

TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 2/07 + 6/07 del R.G.E.I

Attori procedimento n. 2/07: [REDACTED]

Attori procedimento n. 6/07: [REDACTED]

Giudice Esecutivo: [REDACTED]

C.T.U. [REDACTED]

[REDACTED] collaboratore del C. T.U. FIORE dott. Angelo

Data deposito perizia: 04/05/2012

Consulenza tecnica d'ufficio

Il sottoscritto dott. For. [REDACTED] nato a Castellana Grotte il 18/02/1977, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Matera [REDACTED] e all'albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Matera, nominato perito nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 15/11/2010, aver condotto i sopralluoghi presso i beni oggetto del contendere, aver effettuato i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, si pregia di rassegnare la presente consulenza in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto C.T.U. procede la seguente perizia così di seguito organizzata.

Premessa;

Capitolo I: Formulazione dei quesiti;

Capitolo II: Risposte ai quesiti;

Capitolo III: Stima dei beni;

Capitolo IV: Determinazione del valore complessivo dei beni facenti parte del compendio.

Premessa

La presente relazione tecnica viene redatta per rispondere ai quesiti formulati, dall'ill.mo Giudice Esecutivo [REDACTED], al sottoscritto [REDACTED] nominato C.T.U. in data 23.02.2010

Capitolo I

Formulazione dei quesiti

“Il ctu proceda alla stima dei beni oggetto di esecuzione”

Capitolo II

Risposta ai quesiti

2.1 Indagini tecniche

Si premette che dallo studio della documentazione procedurale è emerso che non tutti i beni pignorati sono in piena proprietà degli esecutati, pertanto si è preferito suddividere i sopralluoghi e convocare in date diverse i possessori di quote dei beni oggetto di valutazione.

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare alle parti la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 29/10/2010. In tale data il sig.

[REDACTED] impossibilitato a presiedere per motivi di salute, comunicando tale situazione mezzo fax inviato in data 27/10/2010 (allegato 3), ha richiesto, in comune accordo con [REDACTED] un rinvio dell'inizio delle operazioni peritali. Successivamente il sig. [REDACTED] ha fatto pervenire al sottoscritto certificato medico (allegato 3). Per quanto riguarda la convocazione della [REDACTED], le due raccomandate A/R inviate, sono ritornate al mittente per compiuta giacenza (allegato 8) e a per tutta la durata delle operazioni peritali il sottoscritto non è riuscito a contattarla in nessun modo.

[REDACTED]

In data 15/11/2010 lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali. In tale occasione sono stati effettuati, insieme al proprio collaboratore [REDACTED] rilievi metrici con strumento GPS monofrequenza per stabilire le reali superfici dei fondi, visionare l'appartamento oggetto di

pignoramento, accertare la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Durante il primo sopralluogo lo scrivente, accompagnato dal proprio collaboratore, dal [redacted]

[redacted] dal C.T.P. Dott. P.A. SILVAGGI Giuseppe, visionava i beni di proprietà esclusiva del [redacted]. Con successiva comunicazione inviata

mezzo raccomandata A/R si comunicava ai comproprietari dei beni oggetto di esecuzione che il secondo sopralluogo avrebbe avuto luogo in data 10/12/2010. In tale data nel luogo e all'ora stabilita si presentava la Sig.ra [redacted] accompagnata [redacted]

[redacted] successivamente il C.T.P. Dott. P.A. SILVAGGI Giuseppe aggiungeva i presenti per presenziare le operazioni peritali. In data 2 Febbraio 2011 il sottoscritto ha provveduto alla sostituzione del proprio collaboratore [redacted] perché impossibilitato a proseguire la collaborazione nelle operazioni peritali, e veniva nominato il dott. Agr. [redacted]

[redacted] DAI. Dai sopralluoghi effettuati, dallo studio della documentazione procedurale e da visure catastali è emerso che le particelle 12, 13, 141 e 192 del foglio di mappa 100 e le particelle 25, 37, 30 e 29 del foglio di mappa 91 sono allocate nel territorio comunale di MONTECAGLIOSO e non nel comune di BERNALDA località Montescaglioso come indicato erroneamente nell'atto di pignoramento.

L'insieme delle ricerche ha comportato vari sopralluoghi, oltre alla richiesta di documentazioni tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Matera, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montescaglioso e Bernalda, presso lo studio notarile del notaio [redacted] (nella persona

[redacted] della sig.ra [redacted] il Dipartimento Agricoltura Sviluppo Rurale Economia Montana (Ufficio sostegno alle imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà) al fine di acquisire elementi necessari all'identificazione degli immobili e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati relativi ai beni immobili in oggetto.

2.2. Compendio immobiliare

I beni oggetto della seguente procedura [redacted] sono allocati tra il territorio comunale di Bernalda e Montescaglioso.

Individuazione catastale

N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Comune e Sezione
					Ha	are	ca			
1	107	2	Agrumeto	U	00	74	57	€ 202,19	€ 96,28	Bernalda Sez.Montescaglioso
2	107	3	Agrumeto Orto	U	00	23	00	€ 62,36	€ 29,70	Bernalda Sez.Montescaglioso
				U	00	02	30	€ 2,02	€ 1,07	

