

Dott. Per. Agr. CONTINI VINCENZO

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Causa Esecutoria N. 53/08 – RE

Promossa da:

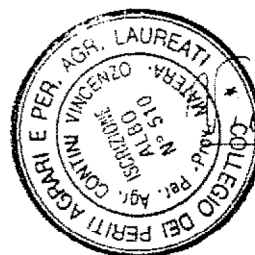
Banca Meridiana S.p.A. + 5

Difesa dall'Avv. Giammaria e
Avv. Montimurro

Contro:

I debitori esegutati:

[REDACTED]



IL C.T.U.

[Handwritten signature]

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 eseguiti.

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 eseguita [REDACTED], causa indisponibilità del coniuge eseguito [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 eseguiti.

Notata la difformità colturale rispetto a quella riportata catastalmente, la Sig.ra [REDACTED] mi rappresenta che, per quanto alle variazioni colturali 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 esegutati.

▪ 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	QUALITA'	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.º 100 del foglio 11, che a causa di impianti fruttiferi ha subito la nuova individuazione catastale.

Di fatto la sola particella n.º 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.º 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.º 11 dovrebbe subire una variazione di classamento perché attualmente

funziona da ristorante agriturismo 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 eseguiti, 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 lorda 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 colturale.

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 colturale.

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 obbiettivamente 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.°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 quando 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.°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 agrituristica avanti descritta, su una superficie coperta di m² 450 circa e il sovrastante primo piano, della medesima superficie utilizzata quale abitazione del proprietario.

Lo stesso fabbricato dispone di una corte di m² 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 agrituristico 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 m², per cui il valore complessivo del lotto ammonta a m² 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.

ILCJT.U

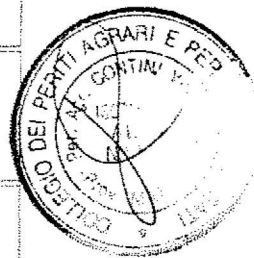
Peep Cantini

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	Proprietà' per 2/9	POLICORO (MT) VIA VERDE, 26 Piano I	11	209	1	cat. A/3	2	5,5 vani	Euro: 426,08 L. 825,000	
	F	Proprietà' per 1000/1000	POLICORO (MT) VIA VERDE, 26 Piano I	11	963	3	cat. D/10			Euro: 1.168,80 L. 2.146,936	
	F	Proprietà' per 1000/1000	POLICORO (MT) VIA VERDE, 26 Piano I	11	963	4	cat. A/2	1	6,5 vani	Euro: 553,90 L. 1.072,500	
	T	Proprietà' per 1/1	POLICORO (MT)	11	263		FRUTTIFICO	1	62 are 11 ca	R.D. Euro: 134,72 L. 260,862 R.A. Euro: 57,74 L. 111,798	3381
	F	Proprietà' per 1/1	POLICORO (MT)	11	264		FRUTTIFICO	1	62 are 61 ca	R.D. Euro: 135,81 L. 262,962 R.A. Euro: 58,20 L. 112,698	3381
	F	Proprietà' per 1/1	POLICORO (MT)	11	265		FRUTTIFICO	1	54 are 80 ca	R.D. Euro: 118,87 L. 230,160 R.A. Euro: 50,94 L. 98,640	3381
	T	Proprietà' per 1/1	POLICORO (MT)	11	962		SEMIN IRRIG	1	79 are 63 ca	R.D. Euro: 115,15 L. 222,964 R.A. Euro: 45,24 L. 87,593	



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Dati della richiesta	Comune di POLICORO (Codice: G786) Provincia di MATERA Foglio: 11 Particella: 209
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

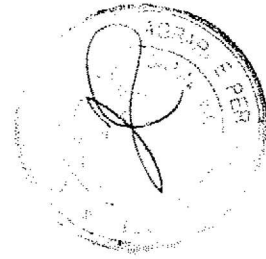
UNITA' IMMOBILIARE										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	11	209	1			A/3	2	5,5 vani	Euro 426,08
VARIAZIONE del 21-02/2003 n. 576 /2003 in atto dal 21-02/2003 (protocollo n. 13675) RICH. RURALITA' IST PROF. 133038-00										

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano: 1°
Annotazioni: riconoscimento di ruralità*, decreto agenzia delle entrate di piano: prot. 15226 del 16/10/2002

