

MARCA DA BULLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 €14,62  
 GUATTO01C1762  
 00003377 12/01/2010 15:15:51  
 0001-00009 IC13A96CB001700  
 IDENTIFICATIVO : 01070392031536  
 0 1 07 039203 153 0

MARCA DA BULLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 €14,62  
 GUATTO01C1762  
 00003377 12/01/2010 15:15:47  
 0001-00009 IC13A96CB001700  
 IDENTIFICATIVO : 01070392031534  
 0 1 07 039203 153 1

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

R.G.E.: N° 182 ANNO 1995  
 CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]  
 CREDITORI INTERVENUTI: [REDACTED]  
 DEBITORI: [REDACTED]  
 G. E.: dr.ssa Valentina FERRARA  
 C.T.U.: dott. P. A. Michele DELFINO

MARCA DA BULLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 €14,62  
 GUATTO01C1762  
 00003377 12/01/2010 15:15:56  
 0001-00009 IC13A96CB001700  
 IDENTIFICATIVO : 01070392031529  
 0 1 07 039203 152 9

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**INDICE:**

1. Premessa ed incarico
2. Svolgimento delle Operazioni Peritali
3. Individuazione catastale degli immobili
4. Ubicazione Immobili e loro confini
5. Descrizione e caratteristiche dei beni pignorati
6. Verifica della Regolarità catastale degli immobili
7. Conformità urbanistica del fabbricato
8. Stato di possesso dei cespiti pignorati
9. Metodologia estimativa adottata
10. Stima dei beni pignorati
11. Attribuzione Valori
12. Valore complessivo dei beni
13. Formazione dei lotti
14. Riepilogo per il bando d'Asta
15. Conclusioni.

**1. PREMESSA ED INCARICO**

Con ordinanza emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Matera, dr.ssa Mirella DELLA, il sottoscritto dott. Per. Agr. Michele DELFINO iscritto al n° 280 del collegio dei Periti Agrari della provincia di Matera, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione forzata N° 182/95 R.G.E.I ed invitato a prestare giuramento di rito il giorno 18/10/04, prese conoscenza del mandato e dei relativi quesiti di cui al verbale di giuramento dell'esperto.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto consulente, ha contattato telefonicamente gli esecutari, informandoli dell'incarico ricevuto.

In data 24/12/2004, l'Intesa Gestione Crediti, Unità Legale di Potenza faceva pervenire al sottoscritto consulente una richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

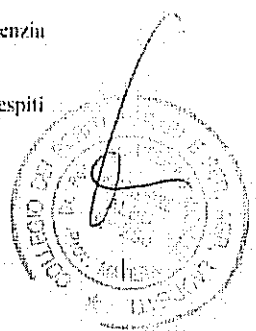
In data 30/12/04 depositava presso la cancelleria di codesto Tribunale la richiesta di sospensione ricevuta, ed in data 17/01/05 il Tribunale di Matera autorizzava quanto richiesto dal creditore procedente.

In data 19/01/06 il Tribunale di Matera assegnava al sottoscritto C.T.U nuovo termine per il deposito della perizia di stima.

In data 03/05/07, mediante raccomandata A.R. n° 130249261104, il C.T.U comunicava ufficialmente agli esecutari e per conoscenza a mezzo fax agli [REDACTED] e [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali, che veniva fissato per il 14 Maggio 2007 alle ore 9,00 dando appuntamento agli esecutari presso il Municipio di Bernalda.

Prima di dare inizio alle operazioni tecniche, il sottoscritto C.T.U. ha preventivamente effettuato presso l'agenzia del territorio di Matera alcune verifiche catastali riguardanti i beni pignorati.

Munito di idonea cartografia catastale dei luoghi interessati, ha proceduto alla individuazione dei cespiti pignorati.





**3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.**

I beni pignorati, sono costituiti da N° 2 immobili urbani, entrambi situati nel centro urbano di Bernalda, censiti nel catasto fabbricati al foglio 11 particelle 739 Sub. 3 e 739 Sub. 4, nonché da terreni agricoli, costituiti da due corpi separati e distanti tra loro, di cui uno situato alla località "S. Giovanni" del comune di Bernalda e l'altro alla località "Pagliarone" del comune di Montescaglioso.