3	107	4	Agrumeto	U	00 38 10	€ 103,30	€49,19	Bernalda Sez.Montescaglioso
4	100	12	Frutteto	U	00 97 82	€ 189,45	€ 111,14	Montescaglioso
5	100	13	Frutteto	U	00 75 36	€ 145,95	€ 85,62	Montescaglioso
6	100	141	Frutteto	U	00 44 71	€ 86,59	€ 50,80	Montescaglioso
7	100	192	Uliveto	3	00 30 64	€ 7,91	€ 9,49	Montescaglioso
8	107	5	Agrumeto Orto	U	00 65 00 00 05 33	€ 176,24 € 4,68	€ 83,92 € 2,48	Bernalda Sez.Montescaglioso
9	107	9	Agrumeto Orto	U	00 39 00 00 13 09	€ 105,74 € 11,49	€ 50,35 € 6,08	Bernalda Sez.Montescaglioso
10	107	12	Agrumeto Orto	U	00 34 00 00 08 07	€ 92,19 € 7,09	€ 43,90 € 3,75	Bernalda Sez.Montescaglioso
11	107	13	Agrumeto Orto	U	00 50 00 00 15 43	€ 135,57 € 13,55	€ 64,56 € 7,17	Bernalda Sez.Montescaglioso
12	107	15	Agrumeto	U	00 59 15	€ 160,38	€ 76,37	Bernalda Sez.Montescaglioso
13	107	30	Agrumeto	U	00 38 73	€ 105,01	€ 50,01	Bernalda Sez.Montescaglioso
14	107	37	Agrumeto	U	00 37 03	€ 100,40	€ 47,81	Bernalda Sez.Montescaglioso
15	107	38	Agrumeto	U	00 37 56	€ 101,84	€ 48,50	Bernalda Sez.Montescaglioso
16	107	39	Agrumeto	U	00 42 40	€ 114,96	€ 54,74	Bernalda Sez.Montescaglioso
17	107	40	Seminativo	U	1 36 00	€ 66,73	€ 35,12	Bernalda Sez.Montescaglioso
18	107	53	Agrumeto Orto	U	00 10 13 00 32 00	€ 8,89 € 86,76	€ 4,71 € 41,32	Bernalda Sez.Montescaglioso
19	107	54	Agrumeto	U	00 39 69	€ 107,62	€ 51,25	Bernalda Sez.Montescaglioso
20	107	55	Orto Seminativo	U 3	00 20 00 00 01 33	€ 17,56 € 0,65	€ 9,30 € 0,34	Bernalda Sez.Montescaglioso
21	107	56	Agrumeto	U	00 15 72	€ 42,62	€ 20,30	Bernalda Sez.Montescaglioso
22	107	57	Agrumeto Orto	U	00 29 00 00 11 11	€ 78,63 € 9,75	€ 37,44 € 5,16	Bernalda Sez.Montescaglioso
23	107	58	Agrumeto Orto	U	00 88 00 00 21 39	€ 238,60 € 18,78	€ 113,62 € 9,94	Bernalda Sez.Montescaglioso
24	107	59	Agrumeto	U	00 53 83	€ 145,95	€ 69,50	Bernalda Sez.Montescaglioso
25	107	67	Agrumeto Orto	U	00 43 00 00 12 97	€ 116,59 € 11,39	€ 55,52 € 6,03	Bernalda Sez.Montescaglioso
26	107	68	Agrumeto Orto	U	00 34 00 00 10 94	€ 92,19 € 9,61	€ 43,90 € 5,09	Bernalda Sez.Montescaglioso
27	107	69	Agrumeto Orto	U	00 48 00 00 10 28	€ 130,15 € 9,03	€ 61,97 € 4,78	Bernalda Sez.Montescaglioso
28	107	70	Agrumeto Orto	U	00 54 00 00 20 75	€ 146,42 € 18,22	€ 69,72 € 9,64	Bernalda Sez.Montescaglioso
29	107	97	Agrumeto	U	00 41 50	€ 112,52	€ 53,58	Bernalda Sez.Montescaglioso
30	107	117	Agrumeto	U	00 57 63	€ 156,26	€ 74,41	Bernalda Sez.Montescaglioso

31	107	199	Agrumeto	U	00 30 00	€ 81,34	€ 38,73	Bernalda Sez.Montescaglioso
32	107	201	Orto Seminativo	U 4	00 01 00 00 00 76	€ 0,88 € 0,29	€ 0,46 € 0,18	Bernalda Sez.Montescaglioso
33	110	77	Agrumeto	U	1 00 23	€ 271,76	€ 129,41	Bernalda Sez.Montescaglioso
34	91	25	Orto irriguo Seminativo	1 3	00 05 00 00 00 44	€ 18,85 € 0,22	€ 7,23 € 0,11	Montescaglioso
35	91	29	Orto irriguo Seminativo	1 3	01 10 00 00 07 76	€ 414,71 € 3,81	€ 159,07 € 2,00	Montescaglioso
36	91	30	Agrumeto	U	1 13 46	€ 307,64	€ 146,49	Montescaglioso
37	91	37	Frutteto	U	00 80 97	€ 156,82	€ 92,00	Montescaglioso

Tra i beni oggetto di pignoramento è presente un appartamento catastalmente individuato come in tabella:

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
38	43	278	35	A/3	3	4 Vani	€ 299,55	Viale Eroi della Bonifica piano 3, scala E-Metaponto – Bernalda (MT)

Dai sopralluoghi effettuati è emersa una mancata rispondenza tra le qualità colturali indicate nelle visure catastali e lo stato reale dei luoghi. Nella seguente tabella si riportano le reali qualità colturali delle particelle oggetto di pignoramento :

N	Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
				Ha	are	ca
1	107	2	AGRUMETO	00	18	67
			SEM.INCOLTO	00	50	00
			TARE	00	05	90
2	107	3	AGRUMETO	00	21	30
			TARE	00	04	00
3	107	4	AGRUMETO	00	32	10
			TARE	00	06	00
4	100	12	ALBICOCCHETO	00	97	82
5	100	13	ALBICOCCHETO	00	75	36
6	100	141	ALBICOCCHETO	00	44	71
7	100	192	Uliveto	00	30	64
8	107	5	AGRUMETO	00	54	33
			PASCOLO	00	10	00
			TARE	00	06	00
9	107	9	AGRUMETO	00	40	49
			TARE	00	11	60
10	107	15	SEM.INCOLTO	00	59	15

11	107	13	AGRUMETO	00	55	43
			PASCOLO	00	10	00
12	107	12	AGRUMETO	00	32	27
			TARE	00	09	80
13	107	30	AGRUMETO	00	38	73
14	107	37	SEMINATIVO	00	37	03
15	107	38	SEMINATIVO	00	37	56
16	107	39	SEMINATIVO	00	42	40
17	107	40	SEMINATIVO	1	36	00
18	107	53	AGRUMETO	00	42	13
19	107	54	AGRUMETO	00	39	69
20	107	55	AGRUMETO	00	21	33
21	107	56	AGRUMETO	00	15	72
22	107	57	AGRUMETO	00	40	11
23	107	58	AGRUMETO	01	09	39
24	107	59	AGRUMETO	00	53	83
25	107	67	AGRUMETO	00	55	97
26	107	68	AGRUMETO	00	44	94
27	107	69	AGRUMETO	00	58	28
28	107	70	AGRUMETO	00	74	75
29	107	97	AGRUMETO	00	07	00
			ALBICOCCHETO	00	09	00
			SEM. INCOLTO	00	25	50
30	107	117	SEM. INCOLTO	00	57	63
31	107	199	AGRUMETO	00	15	00
			SEM.INCOLTO	00	15	00
32	107	201	INCOLTO	00	01	76
33	110	77	AGRUMETO	1	00	23
34	91	25	SEM.INCOLTO	00	05	44
35	91	29	ALBICOCCHETO	01	17	76
36	91	30	ALBICOCCHETO	1	13	46
37	91	37	ALBICOCCHETO	00	80	97

2.3. Regolarità dei beni sotto il profilo dei diritti reali di proprietà

2.3.1 Provenienza

Per quanto attiene la regolarità dei beni sotto il profilo dei diritti reali di proprietà, si rimanda all'allegato 4 in cui viene riportato il certificato notarile redatto dal dottor **Alberto D'ABICCO** notaio **Acquaviva delle Fonti** iscritto al Collegio Notarile Di Bari, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2.3.2 Diritti e quote di proprietà

Dopo aver identificato il compendio immobiliare, su base documentale, si è proceduto a stabilire in relazione ad esso i diritti e quote di proprietà ed è risultato che le particelle oggetto di procedimento risultano intestate a:

