

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Relativa alla causa n. 34/06

R. G. E. I. del Tribunale di Matera

Promossa dalla

C.T.U. Dott. Agr. Michele Ventura

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Premessa.
2. Esame e verifica della documentazione.
3. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.
4. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.
5. Divisibilità dei beni pignorati.
6. Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati.

TRIBUNALE DI MATERA

AL SIG. G.E. DOTT. REMO LISCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla causa n. 34/2006

R.G. E.I. del Tribunale di Matera

Promossa da

c/

PREMESSO

che all'udienza del 12/01/2010 , il sottoscritto Dott. Agr.mo Michele VENTURA veniva nominato C.T.U alla causa n. 34/2006 indicata in epigrafe:che, dopo giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei.

- b) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini.*
- c) *all'accertamento della conformità fra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;*
- d)*alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento di catasto*
- e) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/855 e n.724/94 dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- f) *all'indicazione, se l'immobile è pignorato sol pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento.*

2) *REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuno di tali relazioni:*

-) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali

pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, nel corrispondente capitolo, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

-) una breve descrizione complessiva dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

-) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

-) i vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, gli eventuali costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

-) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge; - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,assegnazione al coniuge, etc.).*

-) *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

> *Iscrizioni;*

> *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

-) *per eventuali difformità urbanistico—catastali:*

> *Difformità urbanistico - edilizie;*

> *Difformità Catastali.*

-) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

-) *la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti:*

-) *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.)” e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di*

manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str .Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura scale, Pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posto auto comune, giardino ecc.).

-) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

-) nel caso si tratti quota indivisa, fornisca, altresì, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, i certificati catastali, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi, in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. ALLEGHI IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;

5. Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

6. DEPOSITI, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito altresì un floppy disk formato 1,44, ovvero cd redatto con programmi compatibili con Microsoft Words.

- che il Giudice ha autorizzato lo scrivente a servirsi di mezzo proprio.
- che si è inteso iniziare le operazioni peritali il 24/05/2010 alle ore 10,00 presso gli immobili pignorati ubicati in Tricarico (MT) alla contrada Lato, previo preavviso con A.R. del 30/04/2010;
- che, dopo lo studio del fascicolo, lo scrivente ha iniziato l'indagine del mercato in cui ricadono i beni da stimare;
- che, nel corso dei lavori si è constatato, per la scarsa mobilità del mercato dei fabbricati rurali nella zona, che per la stima dei beni occorreva una più attenta analisi, al fine di individuare il più presumibile prezzo di mercato lo scrivente, il 20/12/2010 chiedeva proroga per il deposito del proprio elaborato peritale
- che l'udienza veniva rinviata al 6.12.2011

CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria **RELAZIONE TECNICA**

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. Verifica della completezza della documentazione.

Dai dati che emergono dalla documentazione presente nel fascicolo risultano sul terreno in oggetto dei diritti di superficie a favore della **c/** con sede in Tricarico (MT).

2. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

I beni oggetto di pignoramento sono catastalmente bene individuati da quanto riportato in fascicolo trattandosi di fondi rustici e fabbricati rurali.

1. Terreno agricolo censito in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) al foglio 59 particella 56 di ha. 0.43.56. Detto fondo è censito in catasto con la qualità vigneto, ma in realtà è suolo non agricolo e pascolo arborato di pertinenza a fabbricati rurali.(vedi allegato 1:aerofotogrammetria, e visure allegate)
2. Terreno agricolo censito in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) al foglio 59 particella 57 di ha. 0.45.54. Detto fondo è censito in catasto con la qualità vigneto, ma in realtà è suolo non agricolo e pascolo arborato di pertinenza a fabbricati rurali (vedi allegato 2: aerofotogrammetria e visure allegate).
3. Fabbricato rurale con destinazione lavorazione latte al primo piano e deposito al piano terra censito in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) come ente urbano al foglio 59 p.lla 345 ha. 0.00.95. Detto fabbricato si sviluppa su due livelli, un primo livello a piano

terra costituito da un locale deposito di metri 10 x 9,40 e H. 2,60, derivante da un fabbricato esistente con struttura portante in muratura e da un secondo livello al primo piano costituito da un locale lavorazione latte 8.60 mt x 9.40 mt., H gronda 3.60 mt., in struttura prefabbricata con copertura in pannelli di fibrocemento ancorati a capriate in acciaio zincato. Quest'ultimo locale fu autorizzato dal Comune di Tricarico con la seconda variante del 23.3.1999 utilizzando la struttura prefabbricata corrisponde al capannone metallico di metri 8 x 9 citato nell'atto di pignoramento. (Vedi foto 1)

