

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL DOTT.
DONATO SARRA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI E.I. N. 31/09 DEL
TRIBUNALE DI MATERA**

PROMOSSO

CONTRO

**AVENTE PER OGGETTO: RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAL
SIG. ARCH. GIANNETTO MANZETTI, C.T.P. DEL CREDITORE PROCEDENTE.**

PREMESSA

creditore procedente nel procedimento di E. I.
N.31/09 del Tribunale di Matera promosso contro _____,con
una sua c.tp. redatta dal sig. arch. Giannetto Manzetti, formulò
osservazioni alla mia c.t.p. sulla valutazione degli immobili oggetto di
pignoramento immobiliare e nel contempo chiese di valutare il fondo
rustico descritto in catasto al fg. 36 part.lle n. 45 e ex46 .

Le osservazioni alla c.t.u. sono le seguenti:

- 1) le colture seminativo e pascolo indicate non corrispondono all'attualità in
quanto sono state apportate dall'Agenzia del Territorio variazioni nelle
consistenze riguardanti le part.lle n. 51, 52 e 75 del fg. 12, n.17 del fg.14 e
n.87-89-91-92-93-94-95-97-98 e 101 del fg. n.15;
- 2) la valutazione del lotto 1 viene effettuata sullo stato dei luoghi al momento
del sopralluogo per cui non ha senso abbattere il valore ottenuto per una
ipotetica spesa da sostenere nei fabbricati rurali per una loro futura
ricostruzione a nuovo; sarebbe necessario invece dare loro una loro

valutazione, tenendo presente che si tratta di una volumetria assentita e quindi suscettibile anche di variazione della destinazione dell'uso, magari in residenziale;

- 3) ricerche effettuate hanno evidenziato che i terreni aventi simili caratteristiche hanno valutazioni di mercato di euro 1,00/mq. per i seminativi e di euro 0,40/mq. per il pascolo.

LA RICHIESTA:

Per quanto riguarda la part.lla n. 45 ed ex 46 (ora 140AA – 140AB – 141e 142), si ritiene opportuno assegnare loro un valore di mercato in attesa della sentenza definitiva della Cassazione, anche in considerazione che su di loro insistono manufatti di discreto valore commerciale.

Il Sig. G. E., a seguito delle osservazioni formulate e della richiesta di valutazione del fondo rustico al fg.36 part.lle n. 45 e ex 46, mi ha comunicato di dare chiarimenti alle osservazioni e di valutare il fondo in attesa della sentenza definitiva della Cassazione.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

PRIMA OSSERVAZIONE

le colture seminativo e pascolo indicate non corrispondono all'attualità in quanto sono state apportate dall'Agenzia del Territorio variazioni nelle consistenze riguardanti le part.lle n. 51, 52 e 75 del fg. 12, n.17 del fg.14 e n.87-89-91-92-93-94-95-97-98 e 101 del fg. n.15;

Quanto osservato dal c.t.p. arch. Manzetti è riportato nella c.t.u.:

a pag. 4-5 e 6 sono elencate le part.lle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile, (all. n.1)

a pag. 7-8 e 9 sono riportate le tutte le part.lle, comprese quelle riportate nell'osservazione, con le variazioni di qualità produttiva, come da certificazione catastale.(all. n.2)

Precisamente:

- 1) la part.lla n. 51 del fg. di mappa n.12 della superficie di Ha.8.34.08 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, Ha.4.66.16 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di Ha.3.67.92 è di qualità pascolo,
- 2) la part.lla n. 52 del fg. di mappa n.12 della superficie di Ha.1.37.64 di qualità pasc. cesp., a seguito i variazione catastale Ha.1.36.58 sono seminativi, la restante superficie di are 1.06 è pascolo,
- 3) la part.lla n. 75 del fg. di mappa n.12 della superficie di are 8.00 di qualità pascolo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, are 7.00 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di are 1,00 è di qualità pascolo,
- 4) la part.lla n. 17 del fg. di mappa n.14 della superficie di Ha.1.13.63 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, Ha.0.22.93 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di Ha.0.90.70 è di qualità pascolo,
- 5) la part.lla n. 87 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.1.72.50 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate

- dall'Agenzia del Territorio, Ha.1.39.06 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di Ha.0.33.44 è di qualità pascolo,
- 6) la part.IIIa n. 89 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.0.20.42 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, è di qualità pascolo,
- 7) la part.IIIa n. 91 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.1.98.74 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, Ha.1.97.50 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di are.1.24 è di qualità pascolo,
- 8) la part.IIIa n. 92 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.0.71.68 era ed è di qualità seminativo,
- 9) la part.IIIa n. 93 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.0.59.74 ra ed è di qualità seminativo,
- 10) la part.IIIa n. 94 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.1.92.64 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, Ha.0.13.02 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di Ha.1.79.62 è di qualità pascolo,
- 11) la part.IIIa n. 95 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.0.56.25 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, are.6.25 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di are 50.00 è di qualità pascolo,
- 12) la part.IIIa n. 97 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.1.39.93 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate

dall'Agenzia del Territorio, Ha.1.38.23 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di are.1.70 è di qualità pascolo,

