

Dott. Per. Agr. CONTINI VINCENZO



## RELAZIONE PERITALE

Causa Esecutoria N. 53/08 – RE

Promossa da:

**Banca Meridiana S.p.A. + 5**

Difesa dall'Avv. Giammaria e  
Avv. Montimurro

Contro:

I debitori esecutati:



## INDICE

■ RELAZIONE PERITALE	Pag. 3
■ PREMESSA	Pag. 3
■ DATI CATASTALI	Pag. 4
■ DESCRIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI FONDI	Pag. 5
■ CRITERI DI STIMA	Pag. 6
■ VALUTAZIONE DEI BENI	Pag. 8
■ CONCLUSIONI	Pag. 10

## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Dott. Per. Agr. Contini Vincenzo, con ordinanza del Tribunale di Matera, in data 14 giugno 2011, è stato nominato Consulente Tecnico di ufficio nella esecuzione immobiliare

### PROMOSSA

Dalla BANCA MERIDIANA Spa, con sede in Bari al C.so Vittorio Emanuele II n. 112, registro delle imprese di Bari e P. IVA n. 04656500727, appartenente al " Gruppo Bancario Veneto Banca", in persona del legale rappresentante Avv. Giammaria Salvatore + 5.

### CONTRO

[REDACTED] debitori esecutati.

### PREMESSA

Il C.T.U. dopo aver ritirato i fascicoli di causa ed effettuato lo studio degli atti, ha ritenuto opportuno esaminare e verificare la corrispondenza degli atti catastali (Planimetrie e registri catastali della proprietà interessata) e quella dell'Agenzia del territorio di Matera. Inoltre previo avviso raccomandata con ricevuta di ritorno del 27 Giugno 2011 ha proceduto in data 18 Luglio 2011 alle ore 11,00 al sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione e stima, ubicati in agro del Comune di Policoro (MT), per la ricerca degli elementi necessari a soddisfare le richieste del G. E.

L'attività svolta in data 18 Luglio 2011 ha visto la sola presenza della esecutata [REDACTED], causa indisponibilità del coniuge esecutato [REDACTED] a presenziare alle operazioni di che trattasi.

Con la stessa mi sono accompagnato sui luoghi oggetto di stima ove ho potuto effettuare delle indagini fotografiche sullo stato attuale dei beni esecutati.

Notata la diffidenza culturale rispetto a quella riportata catastalmente, la Sig.ra [REDACTED] rappresenta che, per quanto alle variazioni culturali e

catastali nulla conosce perché è attività che soddisfa solo il coniuge [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. preso atto di ciò, ha rinviato l'invito per la prosecuzione dei rilievi a nuova data, previa disponibilità del [REDACTED] al fine di acquisire tutti gli elementi per l'espletamento dell'incarico.

Il giorno 20 Settembre 2011, alle ore 09,30, giusto accordo telefonico con il Sig. [REDACTED] mi sono recato sul luogo oggetto di indagine, dove ho incontrato l'esecutato che ha favorito l'indagine valida a compilare la relazione di perizia chiesta dal G. E. del Tribunale di Matera.

Insieme, e su foglio a parte, sono stati annotati gli elementi oggetto di perizia e valutazione ed è stato redatto il verbale conseguente.

## DATI CATASTALI DELLA PROPRIETA' INTERESSATA

Dall'esame degli atti e certificazioni posti nei fascicoli di causa e quelli acquisiti personalmente è emerso che:

I fondi rustici interessati dall'atto di pignoramento, (ricerca relativa ai terreni siti in tutta la provincia di Matera) sono ubicati nell'agro di Policoro al catasto dei fabbricati e dei terreni del suddetto comune, in testa ai debitori esecutati.

### ■ PARTICELLE RELATIVE AL CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	R. C. €
11	963	4	VIA VERDI, 26	A/2	1	6,5 vani	553,90
11	963	3	VIA VERDI, 26	D/10	/	/	1.108,80
11	209	1	VIA VERDI, 26	A/3	2	5,5 vani	426,08

■ PARTICELLE RELATIVE AL CATASTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ'	SUPERFICIE ha	R. D. €	R. A. €
11	263	FRUTTETO 1	0.62,11	134,72	57,74
11	264	FRUTTETO 1	0.62,61	135,81	58,20
11	265	FRUTTETO 1	0.54,80	118,87	50,94
11	962	SEM. IRRIGUO 1	0.79,63	115,15	45,24

## DESCRIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI FONDI

Trattasi di un ex podere dell'Ente di Riforma Fondiaria di Puglia, Lucania e basso Molise, costituito da terreni e fabbricati rurali.

Per quanto al terreno, come detto avanti, è costituito dalle particelle 263, 264, 265 e 962 del foglio 11 catastalmente appartenenti al comune di Policoro (MT), aventi una superficie complessiva di ha 2.59,15.

Tali particelle sono scaturite dalla ex-particella n°. 100 del foglio 11, che a causa di impianti fruttiferi ha subito la nuova individuazione catastale.

Di fatto la sola particella n°. 962 del foglio 11 ha conservato la qualità iniziale, mentre le rimanenti tre hanno subito la trasformazione in frutteti per qualità e classe.

Attualmente anche le altre tre particelle (n.° 263, 264, 265 del foglio 11) sono ritornate nella classe di origine, ovvero seminativo irriguo.

La ex particella 100 ha dato origine alla particella 962 e 963, la prima conservando la qualità di seminativo irriguo, e la seconda dando origine ad una costruzione su due livelli classati con categoria D/10 "particella 963 sub 3" e categoria A/2 "particella 963 sub 4".

In effetti il bene individuato riguardante la particella 963 sub 4 del foglio di mappa n.° 11 dovrebbe subire una variazione di classamento perché attualmente

funziona da ristorante agrituristicco completo di cucina, servizi igienici, ripostigli e dispense, oltre ad una scala esterna che porta al primo piano costituente l'abitazione del proprietario che è composta da tre stanze, due bagni, un ripostiglio, una cucina e tre balconi veranda, come si evince dalle allegate planimetrie catastali facenti parte integrante della presente relazione.

L'intero immobile è di recente costruzione e in ottimo stato conservativo.

La struttura abitativa individuata nella particella 209 sub 1 del foglio di mappa n.° 11 ha una consistenza di vani 5,5 ma è in pessime condizioni di manutenzione, con il tetto scoperchiato, gli infissi contorti o divelti, e a causa delle intemperie, depauperata nella struttura muraria interna ed esterna.

Era la "Casa colonica" assegnata al podere e all'unità immobiliare della famiglia colonica.

Al solo scopo di favorire la vendita dei beni esecutati, ho costituito due lotti omogenei ed indipendenti fra loro:

Lotto n.°1- Casa colonica collocata catastalmente alla particella 209 del foglio di mappa n.° 11, in unione alle particelle 263, 264, 265 e 962 del foglio di mappa n.° 11 costituenti terreni agricoli, oltre al fabbricato rurale desueto individuato con la particella 209;

Lotto n.°2- Appartamento di abitazione e sala adibita ad agriturismo collocati catastalmente alla particella 963 sub 3 e 4 del foglio di mappa n.° 11 , con area esterna costituente corte dello stesso fabbricato.

## CRITERI DI STIMA

I fabbricati secondo la loro destinazione, vengono normalmente distinti in civili, rurali ed industriali. Nel caso in esame non saranno oggetto di considerazione i fabbricati industriali.

I fabbricati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio o ad ufficio, sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Prima di procedere alla valutazione di un fabbricato civile è necessario tener conto delle circostanze locali poiché la stima richiede un'analisi accurata di tutti gli elementi, i fattori e le circostanze che possono influenzarle.

Occorre, inoltre, in base alla ragione pratica della stima, sapere individuare il relativo aspetto economico sotto il quale il fabbricato deve essere valutato.

Nei riguardi dei fabbricati civili, quattro sono gli aspetti economici che normalmente possono verificarsi nella pratica estimativa, essi sono:

1. Il più probabile valore di mercato;
2. il più probabile valore di costruzione;
3. il più probabile valore di trasformazione;
4. il più probabile valore complementare;

Nel caso in esame occorre valutare il più probabile valore di mercato in quanto il fabbricato di cui trattasi deve essere venduto.

I fabbricati rurali costituiscono tutti i manufatti che rientrano a far parte integrante di un'azienda agraria in quanto indispensabili per il suo normale funzionamento.

Seguendo il metodo analitico per il calcolo estimativo bisogna prima determinare la produzione linda vendibile (Plv), cioè la produzione totale meno quella eventualmente reimpiegabile nella stessa azienda agraria, ordinariamente ritraibile dagli appezzamenti di terreno oggetto d'esame e successivamente, le spese occorrenti per realizzare la produzione stessa.

Dalla differenza tra questi due elementi economici si potrà ricavare il beneficio fondiario (bf), che dovrà essere capitalizzato.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il probabile valore di mercato del bene stimato.

Naturalmente tutta la procedura descritta dovrà essere ripetuta per ogni qualità culturale.

Sulla base di quanto sopra detto e considerato i risultati ottenuti attraverso le indagini di mercato esperite sul posto, si può procedere al calcolo per la determinazione di ciascuna qualità culturale.

In questo specifico e particolare caso, però, è consigliabile seguire il metodo sintetico per comparazione con i redditi catastali, che possono essere considerati, a buon diritto, pilastro e fondamento di valutazione dei beni.

Infatti i tecnici erariali, dopo approfondito esame delle caratteristiche estrinseche di ciascuna azienda agraria, hanno determinato i coefficienti ed i relativi redditi dominicali e agrari obiettivamente validi per ogni territorio rurale.

Pertanto i redditi catastali, oltre ad avere efficacia coercitiva dal punto di vista strettamente fiscale, presentano una sicura garanzia nella determinazione del probabile valore di mercato del bene da stimare.