Per quanto concerne la identificazione catastale dei cespiti agricoli, si precisa che, rispetto alle originarie particelle indicate nell'atto di pignoramento, questi, allo stato attuale hanno subito variazioni secondo lo schema che segue:

Comune	Catasto	Località/Via	Foglio	Particella	Porz.	Sub	Superficie Catastale				Particella Originaria di Provenienza	
							Ha	Are	Ca	Qualità		
Montescaglioso	Terreni	Pagliarone	100	54	AA		00	30	08	Seminativo	invariata	
					AB		01	10	31	Uliveto	invariata	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	197	AA		00	07	00	Inc. Prod.	Ex. 54	
				197	AB		00	00	50	Inc. Prod.	Ex. 54	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	198			00	04	17	Inc. Prod.	Ex. 54	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	199			00	70	23	Orto Irrig.	Ex. 55	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	200			00	31	75	Orto Irrig.	Ex. 55	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	201			00	16	96	Orto Irrig.	Ex. 55	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	202			00	26	29	Orto Irrig.	Ex. 56	
Bernalda	Terreni	S. Giovanni	101	203	AA		00	04	00	Orto Irrig.	Ex. 56	
					AB		00	00	43	Sem Arb.	Ex. 56	
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE Ha								03	01	72		

**3.1 DISCREPANZE RILEVATE**

**3.1a DISCREPANZE TERRENI AGRICOLI**

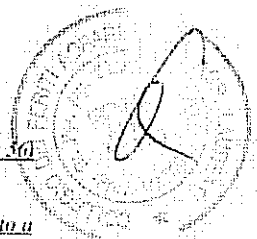
Per quanto riguarda i cespiti agricoli pignorati, dallo schema di cui al terzo paragrafo, emerge in primis la variazione degli identificativi delle particelle originariamente pignorate, infatti, per via del frazionamento n. 387 del 27/03/1997, le particelle 54 - 55 e 56 del Foglio 101 del comune di Bernalda, hanno subito una variazione identificativi catastali, pur rimanendo inalterata la loro superficie complessiva originaria tra discrepanza, riguarda la superficie complessiva delle particelle 54 - 55 e 56 del Foglio 101 del comune di Bernalda erroneamente indicata nell'atto di pignoramento, che non è di Ha. 01.25.68 così come indicato nell'atto di pignoramento, bensì di Ha. 01.49.66.

pertanto, la superficie complessiva corretta, oggetto di pignoramento è di Ha. 03.01.72. stato rilevato altresì, che i terreni situati alla Loc. "S. Giovanni" del comune di Bernalda sono stati alienati da [redacted] nella qualità di comproprietario dei terreni pignorati, [redacted]

[redacted] al sig. [redacted] nato a [redacted] di [redacted] residente [redacted] [redacted] mediante stipula di due separati atti notarili, il primo in data 04/12/1997, il secondo in data 04/11/1999,

il primo atto ha riguardato le particelle 200 (ex 55) - 201 (ex 55) e 202 (ex 56) del foglio 101 stipulato in data 1/12/1997, rogante il notaio Deodato LAPELOSA, trascritto a Matera l'11/12/1997 ai NN. 8531/7011, registrato a Pisticci il 23/12/1997 al N° 710/IV, così come evidenziato altresì nel certificato notarile del notaio [redacted]

secondo atto ha riguardato la vendita da parte del [redacted] [redacted]



*[redacted] dei terreni indicati con le particelle 197 (ex 54) - 198 (ex 54) - 199 (ex 55) e 203 (ex 56) tutte appartenenti al Foglio 101 del comune di Bernalda.*  
Il predetto atto, è stato stipulato mediante rogito del notaio Anelo Di Sabato in data 04/11/1999, Registrato a Matera al n. 2631 in data 22/11/1999 e trascritto il 22/11/1999 al N° 9523 (Allegato 3 comprensivo delle due vendite).

**3.1b FABBRICATI**

Per quanto riguarda gli immobili urbani visionati, dalla verifica effettuata sui luoghi con raffronto degli elaborati grafici in possesso, nonché dei rilievi effettuati, sono emersi i seguenti elementi pregiudizievoli:

1) Il lastrico solare pignorato, indicato nell'atto di pignoramento con particella 739 del foglio 11 di fatto non esiste più in quanto, ha subito una trasformazione da lastrico solare in appartamento, identificato con il Subalterno 739/4, ciò è suffragato altresì dalla denuncia di variazione catastale N° 452/1985 del 12/09/1985 di cui all'allegato n° 10 del presente elaborato peritale;

2) L'immobile indicato al punto 1 è stato interessato da condono edilizio ai sensi della legge N° 47/85, per difformità alla concessione edilizia n° 3262 del 15/04/1982.  
 Detto condono, sebbene regolarizzato dal punto di vista urbanistico - edilizio, quindi anche tecnico - grafico, rispetto a quanto visionato e rilevato dal sottoscritto c.t.u., comunque non soddisfa completamente l'iter previsto dalla legge in materia di abusivismo edilizio, poiché non sono stati mai versati gli oneri concessori, sebbene la beneficiaria, oggi esecuta, [redacted] fosse stata ripetutamente invitata a saldare quanto dovuto, al fine di ricevere la concessione in sanatoria.

Infatti, il comune di Bernalda, in data 03/03/1997 nella determinazione definitiva del condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e art. 39 Legge 724/94 comunicava alla [redacted] provazione della sanatoria, comunicando altresì che il rilascio era subordinato al versamento degli oneri concessori calcolati per **L. 1.764.448,**

In data 03/06/2002, il comune di Bernalda comunicava alla [redacted] l'avviamento del procedimento di recupero coattivo di quanto dovuto.