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA IN PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE			
13/10/1999 SUCCESSIONE PERTASI 30/11/88			
Registratione: UR Sede: PISTICCIA n. 172 del			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA Richiedente: Q



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2011

Dati della richiesta	Comune di POLICORO (Codice: G786) Provincia di MATERA Foglio: 11 Particella: 963 Dati relativi all'immobile selezionato
Catasto Fabbricati	

Linia imobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 11	Particella 963	Sub 3	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria D/10	Classe	Consistenza		Rendita
1											VARIAZIONE NFL CL ASSAMENTO del 17/12/2007 n. 9030 1/2007 in atti dal 17/12/2007 (protocollo n. NIT0303413) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano: 1°											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

OLIVIERO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/01/2007 n. 32 12/007 m. art. dal 12/01/2007 (protocollo n. MI/0604115) COSTITUZIONE

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
Visura n.: MT0129385 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POLICORO (Codice: G786) Provincia di MATERA Foglio: 11 Particella: 963
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Catastrale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		11	963	4			A/2	1	6,5 vani	Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/03/2007 n. 1164 1/2007 in atti dal 27/03/2007 (protocollo n. MT0101286) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano 1°										
Notifica	in corso con prot. MT0101566/2007 del 28/03/2007										
Annotazioni	Partita				-				Mod.58		
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/01/2007 n. 32 1/2007 in atti dal 12/01/2007 (protocollo n. MT0004415) COSTITUZIONE	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA Richiedente: Q



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16.47.11
Visura n.: T376014 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di POLICORO (Codice: G786)	
Catasto Terreni		Provincia di MATERA	
Immobile		Foglio: 11 Particella: 263	

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	
1	11	263			FRUTTETO 1	62	11		
						ha are ca		Dominicale	
								Euro 134,72	
								L. 260,862	
						Partita			
								Euro 57,74	
								L. 111,798	
								VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17.6/1995	
								in atti dal 28/02/1995 MOD. 26 N. 474/90	

Notifica

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1				(1) Proprietà per 1/4

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2001 Volturno n. 5661 1/2001 in atti dal 18/06/2001 (protocollo n. 00067257) Repertorio n. 95494 Rogante: CASINO Sede: MATERA

Registrazione: UR Sede: MATERA n. 1131 del 18/05/2001 CONPRAVENDITA

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

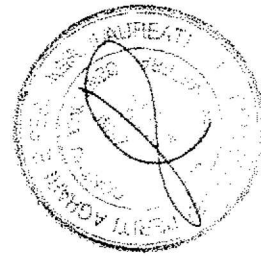
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16.47.53
Visura n.: T376591 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di POLICORO (Codice: G786)					
Catasto Terreni		Provincia di MATERA					
		Foglio: 11 Particella: 264					
Immobile							
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio Particella Sub	Purz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Detuz	Reddito	Agrario
1	11 264		FRUTTETO 1	62 61			Euro 135,81 L. 262,962
Notifica		Partita		VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17 6/1995 in atti dal 28/02/1995 MOD 26 N 474/90			
INTESTATO				DATI ANAGRAFICI			
N.	[REDACTED]			CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
1	[REDACTED]			[REDACTED]		(1) Proprieta per 1/1	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2001 Voltura n. 5661 1/2001 in atti dal 18/06/2001 (protocollo n. 00667257) Repertorio n. 95494 Rogante: CASINO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n. 1121 del 16/05/2001 COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16.48.38
Visura n.: T377224 Pag. 1

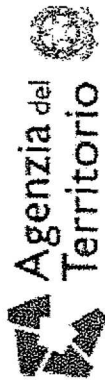
Dati della richiesta	Comune di POLICORO (Codice: C786)
Catasto Terreni	Provincia di MATERA
Immobile	Foglio: 11 Particella: 265

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
1	11	265			FRUTTETO	54 80		Dominicale Euro 118,87 L. 230,160	Agrario Euro 50,94 L. 98,640
Notifica									
INTESTATO									
N.	PARTITA								
1	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 n. 17.6/1995 In atti dal 28/02/1995 MOD. 26 N. 474/90								

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2001 Volture n. 3661 - 1/2001 in atti dal 18/06/2001 (protocollo n. 0006/237) Repertorio n. 95494 Rogante: CASINO Sede: MATERA				{1} Proprietà per 1/1	
Registrazione: UR Sede: MATERA n. 1131 del 15/05/2001 COMPRAVENDITA					