Per il raggiungimento di tale risultato occorre confrontare il rapporto intercorrente tra il prezzo di mercato ottenuto in epoca relativamente recente da altri beni compravenduti nella zona ed assimilabili a quelli in esame ed i redditi attribuiti agli stessi (fondi compravenduti e fondi da stimare) dall'amministrazione catastale.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### LOTTO N.<sup>o</sup>1

Come già esposto avanti è costituito dalle particelle 263, 264, 265 e 962 del foglio 11 (illustrato in allegato Fig. 8), avente un'estensione complessiva di ha 2.59,15 di qualità seminativo irriguo ed abitazione di categoria A/3 con consistenza di 5,5 vani, individuata con la particella 209 sub 1 (illustrato in allegato Fig. 5 e Fig. 6).

Per questo lotto si provvederà ad assegnare un valore ai soli terreni perché l'abitazione, come esposto avanti, è in pessime condizioni di struttura tale da considerarla inagibile e quindi senza alcun valore venale, ma con oneri a carico dell'acquirente per la demolizione dello stesso.

Tali oneri, al giudizio del relatore, sono compensati con l'esonero degli oneri per la richiesta tecnica e amministrativa di ricostruzione dell'immobile sullo stesso sito.

Per quanto invece ai terreni, si dirà che il seminativo irriguo, qualità attualmente esistente, spunta un valore commerciale non inferiore ad € 30.000,00 ad ettaro. Tale valore è confortato non solo dai valori medi agricoli del terreno determinato dalla commissione provinciale di Matera per l'anno 2010, ma anche da atti di compravendita recentemente verificatosi nel comprensorio.

Per tanto e per quanto esposto avanti, il comprensorio ha un valore di € 30.000,00 x Ha 2.59,15= € 77.745,00 arrotondato a € 75.000,00 (settantacinquemila/00).

## LOTTO N.<sup>o</sup>2

Costituito dalla particella 963 sub 3, categoria D/10 (illustrato in allegato Fig. 1 e Fig. 2) che, come detto avanti, costituisce, per intero l'attività di ristorazione agritouristica avanti descritta, su una superficie coperta di m<sup>2</sup> 450 circa e il sovrastante primo piano, della medesima superficie utilizzata quale abitazione dal proprietario.

Lo stesso fabbricato dispone di una corte di m<sup>2</sup> 500, regolarmente pavimentata a rustico nella parte di accesso con alcuni giochi d'acqua, panchine e gazebo per l'intrattenimento esterno ed una tettoia idonea a riparare dalle intemperie le diverse masserizie necessarie all'esercizio di ristorazione (legna, fascine, contenitori, complesso condizionante ed arieggiante, nonché prodotto di consumo per il forno della pizzeria).

Per tale immobile e complesso agritouristico stante la peculiarità del luogo (agreste e nelle vicinanze del mare) anche in virtù dell'esercizio commerciale attualmente esistente quale pizzeria e ristorante devesi stimare in ragione di € 500,00 al m<sup>2</sup>, per cui il valore complessivo del lotto ammonta a m<sup>2</sup> 450 x € 500,00 = € 225.000,00. (Duecentoventicinquemila/00).

## CONCLUSIONI

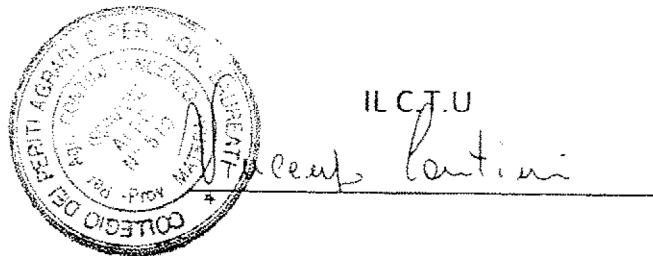
Da tutto quanto sopra esposto e illustrato, nonché con l'ausilio delle allegate visure catastali, stralci planimetrici e planimetrie dei beni delle costruzioni, si formeranno i valori dei lotti :

LOTTO N.°1- € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

LOTTO N.°2- € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

A conforto di quanto esposto si allega una copiosa documentazione fotografica acquisita durante le attività di indagini, per meglio illustrare i beni oggetto della presente stima.

Rassegno la presente nella serenità di aver svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per ogni altra delucidazione ove richiesta dal Sig. re G. E. e dagli esecutori.

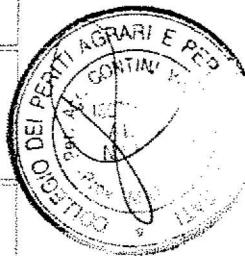


### ALLEGATI:

1. visure catastali;
2. stralcio planimetrico;
3. planimetria casa colonica;
4. planimetria agriturismo;
5. planimetria abitazione;
6. verbali sopralluoghi;
7. documentazione fotografica.

**Elenco Immobili**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
*	F	Proprieta' per 2,9 POLICORO (MT) VIA VERDI, 26 Piano T	II	209	1	cat. A.3	2	5,5 vani	Euro.426,08	
	F	Proprieta' per 1000.1000 POLICORO (MT) VIA VERDI, 26 Piano T	II	963	3	cat. D 10			Euro. 1.108,80	
	F	Proprieta' per 1000.1000 POLICORO (MT) VIA VERDI, 26 Piano T	II	963	4	cat. A.2	1	6,5 vani	Euro.2146,936	
	F	Proprieta' per 1000.1000 POLICORO (MT) VIA VERDI, 26 Piano T	II	263		FRUTTIFICO	1		Euro.253,90	
	F	Proprieta' per 1,1	II	264		FRUTTIFICO	1	62 are 11 ca.	Euro.1.072,500	
	F	Proprieta' per 1,1	II	265		FRUTTIFICO	1	62 are 61 ca.	R.D.Euro.134,72	
	F	Proprieta' per 1,1	II	266		FRUTTIFICO	1	62 are 61 ca.	Euro.260,862	
	F	Proprieta' per 1,1	II	267		FRUTTIFICO	1	62 are 61 ca.	R.A. Euro. 57.741,-	
	F	Proprieta' per 1,1	II	268		FRUTTIFICO	1	62 are 61 ca.	Euro.111,798	
	F	Proprieta' per 1,1	II	269		FRUTTIFICO	1	54 are 80 ca.	R.D.Euro.135,81	
	F	Proprieta' per 1,1	II	270		FRUTTIFICO	1	54 are 80 ca.	Euro.262,962	
	F	Proprieta' per 1,1	II	271		FRUTTIFICO	1	54 are 80 ca.	R.A. Euro. 58.201,-	
	F	Proprieta' per 1,1	II	272		SEMIN IRRIG	1		Euro.112,698	
	F	Proprieta' per 1,1	II	273		SEMIN IRRIG	1		R.D.Euro.118,87	
	F	Proprieta' per 1,1	II	274		SEMIN IRRIG	1		Euro.230,160	
	F	Proprieta' per 1,1	II	275		SEMIN IRRIG	1		R.A. Euro. 50.941,-	
	F	Proprieta' per 1,1	II	276		SEMIN IRRIG	1		98.640	
	F	Proprieta' per 1,1	II	277		SEMIN IRRIG	1		R.D.Euro.115,15	
	F	Proprieta' per 1,1	II	278		SEMIN IRRIG	1		Euro.222,964	
	F	Proprieta' per 1,1	II	279		SEMIN IRRIG	1		R.A. Euro. 45.241,-	
									87.593	



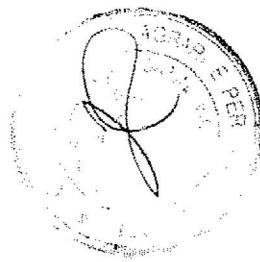
# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Data: 05/07/2011 - Ora: 11:24:29  
 Fine  
 Visura n.: MT0129183 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di POLICORO ( Codice: G786 )										
Provincia di MATERA											
Foglio: 11 Particella: 209											
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>										
<b>Unità immobiliare</b>											
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>					<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>					<b>DATI DERIVANTI DA</b>
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micrò	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	11	209	1	Cos.	Zona	A3	2	5,5 vani	Euro 426,08	VARIAZIONE del 21/02/2003 n. 576 / 2003 in atto dal 21/02/2003 (protocollo n. 1367) RICHI RURALITA IST PROT. 133028/00
<b>Indirizzo</b>	VIA GIUSEPPE VERRIO n. 26 piano: E										
<b>Annotazioni</b>	richtoscimento di ruraltà, decreto agenzia delle entrate di postele prot. 5520 del 16/10/2002										
<b>INTESTATI</b>											<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
<b>N.</b>	<b>CODICE FISCALE</b>										<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
1											(1) Proprietà per 3/9
2											(1) Proprietà per 2/39
3											(1) Proprietà per 2/9
4											(1) Proprietà per 2/9
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA ONLI PASSAGGI PER CAUSA DI MORT										Registrazione UR Sede: PISTIGLI n. 172 del 13/10/1999 SUCC. AUTORIS. REG. 188

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA Richiedente: Q





Agenzia del  
Territorio

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 01/01/2010

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Datum: 05.07.2011 - 09:12 18.27

Visura n.º MT0129383 Page 1  
Data: 02/07/2011 - Cód.: 1218

三

Comune di POLICORO ( Codice: G786 )

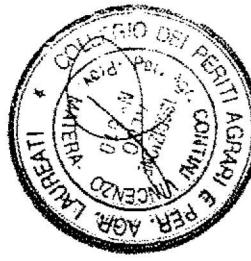
Provincia di MATERA

Equation 11 Direct call: 0/3

Catasto Fabbriani  
Dati relativi all'immobile selezionato  
Cognac, n. 1 in faccia: 903

卷之三

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA Richiedente: Q



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Data: 05/07/2011 - Ora: 12:18:38  
Fine  
Visita n.: MT0129385 Pag: 1

### Dati della richiesta

Comune di POLICORO ( Codice: G786 )  
Provincia di MATERA

Foglio: 11 Particella: 963

Catasto Fabbrianti

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mero	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbania	11	963	4			A/2	1	6,5 vani		Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2007 n. 1164, 1/2/2007 in atti dal 27/03/2007 /protocollo n. MT0103286 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo					VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano 1 <sup>a</sup>							
Notifica	in corso con prot. MT010366/2007 del 28/03/2007											
Annotazioni												

### INTESTATO

N.