Il comune di Bernalda con proprio atto Prot. 18449 comunicava alla [redacted] l'ingiunzione di pagamento pari ad Euro 1.091,65 di cui Euro 909,71 a titolo di oneri concessori ed Euro 171,94 quale sanzione ex art. 3 Legge 47/85, riguardante la domanda di condono edilizio Prot. n° 4736 - pratica n° 400, ad oggi mai soddisfatto.

Alla luce di quanto sopra riportato, l'immobile in esame, pur essendo oggi conforme alle norme urbanistico - edilizie, è alienabile solo a condizione che venga completato l'iter amministrativo, con il pagamento al comune di Bernalda degli oneri concessori sopra richiamati.

3) L'immobile catastalmente individuato nel Foglio 11, particella 739 con il Subalterno 5 formante oggetto di pignoramento, da verifiche effettuate direttamente presso l'ufficio tecnico del comune di Bernalda, risulta completamente abusivo, quindi non vendibile.

**4. UBICAZIONE IMMOBILI E LORO CONFINI**

Lo stabile che trattasi, all'interno del quale si trovano quelli pignorati, rispetto alla viabilità urbana, è situato in via Meucci e via Fermi, confinante con strada Nuova Camarda, via Enrico Fermi, via Racioppi.

Per quanto concerne i confini rispetto alle altre proprietà, i beni esecutati confinano con sottostante proprietà [redacted]

I terreni situati alla loc. Pagliarone del comune di Montescaglioso, confinano con proprietà [redacted] mentre, per quanto riguarda i terreni situati alla loc. S. Giovanni del comune di Bernalda, questi, confinano con strada Piluccio, con proprietà [redacted] proprietà [redacted]

## 5. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI

### 5.1 DESCRIZIONE CESPITI AGRICOLI

5.1.a Terreni situati nel comune di Bernalda - Loc. S. Giovanni - Foglio 101, particelle 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 e 203 - complessivamente di Ha. 1,61,30

Le summenzionate particelle che costituiscono un unico corpo, al momento del sopralluogo, l'intera superficie era investita da un ottimo impianto di agrumeto, morfologicamente posizionato su un falsopiano, con una leggera depressione nel mezzo dell'impianto.

La natura del terreno si può considerare di medio impasto, tendente allo sciolto, di buona fertilità, privo di scheletro (ciottolate) affiorante.

L'agrumeto visionato, avente una età di circa 9 anni, ha un sesto d'impianto 4,50 x 4,00, è costituito dalla varietà "Miyagawa" con epoca di maturazione intorno alla prima decade di Ottobre.

È dotato di impianto irriguo soprachiuma mediante tubazione principale interrata ed all'piovane aeree del diametro 32 con gocciolatori, l'attingimento è assicurato mediante bocchetta di utenza del Consorzio di Bonifica di "Bradano e Metaponto".

A detto impianto agronomico, vi si accede percorrendo la strada provinciale Bernalda - Matera.

5.1.b Terreno situato nel comune di Montescaglioso - Loc. Pagliarone - Foglio 100 Particella 54.

Il cespite agricolo visionato è costituito da una striscia di terreno abbastanza lunga, di forma rettangolare, che, al momento del sopralluogo era investita parte ad uliveto consociato con altre piante varie (Ha. 0,10,31 circa) e parte a seminativo (Ha. 0,30,08 circa).

Dal punto di vista agronomico, il terreno oggetto di osservazione, si può considerare di medio impasto tendente allo sciolto, di buona fertilità, privo di scheletro affiorante.

L'oliveto ha un sesto d'impianto abbastanza largo, infittito con altre piante di olivo e piante varie, comunque il tutto in buone condizioni fitosanitarie.

### 5.2 DESCRIZIONE IMMOBILI URBANI

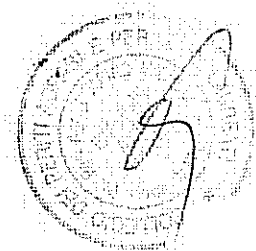
Come già sopra enunciato, dei due immobili pignorati, quello alienabile è solo l'appartamento situato al secondo piano dell'intero stabile (Foto n° 1), identificato in catasto nel Foglio 11 Particella 739, contraddistinto con subalterno 4 del quale, il consulente ne riferisce le sue caratteristiche.

L'immobile urbano oggetto di stima, risulta inglobato in una struttura costituita da ossatura portante in c.a. con pilastri e travi, con solai in latero - cemento; la tempagnatura è costituita da doppia fodera di forati con intercapedine; la scala di accesso è costituita da soletta in c.a.