13) la part.IIa n. 98 del fg. di mappa n.15 della superficie di Ha.0.22.00 di qualità seminativo, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, are 20.20 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di are 1.80 è di qualità pascolo,

14) la part.IIa n.101 del fg. di mappa n.15 della superficie di are 14.90 di qualità pascolo cespugliato, all'attualità in funzione delle variazioni apportate dall'Agenzia del Territorio, are.14.00 sono di qualità seminativo, per la restante superficie di c.a.90 è di qualità pascolo.

Solo la variazione di qualità colturale della part.IIa n.52 della superficie di Ha.1.37.64 originariamente di qualità pascolo cesp. seguito di variazione catastale, attualmente è per Ha.1.36.58 seminativo e per are 1.06 pascolo.

SECONDA OSSERVAZIONE

la valutazione del lotto 1 viene effettuata sullo stato dei luoghi al momento del sopralluogo per cui non ha senso abbattere il valore ottenuto per una ipotetica spesa da sostenere nei fabbricati rurali per una loro futura ricostruzione a nuovo; sarebbe necessario invece dare loro una loro valutazione, tenendo presente che si tratta di una volumetria assentita e quindi suscettibile anche di variazione della destinazione dell'uso, magari in residenziale;

il fondo rustico è stato valutato considerando il principio dell'**ORDINARIETA'**.(all. n.3) (Corso di Estimo – Igino Michieli – Edagricole)

Detto principio estimativo afferma che: il perito deve fare sempre riferimento a condizioni ordinarie per rendere la stima oggettiva e valida.

Ordinario significa: medio, normale, più diffuso nella zona.

Se lo scopo della stima (come nel caso in esame) è quello di determinare il valore di un fondo rustico nel suo complesso, i fabbricati non si valutano separatamente dal capitale fondiario;

il valore determinato implicitamente comprende i fabbricati qualora la loro consistenza risultasse ordinaria.

La mancanza di fabbricati rurali o la loro insufficienza al fabbisogno aziendale, costituisce un elemento di detrazione al valore ordinario calcolato. Detta detrazione deve essere fatta considerando il valore di ricostruzione degli stessi, abbattuto da una percentuale di vetustà.

Tanto è stato considerato nella elaborata c.t.u.

Nell'osservazione il c.t.u. asserisce ancora: *sarebbe necessario invece dare loro una loro valutazione, tenendo presente che si tratta di una volumetria assentita e quindi suscettibile anche di variazione della destinazione dell'uso, magari in residenziale.*

Posso solo affermare che la presenza di un fabbricato a parere dello scrivente pericolante, assieme alla spesa necessaria per il suo abbattimento costituiscono detrazione al valor capitale.

Circa la volumetria assentita la stessa, a seguito dell'abbattimento del fabbricato e viene conservata;

Circa la suscettibilità di variazione di destinazione, la stessa potrà essere richiesta con la richiesta di approvazione del nuovo progetto di costruzione dopo l'abbattimento del fabbricato pericolante.

Quanto innanzi asserito è implicitamente accettato dal c.t.p. del creditore procedente il quale nelle sue note chiedendo:

per quanto riguarda la part.lla n. 45 ed ex 46 (ora 140AA – 140AB – 141 e 142),(fg. di mappa n.46) si ritiene opportuno assegnare loro un valore di mercato in attesa della sentenza definitiva della Cassazione, **anche in considerazione che su di loro insistono manufatti di discreto valore commerciale.**

Il c.t.p. nel chiedermi di dover i considerare i manufatti di discreto valore, mi suggerisce di effettuare **aggiunte** al valore capitale del fondo rustico, ritenendo che gli stessi sono esuberanti al fabbisogno aziendale.

Diversamente: perché nel caso del fondo valutato, non vuol considerare che lo stesso non si trova in condizioni di ordinarietà per le precarie condizioni di staticità in cui versa (il fabbricato é pericolante)ritenendo così inopportuno dover applicare **detrazioni.**

AGGIUNTE e DETRAZIONI vanno effettuate quando il fondo oggetto di stima non si trova nelle condizioni di ordinarietà.

