2016 (di cui alla CTU RGE 101/2011), come rilevasi dall'acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°08**).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

Anche per questo Lotto, si faccia riferimento ai dati di provenienza e di possesso del Lotto N°01 precedente, in quanto trattasi della stessa U.I. originaria; come riportato nella CTU RGE 101/2011, tale porzione è utilizzata per residenza della famiglia di [REDACTED]

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Come per il Lotto N°01 precedente, la presente porzione di U.I. viene identificata sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°09**), nonché sulle visure per U.I. e planimetrie catastali, ed è intestata pro-quota a [REDACTED] (**Allegati N°10-11**). Come da me già indicato nella CTU RGE 101/2011, sebbene sia stata dichiarata la conformità catastale, per poter vendere tale Lotto si dovrà eseguire Docfa in aggiornamento per frazionamento dell'attuale unica U.I., i cui costi saranno determinati e riportati all'attenzione del G.E. in caso di sua espressa richiesta.

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU RGE 101/2011 e nella CTU RGE 58/2012, mediante necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale (**Allegato N°17**) si sono rilevati gli stessi gravami di cui al precedente Lotto N°01, che non si riportano per evitare inutili ripetizioni.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

Il Lotto in questione mantiene, sebbene siano trascorsi 5 anni circa dal deposito della mia CTU RGE 101/2011, gli stessi valori unitari di stima, nonché le consistenze all'epoca rilevate. Si faccia riferimento, per quanto non esplicitato in data odierna, alla mia valutazione pregressa, che viene riepilogata mediante la tabella schematica qui acclusa..

RIEPILOGO STIMA LOTTO N°04

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione catastale beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Corpo F_Alloggio sinistro	Fabbricati per attività agricole [D10] con annessa pesa a ponte e annessa area esterna pertinenziale	87,25	€ 53.000,00

Prezzo aggiornato a base d'asta Lotto N°04 (in cifra tonda):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale:

€ 53.000,00

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:

Anche per questo Lotto, il Professionista Delegato alla vendita, Avv. G. Acito, nella sua Relazione in data 11/04/2021, ha fatto rilevare che per poter porre in vendita tale bene, si dovrà necessariamente procedere al frazionamento catastale della U.I. originaria, per cui il sottoscritto è sin d'ora già disponibile alla presentazione di un preventivo in merito, previa richiesta del G.E. incaricato. In caso ciò non avvenisse, si potrà procedere comunque con la vendita all'asta dell'intero compendio, sommando tutti e quattro i valori dei Lotti da me individuati.

OMISSIS

ALLEGATI DELLA CTU INTEGRATIVA:

- RGE 2006-53_01 - Avvisi sopralluogo 1;
- RGE 2006-53_02 - Verbali sopralluoghi;
- RGE 2006-53_03 - Istanza UTC Policoro;
- RGE 2006-53_04 - Schema per procedure;
- RGE 2006-53_05 - Schema riepilogativo Lotti;
- RGE 2006-53_06 - Scanzano stralcio Google;
- RGE 2006-53_07 - Scanzano grafici Lotti 01-04;
- RGE 2006-53_08 - Scanzano foto attuali Lotti 01-04;
- RGE 2006-53_09 - Scanzano stralcio di mappa;
- RGE 2006-53_10 - Scanzano visure Lotti 01-04;
- RGE 2006-53_11 - Scanzano planimetrie Lotti 01-04;
- RGE 2006-53_12 - Scanzano foto attuali Lotto 05;
- RGE 2006-53_13 - Scanzano visure Lotto 05;
- RGE 2006-53_14 - Scanzano schema per visure Lotto 05;
- RGE 2006-53_15 - Scanzano schema per qualità Lotto 05;
- RGE 2006-53_16 - Scanzano schema per colture Lotto 05;
- RGE 2006-53_17 - Scanzano aggiornamento ipotecario Lotti 01-05;
- RGE 2006-53_18 - Policoro stralcio Google;
- RGE 2006-53_19 - Policoro foto attuali Lotto 06;
- RGE 2006-53_20 - Policoro titoli edilizi Lotto 06;
- RGE 2006-53_21 - Policoro foto attuali Lotto 07;
- RGE 2006-53_22 - Policoro foto attuali Lotto 08;
- RGE 2006-53_23 - Policoro titoli edilizi Lotto 08;
- RGE 2006-53_24 - Policoro stralcio mappa Lotti 06-08;
- RGE 2006-53_25 - Policoro visure Lotto 06;
- RGE 2006-53_26 - Policoro planimetrie Lotto 06;
- RGE 2006-53_27 - Policoro visure Lotto 07;
- RGE 2006-53_28 - Policoro planimetrie Lotto 07;
- RGE 2006-53_29 - Policoro rettifica intestazione Lotti 06-07;
- RGE 2006-53_30 - Policoro visure Lotto 08;
- RGE 2006-53_31 - Policoro planimetrie Lotto 08;
- RGE 2006-53_32 - Policoro foto attuali Lotto 09;

- RGE 2006-53_33 - Policoro titoli edilizi Lotto 09;
- RGE 2006-53_34 - Policoro stralcio mappa Lotto 09;
- RGE 2006-53_35 - Policoro visure Lotto 09;
- RGE 2006-53_36 - Policoro planimetrie Lotto 09;
- RGE 2006-53_37 - Policoro schema per visure Lotti 06-09;
- RGE 2006-53_38 - Policoro schema per colture Lotti 06-09;
- RGE 2006-53_39 - Policoro aggiornamento ipotecario Lotti 06-09;
- RGE 2006-53_40 - Notifica della CTU alle parti.

Data generazione:

Matera, 25/08/2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA EMANUELE DI CECCA