L'immobile in esame di forma quadrangolare, è costituito da quattro vani oltre al vano bagno, disimpegno, balconi e verande ben rifinito, in ottimo stato di conservazione; le pareti sono regolarmente intonacate e ben tinteggiate, sia la cucina che il bagno sono ben rivestiti con piastrelle ceramicate; i pavimenti sono sostituiti in granito, uniformi in tutte le stanze.

Gli infissi esterni sono costituiti da profilati in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti in legno di mogano, come in legno è costituito il portone d'ingresso, le scale sono regolarmente rivestite in marmo.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di impianti idrici, elettrico, telefonico, nonché di riscaldamento autonomo a gas mediante caldaia.



DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

- Lunghezza (Filo esterno muri)	ml.	12,20
- Larghezza (Filo esterno muri)	ml.	12,05
- Superficie lorda	mq.	147,01
- Superficie utile interna calpestabile	mq.	100,23
- Superficie Balconi e Veranda	mq.	20,36
- Altezza utile interna	mt.	2,90

Per quanto concerne l'immobile di cui al subalterno 5, ovvero quello abusivo situato al 3° piano dello stabile (4° piano Fuori terra - vedasi foto n° 1 e 2), il sottoscritto consulente riferisce per completezza delle indagini svolte, che l'immobile di cui al subalterno 5 (Fig. 11 - Part. 739 sub. 5) comunque altrettanto ben rifinito e dotato delle stesse caratteristiche di finitura, nonché degli impianti tecnologici indicati nel subalterno 4.

6. VERIFICA DELLA 'REGOLARITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI E INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI STESSI.

6.1 TERRENI

Dei terreni oggetto di pignoramento, l'unico appezzamento a non aver subito variazioni, è quello situato in agro del comune di Montescaglioso Foglio ubicato nel comune di Montescaglioso - Loc. Pagliarone, Foglio 100 particella 54, mentre tutti gli altri appezzamenti identificati nel pignoramento con le particelle 55 e 56 del Foglio 101 del comune di Bernalda - Loc. San Giovanni, hanno subito le variazioni così come riportato nello schema di cui al paragrafo 3.

Ad oggi, lespiti agricoli pignorati, sono intestati, quelli situati alla loc. San Giovanni del comune di Bernalda (Foglio 101 - particelle 197 - 1978 - 19779 - 200 - 201 - 202 e 203) e [redacted] così come già evidenziato dal sottoscritto consulente al paragrafo 3.1a "Discrepanze terreni agricoli", mentre l'appezzamento di terreno situato alla loc. Pagliarone del comune di Montescaglioso (Foglio 100 particella 54) risulta regolarmente cointestato [redacted] (esecutato) nato [redacted] nitamente ad altri [redacted] per una quota di diritto pari ad 1/28, pertanto, nella valutazione e stima che il consulente andrà ad eseguire, prenderà in considerazione la quota di 1/28 dell'intero valore da sottoporre ad asta.

6.2 FABBRICATI

Dal punto di vista catastale, i due immobili pignorati, risultano correttamente identificati, pertanto regolari soltanto dal punto di vista catastale.

Per quanto concerne l'intestazione dei due immobili, si conferma l'originaria intestazione al momento del pignoramento, ossia, l'appartamento identificato con la Particella 739 Sub. 4 è in data [redacted] proprietaria per 100/100, mentre l'appartamento soprastante e identificato con la particella 739 Subalterno 5 (Abusivo) [redacted] proprietario per 100/100.

7. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE DEGLI IMMOBILI URBANI - RIFERIMENTO AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

7.1 IMMOBILE IDENTIFICATO IN CATASTO NEL FOGLIO 732 Sub. 5 - Piano 3° - 4° Livello Fuori Terra.

L'appartamento situato al 3° piano dello stabile, 4° livello fuori terra, sebbene regolarmente accatastrato come particella 739 Subalterno 5, dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bernalda, il predetta immobile risulta completamente abusivo, privo di qualsivoglia richiesta di sanatoria.

A tal proposito, trattandosi nella fattispecie di un immobile ubicato in contesto urbano laddove vige il vincolo paesaggistico, e non prevedendo questa dal 1985, ovvero da subito dopo la legge 47/85 la sanabilità

NO

degli incrementi o realizzazione in toto di volumi, l'immobile di che trattasi, non può essere posto in vendita, poiché privo dei requisiti necessari.

**7.2 IMMOBILE IDENTIFICATO IN CATASTO CON FOGLIO 732 Sub.4 – Piano 2° - 3° Livello**

**Fuori Terra,**

La signora [redacted] mediante concessione edilizia rilasciata dal comune di Bernalda in data 05/04/1982 - Pratica Edilizia N° 3206/81 (All. 5) veniva autorizzata a costruire un secondo piano, in via Meucci angolo via Fermi e via Nuova Formazione.

In data 01/04/1986, protocollo n. 4736 la proprietaria [redacted] inoltrava presso il comune di Bernalda richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e art. 39 Legge 724/94, per aver apportato sull'immobile in fase di costruzione alcune modifiche rispetto al progetto approvato non autorizzate, consistenti in un incremento di volumi (All. 7) oltre che a variazioni prospettiche.