N	Fg	Particella	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	Diritti e oneri reali
1	107	2; 3; 4			Proprietà per 1000/1000
2	100	12; 13; 141	COMUNE DI MONTECAGLIOSO	80001380775	Diritto del concedente per 1/1
					Enfiteusi per 1/6
					Enfiteusi per 1/6
					Enfiteusi per 3/6
3	100	192	COMUNE DI MONTECAGLIOSO	80001380775	Diritto del concedente
					Livellario
4	107	5;9;12;13; 15;30;37; 38;39;40; 53;54;55; 56;57;58; 59;68;69; 70;97;117; 199;201	COMUNE DI BERNALDA	81001090778	Diritto del concedente per 1/1
					Enfiteusi per 1/6
					Enfiteusi per 1/6
					Enfiteusi per 3/6
					Enfiteusi per 1/6

5	107	67		Proprietà per 1/6
				Proprietà per 1/6
				Proprietà per 3/6
				Proprietà per 1/6
6	110	77		Proprietà per 1/6
				Proprietà per 1/6
				Proprietà per 3/6
				Proprietà per 1/6
7	91	25;29; 30;37	COMUNE DI MONTESCAGLIOSO 0001380775	Diritto del concedente per 1/1
				Enfiteusi per 1/6
				Enfiteusi per 1/6
				Enfiteusi per 3/6
				Enfiteusi per 1/6
8	43	278 Sub 35		Proprietà

Si precisa che ai punti 4, 5, 6 e 7 dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione le quote di possesso degli immobili descritti risultano errate in quanto i **[redacted]**

[redacted] possiedono rispettivamente diritti per 2/12 e 6/12 sulle p.lle 25, 29, 30 e 37 del foglio 91, sulle p.lle 12, 13, 141 del foglio 100, sulle p.lle 5, 8, 9, 12, 13, 15, 30, 37, 38, 39, 40, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 97, 117, 199 e 201 del foglio 107, in utile dominio (enfiteusi); mentre sulla particella 77 del foglio 110 e sulla particella 67 del foglio 107 in piena proprietà, come meglio si evince dalla trascrizione dell'atto di donazione e dalle visure catastali.

Si evidenzia che le particelle 12, 13, 141 e 192 del foglio 100 e le p.lle 25, 29, 37, 30 del foglio 91 sono allocate nel territorio comunale di MONTESCAGLIOSO e non nel comune di BERNALDA come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

2.3.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e individuazione dei precedenti proprietari.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi del certificato notarile (allegato 4) redatto dal dottor **[redacted]** notaio in **[redacted]** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A completezza del certificato notarile (allegato 4) si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera nel periodo tra il 01/01/2007 al 26/01/2012:

- al 26.01.2012 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di stima.
- ANNOTAZIONE CONTRO del 18/07/2007 – Registro Particolare 631 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale EQUITALIA MATERA SPA Repertorio 171/1998 del 10/07/2007 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE
Formalità di riferimento: Iscrizione n 244 del 2003
- ANNOTAZIONE CONTRO del 18/07/2007 – Registro Particolare 632 Registro Generale 8486 Pubblico ufficiale EQUITALIA MATERA SPA Repertorio 171/1998 del 10/07/2007 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE
Formalità di riferimento: Iscrizione n 265 del 2003

Capitolo III

Stima dei beni

3.1 Criterio di stima.

Il criterio di stima è lo scopo, la ragione pratica per cui viene svolta una stima. Uno stesso bene, nello stesso istante, può avere diverse destinazioni economiche e può, quindi, essere considerato sotto diversi punti di vista economici. Lo scopo o, come si voglia chiamarlo, il fine, l'uso, l'impiego, la ragione pratica, costituisce la premessa della stima, nel senso che in dipendenza di esso viene a determinarsi l'oggetto della ricerca e, cioè, l'aspetto economico del bene da stimare e conseguentemente cambia il valore da attribuire allo stesso bene.

Considerando, quindi, lo stesso bene, ma rispondendo a due o più quesiti di stima posti per ragioni pratiche diverse, si ricaveranno due o più valori diversi.

Pertanto, per stimare un bene occorre:

- 1) conoscere la ragione pratica per la quale la stima è richiesta;
- 2) determinare quale aspetto economico risolve logicamente quella ragione pratica;
- 3) prevedere quantità e prezzi che, opportunamente coordinati, consentono la determinazione in moneta del probabile valore di quel bene;
- 4) conoscere i prezzi di mercato del bene da stimare o di altri beni con quello connessi (beni assimilabili a quello da stimare).

Il metodo estimativo, quindi, consiste nel giungere a determinare il valore di stima con un processo logico e cioè con logica estimativa. Da ciò si deduce facilmente che ogni stima deve consistere di due momenti successivi e coordinati:

- a) accertare i prezzi;
- b) stabilire quale valore va attribuito al bene da stimare.

In altre parole si può dire che, in ogni caso, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il punto in cui va inserito il bene da stimare.

Quindi il metodo di stima è concettualmente unico, ed è unico perché tutti i metodi di stima conosciuti (analitico, sintetico, comparativo, ecc.) si possono unificare in un solo metodo che tutti li comprende e li esaurisce. Si terrà poi conto della concreta realtà effettuando, dal valore trovato, delle detrazioni per le dotazioni presenti in quantità e/o qualità inferiori e delle aggiunte per quelle che si trovano in misura maggiore. Le detrazioni debbono essere uguali ai costi diretti ed indiretti necessari per riportare il bene all'ordinarietà; le aggiunte, invece, verranno valutate con diversi criteri a seconda delle particolari circostanze.

Occorre, infine, aggiungere che per una corretta valutazione è necessario possedere anche una conoscenza approfondita delle condizioni intrinseche (proprie del bene da stimare) ed

estrinseche (quelle che, pur essendo estranee al bene, ne modificano il valore). Nel caso in esame la stima è richiesta per la individuazione del valore dei beni pignorati.

Tale obiettivo lo si può raggiungere considerando i prezzi correnti di mercato per immobili aventi le medesime caratteristiche.

Capitolo IV

Determinazione del valore complessivo dei beni facenti parte del compendio.

I beni rustici componenti l'intero predio sono dislocati in località differenti e molto distanti tra loro, ricadenti in due agri diversi, è pertanto necessario individuare 8 lotti. L'individuazione grafica dei lotti è riportata in allegato 7.