Rilasciata da: Servizio Telematico





Visura per immobile

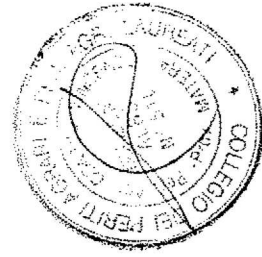
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 16.44.01
Visura n.: T373397 Pag: 1

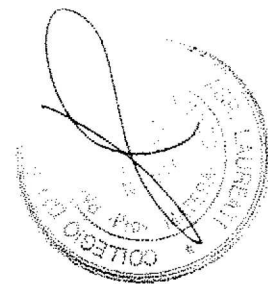
Fine

Dati della richiesta		Comune di POLICORO (Codice: G786)									
Catasto Terreni		Provincia di MATERA									
		Foglio: 11 Particella: 962									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha app ca		Dominicale	Agrario		
1	11	962		-	SEMIN IRRIG 1	79 63		Euro 115,15	Euro 45,24	Tipo mappale del 19/09/2006 n. 54351.1/2006 in atti dal 19/09/2006 (protocollo n. MT0054351)	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE				DIRITTI CENERI REALI			
1								(1) Proprietà per 1/1			

Rilasciata da: Servizio Telematico







Particelle: 962,263,264,265,209

5-Lug-2011 11:23
Procl. n. MT0129179/2011

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

Comune POLICORO
Foglio 11

MODULARIO
4 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. BW (C

LIRE
385

Planimetria di u.r.u. in Comune di POLICORO via G. VERDI

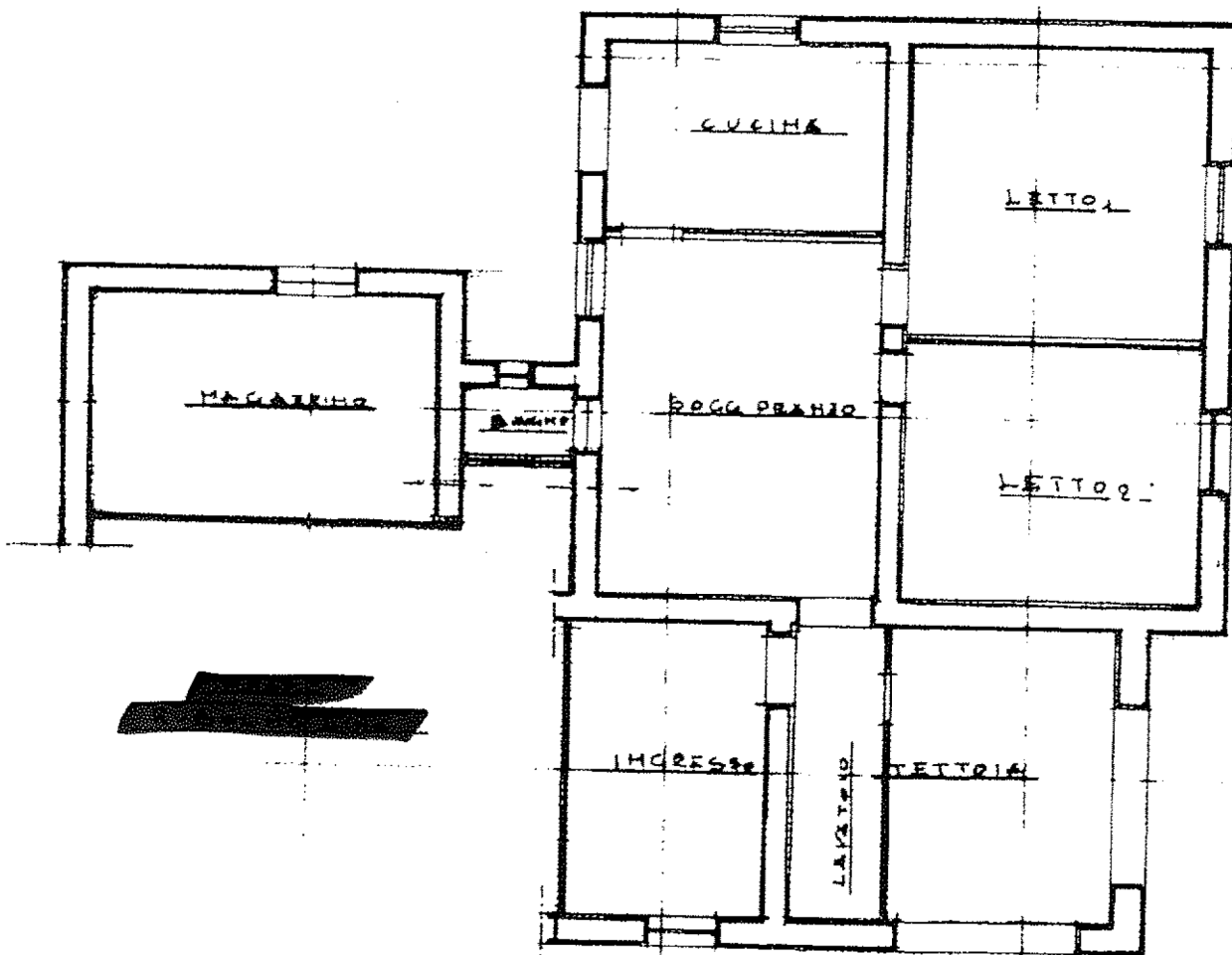
civ. 26

2115

PIANO TERRA

N. 3.70

STESSO PROPRIETARIO



VIA G. VERDI

AREE COMUNI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:40

Catasto dei Pubblici - Situazione al 05/07/2011 - Comune di POLICORO (0786) - Foglio: 11 Particella: 209 - Sub: 1
VIA G. VERDI

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 29/10/1993 - Data: 05/07/2011 - n. MT0129182 - Richiedente Q
Totsched: A - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

Compilata dal GEOMETRA
Scritto all'atto de GEOMETRA
della provincia di MATERA n. 536

RISERVATO ALL'UFFICIO

29 OTT. 1993

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:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 963