4. Fabbricato rurale ad uso fienile 12 mt. x 21 mt. per un totale di di mq. 252, H gronda 5 mt., H max. 6 mt., in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) come ente urbano al foglio 59 p.la 346 ha. 0.02.59. trattasi di tettoia costituita da pilastri in acciaio ancorati tramite piastre alla sottostante platea in cemento armato e tettoia in fibrocarbonato con assenze di tompagnature. (vedi foto 2).
5. Fabbricato rurale ad uso stalla per capre di 12 mt. x 75. mt per un totale di 900 mq., H gronda 2.60mt., H max. interna 4.10 mt., in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) come ente urbano al foglio 59 p.la 347 ha. 0.09.21. Trattasi di un fabbricato rurale destinato all'allevamento della capre con struttura portante in prefabbricato ancorata alla sottostante platea in cemento armato, copertura in pannelli a sandwwich in fibrocemento/poliuretanici ancorati a capriate in acciaio zincato, pareti in pannelli poliuretanici e finestre in policarbonato trasparenti, anche le porte laterali e il portone principale sono in pannelli poliuretanici. Internamente è stata ricavata una zona destinata a sala mungitura, mentre la restante

superficie è suddivisa, tramite tubolari, in corsia di alimentazione centrale e recinti (box multipli) ai lati, tale specificità strutturale impedisce l'uso non agricolo del capannone. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico per far fronte al fabbisogno dell'allevamento. (foto 3)

6. Fabbricato rurale ad uso stalla per capre di 10 mt. x 36. mt per un totale di 360 mq., H. gronda 2.60mt. H max. interna 4.10 mt. , in N.C.T del Comune di Tricarico (MT) come ente urbano al foglio 59 p.la 348 ha. 0.03.65. Trattasi di un fabbricato rurale destinato all'allevamento della capre con struttura portante in prefabbricato ancorata alla sottostante platea in cemento armato, copertura in pannelli a sandwich in fibrocemento/poliuretanici ancorati a capriate in acciaio zincato, pareti in pannelli poliuretanici e finestre in policarbonato trasparenti, anche le porte laterali e il portone principale sono in pannelli poliuretanici.(foto 3) Internamente il fabbricato è suddivisa, tramite tubolari, in corsia di alimentazione centrale e recinti (box multipli) ai lati, tale specificità strutturale impedisce l'uso non agricolo del capannone. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico per far fronte al fabbisogno dell'allevamento (foto 5)

3. Note sullo stato di possesso degli immobili pignorati.

Come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo, i beni oggetto del pignoramento sono di proprietà della società

realizzati in virtù del diritto di superficie.

Attualmente gli immobili non sono occupati e non sono utilizzati per nessun tipo di attività agricola e/o extragricola.

4. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

I beni sono stati realizzati in conformità sia con la concessione edilizia che con le tre concessioni/autorizzazioni in variate in corso d'opera.

La prima concessione edilizia n. 59 fu rilasciata il 7/10/1996 e si riferiva al progetto originario, mentre la concessione in variate n. 79 del 11.12.1997 autorizzava lo spostamento della sala mungitura all'interno del capannone e l'utilizzo di un locale deposito esistente per la lavorazione del latte di capra. L'autorizzazione in variante n. del 23.3.1999 autorizzava il cambio della destinazione del capannone prefabbricato, attualmente localizzato al primo piano (vedi locale descritto al punto.3), da autorimessa/deposito a locale lavorazione latte. Infine con l'autorizzazione n. 72 dell'8/6/1999 si autorizzata la creazione di un piccolo laboratorio al locale deposito al piano terra e lo spostamento all'esterno della cella frigorifero.

5. Divisibilità in lotti dei beni pignorati:

Così come evidenziato nei punti precedenti, trattasi di beni immobili la cui struttura vincola il loro utilizzo esclusivamente per l'attività zootechnica ed in particolare per l'allevamento delle specie ovi-caprine in stabulazione fissa. I fabbricati rurali oggetto di pignoramento sono complementari tra loro, mentre il terreno agrario residuo delle particelle in cui sono ubicati è di esclusiva pertinenza agli stessi fabbricati e non consente nessun tipo di coltivazione agraria. Pertanto a parere dello scrivente non è consigliabile in questo caso suddividere il bene pignorato, ai fini della vendita, in diversi lotti in quanto trattasi di terreno di pertinenza a fabbricati rurali ad esclusiva

destinazione agricola e allevamento ovi-caprino. (foto 6 e 7, allegato 1 e 2)

6. Criteri di stima e valutazione dei beni

Come già evidenziato i beni pignorati così come sono strutturati possono essere solo destinati ad attività di allevamento ovi-caprino, di conseguenza l'unico criterio di stima utilizzabile è quello sintetico-comparativo dei prezzi di mercato di beni simili.