DATA ANAGRAFICI

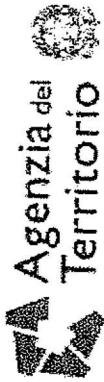
CODICE FISCALE

DIRETTE ONERI REALI

1/1000/1000

N.	DATI DERIVANTI DA					Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA	Richiedente: Q
	COSTITUZIONE del 12/01/2007 n. 321/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollato MT0004415) COSTITUZIONE						





## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16:47:11

Fine

Visura n.: T376014 Pag.: 1

### Dati della richiesta

Comune di POLICORO ( Codice: G786)

Provincia di MATERA

Cat. Terreni

Foglio: 11 Particella: 263

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Agrario	Proprietà	Variazione d'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17.3/1995	In atti dal 28/02/1995 MOD. 26 N. 414/90
1	11	263			FRUTTO	1	62	11	Euro 134,72	Euro 57,74	VARIAZIONE d'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17.3/1995	
Nefifica									L. 260.862	L. 111.798		

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DETITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

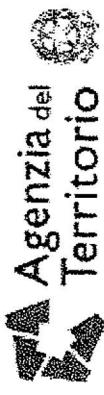
DATI DERIVANTI DA	
[REDACTED]	[REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2001 Volturno n. 5661 1/2001 in atti dal 18/06/2001 (protocollato n. 00067537) Registrato n. 95/94 Rogante: CASINO Sede: MATERA

Registrazione: UR Sede: MATERA n. 1131 del 16/05/2001 COMPROVENDITA

Rilasciata da: Servizio Telematico





Data: 28/06/2011 - Ora: 16:47:53  
Fine

Visura n.: T376591 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

### Dati della richiesta

Comune di POLICORO (Codice: G786)

Provincia di MATERA

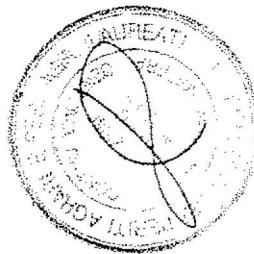
Cat. Terreni

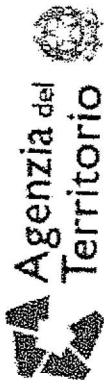
Foglio: 11 Particella: 264

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(mq)	Debuz	Reddito	Dominicale	Agario	Euro 38,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17 - 6/1995	
1	11	264			FRUTTETO	1	62	61	Euro 135,81	L. 262.962	L. 412.698	In atti dal 28/02/1995 MOD. 26 N. 474/90	
Partita													
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI				
1									(1) Proprietà ex 1/1				
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2001 Volturno n. 5661 - 12601 in atti dal 18/06/2001 protocollo n. 00667257 Repertorio n. 16/05/2001 COMPRAVENDITA				(1) Proprietà ex 1/1				Registrazione UR Sede: MATERA n. 11/21 del 16/05/2001 COPIA	

Rilasciata da: Servizio Telematico





Agenzia del  
Territorio

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16:48:38

Visura n.: T377224 Pag: 1

Fine

### Dati della richiesta

Comune di POLICORO (codice: G786)

Provincia di MATERA

Catasto Terreni

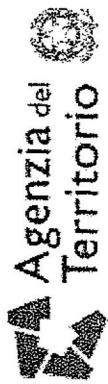
Foglio: 11 Particella: 265

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Aggrato	
1	11	265			FRUITETO	1	ha ue ca 34 80	Euro 118,87 L. 230.160	Euro 50,94 L. 98.040	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17.61995 lo atti dal 28/02/1995 MOD 26 N. 47490
Natura										
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI	
1	INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/03/2001 Volitura n. 3661 1/2001 in atti dal 18/06/2001 (protocollo n. 00067257) Repertorio n. 95494 Rogante: CASINO Sede: MATERA				(1) Prospetta per l'I					
Registrazione: UR Sede: MATERA n. 1131 del 15/05/2001 CONPRAVENDITA										

Riassalata da: Servizio Telematico





Agenzia del  
Territorio

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al

Data: 28/06/2011 - Ora: 16:44:01 Fine

Visum T37339; Pag 1

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

#### Dati della richiesta

Comune di POLICORO ( Codice: C786 )

Provincia di Montebia

THE PRACTICE OF LAW

Catasto Terreni

卷之三

Rilasciata da: Servizio Telematica

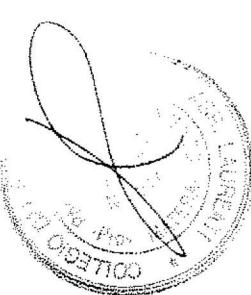


5-Lag-2011 11 23  
n. M70129179/2011  
prot

Scala originale 1:4000  
Dimensione cornice 1552 000 x 1104 000 metri

Città POLICORO  
Pagine 11

Particelle: 962, 263, 264, 265, 209



MODULARIO  
rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BH (C)

LIRE  
385

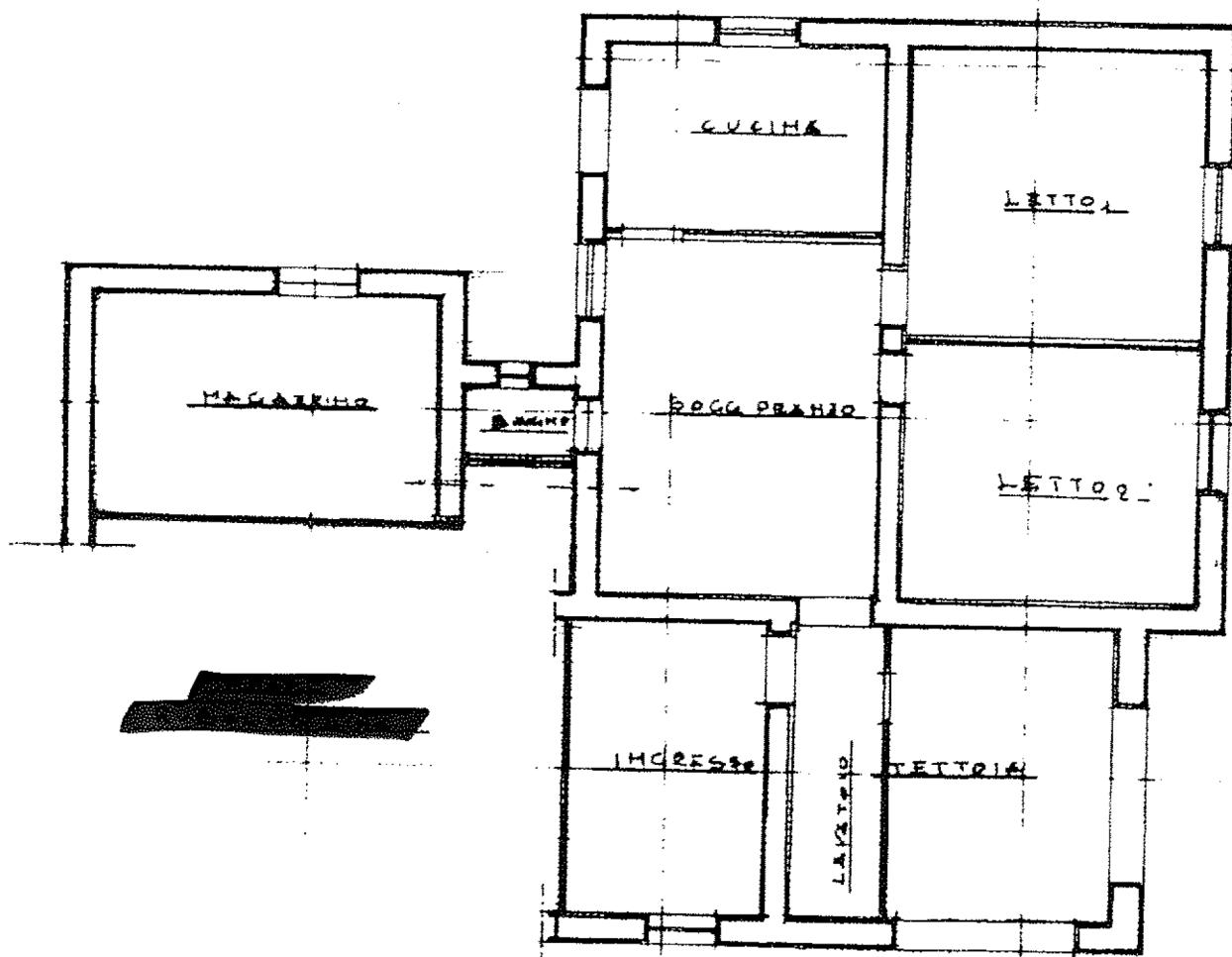
Planimetria di u.u.u. in Comune di **POLICORO** via **G. VERDI** civ. **26**

215

PIANO TERRA

H. 3,70

OTTESSO PROPRIETARIO



Via G. VERDI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima Planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA** *[Signature]*

*[Signature]* - *[Signature]*

Data presentazione: 29/10/1993 - Data: 05/07/2011 - n. MTO129182 - Richiedente Q  
Dati catastali: *[Signature]* - Scritto all'anno de: 1993 - Richiedente Q  
Tessera d'A.I. - Firmato da acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1000

n. 207 sub. A

della provincia di **POLICORO** n. 536

RISERVATO ALL'UFFICIO

29 OTT. 2011

167

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0217180 del 12/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Policoro

Via Verdi

civ. 26

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Iscritto all'albo:

Foglio: 11

Ingegneri

Particella: 963

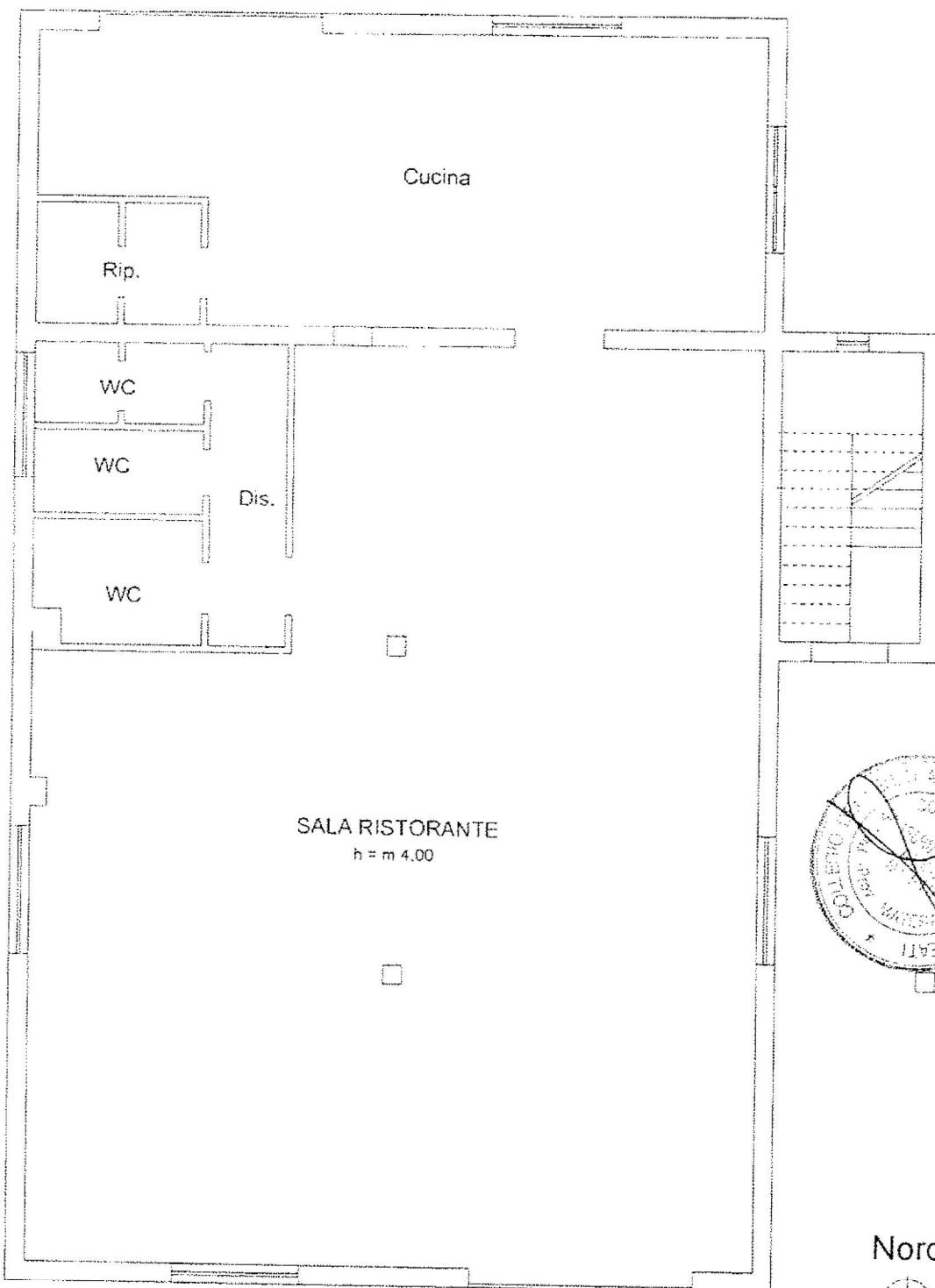
Subalterno: 3

Prov. Matera

N. 81

Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANTA TERRA**

Nord

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0004415 del 12/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Policoro

Via Verdi

civ. 26

### Identificativi Catastali:

Comments - day

### Sezione:

Foglio: 11

Particella: 963

Subalterno: 4

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

— 16 —

STOV. Matera

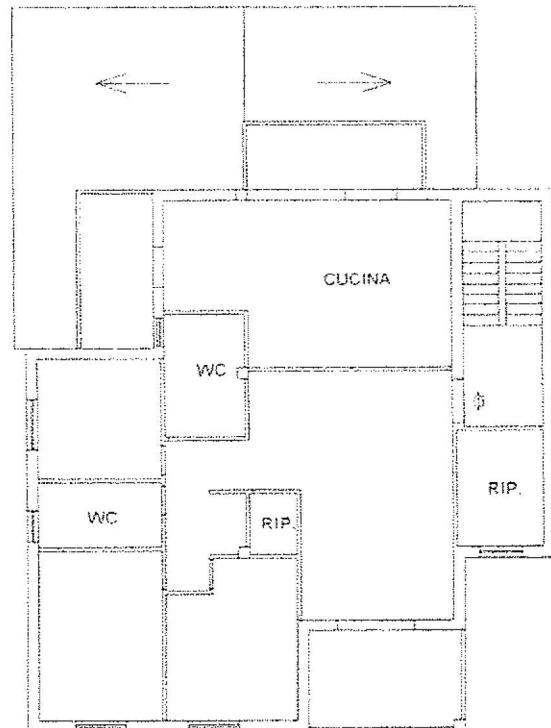
Prov. Matera

STOV. MATER

— — — — —

N. 31

Scheda n. 1 Scala 1:200

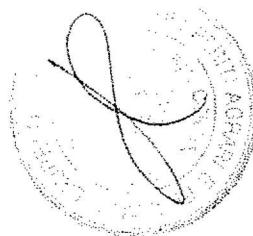


## PIANTA PIANO PRIMO

$$H=2.90$$



Nord



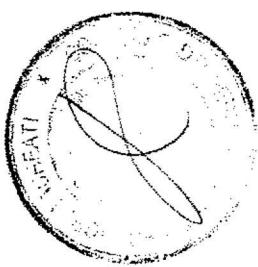
Verbale di sopra. Dmso. N° 1

Il giorno 28/07/2011 alle ore 11,00,  
grado avvistato inviato alle parti, sono  
sui luoghi oggetto di stime, dove ho  
incontrato le Sig. re [REDACTED]  
le, dichiararsi coniuge del Sig. re  
[REDACTED]

Con la stessa mi sono accompagnato  
sui luoghi oggetto di stime dove ho  
potuto effettuare delle analoghe foto  
grafiche sullo stato attuale del bosco  
eseguita prendendo appunti su  
carte riportate.

Notata le difformità catturate rispetto  
a quelle riportate contestualmente, la  
Sig. re [REDACTED] mi rispose che da  
per quanto alle variazioni catturate  
e contestate nulla conosce perché è  
attività da soddisfare solo il coniuge  
[REDACTED]

Alla ore 11,00 esaurite le operazioni  
di primo opporsi per la richiesta  
perito si realizza presente verbale  
e si rimanda a nuova data, previa



disponibilità del Sig. ne [REDACTED]  
per il proseguo delle operazioni.  
Liberamente  
[REDACTED]

Ll C.T.U.

Maurizio Patti

VERBALE N° 2

Ll giorno 20/09/11 alle ore 09,30 giusto  
avviò telefonico con il Sig. n. [REDACTED]  
[REDACTED] sono sul luogo oggetto di  
indagine ove ho incontrato il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] che ha gentilmente fornito  
l'indagine Vediò e compiuta la relazione  
me di perdere queste da G.E. del Tribù  
mels d'Atene.

Insieme a su luogo a parte sono stati  
annotati gli elementi oggetto di perdere e  
valutazione ed è stato redatto il pre-  
sente verbale-

Alla ore 10,30 circa conclude le operazio-  
ni di indagine e redatto il presente  
verbale che viene sottoscritto dai Sig. n.  
e dello Scrivente

Ll C.T.U.