LOTTO 1

4.1 Descrizione analitica del lotto

Il bene, costituente il lotto 1, ricade in agro di MONTESCAGLIOSO nei pressi della "Masseria Fischetti" ed è individuato dalle seguenti particelle:

N	Dati identificati		Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		
					ha	are	ca	Dom	Agr	
1	91	25	AA	Orto irriguo	1	00	05	00	€ 18,85	€ 7,23
			AB	Seminativo	3	00	00	44	€ 0,22	€ 0,11
2	91	29	AA	Orto irriguo	1	01	10	00	€ 414,71	€ 159,07
			AB	Seminativo	3	00	07	76	€ 3,81	€ 2,00
3	91	30		Agrumeto	U	1	13	46	€ 307,64	€ 146,49
4	91	37		Frutteto	U	00	80	97	€ 156,82	€ 92,00

Partendo, dal centro abitato, il lotto si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 154 in direzione S.S. ex 175, dopo circa 4 chilometri si svolta a destra e si percorre una strada interpodereale per circa 2,5 chilometri. Una piccola porzione del lotto, in maniera particolare quella individuata dalla particella 25 (Foto 1), può essere classificata come incolto, il resto del lotto è coltivato ad albicocchetto con sesto d'impianto 5x5, allevato a vaso basso, provvisto di doppio impianto irriguo, a goccia e per aspersione sopra chioma, l'età dell'impianto è di 8 anni, pertanto è da considerare in piena produzione. Le particelle indicate individuano due frutteti differenti, ma per la vicinanza dei due appezzamenti e per la analoga coltura presente, si ritiene opportuno considerarli come facenti parte di un unico lotto. Il lotto confina a Nord con proprietà

rustici oggetto di stima al fine di ottenere un valore di mercato più attendibile.

Per tutto quanto esposto si riporta nella tabella seguente il calcolo del valore del lotto:

<i>Qualità colturale</i>	<i>Valore (€/ettaro)</i>	<i>Superficie (ha)</i>	<i>Valore della porzione (€)</i>
ALBICOCCHETO	16.000,00	0.09.00	1.440,00
AGRUMETO	20.000,00	0.07.00	1.400,00
SEM./INCOLTO	5.000,00	0.84.89	4.244,50
Valore totale del FONDO			7.084,50

Per quanto attiene il valore del SEMINATIVO/ INCOLTO si è attribuito un valore ettare di € 5.000,00 dopo una attenta valutazione delle lavorazioni meccaniche necessarie per ripristinare la funzionalità produttiva del sistema suolo.

Pertanto, in conclusione, il valore dell'intero FONDO è pari a € 7.084,50.

Essendo la quota degli esegutati pari a 2/3, il valore del lotto 6 è pari a € 4.723,00 (quattromilasettecentoventitre/00).

Si evidenzia che sul fondo grava un uso civico, per cui gli esegutati risultano essere enfiteuti e non proprietari. Pertanto per l'esatta valutazione del FONDO bisognerebbe decurtare, dal valore totale, le spese e gli oneri di affrancazione necessarie per liberare l'intero FONDO dall'uso civico.

A seguito di indagine effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che i costi di affrancazione si calcolano moltiplicando il Reddito Dominicale per 15:

R.D. x 15

A tale somma vanno aggiunte le spese tecniche e di istruttoria.

LOTTO 7

4.7 Descrizione analitica del lotto

Il bene, costituente il lotto 7 ricadente in agro di BERNALDA sezione MONTESCAGLIOSO alla contrada "Saldone", è individuato dalle seguenti particelle:

N	<i>Dati identificati</i>		<i>Dati di classamento</i>						
	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Porz.</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Superficie</i>			<i>Reddito</i>	
					<i>ha</i>	<i>are</i>	<i>ca</i>	<i>Dom.</i>	<i>Agr.</i>
1	107	2		Agrumeto U	00	74	57	€ 202,19	€ 96,28

2	107	3	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 23 00 00 02 30	€ 62,36 € 2,02	€ 29,70 € 1,07
3	107	4		Agrumeto	U	00 38 10	€ 103,30	€49,19
	107	5	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 65 00 00 05 33	€ 176,24 € 4,68	€ 83,92 € 2,43
	107	9	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 39 00 00 13 09	€ 105,74 € 11,49	€ 50,35 € 6,08
	107	12	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 34 00 00 08 07	€ 92,19 € 7,09	€ 43,90 € 3,75
	107	13	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 50 00 00 15 43	€ 135,57 € 13,55	€ 64,56 € 7,17
	107	15		Agrumeto	U	00 59 15	€ 160,38	€ 76,37
	107	199		Agrumeto	U	00 30 00	€ 81,34	€ 38,73

Il lotto si raggiunge percorrendo la S.S. ex 175 in direzione Metaponto, subito dopo la località “Serramarina”, al chilometro 36 svoltando a destra si percorre una stradina interpodereale in terra battuta per circa 300 metri.

La particella 9 sopraelencata, non è contigua alle altre, ma considerata la breve distanza esistente si ritiene opportuno considerare tutte le particelle come facenti parte di un unico lotto, che risulta attraversato da un canale di bonifica per la raccolta delle acque meteoriche, pertanto graficamente il lotto risulta costituente un'unica porzione, in realtà vi sono due porzioni. Tra la particella 15 e la 199 insiste una condotta idrica, la cui individuazione catastale si ha perché il tracciato della stessa è indicato da particelle intestate al Demanio dello Stato, pertanto graficamente le due particelle sono suddivise in due porzioni, in realtà vi è contiguità colturale.

L'intero lotto, della superficie complessiva di ha 4.57.04, confina a Nord con proprietà Comune di BERNALDA, proprietà Demanio dello Stato Ramo Tratturi, a Est con proprietà Comune di BERNALDA , a Sud con proprietà Comune di BERNALDA, E.S.A.B. (Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata), proprietà

■ Ovest con proprietà E.S.A.B. (Ente

di Sviluppo Agricolo in Basilicata), proprietà

¶ La zona è irrigua,

fortemente antropizzata, molti dei terreni circostanti risultano coltivati ad agrumeti, uliveti e frutteti. Sul predio oggetto di stima e costituente il presente lotto, insiste un agrumeto di circa venti anni su una superficie di circa 3.43.63 ha (Foto 33, 34 e 35), con sesto d'impianto 5x5, la varietà è Navelina, la forma di allevamento è quella a globo. È presente un doppio impianto irriguo, impianto a goccia ed impianto per aspersione sopra chioma. Parte del lotto, circa 00.93.00 ha (Foto 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e 43), è da considerarsi incolto, perché sono presenti piante completamente capitozzate da diversi anni (Foto 44), le ceppaie non sono state rimosse ed è presente la struttura fissa dell'impianto irriguo. I restanti circa 00.20.00 ha (Foto 45 e 46) devono essere considerati tare perché rappresentano le porzioni occupate dal canale di bonifica

atto alla raccolta delle acque meteoriche. Le due porzioni, separate da un canale di bonifica per la raccolta delle acque meteoriche, sono collegate tra loro tramite un passaggio carrabile. La giacitura è pianeggiante, il terreno è di natura sabbiosa, con presenza di pietrisco, il fondo è asservito da impianto irriguo consortile (Foto 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46).