L'ufficio condono edilizio del comune di Bernalda istruiva positivamente la pratica di sanatoria N° 400 - Prot. 5965 (All.7-7.1) calcolando per tali abusi l'oblazione pari ad Euro 1.091,65 di cui Euro 909,71 come oneri concessori ed Euro 181,94 come sanzione ex art. 3 L. 47/85, che la richiedente avrebbe dovuto pagare, che di fatto non ha mai adempiuto, come di evince dalla notifica del 03/06/2002 Prot. 9655, nonché dalla notifica di ingiunzione di pagamento del 11/06/2002, Prot. 18449, fatto recapitare alla [redacted]

Il sottoscritto consulente, durante il sopralluogo ha rilevato con fettucce metriche lo stato attuale dell'immobile, sviluppando poi in studio mediante software autocad, le misure rilevate, e sovrapponendo la planimetria prodotta con quella originariamente allegata e approvata alla sanatoria sopra richiamata, il tutto risulta graficamente compatibile.

Comunque, in conclusione sul punto, il sottoscritto consulente fa osservare quanto segue:

- a) L'immobile menzionato al paragrafo 7.1 (Foglio 732 Sub. 5 – Piano 3° - 4° Livello Fuori Terra,
- b) non può essere sottoposto ad asta giudiziaria, per assenza di qualsiasi tipo di autorizzazione, concessione o permesso;
- c) L'immobile di cui al paragrafo 7.2 (Appartamento situato al 2° piano – Terzo livello fuori terra – Foglio 739 Sub. 4) in esame, è attualmente conforme dal punto di vista urbanistico – edilizio, quindi oggi vendibile a condizione però che vengano versati gli oneri di concessione in sanatoria che ammontano complessivamente ad Euro. 1.091,65 salvo interessi di mora maturati dal 2002 sino al ritiro della concessione in sanatoria;
- d) L'immobile di cui al punto "c" è tutt'ora carente del certificato di abitabilità, del certificato energetico (Legge 133/2008), nonché della certificazione riguardante la conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90 e successivi aggiornamenti.  
Per l'ottenimento di tali certificazioni, comprensivo di oneri per spese tecniche occorrenti, ammontano ad Euro. 1.500,00

**8. STATO DI POSSESO DEI CESPITI PIGNORATI**

I cespiti agricoli pignorati, situati alla loc. San Giovanni del comune di Bernalda, Foglio 101, particelle 197 – 198 – 199 – 200 – 201 – 202 e 203, vengono detenuti e condotti dal sig. [redacted] mentre l'apprezzamento di terreno situato alla Loc. Pagliarone del comune di Montescaglioso, Foglio 100 Particella 54, viene condotta direttamente dall'esecutato unitamente ad altri comproprietari.

Per quanto concerne l'immobile urbano indicato al paragrafo 7.2 al momento del sopralluogo, era nel pieno possesso e godimento dell'esecutato [redacted]

## 9. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La valutazione degli immobili che il sottoscritto consulente si appresta a fare, verrà effettuata, per quanto riguarda l'immobile urbano, sulla base delle tabelle riportate nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2009, oltre che ad indagini di mercato effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Bernalda nonché da notizie assunte presso imprese costruttrici del posto.

Per quanto riguarda invece la stima dei cespiti agricoli, verranno prese in considerazione, come base di partenza le ultime tabelle V.A.M. (Valori Agricoli Medii), Regione Agraria N° 8 pubblicate sul B.U.R. n° 24 della Regione Basilicata del 16/05/2008.

Il parametro di confronto sia per il fabbricato che per i terreni, è l'unità di superficie, tenendo sempre in debita considerazione, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

## 10. STIMA DEI BENI PIGNORATI

### 10.1 Stima Fabbricato

Per quanto riguarda l'unico fabbricato urbano vendibile, già descritto al *paragrafo 5.2*, trattandosi di un immobile di buona qualità complessiva, ben rifinito e dotato dei comuni comfort, il sottoscritto c.t.u. per l'attribuzione di un parametro che sia più o meno equo, prende come riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Anno 2009 1° Semestre, per il comune di Bernalda.

Dopo aver consultato le suddette quotazioni, assunte informazioni presso l'ufficio tecnico del comune di Bernalda, nonché dopo aver interpellato imprese edili del posto il sottoscritto consulente, attribuisce al Fabbricato Urbano in esame un valore riferito al metro quadro di Euro 650,00.

### 10.2 Stima Terreni

Prima dell'attribuzione dei valori, il sottoscritto c.t.u. mette in evidenza che il terreno catastalmente ubicato nel comune di Montescaglioso (Foglio 100 - Particella 54), complessivi ettari 01,40,39, solo ettari 0,110,31 risulta essere di fatto coltivato ad oliveto, la restante superficie di Ha. 0,30,08 è attualmente un seminativo irriguo.