Maurizio Patti



Fig. 1 – Ingresso agriturismo

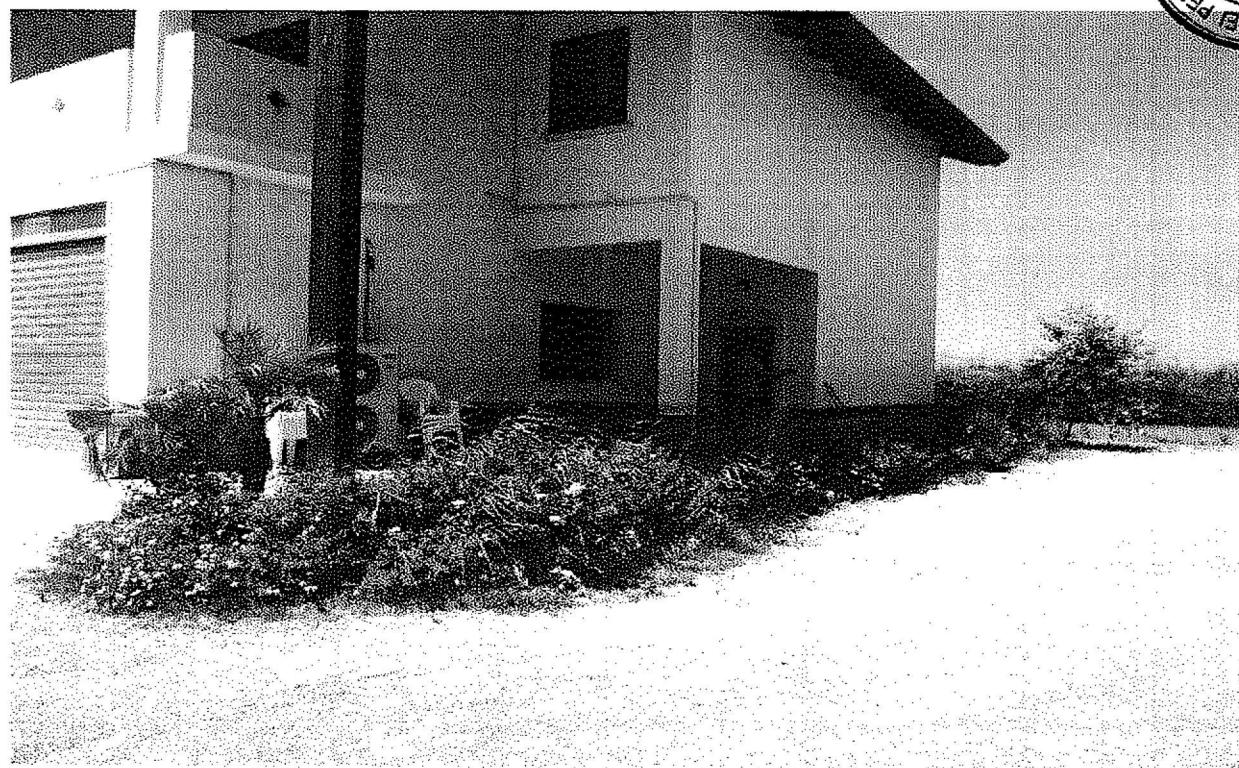


Fig. 2 – Panoramica agriturismo



Fig. 3 – Sala ristorazione

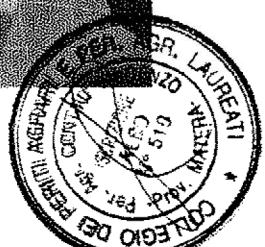


Fig. 4 – Cucina agriturismo



Fig. 5 – Casa colonica

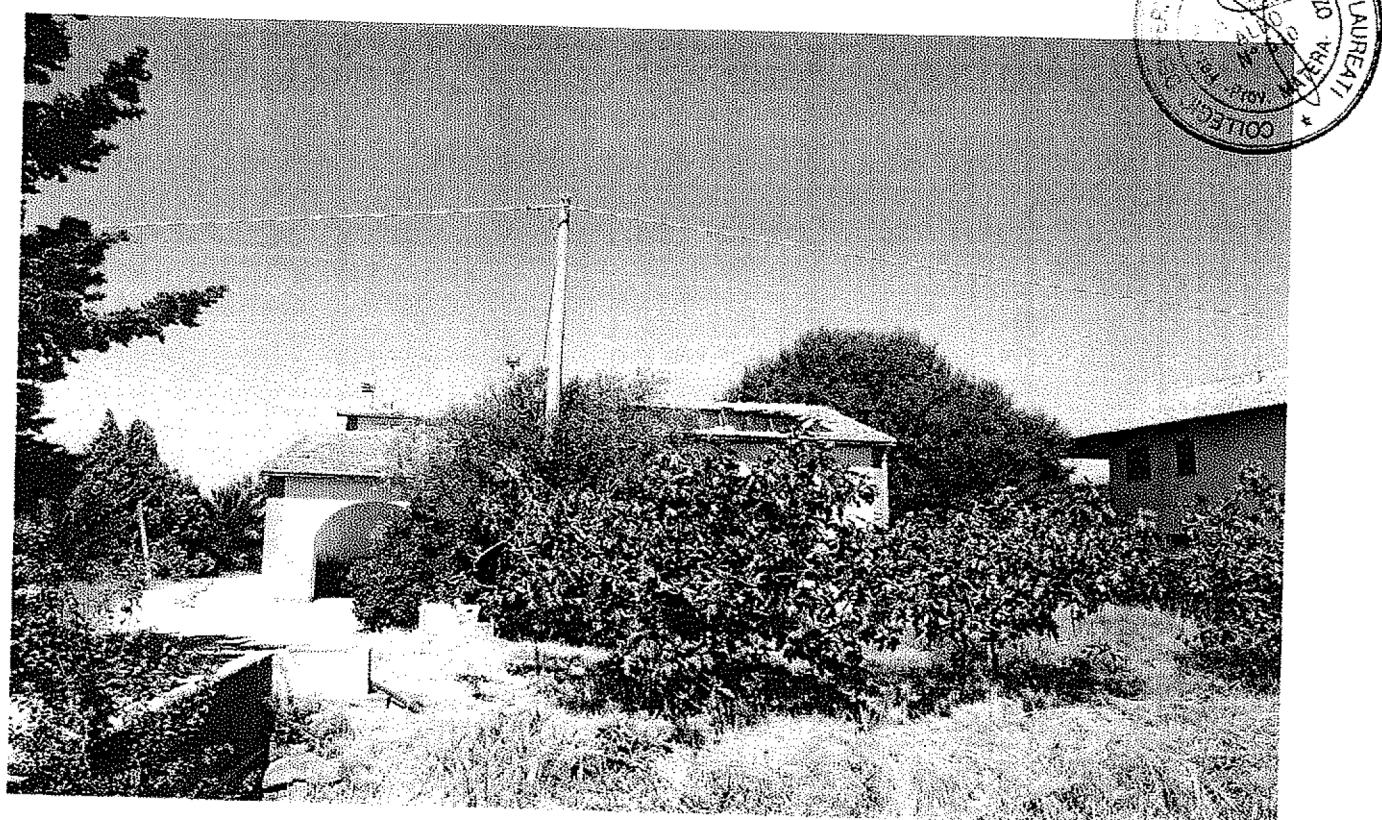


Fig. 6 – Casa colonica con tetto sfondato



Fig. 7 – Annessi rurali, casa colonica

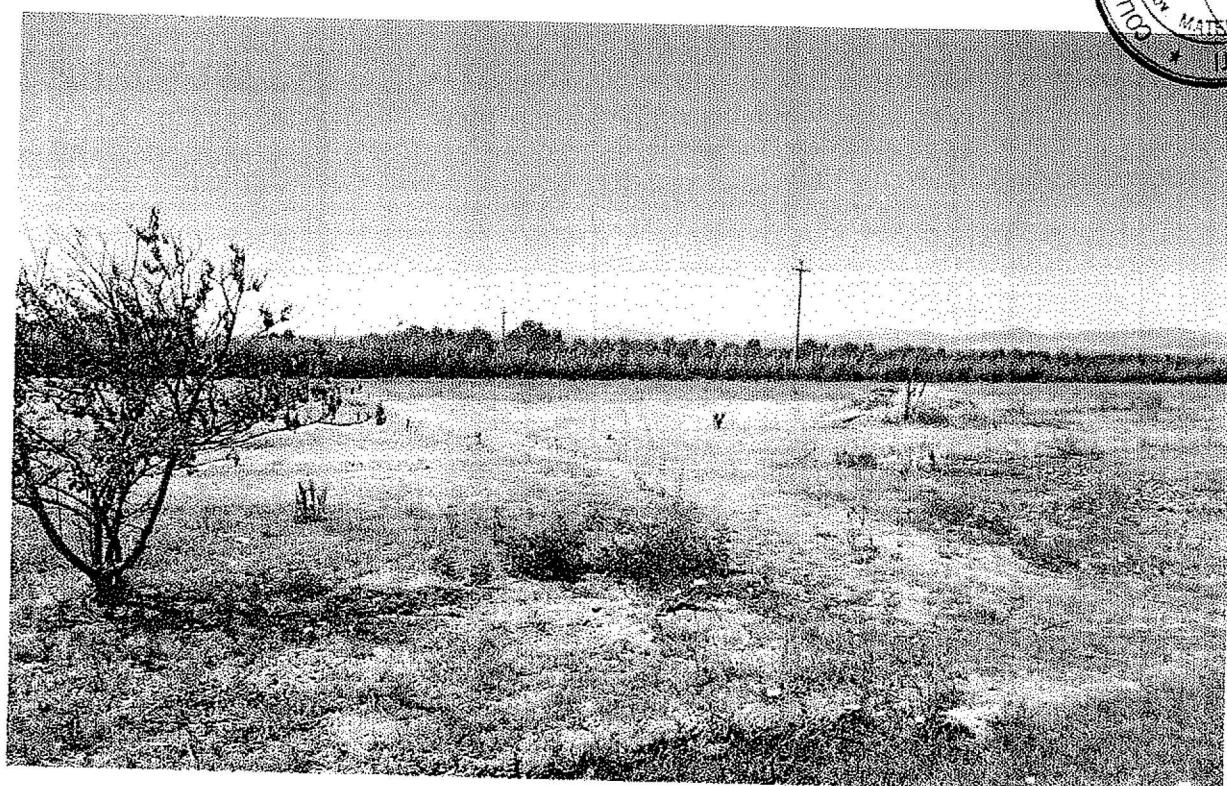
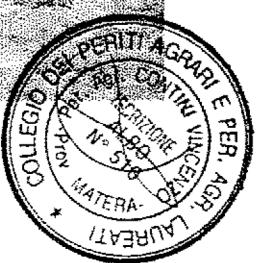


Fig. 8 – Fondo rustico ex frutteto



Fig. 9 – Tunnel inutilizzato e abbandonato sul fondo rustico



*Dott. Per. Agr. Vincenzo CONTINI*

**TRIBUNALE DI MATERA**

**Giudice Dr.ssa Francesca BERLOCO**

**INTEGRAZIONE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RG. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 53/2008

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Meridiana SpA +5

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca BERLOCO

CTU

(Dr. Per. Agr. Vincenzo CONTINI)

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI  
UFFICIO REDATTA DAL DOTT. PER. AGR. VINCENZO CONTINI, CTU PER  
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO NEL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2008 R.E.I. DEL  
TRIBUNALE DI MATERA.