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

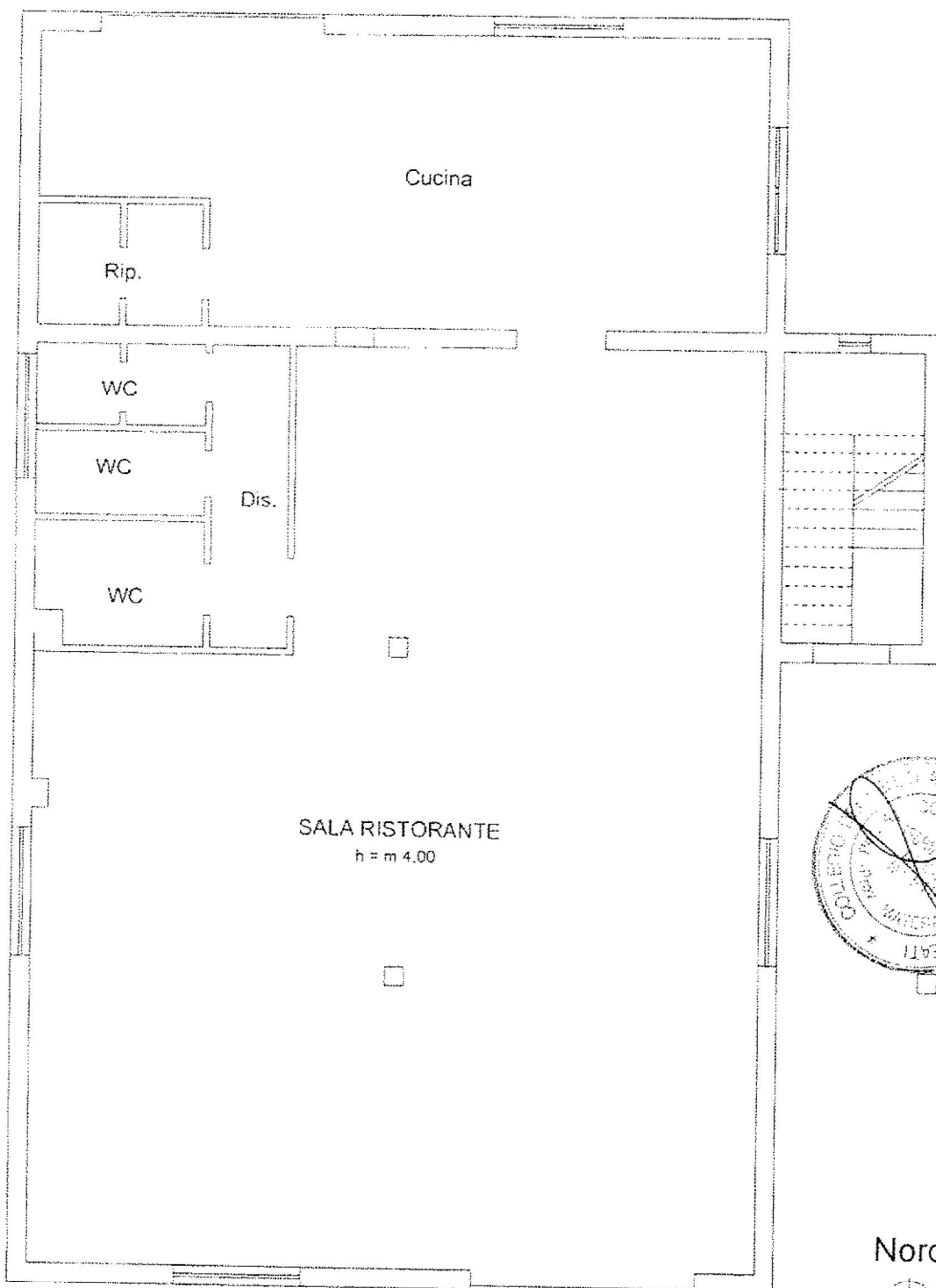
Prov. Matera

N. 81

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANTA TERRA



Nord



Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/07/2011 - Comune di POLICORO (G 780) - Foglio 11 Particella 963 - Sub. 3
VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano 1°

Ultima Planimetria 2 in atti

Data: 05-07/2011 - n. MT0129382 - Richiedente Q

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1/1

VIA VERDI

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

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 963

Subalterno: 4

Compilata da:

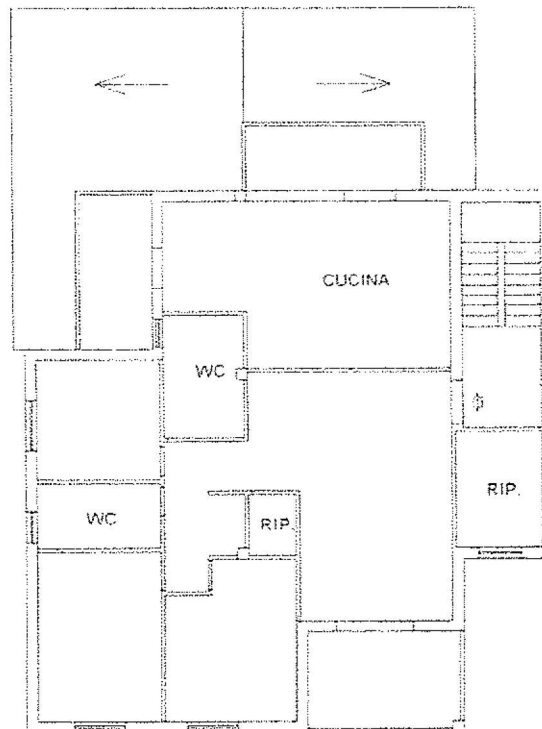
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Matera

N. 81

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
H=2.90



Nord



CATASTO DEI FABBRICATI - SHURONIE AF 05/07/2011 - COMUNE DI POLICORO CIV. 26 - Foglio: 11 Particella: 963 Sub. 4
VIA GIUSEPPE VERDI n. 26 piano: 1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 05/07/2011 - n. MT0129384 - Richiedente Q

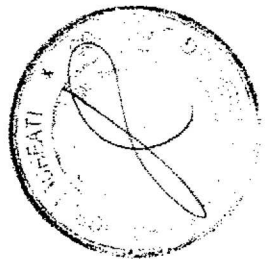
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1


Verbale di sopralluogo. N° 1
Il giorno 18/07/2011 alle ore 14,00,
giusto avviso inviato alla parte, sono
sui luoghi oggetto di stima, dove ho
incontrato la Sig.ra [redacted]
le, dichiaratasi coniuge del Sig. [redacted]
[redacted]

Con la stessa mi sono accompagnato
sui luoghi oggetto di stima ove ho
potuto effettuare delle inolgnie foto,
qualche sulla stato attuale del bene
esentato prendendomi appunti su
carte apposte.