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46

4.7.1 Determinazione del valore del lotto 7.

Il valore di tale lotto viene ottenuto applicando il metodo comparativo, considerando e valutando altre compravendite effettuate nella zona per fondi della stessa tipologia. Tale valore è stato confrontato con i valori ottenuti presso le agenzie immobiliari della zona in cui ricadono i fondi rustici oggetto di stima al fine di ottenere un valore di mercato più attendibile.

Per tutto quanto esposto si riporta nella tabella seguente il calcolo del valore del lotto:

Particelle	Qualità colturale	Valore (€/ettaro)	Superficie (ha)	Valore della porzione (€)
2, 3, 4	AGRUMETO	20.000,00	00.77.97	15.594,00
	TARA	-,00	00.10.00	-,00
	SEM./INCOLTO	5.000,00	00.50.00	2.500,00
15, 18	AGRUMETO	20.000,00	01.97.52	39.504,00
	TARA	-,00	00.27.40	-,00
	PASCOLO	1.000,00	00.10.00	1.000,00
	SEM./INCOLTO	5.000,00	00.84.15	4.207,50
Valore totale del FONDO				62.805,50

NO

Per quanto attiene il valore del SEMINATIVO/ INCOLTO si è attribuito un valore ettareale di € 5.000,00 dopo una attenta valutazione delle lavorazioni meccaniche necessarie per ripristinare la funzionalità produttiva del sistema suolo.

Pertanto, in conclusione, il valore dell'intero FONDO è pari a € 62.805,50.

Le particelle 2, 3 e 4 risultano essere in piena proprietà, pertanto il suo valore va assunto tale quale, per le restanti particelle, essendo la quota degli esecutari pari a 2/3, il valore risulta pari a € 29.807,67. Tale valore è stato ottenuto moltiplicando per 2/3 la somma del valore del seminativo irriguo e quello dell'agrumeto:

$$(39.504,00 + 1.000,00 + 4.207,50) \times 2/3 = 29.807,67$$

Pertanto il valore dell'intero lotto 5 è pari a:

€ 15.594,00 + € 2.500,00 + € 29.807,67 = € 47.901,67 (quarantasettemilanovecentouno/67).

Si evidenzia che sui fondi grava un uso civico, per cui gli esecutati risultano essere enfiteuti e non proprietari. Pertanto per l'esatta valutazione del FONDO bisognerebbe decurtare, dal valore totale, le spese e gli oneri di affrancazione necessarie per liberare l'intero FONDO dall'uso civico.

A seguito di indagine effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che i costi di affrancazione si calcolano moltiplicando il Reddito Dominicale per 15:

R.D. x 15

A tale somma vanno aggiunte le spese tecniche e di istruttoria.

LOTTO 8

4.8 Descrizione analitica del lotto 8

L'immobile costituente il lotto 8 è rappresentato da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bernalda (MT), in località BORGO METAPONTO, VIALE EROI DELLA BONIFICA, piano terzo scala E, catastalmente individuato al foglio di mappa 43 particella 278 sub 35, intestato alla XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si tratta di un appartamento collocato all'interno di uno stabile costituito da piano seminterrato adibito a box per auto e locali deposito, da un piano terra adibito in parte a locali ad uso commerciale e in parte a porticato, da un piano rialzato comprendente appartamenti serviti da scale condominiali.

L'intero stabile è stato realizzato con Concessione edilizia n. 4/86 del 23 Maggio 1986 e successiva variante n. 112/87 del 13 gennaio 1988, come si evince dall'atto di compravendita in allegato (allegato 5). Da sopralluoghi effettuati si è riscontrata la corrispondenza tra la situazione attuale e la planimetria dell'immobile depositata in catasto, ad eccezione di un punto luce nel vano bagno che non è riportato nella planimetria catastale. L'appartamento oggetto di stima è composto da 3 vani e accessori e due balconi orientati rispettivamente a NORD (foto 52 e 62) e a SUD (foto 61 e 63). L'accesso all'appartamento è garantito da una scala situata in Via Nestore, 2 (foto 47), che porta ad una balconata condominiale da cui si accede ad una seconda scala protetta da cancello in ferro (foto 48).



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50

Il manufatto in oggetto è composto da una struttura portante in c.a.. con solai in latero cemento su travi di collegamento, muratura di compagno in mattoni forati intonacati, tramezzature interne in mattoni forati intonacati.

La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa 90 mq, di cui circa 15 mq balconi. Composizione: la porta di ingresso dà accesso al vano soggiorno e cucina (ambiente unico) separati da un tramezzo (foto 51 e 52) costituito da muratura e componentistica in legno. Dal vano soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che permette l'accesso al vano bagno (foto 54 e 55) e ai due vani letto (foto 56, 57 e 60). Il bagno è fornito di vaso igienico, bidet,

lavandino, vasca da bagno, rivestimento in piastrelle e un punto luce non riportato nella planimetria catastale. Tutti i vani hanno luce diretta, gli interni sono intonacati, gli infissi sono in legno dotati di persiane avvolgibili. La struttura è dotata di impianto di riscaldamento in ogni camera tipo termosifone in ghisa. L'impianto elettrico non è a norma. L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica. Complessivamente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, infatti alcuni vani sono interessati da muffe e distaccamenti di intonaco dovuti a umidità e possibili infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo sovrastante (foto 58 e 59).

Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, un negozio di generi alimentari, l'immobile appare quindi ben collegato a urbanizzazioni primarie e secondarie.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda (allegato 2) si evince che l'immobile ricade in zona "TFR"- Tessuti di Recente Formazione;