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MERIDIANA SPA +5

ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE E.: DR.SSA FRANCESCA BERLOCO

#### PREMESSA

A seguito di deposito di integrazioni relative alla precedente CTU debitamente depositata presso la cancelleria del Tribunale di Matera, durante l'udienza del 2 Dicembre 2014 era nuovamente presente il Geom. Rago Giuseppe il quale, come da sua relazione peritale di parte, afferma che la stima effettuata dal sottoscritto CTU è di molto inferiore rispetto al "reale" valore di mercato del bene ed inoltre la casa colonica esistente, in pessimo stato di manutenzione, non rappresenti un volume in più bensì rientrante per intero come utile alla valutazione immobiliare e quindi non da demolire.

Per poter rispondere a tali affermazioni, nonostante esistono nella relazione peritale e nell'integrazione delucidazioni in merito, con la presente si cercherà di fare maggiore chiarezza circa i beni immobiliari a valle di ulteriori approfondimenti e rilievi peritali effettuati presso i luoghi oggetto di valutazione.

#### **RIEPILOGO BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Terreni siti in agro di Policoro ed individuati catastalmente al Fg. 11 P.lle 263, 264, 265 e 962;

Unità immobiliari siti in agro di Policoro ed individuati catastalmente al Fg. 11 P.Ila 209 sub 1, P.Ila 963 sub 3 e 4.

Per la formazione dei lotti si è ritenuto opportuno dividere i beni in due e non in 4 lotti come proposto dal Geom. Rago Giuseppe in quanto i beni individuati al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 3 e 4 è consigliabile venderli unitamente, essendo il locale a piano terra adibito ed utilizzabile a struttura ricettiva, la stessa potrebbe creare disagio ad eventuali futuri acquirenti della singola abitazione posta al piano primo.

Detto ciò, i lotti ipotizzati erano i seguenti:

Lotto n. 1: Terreni individuati al Fg. 11 P.Ile 263, 264, 265 e 962, Unità immobiliare individuata al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1.

Lotto n. 2: Unità immobiliari individuate al Fg. 11 P.Ila 963 Sub 3 e 4.

RIEPILOGO SINTETICO DELLA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Lotto n. 1:**

Terreni siti in agro di Policoro al Fg. 11 P.Ile 263, 264, 265 e 962 e Unità immobiliare sita in agro di Policoro al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1, Via Verdi, intestata a:

- Rubolino Natale Rocco nato a Policoro il 25/12/1962 – Proprietario 1/1

Fg.	P.Ila	Qual.	Cl.	Ha.	Are.	Ca.	R.D.	R.A.
11	263	Frutteto	1	0	62	11	€. 134,72	€. 57,74
	264	Frutteto	1	0	62	61	€. 135,81	€. 58,20
	265	Frutteto	1	0	54	80	€. 118,87	€. 50,94
	962	Sem. Irrig.	1	0	79	63	€. 115,15	€. 45,24

Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	209	1	A/3	2	5,5 vani	€. 426,08

Intestata a:

- [REDACTED] - Proprietario 2/9
- [REDACTED] - Proprietario 2/9
- [REDACTED] - Proprietario 3/9
- [REDACTED] - Proprietario 2/9

Trattasi di un ex podere dell'Ente di Riforma Fondiaria di Puglia, Lucania e Basso Molise, costituito da terreni e fabbricati rurali.

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 2.59.15 mentre la particella 209 ha un'estensione di Are 1.86.

Il fabbricato rurale risulta essere in pessimo stato di manutenzione e pericolante.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è di mq. 118,45 per un volume totale di mc. 390,89.

#### Lotto n. 2:

Unità immobiliari site in agro di Policoro al Fg. 11 P.IIA 963 Sub 3 e 4, Via Verdi 26, intestata a:

- [REDACTED] - Proprietario 1/1

Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	963	3	D/10			€. 1.108,80
11	963	4	A/2	1	6,5 vani	€. 553,90

Fanno parte della p.IIA 963 anche i sub 1 e 2 (vedi elaborato planimetrico catastale allegato). Superficie catastale totale del terreno Are 15.14.

Trattasi di una struttura agrituristica costituita da n. 2 unità immobiliari, la prima (sub 3) posta al piano terra ed ospitante il locale destinato alla ristorazione, la seconda (sub 4) sviluppata su n. 2 livelli ospitante l'appartamento dei coniugi

Il locale a piano terra è formato, essenzialmente, da n. 2 zone: una adibita all'accoglienza dei clienti e corredata di posti a sedere e l'altra/ospitante la cucina e le celle frigorifere.

L'appartamento, al piano primo, è sviluppato su due livelli:

- al primo livello troviamo i vani utili che compongono tale appartamento: ingresso, soggiorno, cucina con anglo cottura, disimpegno, zona notte con camere da letto e bagni. In prossimità dell'ingresso troviamo la scala a chiocciola che conduce al sottotetto avente un'altezza media di m. 1,28 (ovvero la parte più bassa m. 0,30 e l'altezza al colmo m. 3,25).
- al secondo livello troviamo il sottotetto corredata di un piccolo vano adibito a bagno di servizio.

L'appartamento è dotato di ampi balconi con delle difformità rispetto al progetto approvato e al catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Balcone a Sud Ovest è notevolmente più grande rispetto a quello di progetto infatti, da progetto/catastale risulterebbe di mq. 9,30 mentre lo stato di fatto risulta di **mq. 15,28**
- Balcone a Ovest concede l'accesso ad un ulteriore sottotetto utilizzato a deposito avente un'altezza media di m. 0,95 (ovvero la parte più bassa di m. 0,00 e al colmo di m. 1,90)

- Balcone a Est è più grande rispetto allo stato di progetto/catastale infatti da progetto avrebbe una superficie di mq. 11,35 mentre lo stato di fatto risulta di **mq. 12,28.**
- Il locale sottotetto posto al piano secondo risulta difforme rispetto allo stato di progetto in quanto non sono state rispettate le altezze previste negli elaborati progettuali della Concessione n. 56/2001.

Le opere innanzi descritte potrebbero essere sanate mediante la presentazione di un progetto di Accertamento di Conformità ai fini dell'ottenimento del parere paesaggistico presente nella zona e dietro la corresponsione di oneri presso il Comune di Policoro.

CALCOLO PLANOVOLUMETRICO PER LA DETERMINAZIONE DEI VOLUMI UTILIZZATI

Come innanzi descritto, per la realizzazione della nuova struttura immobiliare (P.Ila 963) è stato redatto un progetto con Concessione edilizia n. 56 del 2001 che prevedeva la realizzazione di una casa colonica sopra il magazzino agricolo (a firma dell'Arch. Daniela Di Cosola) che riportava la seguente dicitura: "...[OMISSIS]... con concessione edilizia n. 1 del 07/04/1993 veniva approvato il progetto per la realizzazione di un magazzino agricolo che riportava la situazione rilevata sul fabbricato esistente...[OMISSIS]...Nel podere è tutt'ora esistente una casa colonica realizzata precedentemente al 1966, pertanto senza licenza edilizia, che per il grado di vetustà sarà dismessa in seguito alla nuova realizzazione...", per poter determinare, quindi, se la vecchia casa colonia (Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1) abbia ancora ragione di esistere, occorrerà effettuare un calcolo piano volumetrico così come di seguito.

**Fg. 11 P.Ila 963 sub 3 e 4 (da progetto):**

Superficie piano terra: mq. 12,00 x 20,02 = mq. 240,24

Altezza interna locale piano terra: m. 4,00 + 0,30 solaio

Volume lordo locale piano terra: mq. 240,24 x m. 4,30 = **mc. 1.033,03**

Superficie residenziale piano primo: mq. 162,41

Superficie utile non residenziale piano primo: mq. 47,49 x 0,60 = mq. 28,49

Superficie utile ai fini del calcolo volumetrico: mq. 162,41 + 28,49 = mq. 190,90

Altezza interna locale piano primo: m. 2,80 + 0,30 solaio

Volume lordo abitazione piano primo: mq. 190,90 x m. 3,10 = **mc. 591,79**

Per la realizzazione della struttura attualmente ricadente nella particella 963,

secondo le Norme Tecniche del Comune di Policoro, essendo la stessa in zona

E1 – Aree agricole normali si possono sfruttare i seguenti indici di fabbricabilità:

Iff r (residenziale): 0,03 mc/mq

Iff pr (produttivo): 0,04 mc/mq

Avendo un'estensione territoriale pari ad Ha 2.74.29, si ottiene la seguente volumetria utilizzabile:

**Residenziale: mc. 822,87**

**Produttivo: mc. 1.097,16**

Verifica volumi utilizzabili e volumi utilizzati da progetto:

- Piano terra da progetto: mc. 1.033,03 < mc. 1.097,16
- Piano primo da progetto: mc. 591,79 < mc. 822,87

Residuo di volumetria per la parte produttiva: **mc. 64,13**

Residuo di volumetria per la parte residenziale: **mc. 231,08**

**Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1 (solo i 2/9):**

Superficie piano terra: mq. 118,45 di cui i 2/9 = mq. 26,32

Altezza londa piano terra: m. 3,30

Volume lordo locale piano terra: mq. 26,32 x m. 3,30 = **mc. 86,86**

E' da precisare che l'altezza massima, calcolata alla parte bassa della linea di gronda, dev'essere di m. 7,00 mentre l'altezza reale esistente attualmente è di m. 7,40 e in difformità al PRG vigente e non sanabile.