Pertanto, considerato le modeste superfici, la differente qualità colturale, il consulente, attribuirà un valore separato per qualità colturale, pur essendo costituito il tutto da unica particella.

Dopo attente ricerche ed analisi del mercato fondiario della zona, tenuto conto delle caratteristiche agromorfologiche dei cespiti, tenuto conto altresì dei valori riportati nelle tabelle V.A.M., il sottoscritto c.t.u. anche sulla scorta delle esperienze personali, con animo sereno, attribuisce ai cespiti pignorati i seguenti valori per ettaro e per qualità colturale:

#### a) AGRUMETO

Comune di Bernalda - Loc. San Giovanni

Foglio 101 particelle 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 e 203,                      €/ha    25.000,00  
(Ha. 01,61,30).

#### b) OLIVETO IRRIGUO

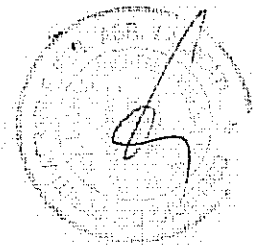
Comune di Montescaglioso - Loc. Pagliarone.

Foglio 100 - part.Ha 54    Ha. 01,10,31    €/ha.    18.850,00

#### c) SEMINATIVO IRRIGUO

Comune di Montescaglioso - Loc. Pagliarone.

Foglio 100 - part.Ha 54 - Ha. 00,30,08    €/ha.    15.970,00



11. ATTRIBUZIONE VALORI

A) Valore Fabbricato Urbano

- Superficie lorda mq. 147,01 x € 650,00 €/mq. €. 95.556,50

B) Valore complessivo Terreni

- Agrumeto Ha. 01.61.30 x €/ha. 25.000,00 = €. 40.325,00
  - Oliveto Irriguo Ha. 01.10.31 x €/ha. 18.850,00 = €. 20.793,43
  - Seminativo Irriguo Ha. 00.30.08 x €/ha. 15.970,00 = €. 4.803,78
- TOTALE VALORE CESPITI AGRICOLI €. 65.922,21

12. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

- A) VALORE TOTALE STIMATO FABBRICATO URBANO €. 95.556,50
  - B) VALORE TOTALE STIMATO CESPITI AGRICOLI €. 65.922,21
- TOTALE VALORE CESPITI €. 161.478,71

Il valore complessivo dei beni pignorati è di €. 161.478,71 (Centosessantunomila quattrocentosettantotto/71 centesimi).

L'immobile urbano identificati nel catasto fabbricato del comune di Bernalda - Foglio 11 particelle 739 Subalterno 4, è al 100/100 di piena proprietà della sig. [redacted]

I beni di cui al Foglio 100, Particella 54 del comune di Montescaglioso di Ha. 01.40.39 sono intestati a [redacted] proprietario per 1/28; 2 [redacted] proprietario per 7/28; 3 [redacted] proprietario per 1/28; 4 [redacted] (Esecutato) proprietario per 1/28; 5 [redacted] proprietario per 7/28; 6 [redacted] proprietaria per 1/28; 7 [redacted] usufruttuario parziale; 8 [redacted] (14/09/37) proprietario per 1/28; 9 [redacted] proprietario per 1/28; 10 [redacted] proprietario per 1/28; 11 [redacted] proprietario per 7/28; 12 [redacted] usufruttuario parziale

Dei beni sopra descritti e stimati, verrà sottoposti ad asta solo una quota di diritto pari ad 1/28 spettante all'esecutato [redacted] riguardante il valore del terreno stimato, identificato in catasto del comune di Montescaglioso al Foglio 100 Particella 54 di complessivi Ha. 01,40,39 al quale, è stato attribuito un valore complessivo di Euro 25.597,22.

Comune di Montescaglioso

Foglio 100 - part.lla 54 - Ha. 01,40,39

- Oliveto Irriguo Ha.01.10.31 x €/ha. 18.850,00 = €. 20.793,44
  - Seminativo Irriguo Ha.00.30.08 x €/ha. 15.970,00 = €. 4.803,78
- Totale Valore Stimato €. 25.597,22

Calcolando la quota di diritto di 1/28 sul valore stimato di Euro 25.597,22 si avrà: Euro 25597,22 x 1/28 = Euro 914,19 (Quota da sottoporre ad asta)

Per quanto concerne i cespiti agricoli situati alla Loc.San Giovanni del comune di Bernalda, questi sono catastralmente individuati nel:

Comune di Bernalda

Foglio 101 - Part.lle 197-198-199-200-201-202 e 203 di complessivi Ha. 1,61,30

I suddetti terreni, prima della volturazione catastale per via di atti di trasferimento già citati al paragrafo 3.1a erano intestati ai sigg.ri comproprietari:

[redacted] del comune di Bernalda per 1/28 [redacted] llario per 7/28; [redacted] livellario per 1/28; [redacted] (esecutato) livellario per 1/28; 5 [redacted] livellario per 7/28; 6 [redacted] proprietaria per 1/28; [redacted] livellario per 1/28.



livellario per 1/28; [redacted] livellario per 1/28; 10 [redacted] livellario per 7/28; 11) Comune di Bernalda concedente fino al 04/11/1999; 12 [redacted] usufruttuario di livello per 1/2 fino al 04/11/1999. Dei beni sopra descritti e stimati, verrà sottoposti ad asta solo una quota di diritto pari ad 1/28 spettante all'esecutore [redacted] riguardante il valore dei beni stimati, di cui al Foglio 101 particelle 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 e 203, di complessivi Ha. 01.61.30, ai quali, è stato attribuito un valore complessivo di Euro. 40.325,00.

Comune di Bernalda - Loc. San Giovanni

-Agrumeto Ha. 01.61.30 x € 25.000,00 = Euro. 40.325,00

Calcolando la quota di diritto sul valore di Euro 40.325,00 si avrà: € 40.325,00 x 1/8 = Euro 1.440,17 (Quota da sottoporre ad asta).

### 13. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver individuato, visionato, descritto e valutato gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata, il sottoscritto consulente preliminarmente alla formazione dei lotti, pone all'attenzione del sig. giudice delle esecuzioni la seguente osservazione e proposta tecnica per la formazione dei lotti per il bando d'asta.

1) Per quanto concerne i cespiti agricoli, considerato l'esiguo valore della quota di diritto pignorata pari ad 1/28 (€ 2.354,36) del valore dei cespiti agricoli stimati (€ 65.922,22), tenuto conto che simili situazioni, oggettivamente, non favoriscono l'appetibilità del bene, alla luce di ciò, propone di consultare i comproprietari, qualora questi fossero disponibili a rilevare la quota pignorata e stimata dal sottoscritto consulente che ammonia come già sopra riportato ad Euro 2.354,36.

2) L'eventuale accorpamento della quota sopra stimata a quella del valore dell'immobile urbano (Euro 95.556,50), potrebbe frenare la vendita di quest'ultimo.

Alla luce di tutto quanto sopra considerato, propone in alternativa, la creazione di due lotti distinti e separati:

Il Lotto N° 1 è costituito dalla quota di diritto di Euro 2.354,36 sui cespiti agricoli, situati in agro di Bernalda - Loc. San Giovanni - Foglio 101 particelle 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 20 e agro di Montescaglioso, Foglio 100, Particella 54, mentre il Lotto N° 2 è costituito dall'immobile urbano situato nel centro abitato di Bernalda, Foglio 11, particella 739 Sub. 4.

- LOTTO N° 1 - Prezzo a base d'Asta di Euro 2.354,36
- LOTTO N° 2 - Prezzo a base d'Asta di Euro 95.556,36

### 14. RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

- LOTTO N° 1 -

#### TERRENI AGRICOLI

UBICAZIONE: Comune di Bernalda (MT) - Loc. San Giovanni;

INTESTAZIONE: [redacted] livellaria del comune di Bernalda per 1/28; 2 [redacted] livellario per 7/28; [redacted] livellario per 1/28; 4 [redacted] (esecutore) livellario per 1/28; 5) [redacted] livellario per 7/28; [redacted] proprietaria per 1/28; [redacted] livellario per 1/28; [redacted] livellario per 1/28; [redacted] livellario per 1/28; 1 [redacted] livellario per 7/28;

11) Comune di Bernalda concedente fino al 04/11/1999; 12 [redacted] usufruttuario di livello per 1/2 fino al 04/11/1999.

DATI CATASTALI: Comune censuario di BERNALDA:

Catasto Terreni: Foglio 101 - Particella 197, attualmente Agrumeto Ha.0.07.50; R.D. 26,40; R.A. € 10,13; Foglio 101 - Particella 198, attualmente Agrumeto Ha. 0.0417, R.D. Euro 15,72 R.A. Euro 6,03; Foglio 101, Particella 199, attualmente Agrumeto Ha. 00.7023; R.D. Euro 264,78; R.A. Euro 101,56; Foglio 101 - Particella 200, attualmente Agrumeto, Ha. 0.3175 R.D. Euro 119,70 R.A. Euro 45,91; Foglio 101 - Particella 201, attualmente Agrumeto, Ha. 00.16.96 R.D. Euro 63,94 R.A. Euro. 24,53; Foglio 101 - Particella 202 attualmente

Agrumeto Ha. 00.26.29 R.D. Euro 99,12 R.A. Euro 38,02; Foglio 101 Particella 203 attualmente Agrumeto Ha. 00.04.43 R.D. 15,25 R.A. 5,88

CONFINI: strada Pilaccio, con proprietari [redacted] proprietari [redacted]