Foto 51



Foto 52

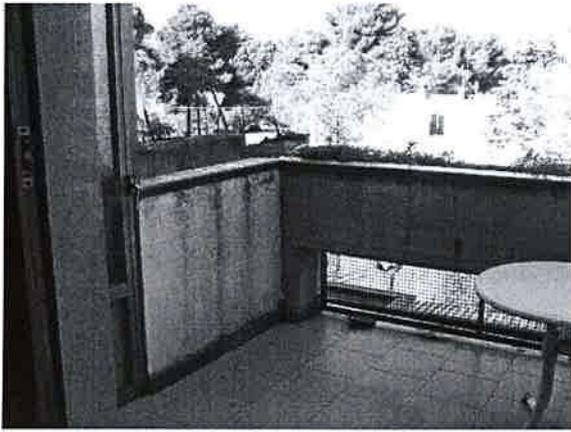


Foto 52

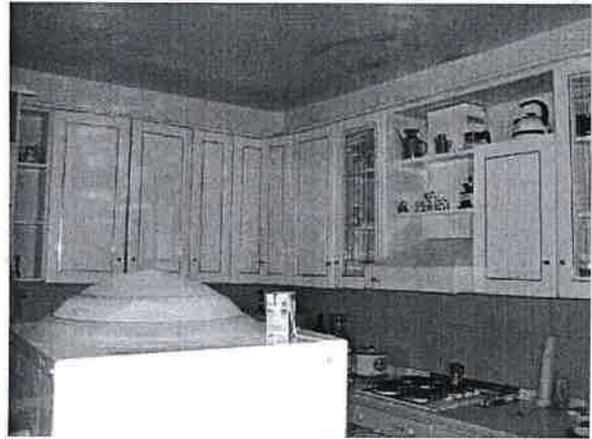


Foto 53



Foto 54

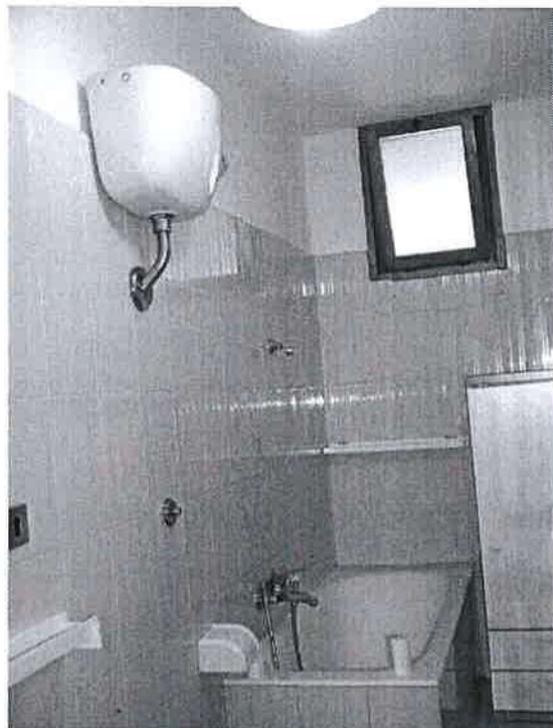


Foto 55

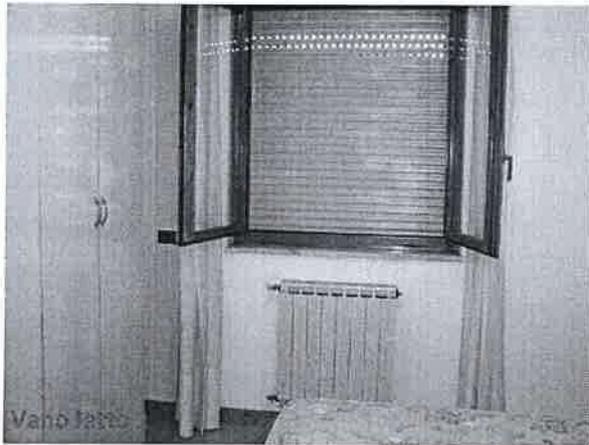


Foto 56



Foto 57



Foto 58

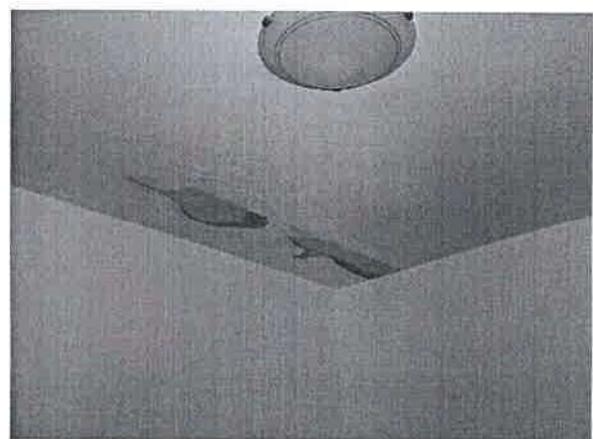


Foto 59



Foto 60

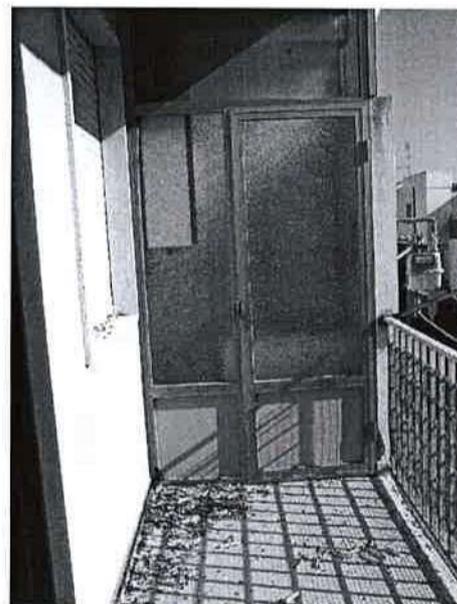


Foto 61



Foto 62

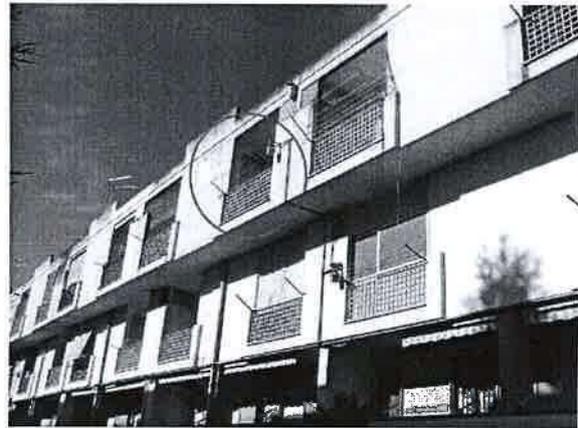


Foto 63

4.8.1 Determinazione del valore del lotto 8.

4.8.1.1 Metodologia di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico e/o per confronto diretto, basato sulle informazioni assunte presso agenzie immobiliari esercitanti la loro attività nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima, dalle osservazioni dell'andamento del mercato immobiliare effettuato dall'Agenzia del Territorio e dallo studio e dall'analisi di casi di compravendita di beni simili

4.8.1.2 Determinazione in base al valore di mercato

Tale metodo di stima, di tipo sintetico e/o per confronto diretto, prevede di assumere come termine di confronto dei parametri tecnici ed economici, funzione della destinazione del bene. Tale stima prevede quindi di risalire al valore degli immobili attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{V.M.}$$

Ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile (espressa in mq) per un valore medio (espresso in euro/mq) da definirsi in funzione della tipologia dell'immobile e della destinazione dello stesso.

Il metodo adottato per la stima dell'appartamento attinge i valori di mercato dalle tabelle redatte dall'Osservatorio Immobiliare riportanti i valori di mercato degli immobili ricadenti nel Comune di Bernalda. L'Osservatorio Immobiliare riporta sulle tabelle i valori medi desunti dagli atti di compravendita opportunamente ponderati.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	980	L	2,6	3,3	L

Fonte: OMI, <http://www.agenziaterritorio.it>

Considerati i suindicati valori di mercato OMI e confrontati con quelli assunti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima, in scienza e coscienza, si ritiene opportuno assumere un valore unitario di € 850,00/mq di superficie lorda per l'appartamento e un valore pari a € 595,00/mq (pari al 70% di € 850,00) per la superficie dei balconi.