A seguito di ulteriori visite presso gli uffici comunali, si è appreso che per la superficie/volumetria della nuova abitazione (posta sopra l'agriturismo) non sono stati versati oneri in quanto futura prima casa e la casa colonica doveva essere demolita e/o trasformata in annesso agricolo e ad oggi (dopo 14 anni dalla concessione edilizia) non è stato eseguito nessun intervento. Si precisa che essendo la volumetria della casa colonica (in ragione dei 2/9 di proprietà dell'esecutato) pari a mc. 86,86, non può essere trasformata in annesso agricolo in quanto il volume residuo per tale intervento è di mc. 64,13 e quindi, come da stato di fatto, risulterà abitazione e si dovranno pagare i seguenti oneri non versati al momento della concessione edilizia con la rivalutazione mediante interessi legali:

- Costo di costruzione: €/mq 431,81 x mq. 190,90 = €. 82.432,53
- Oneri di urbanizzazione: €/mc 9,13 x mc. 591,79 = €. 5.403,04

Rivalutazione al 30 Aprile 2015:

- Costo di costruzione: **€. 136.374,12**
- Oneri di urbanizzazione: **€. 8.938,65**

CALCOLO VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO  
DI VALUTAZIONE

*Lotto n. 1*

Fg.	P.IIA	Qual.	Cl.	Ha.	Are.	Ca.	R.D.	R.A.
11	263	Frutteto	1	0	62	11	€. 134,72	€. 57,74
	264	Frutteto	1	0	62	61	€. 135,81	€. 58,20
	265	Frutteto	1	0	54	80	€. 118,87	€. 50,94
	962	Sem. Irrig.	1	0	79	63	€. 115,15	€. 45,24
Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.		Rendita	
11	209	1	A/3	2	5,5 vani		€. 426,08	

Valore dei terreni: **€. 75.000,00**

Valore della casa colonica:

- Come innanzi ampiamente spiegato l'unità immobiliare individuata catastalmente al Fg. 11 P.IIA 209 Sub 1 potrebbe avere i seguenti valori:
  - o Trasformazione in annesso agricolo non possibile in mancanza di volumetrie utili (residuo volumetria ppr mc. 64,13 – volume 2/9 di proprietà esistente mc. 86,86) in tal caso occorre considerare la decurtazione del costo di demolizione e realizzazione strutture portanti per evitare il crollo del piano superiore di altra proprietà (sempre in ragione dei 2/9 dell'intera superficie). Il costo complessivo per tali interventi è di circa **€. 10.000,00**. E quindi si dovrà considerare il solo valore dell'area di sedime pari a circa **€. 500,00**
  - o Valutazione come unità immobiliare residenziale (in tal caso occorrerà versare gli oneri di cui innanzi) nello stato in cui attualmente si

trova, ovvero da ristrutturare, per un valore di €. 18.000,00 di cui i 2/9 di proprietà [REDACTED] ovvero **€. 4.000,00**.

- Per un totale:

- o Soluzione 1: €. 75.000,00 + €. 500,00 - €. 10.000,00 = **€. 64.500,00**
- o Soluzione 2: €. 75.000,00 + €. 4.000,00 = **€. 79.000,00** in tal caso il Sig. [REDACTED] dovrà versare gli oneri comunali di cui innanzi.

### *Lotto n. 2*

Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	963	3	D/10			€. 1.108,80
11	963	4	A/2	1	6,5 vani	€. 553,90

Come già innanzi spiegato, l'abitazione posta al piano primo presenta degli abusi sanabili mediante presentazione di Progetto per Accertamento di Conformità (balconi) mentre l'altezza massima consentita di m. 7,00 (alla parte più bassa della gronda) è in realtà di m. 7,40 (misurata dal calpestio del solaio a piano terra, mentre andrebbe misurata dalla linea di terra) è comunque insanabile e difforme anche allo stato di progetto che prevedeva un'altezza massima interna al colmo di m. 2,20 e non degli attuali m. 3,25. Per tali ragioni il sottotetto risulta essere difforme e non sanabile ovvero da demolire e riportare allo stato di progetto con un costo complessivo per tale intervento pari a circa €. 75.000,00.

Per tali ragioni il valore della struttura agritouristica, anche a valle di informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici di zona, sarà:

Valore del locale al piano terra: **€./mq. 740,00 x mq. 240,24 = €. 177.777,60**

Valore dell'abitazione posta al piano primo: **€./mq. 640,00 x mq. 190,90 = €. 122.176,00**

Valore cortile esterno: €./mq. 15,00 x mq. 500,00 = €. 7.500,00

**Valore totale: €. 307.453,60**

A tale somma occorre detrarre il costo per la demolizione e ripristino del piano sottotetto per €. 75.000,00 e quindi il valore totale sarà di **€. 232.453,60**.

### **RIEPILOGO**

Soluzione 1:

- €. 64.500,00 + €. 232.453,60 = €. 296.956,60

Soluzione 2:

- €. 79.000,00 + €. 232.453,60 = €. 311.453,60 (in tal caso il Sig. [REDACTED] dovrà versare gli oneri presso il Comune di Policoro per un totale di €. 145.312,77).

**Dott. Per. Agr. Vincenzo CONTINI**  
Via E. Majorana n. 166 – 75100 Matera (MT)  
Tel. 3287134500 – e-mail: vincenzo.contini@pec.enpaia.it

**TRIBUNALE DI MATERA**

**Giudice Dr.ssa Francesca BERLOCO**

**INTEGRAZIONE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RG. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 53/2008

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Meridiana SpA +5

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca BERLOCO

CTU

(Dr. Per. Agr. Vincenzo CONTINI)

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI  
UFFICIO REDATTA DAL DOTT. PER. AGR. VINCENZO CONTINI, CTU PER  
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO NEL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2008 R.E.I. DEL  
TRIBUNALE DI MATERA.**

**CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MERIDIANA SPA +5  
ESECUTATO:**

**GIUDICE E.: DR.SSA FRANCESCA BERLOCO**

**PREMESSA**

A seguito di deposito di integrazioni relative alla precedente CTU debitamente depositata presso la cancelleria del Tribunale di Matera, durante l'udienza del 2 Dicembre 2014 era nuovamente presente il Geom. Rago Giuseppe il quale, come da sua relazione peritale di parte, afferma che la stima effettuata dal sottoscritto CTU è di molto inferiore rispetto al "reale" valore di mercato del bene ed inoltre la casa colonica esistente, in pessimo stato di manutenzione, non rappresenti un volume in più bensì rientrante per intero come utile alla valutazione immobiliare e quindi non da demolire.

Per poter rispondere a tali affermazioni, nonostante esistono nella relazione peritale e nell'integrazione delucidazioni in merito, con la presente si cercherà di fare maggiore chiarezza circa i beni immobiliari a valle di ulteriori approfondimenti e rilievi peritali effettuati presso i luoghi oggetto di valutazione.

**RIEPILOGO BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Terreni siti in agro di Policoro ed individuati catastalmente al Fg. 11 P.lle 263, 264, 265 e 962;

Unità immobiliari siti in agro di Policoro ed individuati catastalmente al Fg. 11

P.Ila 209 sub 1, P.Ila 963 sub 3 e 4.

Per la formazione dei lotti si è ritenuto opportuno dividere i beni in due e non in 4 lotti come proposto dal Geom. Rago Giuseppe in quanto i beni individuati al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 3 e 4 è consigliabile venderli unitamente, essendo il locale a piano terra adibito ed utilizzabile a struttura ricettiva, la stessa potrebbe creare disagio ad eventuali futuri acquirenti della singola abitazione posta al piano primo.

Detto ciò, i lotti ipotizzati erano i seguenti:

Lotto n. 1: Terreni individuati al Fg. 11 P.Ile 263, 264, 265 e 962, Unità immobiliare individuata al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1.

Lotto n. 2: Unità immobiliari individuate al Fg. 11 P.Ila 963 Sub 3 e 4.

**RIEPILOGO SINTETICO DELLA DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto n. 1:**

Terreni siti in agro di Policoro al Fg. 11 P.Ile 263, 264, 265 e 962 e Unità immobiliare sita in agro di Policoro al Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1, Via Verdi, intestata a:

- Proprietario 1/1

Fg.	P.Ila	Qual.	Cl.	Ha.	Are.	Ca.	R.D.	R.A.
11	263	Frutteto	1	0	62	11	€. 134,72	€. 57,74
	264	Frutteto	1	0	62	61	€. 135,81	€. 58,20
	265	Frutteto	1	0	54	80	€. 118,87	€. 50,94
	962	Sem. Irrig.	1	0	79	63	€. 115,15	€. 45,24

Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	209	1	A/3	2	5,5 vani	€. 426,08

Intestata a:

- ! – Proprietario 2/9
  - Proprieta' 2/9
  - - Proprieta'
- 3/9
- Proprieta' 2/9

Trattasi di un ex podere dell'Ente di Riforma Fondiaria di Puglia, Lucania e Basso Molise, costituito da terreni e fabbricati rurali.

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 2.59.15 mentre la particella 209 ha un'estensione di Are 1.86.

Il fabbricato rurale risulta essere in pessimo stato di manutenzione e pericolante.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è di mq. 118,45 per un volume totale di mc. 390,89.

### **Lotto n. 2:**

Unità immobiliari site in agro di Policoro al Fg. 11 P.IIA 963 Sub 3 e 4, Via Verdi 26, intestata a:

- – Proprietario 1/1

Fg.	P.IIA	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	963	3	D/10			€. 1.108,80
11	963	4	A/2	1	6,5 vani	€. 553,90

Fanno parte della p.IIA 963 anche i sub 1 e 2 (vedi elaborato planimetrico catastale allegato). Superficie catastale totale del terreno Are 15.14.

Trattasi di una struttura agrituristica costituita da n. 2 unità immobiliari, la prima (sub 3) posta al piano terra ed ospitante il locale destinato alla ristorazione, la seconda (sub 4) sviluppata su n. 2 livelli ospitante l'appartamento dei coniugi Rubolino/Carlomagno.

Il locale a piano terra è formato, essenzialmente, da n. 2 zone: una adibita all'accoglienza dei clienti e corredata di posti a sedere e l'altra ospitante la cucina e le celle frigorifere.