Notata la difformità culturale rispetto
a quella riportata contestualmente, la
Sig.ra [redacted] mi rappresenta che,
per quanto alle variazioni culturali
e contestali nulla conosce perché le
attività che svolge solo il coniuge
[redacted]

All' ore 14,00 esonita le operazioni
di primo approccio per la relazione
peritale si realizza presente verbale
e si rinvia a nuova data, previa







disponibilità del Sig. 
per il proseguo delle operazioni.
bambino con me



Il C.I.T.U.

Vincenzo Panti-

VERBALE N° 2

Il giorno 20/09/11 alle ore 09,30 giusto
ovvio telefonico con il Sig. 
 sono sul luogo oggetto di
imologine ove ho incontrato il Sig. 
 che ha gentilmente favorito
l'imologine valida a compiere la relazione
me di perizia chiesta da G.E. del Tribu-
nale di Matera.

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

Alla ore 10,30 circa concluse le operazio-
ni di imologine e redatto il presente
verbale che viene sottoscritto dal Sig. 
e dalla scrivente 

Il C.I.T.U.

Vincenzo Panti-



Fig. 1 – Ingresso agriturismo

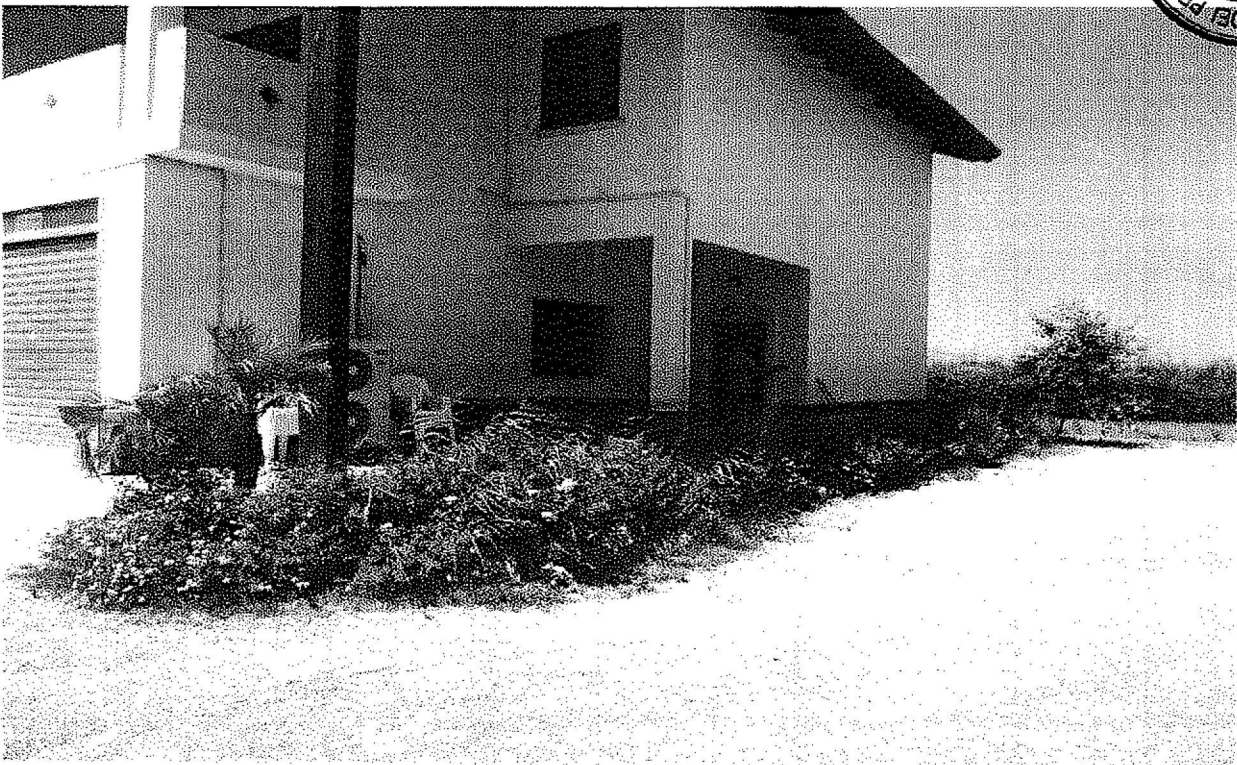


Fig. 2 – Panoramica agriturismo



Fig. 3 – Sala ristorazione



Fig. 4 – Cucina agriturismo



Fig. 5 – Casa colonica

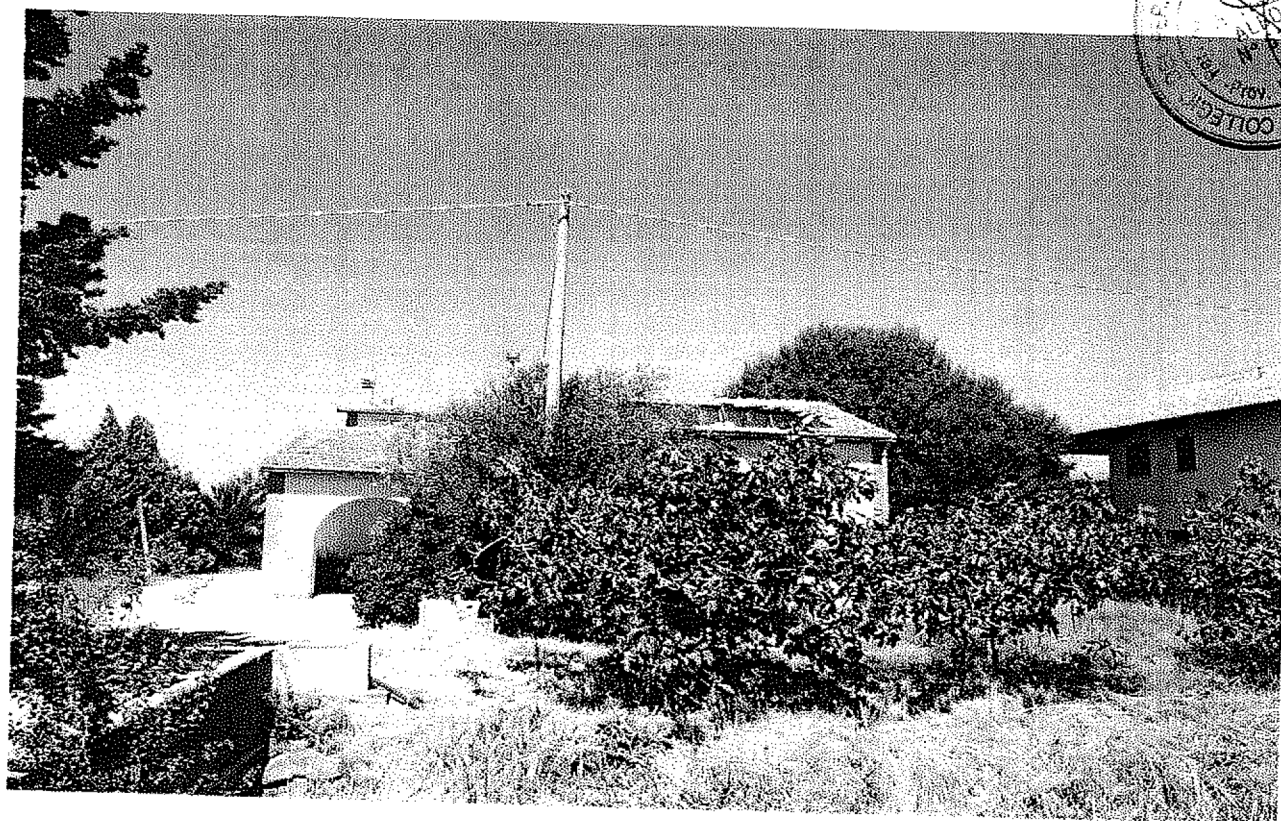


Fig. 6 – Casa colonica con tetto sfondato

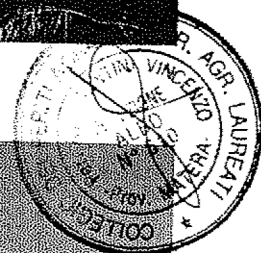