Il valore complessivo del lotto 8 è pari a :

Valore lotto 8 = (Superficie lorda dell'appartamento x V.M.) + (Superficie dei balconi x V.M.)

Valore lotto 8 = (75 mq x 850,00 €/mq) + (15mq x 595,00 €/mq) = € 63.750,00 + € 8.925,00

Pertanto il valore del lotto 8 risulta pari a € 72.675,00 (settantaduecentosettantacinque/00)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: Verbali di sopralluogo;

Allegato n. 2: Visure catastali attuali, Visure storiche, Estratti di mappa, Elaborato planimetrico, Visure ipotecarie, Certificati di destinazione urbanistica;

Allegato n. 3: Fax di richiesta rinvio inizio operazioni peritali e Certificato Medico

Allegato n. 4: Certificato Notarile

Allegato n. 5: Copia Atto di compravendita;

Allegato n. 6: Certificazione Usi Civici- Dipartimento Agricoltura Sviluppo Rurale Economia Montana;

Allegato n. 7: Individuazione grafica dei lotti;

Allegato n. 8: Copia raccomandate ritornate al mittente per compiuta giacenza;

Allegato n. 9: Distinta spese;

Allegato n. 10: Onorario.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Gigante R. (2008) *Il manuale del consulente tecnico*, Il Sole 24 ORE S.p.A.

Michieli (2009) *Trattato di Estimo*, Edagricole;

Pistone & Tardito (1998) *Rassegna di perizie e consulenze tecniche*, Maggioli Editore;

Porciani G. (1987) *Stima e gestione dei beni rustici ed urbani*, Calderini;

Tamborrino M.(2002) *Come si stima il valore degli immobili*, seconda edizione, Manuali di Consulenza Immobiliare, Il Sole 24 Ore, Milano;

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura esecutiva immobiliare n. 2/2007

Udienza 13 giugno 2017

AL GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARIE

Oggetto: Risposta al quesito del G.E. posto nel verbale di udienza del
04/04/2017 R.G. 2/2007 .

Il sottoscritto, Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI, nominato C.T.U. nella
procedura di Esecuzione Immobiliare n. 2/2007 R.G.E.I., con deposito della
relazione peritale in data 04/05/2012, in riferimento al quesito posto dal G.E.
[REDACTED] riportando testualmente “ *il G.E. osservato
che dalla relazione del C.T.U. si evince che i beni sono non in piena proprietà
dei debitori vantando in realtà un diritto di enfiteusi o un diritto di livello;
inoltre per alcuni terreni manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità
invita il creditore procedente a dedurre in merito; considerato che potrebbe
ipotizzarsi la vendita del terreno di cui al Fg. 107 p.lle 2-3-4 che risulta
essere in piena proprietà di [REDACTED] nonché l'appartamento di cui al
Fg. 43 p.lla 278 sub 35 di proprietà di [REDACTED] vista la C.T.U. e
considerato che i terreni vendibili sono stati inseriti nel lotto n. 7 insieme ad
altre particelle invita il C.T.U. a precisare se è ipotizzabile la vendita delle
sole particelle 2-3-4 nel qual caso indichi il prezzo di stima”, riporta quanto
segue:*



PREMESSA

All'epoca della stima, anno 2011/2012, si è scelto di costituire il lotto 7 in base alla continuità della qualità colturale e alla continuità catastale, in quanto le particelle 2-3-4-5-12-13-15-199 risultavano confinanti e costituite, prevalentemente, da un agrumeto di circa 20 anni con sesto d'impianto 5x5 varietà *Navelina (Washington Navel)*, come meglio descritto a pag. 27, 28, 29, 30 della relazione peritale. Si è pertanto ritenuto che il lotto potesse essere più appetibile se costituito da un'unica qualità colturale (agrumeto) in produzione.

A quanto sopra riportato si aggiunge che all'epoca della stima le qualità colturali non seguivano i confini catastali, vale a dire che, l'impianto agrumicolo si estendeva sulle particelle 2,3,4,5-12-13-15-199 pertanto con la costituzione di due lotti adiacenti l'eventuale acquirente avrebbe dovuto procedere all'individuazione dell'esatto limite di confine del lotto per determinare con esattezza la porzione dell'impianto arboreo a lui spettante.

Risposta al quesito: *“precisare se è ipotizzabile la vendita delle sole particelle 2-3-4 nel qual caso indichi il prezzo di stima”.*

In merito alla vendita delle sole particelle 2, 3, e 4 (piena proprietà di  questa sarebbe possibile con la costituzione di un lotto a sé, che, seguendo la numerazione dei lotti già costituiti (cfr. allegato 2), sarebbe identificato dal n. 9 (cfr. allegato 1). La costituzione del nuovo lotto sarebbe possibile anche in considerazione del fatto che la adiacente p.lla 156 (cfr. allegato 1) è intestata al Demanio Pubblico dello Stato *Ramo Tratturi* che garantirebbe l'accesso alle particelle 5-12-13-15-199 che costituirebbero il



lotto 7.

Si avrebbe pertanto una variazione dei lotti, illustrata in allegato 1 , rispetto alla vecchia individuazione (cfr. allegato 2) come di seguito riportato:

lotto 7: p.lle 5, 9, 12, 13, 199, 15 Comune di Bernalda (MT) sez. Montescaglioso

lotto 8: Fg 43 p.la 278 sub 35 (Appartamento);

lotto 9: p.lle 2, 3, 4 Comune di Bernalda (MT) sez. Montescaglioso;

Resta valido però quanto sopra riportato ovvero le qualità colturali non seguono i confini catastali, quindi l'impianto agrumicolo si estende sulle particelle 2, 3, 4, 5, 12, 13, 15, 199, pertanto l'eventuale acquirente dovrà procedere con l'individuazione dell'esatto limite di confine del lotto per determinare con esattezza la porzione dell'impianto arboreo a lui spettante.

In merito al punto del quesito riguardante la *stima delle particelle 2, 3 e 4*, in data 08/05/2017 e 10/05/2017, lo scrivente ha effettuato due sopralluoghi sulle particelle soprariportate al fine di valutare lo stato attuale dei luoghi essendo ormai passati circa 6 anni dalle operazioni peritali relative alla procedura esecutiva in oggetto.

In tale data si è appurato che l'agrumeto costituito da alberi di arancio var. *Navelina*, oggi di 25 anni di età, con sesto di impianto 5x5, insistente su parte (circa 5.400 mq = 00.54.00 ha) delle particella 2, 3 e 4 è ancora presente malgrado versi in una condizione di semiabbandono sia per quanto riguarda le lavorazioni del terreno sia per quanto concerne le potature di allevamento (assenti) degli esemplari arborei (cfr. allegato 4- Documentazione fotografica).