L'appartamento, al piano primo, è sviluppato su due livelli:

- al primo livello troviamo i vani utili che compongono tale appartamento: ingresso, soggiorno, cucina con anglo cottura, disimpegno, zona notte con camere da letto e bagni. In prossimità dell'ingresso troviamo la scala a chiocciola che conduce al sottotetto avente un'altezza media di m. 1,28 (ovvero la parte più bassa m. 0,30 e l'altezza al colmo m. 3,25).
- al secondo livello troviamo il sottotetto corredata di un piccolo vano adibito a bagno di servizio.

L'appartamento è dotato di ampi balconi con delle difformità rispetto al progetto approvato e al catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Balcone a Sud Ovest è notevolmente più grande rispetto a quello di progetto infatti, da progetto/catastale risulterebbe di mq. 9,30 mentre lo stato di fatto risulta di **mq. 15,28**
- Balcone a Ovest concede l'accesso ad un ulteriore sottotetto utilizzato a deposito avente un'altezza media di m. 0,95 (ovvero la parte più bassa di m. 0,00 e al colmo di m. 1,90)

- Balcone a Est è più grande rispetto allo stato di progetto/catastale infatti da progetto avrebbe una superficie di mq. 11,35 mentre lo stato di fatto risulta di **mq. 12,28.**
- Il locale sottotetto posto al piano secondo risulta difforme rispetto allo stato di progetto in quanto non sono state rispettate le altezze previste negli elaborati progettuali della Concessione n. 56/2001.

Le opere innanzi descritte potrebbero essere sanate mediante la presentazione di un progetto di Accertamento di Conformità ai fini dell'ottenimento del parere paesaggistico presente nella zona e dietro la corresponsione di oneri presso il Comune di Policoro.

**CALCOLO PLANOVOLUMETRICO PER LA DETERMINAZIONE DEI VOLUMI UTILIZZATI**

Come innanzi descritto, per la realizzazione della nuova struttura immobiliare (P.Ila 963) è stato redatto un progetto con Concessione edilizia n. 56 del 2001 che prevedeva la realizzazione di una casa colonica sopra il magazzino agricolo (a firma dell'Arch. Daniela Di Cosola) che riportava la seguente dicitura: “...[OMISSIONE]... con concessione edilizia n. 1 del 07/04/1993 veniva approvato il progetto per la realizzazione di un magazzino agricolo che riportava la situazione rilevata sul fabbricato esistente...[OMISSIONE]... Nel podere è tutt'ora esistente una casa colonica realizzata precedentemente al 1966, pertanto senza licenza edilizia, che per il grado di vetustà sarà dismessa in seguito alla nuova realizzazione...”, per poter determinare, quindi, se la vecchia casa colonia (Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1) abbia ancora ragione di esistere, occorrerà effettuare un calcolo piano volumetrico così come di seguito.

**Fg. 11 P.Ila 963 sub 3 e 4 (da progetto):**

Superficie piano terra: mq. 12,00 x 20,02 = mq. 240,24

Altezza interna locale piano terra: m. 4,00 + 0,30 solaio

Volume lordo locale piano terra: mq. 240,24 x m. 4,30 = **mc. 1.033,03**

Superficie residenziale piano primo: mq. 162,41

Superficie utile non residenziale piano primo: mq. 47,49 x 0,60 = mq. 28,49

Superficie utile ai fini del calcolo volumetrico: mq. 162,41 + 28,49 = mq. 190,90

Altezza interna locale piano primo: m. 2,80 + 0,30 solaio

Volume lordo abitazione piano primo: mq. 190,90 x m. 3,10 = **mc. 591,79**

Per la realizzazione della struttura attualmente ricadente nella particella 963, secondo le Norme Tecniche del Comune di Policoro, essendo la stessa in zona E1 – Aree agricole normali si possono sfruttare i seguenti indici di fabbricabilità:

**Iff r (residenziale): 0,03 mc/mq**

**Iff pr (produttivo): 0,04 mc/mq**

Avendo un'estensione territoriale pari ad Ha 2.74.29, si ottiene la seguente volumetria utilizzabile:

**Residenziale: mc. 822,87**

**Produttivo: mc. 1.097,16**

Verifica volumi utilizzabili e volumi utilizzati da progetto:

- Piano terra da progetto: mc. 1.033,03 < mc. 1.097,16
- Piano primo da progetto: mc. 591,79 < mc. 822,87

Residuo di volumetria per la parte produttiva: **mc. 64,13**

Residuo di volumetria per la parte residenziale: **mc. 231,08**

**Fg. 11 P.Ila 209 Sub 1 (solo i 2/9):**

Superficie piano terra: mq. 118,45 di cui i 2/9 = mq. 26,32

Altezza londa piano terra: m. 3,30

Volume lordo locale piano terra: mq. 26,32 x m. 3,30 = **mc. 86,86**

*E' da precisare che l'altezza massima, calcolata alla parte bassa della linea di gronda, dev'essere di m. 7,00 mentre l'altezza reale esistente attualmente è di m. 7,40 e in difformità al PRG vigente e non sanabile.*

A seguito di ulteriori visite presso gli uffici comunali, si è appreso che per la superficie/volumetria della nuova abitazione (posta sopra l'agriturismo) non sono stati versati oneri in quanto futura prima casa e la casa colonica doveva essere demolita e/o trasformata in annesso agricolo e ad oggi (dopo 14 anni dalla concessione edilizia) non è stato eseguito nessun intervento. Si precisa che essendo la volumetria della casa colonica (in ragione dei 2/9 di proprietà dell'esecutato) pari a mc. 86,86, non può essere trasformata in annesso agricolo in quanto il volume residuo per tale intervento è di mc. 64,13 e quindi, come da stato di fatto, risulterà abitazione e si dovranno pagare i seguenti oneri non versati al momento della concessione edilizia con la rivalutazione mediante interessi legali:

- Costo di costruzione: €/mq 431,81 x mq. 190,90 = €. 82.432,53
- Oneri di urbanizzazione: €/mc 9,13 x mc. 591,79 = €. 5.403,04

Rivalutazione al 30 Aprile 2015:

- Costo di costruzione: **€. 136.374,12**
- Oneri di urbanizzazione: **€. 8.938,65**

**CALCOLO VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO**

**DI VALUTAZIONE**

**Lotto n. 1**

Fg.	P.IIa	Qual.	Cl.	Ha.	Are.	Ca.	R.D.	R.A.
11	263	Frutteto	1	0	62	11	€. 134,72	€. 57,74
	264	Frutteto	1	0	62	61	€. 135,81	€. 58,20
	265	Frutteto	1	0	54	80	€. 118,87	€. 50,94
	962	Sem. Irrig.	1	0	79	63	€. 115,15	€. 45,24
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita		
11	209	1	A/3	2	5,5 vani	€. 426,08		

Valore dei terreni: **€. 75.000,00**

Valore della casa colonica:

- Come innanzi ampiamente spiegato l'unità immobiliare individuata catastalmente al Fg. 11 P.IIa 209 Sub 1 potrebbe avere i seguenti valori:
  - Trasformazione in annesso agricolo non possibile in mancanza di volumetrie utili (residuo volumetria ppr mc. 64,13 – volume 2/9 di proprietà esistente mc. 86,86) in tal caso occorre considerare la decurtazione del costo di demolizione e realizzazione strutture portanti per evitare il crollo del piano superiore di altra proprietà (sempre in ragione dei 2/9 dell'intera superficie). Il costo complessivo per tali interventi è di circa **€. 10.000,00**. E quindi si dovrà considerare il solo valore dell'area di sedime pari a circa **€. 500,00**
  - Valutazione come unità immobiliare residenziale (in tal caso occorrerà versare gli oneri di cui innanzi) nello stato in cui attualmente si

trova, ovvero da ristrutturare, per un valore di €. 18.000,00 di cui i 2/9 di

**ovvero €. 4.000,00.**

- Per un totale:

- Soluzione 1: €. 75.000,00 + €. 500,00 - €. 10.000,00 = **€. 64.500,00**
- Soluzione 2: €. 75.000,00 + €. 4.000,00 = **€. 79.000,00** in tal caso il

dovrà versare gli oneri comunali di cui innanzi.

### **Lotto n. 2**

Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
11	963	3		D/10		€. 1.108,80
11	963	4		A/2	1	6,5 vani      €. 553,90

Come già innanzi spiegato, l'abitazione posta al piano primo presenta degli abusi sanabili mediante presentazione di Progetto per Accertamento di Conformità (balconi) mentre l'altezza massima consentita di m. 7,00 (alla parte più bassa della gronda) è in realtà di m. 7,40 (misurata dal calpestio del solaio a piano terra, mentre andrebbe misurata dalla linea di terra) è comunque insanabile e difforme anche allo stato di progetto che prevedeva un'altezza massima interna al colmo di m. 2,20 e non degli attuali m. 3,25. Per tali ragioni il sottotetto risulta essere difforme e non sanabile ovvero da demolire e riportare allo stato di progetto con un costo complessivo per tale intervento pari a circa €. 75.000,00.

Per tali ragioni il valore della struttura agritouristica, anche a valle di informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici di zona, sarà:

Valore del locale al piano terra: **€./mq. 740,00 x mq. 240,24 = €. 177.777,60**

Valore dell'abitazione posta al piano primo: **€./mq. 640,00 x mq. 190,90 = €. 122.176,00**

Valore cortile esterno: **€./mq. 15,00 x mq. 500,00 = €. 7.500,00**

**Valore totale: €. 307.453,60**

A tale somma occorre detrarre il costo per la demolizione e ripristino del piano sottotetto per €. 75.000,00 e quindi il valore totale sarà di **€. 232.453,60**.

### **RIEPILOGO**

Soluzione 1:

- **€. 64.500,00 + €. 232.453,60 = €. 296.956,60**

Soluzione 2:

- **€. 79.000,00 + €. 232.453,60 = €. 311.453,60** (in tal caso il Sig. | dovrà versare gli oneri presso il Comune di Policoro per un totale di €. 145.312,77).