Fig. 7 – Annessi rurali, casa colonica

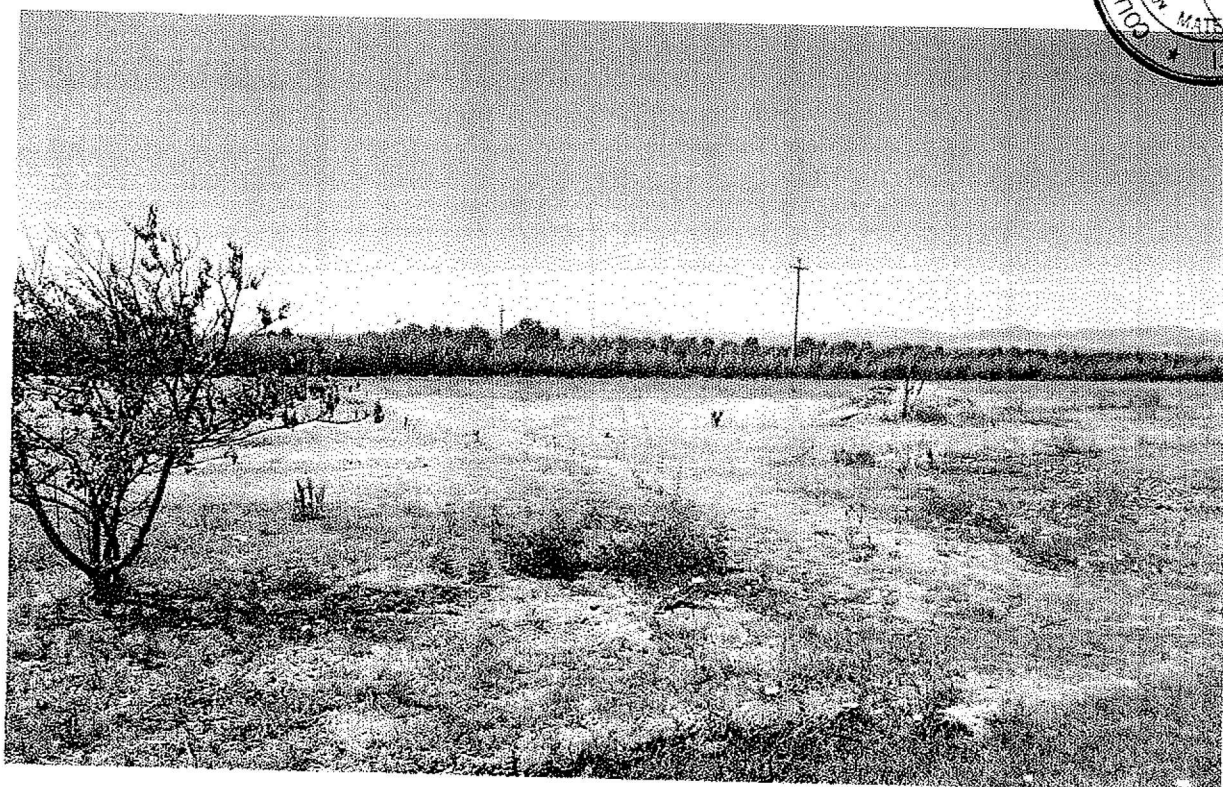


Fig. 8 – Fondo rustico ex frutteto



Fig. 9 – Tunnel inutilizzato e abbandonato sul fondo rustico



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.Ile 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] Proprieta' 2/9
- [REDACTED] - Proprieta' 3/9
- [REDACTED] 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:

- [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 [REDACTED]

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 angolo 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 PLANO VOLUMETRICO 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 plano volumetrico così come di seguito.



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

Superficie piano terra: mq. $12,00 \times 20,02 =$ 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. $47,49 \times 0,60 =$ 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.IIa 209 Sub 1 (solo i 2/9):

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



Altezza lorda 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 UNITA' 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.Ila	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 agrituristica, 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).



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.Ile 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.Ila	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.Ila 963 Sub 3 e 4, Via Verdi 26, intestata a:

-						– Proprietario 1/1
---	--	--	--	--	--	--------------------

Fg.	P.Ila	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.Ila 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 corredato 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 PLANO VOLUMETRICO PER LA DETERMINAZIONE DEI VOLUMI
UTILIZZATI**

Come innanzi descritto, per la realizzazione della nuova struttura immobiliare (P.Illa 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.Illa 209 Sub 1) abbia ancora ragione di esistere, occorrerà effettuare un calcolo plano volumetrico così come di seguito.



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

Superficie piano terra: mq. $12,00 \times 20,02 =$ 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. $47,49 \times 0,60 =$ 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. $190,90 \times 3,10 =$ **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**

Fig. 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 lorda 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 UNITA' 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 agrituristica, 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).

