

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL DOTT.
DONATO SARRA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI E.I. N. 87/2008 DEL
TRIBUNALE DI MATERA,**

PROMOSSA DA

CONTRO

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione , io sottoscritto dott. Donato Sarra, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Matera e all'Albo dei Periti del Tribunale di Matera, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, letto il fascicolo di ufficio, ho effettuato visita presso il catasto per rilevare la documentazione catastale degli immobili pignorati.

Ho invitato le parti ai rilievi per il giorno _____ dando alle stesse appuntamento presso la Stazione dei Carabinieri di Tursi.

A tale appuntamento era presente il creditore procedente _____
che mi accompagnò sui luoghi oggetto di indagini.

Alla fine delle operazioni ho redatto regolare verbale sottoscritto dal creditore procedente.(all. n.1)

Dopo la fase di rilievi, tornò al sottoscritto la raccomandata di invito inviata all'esecutato

QUESITO



Il quesito proposto è:

Determinazione del valore degli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO

La risposta al quesito sarà composta dai seguenti capitoli:

1. Metodo di stima,
2. elenco degli immobili pignorati,
3. descrizione degli immobili, loro regolarità amministrativa, ricerche ipocatastali ventennali e relativa valutazione.

METODO DI STIMA

Il metodo di stima che si adotterà sarà il sintetico comparativo per valori di mercato.

Al valore si giungerà attraverso le indagini di mercato e il valore dell'immobile oggetto di stima scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma P = x : p \quad \text{dove:}$$

ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili di beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.



Al valore ottenuto potranno essere effettuate aggiunte o detrazioni, qualora l'immobile non si trovi nelle condizioni di ordinarietà.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono:

fondo rustico sito in agro di Tursi in atto di pignoramento immobiliare così riportati:

- 1) terreno sito in agro di Tursi riportato al catasto terreni al fg. di mappa n. 19 part.IIa n.44 porz. AA cl.3 oliveto Ha.1.07.98 r.d. €16,73 – r.a. €22,31;pirz AB cl.1 sem. arb. Are 51.22 r.d. €22,48 – r.a. €14,55
- 2) terreno sito in agro di Tursi riportto in catasto al fg.19 part.IIa n.46 cl.5 Ha.2.02.40 - r.d. €15,68 r.a. €36,59.

Dette part.IIe sono in catasto così descritte:

COMUNE: TURSI

ditta:		prop. 1/1					
FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
19	44	AA	OLIVETO	3	1.07.98	16,73	22,31
		AB	SEM. ARB.	1	0.51.22	22,48	14,55
19	46		SEMINAT.	4	2.02.40	15,68	36,59

(allegato n.2)

DESCRIZIONE

E' raggiungibile percorrendo una interpodereale collegata alla strada che collega Tursi a Caprarico.

Le part.IIe innanzi riportate formano un unico corpo;

Detto fondo confina con la part.IIa n. 47 in _____ , con la part.IIa n. 97 in _____ , con la part.IIa n. 31 in _____



con le part.lla n. 126 e 17 in ditta

Ha una superficie complessiva di Ha.3.61.60.

Ha una configurazione planimetrica irregolare e un giacitura pianeggiante.

Rispecchia le caratteristiche produttive catastali.(all. n.3)

L'uliveto presente è in parte di nuovo impianto e in parte rappresentato da piante adulte.

Al momento del sopralluogo mostrava segni evidenti di mancanza di operazioni colturali.

REGOLARITA' DEI PASSAGGI CATASTALI

Dette part.lla alla data di impianto meccanografico (13.12.75) erano in

A seguito di atto pubblico del 30.04.80 –voltura in atti dal 18.02.1982, Rep. N.6465 con sede in Montalbano Jonico, registrato all'UR di Pisticci n.522 del 15.05.80 n. passò alla n. a

A seguito di istrumento del 10.01.2003 Rogante con sede in Tursi – Registrazione Sede- COMPRAVENDITA all'attuale ditta

SITUAZIONE IPOCATATALE

Nota di trascrizione: Reg. Gen. N.6661 Reg. Part. N.4860

Atto giudiziario del 08.07.2008 – Ufficiale Giudiziario – Matera

Pignoramento immobiliare

Unità negoziale: Comune di Tursi



Catasto Terreni

Fg. 19 part.IIa n.44/AA di Ha.1.07.98

Part.IIa n.44/AB are 51.22

Part.IIa n. 46 di Ha.2.02.40

A favore di

Contro

Il pignoramento si intende esteso a tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti e quanto possa ritenersi immobile per destinazione o sia stato o venga in seguito installato sugli stessi, nulla escluso, nonché i frutti, le rendite, ragioni e azioni inerenti gli immobili medesimi.

Nota di iscrizione – Reg.Grn. n.11170 – Reg. part. N.1815

Ipoteca volontaria per concessione di mutuo in garanzia

Capitale €.65.000,00

Interessi: spese €.65.000,00 Totsle €.130.000,00

Unità negoziale n. 1: Comune di Tursi

Abitazione civile: fg.41 part.IIa n. 355 sub 11

Stalla/scuderia fg.41 part.IIa n. 355 sub.17

Unità negoziale n.2: Comune di Tursi

Catasto Terreni

Fg. 19 part.IIa n.44/AA di Ha.1.07.98

Part.IIa n.44/AB are 51.22

Part.IIa n. 46 di Ha.2.02.40

A favore di



VALORE

Si è in presenza di un piccolo fondo ubicato in zona il cui mercato immobiliare è scarsamente attivo, situazione questa che influisce negativamente sul loro valore.

In funzione delle caratteristiche innanzi elencate, consultati tecnici e persone della zona, in funzione delle mie conoscenze personali, le part.ile pignorate, della superficie complessiva di Ha.3.61.60 assumono un valore complessivo di **€.25.100,00(Valore arrotondato)**

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Dott. Donato Sarra