Il procedimento di stima ha riguardato diverse fasi:

- individuazione dei beni simili comparabili;
- individuazione delle caratteristiche rilevanti che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato(accessibilità, amenità, flessibilità produttiva, ecc.)
- scelta del parametro di comparazione

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, in ordine allo stato di conservazione, alla conformità urbanistica, la zona dove sorgono i fabbricati, l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e del terreno, si è giunti alle seguenti risultanti :

- Fienile €. 140,00 per mq. ;
- Fabbricati per ricovero e allevamento caprini €. 160,00 per mq.;
- locale lavorazione latte e al primo piano €. 140 per mq.;
- locale deposito a piano terra €. 200, 00 per mq.,
- per i fondi rustici (p.la 56 e 57) il cui terreno agricolo di pertinenza ai fabbricati rurali risulta in parte suolo non agricolo e in parte pascolo arborato il valore ordinario è di €. 2.000,00 per ettaro di superficie catastale.

Ne consegue che il valore totale dei beni pignorati è il seguente:

- fienile: €. 140,00 mq. x 252 mq. =..... €. 35.280,00
- fabbricato capre: €. 160,00/ mq. x 900 mq. = € 144.000,00
- fabbricato capretti: €. 160,00 mq x 360mq. = € 57.600,00
- locale al primo piano: €. 140,00 x 80,84 mq. = € 11.317,00
- locale a piano terra: €. 200,00 x 94 mq. =..... €. 18.800,00
- fondo rustico p.la 56 ha. 0.43.55 x €. 2.000,00 €. 871,00
- fondo rustico p.la 57 ha. 0.45.54 x €. 2.000,00 €. 910,80

..... **Sommano..... € 268.778,80**

(duecentosessantottomilasettecentosettantotto/80)

Il sottoscritto perito, ritenendo giuste le risultanze dei conteggi effettuati, con la scorta di quanto emerso nei sopralluoghi eseguiti, dagli atti consultati, dalle notizie attinte, stima che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Tricarico (MT), è pari alla somma di **€. 268.778,80**, con riferimento a data attuale ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare della località.

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Matera, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito.

IL C.T.U

Dott. Agr. Michele Ventura

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI AL CTU ESPOSTE DAL CREDITORE PROCEDENTE RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. GIORGIO NUCARO AMICI.

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si ribadisce che, le peculiari caratteristiche costruttive (prefabbricato in fibrocemento/poliuretanici) e la specificità della destinazione d'uso dei fabbricati rurali esclusivamente per l'allevamento di animali della specie ovi-caprina, rende detti capannoni unici nel loro genere tanto da determinarne un monopolio di posizione, nel senso che non sono quasi mai oggetto di compravendite.

Lo scrivente, dopo aver individuato le caratteristiche intrinseche (proprie del bene) ed estrinseche (relazioni del bene con l'esterno) e dopo aver preso atto che la banca dati della agenzia del territorio di Matera fa riferimento solamente a capannoni per uso commerciale-produttivo, ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento sintetico, facendo affidamento alla personale esperienza professionale e alle conoscenze dei valori unitari ordinari acquisiti tramite informazione diretta e dai listini delle ditte specializzate. Infine, per la stima si è utilizzato il parametro tecnico superficie espresso in metri quadrati (mq.).

A riguardo del privilegio speciale a favore della società Sviluppo Italia, si conferma in questa sede l'esistenza e si precisa che, nei documenti presenti nel fascicolo è ampliamente acclarato l'iscrizione del privilegio speciale a favore della Società Sviluppo Italia (credore procedente) e, pertanto, non si è ritenuto opportuno evidenziarlo nuovamente in perizia.

Infine, in merito al mancato censimento dei capannoni nel catasto fabbricati, si conferma quanto riportato nella descrizione dei beni e nelle visure storiche allegate alla perizia ribadendo che detti fabbricati, allo stato attuale, sono iscritti solamente nel NCT (nuovo catasto terreni) come ente urbano e le particelle che li identificano sono scaturite dalle particelle originarie 56 e 57 in seguito al deposito del tipo mappale.

In particolare, la situazione in atti al nuovo catasto terreni risulta aggiornata alla luce del tipo mappale n. 287 del 07/03/ 2000, mentre per quanto concerne il nuovo catasto edilizio urbano, la situazione non risulta aggiornata in quanto non è stata mai presentata alcuna denuncia di nuovo accatastamento, o comunque vi sono stati motivi ostativi o altri problemi nella consegna dell'accatastamento tali per cui l'eventuale accatastamento non risulta in atti in banca dati, allo stato attuale.

Si sottolinea che la suddetta situazione catastale dei beni può essere regolarizzata in qualsiasi momento e non era rilevante ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

IL C.T.U

Dott. Agr. Michele Ventura

Allegati:

- Aerofotogrammetria;
- *Visura di estratto di mappa;*
- *Visura di certificato catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Copia delle osservazioni dell'Avv. del creditore precedente;*
- *Copie degli avvisi di inizio operazioni peritali;*
- *Copie della raccomandata 1 di invio perizia alle parti.*