#### TERRENI AGRICOLI

UBICAZIONE: Comune di Montescaglioso (MT) - Loc. Pagliarone;

INTESTAZIONE: [redacted] proprietario per 1/28; [redacted] proprietario per 7/28; [redacted] proprietario per 1/28; [redacted] Esecutiva proprietario per 1/28; [redacted] proprietario per 7/28; [redacted] proprietaria per 1/28; [redacted] usufruttuario parziale; [redacted] proprietario per 1/28; [redacted] proprietario per 1/28; [redacted] proprietario per 1/28; [redacted] proprietario per 7/28; [redacted] usufruttuario parziale;

DATI CATASTALI: Comune censuario di Montescaglioso;

Catasto Terreni: Foglio 100 - Particella 54 complessivi Ha. 01.40.39 di cui Uliveto (arte) Ha. 01.10.31; Seminativo Irriguo (parte) Ha. 00.30.08.

CONFINI: proprietari [redacted]

- PREZZO BASE D'ASTA: Euro 2.354,36

#### LOTTO N° 2 -

##### FABBRICATO URBANO FINITO

UBICAZIONE: Comune di Bernalda (MT) - Via Meucci e via Fermi piano 2°;

DATI CATASTALI: Comune censuario di Bernalda;

Catasto Urbano: Foglio 11, particella 793, Subalterno 4, piano 2 -

SUPERFICIE LORDA: mq. 147,01;

SUPERFICIE INTERNA CALPESTABILE mq. 100,23;

CONFINI: proprietari [redacted] coniugi [redacted]

INTESTAZIONI: [redacted] Piena proprietà (100/100).

##### SINTESI CONSISTENZA:

L'immobile risulta inglobato in una struttura costituita da assatura portante in c.a. con pilastri e travi, con solai in latero - cemento; la compagnatura è costituita da doppia fodera di forati con intercapedine; la scala di accesso è costituita da soletta in c.a.

È costituito da quattro vani oltre al vano bagno, disimpegno, balconi e verande ben rifinito, in ottimo stato di conservazione; le pareti sono regolarmente intonacate e ben integgiate, sia la cucina che il bagno sono ben rivestiti con piastrelle ceramiche; i pavimenti sono sostituiti in granito, uniformi in tutte le stanze.

Gli infissi esterni sono costituiti da profilati in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti in legno di mogano, come in legno è costituito il portone d'ingresso, le scale sono regolarmente rivestite in marmo.

Dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, riscaldamento autonomo a gas mediante caldaia.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 95.556,36

#### 15. CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di N° 11 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

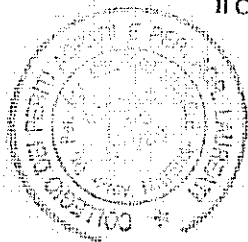
- Floppy disk n° 1 con File Perizia;
- CD contenente File pianta immobile urbano;

All. A. Copia convocazione inizio operazioni peritali;

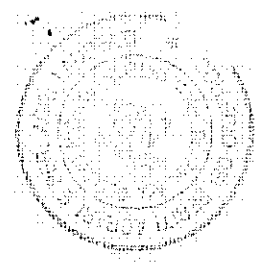
- All. B. Verbali di sopralluogo:
- All.1 - Visure catastali degli immobile pignorati;
  - All.2 - Visura di mappa degli immobili pignorati;
  - All.3 - Atti Compravendita Terreni agricoli;
  - All.4 - Planimetria immobile urbano scala 1:100;
  - All.5 - Copia concessione edilizia;
  - All.6 - Copia elaborati grafici condono edilizio;
  - All.7 - Scheda istruttoria Pratica condono edilizio;
  - All.8 - Certificato di idoneità statica;
  - All.9 - Comunicazione del comune di Bernalda riguardante pa pratica di condono;
  - All.10 - Copia denuncia di variazione da lastrico solare ad appartamento;
  - All.11 - Copia banca dati Agenzia del Territorio

Con Osservanza

Tursi li, 23/04/2007



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Per. Agr. Michele DELFINO



VERBALE DEPOSITO PERIZIA

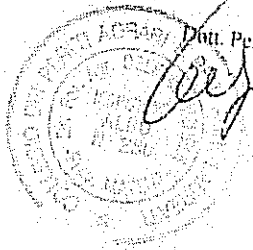
Proc. Esec. N° 182/95 R.G.E.I.

L'anno Duemiladieci, il giorno ventitre del mese di Febbraio nella Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Matera, innanzi al sottoscritto cancelliere, è comparso il Dott. Per. Agr. Michele Delfino, C.T.U. nella procedura esecutiva N° 182/95, il quale deposita la relazione dallo stesso eseguita. Del che si è redatto il presente verbale.

L.C.S.

IL CANCELLIERE

~~IL CANCELLIERE B3~~  
Dott. Rocco CARIOSCIA



il C.T.U.

Dott. Per. Agr. Michele Delfino