A quanto sopra riportato si aggiunge che le condizioni fitopatologiche degli alberi risultano precarie (molti esemplari arborei sono virosati) con diversi casi di disseccamento, pertanto nonostante le piante di arancio abbiano circa 25 anni di età sono da considerarsi a fine ciclo produttivo a meno che non si scelga di intervenire con potature di risanamento, sostituzione degli esemplari malati ed interventi colturali rivolti al recupero delle essenze arboree.

Da sopralluogo è altresì emerso che su circa 6.300 mq (= 00.63.00 ha) della particella 2 è stato impiantato un mandarinetto (cfr. allegato 4- Documentazione fotografica) di circa 3-4 anni di età con sesto di impianto 5 x 5 (non sempre rispettato) con presenza irregolare di vecchi alberi di arancio var. Navelina. Sono state rinvenute diverse fallanze (diverse piante risultano disseccate) inoltre il giovane impianto versa in condizioni di semiabbandono infatti, nonostante la presenza di impianto irriguo, non sono state riscontrate potature di allevamento o interventi colturali sugli esemplari malati.

Si riporta che dal 15/05/2013 c'è stata una variazione catastale a carico della p.lla 4 (Variazione del 15/05/2013 protocollo n. MT0122427 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 n. 1950.1/2013) riguardante le qualità colturali così come riportato nella tabella seguente. La nuova individuazione catastale della particella 4, rispetto alla precedente, identifica 2 classi colturali ovvero Agrumeto (3.739 mq) e Seminativo (71 mq). Questo tipo di variazione viene operato da AGEA sulla scorta di foto satellitari. Si segnala però che, da sopralluogo, non è stata individuata nessuna porzione di seminativo .



Individuazione catastale attuale (Cfr. allegato 3 – VISURE ed Estratto di Mappa)

N	Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito Domen	Reddito Agrario	DATI DERIVANTI DA
1	107	2		Agrumeto	U	00	74	57	€ 202,19	€ 96,28	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n.MT0223705 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.6181.1/2008)
2	107	3	AA AB	Agrumeto Orto	U U	00 00	23 02	00 30	€ 62,36 € 2,02	€ 29,70 € 1,07	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n.MT0223706 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 .262 (n.6182.1/2008)
3	107	4	AA AB	Seminat. Irrig. Agrumeto	U U	00 00	00 37	71 39	€ 0,62 € 101,38	€ 0,33 € 48,28	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. MT0122427 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1950.1/2013)

N	Fg	Particella	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	Diritti e oneri reali
1	107	2, 3, 4			Proprietà per 1000/1000

Il CALCOLO DEL VALORE DELLE PARTICELLE 2, 3 e 4 viene

prospettato nella seguente tabella:

Particelle	Qualità colturale	Valore (€/ettaro)	Superfici e (ha)	Valore della porzione (€) = Valore (€/ha) x Sup. (Ha)
2, 3, 4	Agrumeto /Arancio	16.000,00	00.54.00	8.640,00
	TARE	-,00	00.20.97	-,00
	Agrumeto/ Mandarino	20.000,00	00.63.00	12.600,00
				€ 21.240,00

Pertanto il **VALORE DEL LOTTO 9** è pari a: **€ 21.240,00** (ventunomiladuecentoquaranta/00)

Le tare sono rappresentate prevalentemente dal canale di bonifica gestito dal Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto (identificato come canale n.4A3), che attraversa le particelle 2, 3 4, e strade di servizio (cfr. allegato 4- Documentazione fotografica). Data la presenza del canale di bonifica si



ricorda che il proprietario dovrà consentire il libero accesso al fondo al personale consortile per lo svolgimento delle attività di manutenzione (Art. 10 *Libertà di accesso alle aziende private* -Regolamento Irriguo – Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto) e rispettare la distanza minima dal ciglio del canale per la messa a dimora di specie arboree e arbustive secondo le disposizioni di legge in materia.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico e/o per confronto diretto, considerando il mercato immobiliare nella zona in esame per fondi della stessa tipologia assumendo informazioni presso: agenzie immobiliari esercitanti la loro attività nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima; presso tecnici e conoscitori dei dati ricercati, nonché da una conoscenza diretta del mercato immobiliare locale da parte di chi scrive.

Nella determinazione del valore del lotto si è tenuto conto dello stato reale dei luoghi e quindi delle proprietà chimico- fisiche del terreno (prevalentemente sabbioso), giacitura del terreno, stato vegetativo e fitosanitario delle essenze arboree, natura della zona di accesso ai fondi (soggetta a ristagni idrici), presenza di rete idrica consortile e vicinanza (circa 240 metri) ad una strada Strada Provinciale (SP 3 ex SS175).

~~In merito al "nuovo" Lotto 7, costituito dalle particelle 5, 9, 12, 13, 199, 15, è doveroso riportare al G.E. quanto segue:~~

le particelle 9, 12, 13, 199, 15, come riportato in tabella a pg. 8 e in allegato 6 (Certificazione degli Usi Civici) della Relazione Peritale, risultano iscritte nello stato *dei terreni demaniali di uso civico arbitrariamente occupati*.

In occasione del quesito posto dal G.E. lo scrivente ha riesaminato quanto ~~riportato in perizia ed ha condotto ulteriori indagini. All'epoca della stima le~~



ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda (MT) e presso il Comune di Montescaglioso (MT) avevano portato a ritenere che le particelle sopra riportate potessero essere soggette ad *affrancazione* (così come riportate in perizia).

In realtà per le particelle iscritte nello stato *dei terreni demaniali di uso civico arbitrariamente occupati* sono inalienabili e pertanto dovrebbero essere escluse dal pignoramento (Sentenza della Corte di Cassazione n. 19792 depositata il 28 settembre 2011 e la Corte di Cassazione, in tema di usi civici (L. 16.06.1927, n. 1766, art. 1, 11)).

Alla luce di quanto sopra riportato il "nuovo" **Lotto 7** (cfr. allegato 1), derivante dalla costituzione del Lotto 9 (= p.lle 2, 3, 4), sarebbe **costituito dalla sola particella 5 Fg 107** (Enfiteusi di natura *allodiale*).

Quanto esposto per il lotto 7 si ripete anche per il **lotto 6** costituito dalle particelle 97, 117 e 201 del Fg. di mappa 107, dove la particella **117** è iscritta nello stato *dei terreni demaniali di uso civico arbitrariamente occupati* (Cfr tabella a pg. 8 e allegato 6 della Relazione Peritale) i quali sono inalienabili e pertanto la particella dovrebbe essere esclusa dal pignoramento.

Pertanto il Lotto 6 risulterebbe costituito dalle sole particelle 97 e 201 (Enfiteusi di natura *allodiale*) (cfr. allegato 1).

Operando di aver risposto al quesito in maniera esaustiva si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Con osservanza.

Matera 16.05.2017

Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI



Allegati:

Allegato 1: Nuova individuazione grafica dei Lotti.

Allegato 2: Vecchia individuazione grafica ei Lotti.

Allegato 3: Estratto di mappa e Visure catastali aggiornate.

Allegato 4: Documentazione fotografica