TERZA OSSERVAZIONE

ricerche effettuate hanno evidenziato che i terreni aventi simili caratteristiche hanno valutazioni di mercato di euro 1,00/mq. per i seminativi e di euro 0,40/mq. per il pascolo.

Si è in presenza di un fondo rustico la cui vocazione è del tipo cerealicolo/zootecnico.

La mancanza di fabbricati per abitazione, per ricoveri macchine e attrezzi e di stalla, strutture queste che l'esecutato ha edificato sull'altro fondo in catasto al fg.36 part.lla 45 e 46, del quale ne chiede la valutazione, è condizione negativa nell'attribuzione di valore ad azienda agricola ad indirizzo cerealicolo/zootecnico.

A tanto è doveroso aggiungere:

- le negative caratteristiche pedologiche: si è in presenza di terre bianche, caratteristica questa certamente non positiva,
- la loro giacitura: si è in presenza di terreni caratterizzati da giacitura per lo più acclive;
- il mancato accorpamento per qualità produttiva.

VALUTAZIONE DEL FONDO IN ATTESA DI SENTENZA DI ASSEGNAZIONE

La richiesta così recita:

Per quanto riguarda la part.lla n. 45 ed ex 46 (ora 140AA – 140AB – 141 e 142), si ritiene opportuno assegnare loro un valore di mercato in attesa della sentenza definitiva della Cassazione, anche in considerazione che su di loro insistono manufatti di discreto valore commerciale.

RISPOSTA AL QUESITO

La risposta alla richiesta di valutazione del fondo sarà composto dai seguenti capitoli:

1. Premessa
2. Metodo di stima,
3. Descrizione catastale del fondo oggetto di valutazione,
4. Descrizione e valutazione.

PREMESSA

Il fondo oggetto di valutazione era stato dal sottoscritto visitato durante le fasi di rilievo effettuate durante i sopralluoghi per la redazione della prima relazione. Ho chiesto all'esecutato certificazione circa la legittimità urbanistica dei fabbricati presenti sul fondo.

IL mi fornì una dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune dal quale si rileva che per gli stessi non era stata rilasciata certificazione di agibilità.

In mancanza di documentazione che comprovasse la loro legittimità urbanistica,

mi sono recato al Comune di Tursi, dove, dopo aver incontrato il tecnico preposto,

ho fatto richiesta di accesso agli atti.(all. n.4)

Ottenuta l'autorizzazione mi sono recato nuovamente in Tursi dove, accompagnato dal tecnico comunale ho iniziato con lo stesso le ricerche per le verifiche sulla legittimità urbanistica dei fabbricati presenti sul fondo.

Svolte le stesse ho fatto domanda al Responsabile dell'Area Tecnica di certificazioni di permessi a costruire richieste dal

Ottenuta la certificazione richiesta, dopo aver rilevato presso l'Agenzia del Territorio le nuove visure storiche, ho provveduto ad estendere la presente relazione.

METODO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

Al valore ottenuto potranno essere effettuate aggiunte o detrazioni, qualora il fondo non si trovi nelle condizioni di ordinaria età.

ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Detto fondo, in atto di pignoramento immobiliare è descritto ricadente sul
fg. di mappa n.36 part.lle n. 45 e 46.

All'attualità, a seguito di variazioni oggettive risulta in catasto così
descritto:

CATASTO TERRENI

COMUNE di TURSI

DITTA:

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 5/20

prop. Per 5/20

FG.	PART.	PORZ.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD. AGR
36	45		SEMINATIVO	4	1.24.15	19,24	22,44
36	140	AA	SEMINATIVO	5	6.14.73	47,62	111,12
		AB	PASCOLO	1	42.43.98	547,96	219,18

(all. n. 6)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE di TURSI

DITTA:

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 2/20

prop. Per 5/20

prop. Per 5/20

FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
36	141	2	C/6	2	420	1.149,63
36	141	3	C/2	2	410	931,69
36	141	4	C/2	2	400	908,96
36	142	1	A/3	1	5,5 vani	280,05
36	142	2	C/21	120		229,31

Il fondo innanzi riportato è ubicato alla c.da Mancone, c.da questa a circa quattro chilometri dal centro abitato di Tursi, sulla strada che collega Tursi a Colobrarò.

Confina con la Strada Provinciale Colobrarò/Ginosa, con la part.lla n.43 in ditta con la part.lla n. 136 in ditta

con la part.lla n. 67 del fg. Di mappa n. 37 in ditta con la part.lla n. 6e del fg. Di mappa n.37 in ditta e con la part.lla n. 64 in ditta

Il fondo rustico oggetto di valutazione è per:

- Ha.7.38.88 di qualità produttiva SEMINATIVO,

- Ha.42.43.98 pascolo

Sul fondo sono presenti:

- stalla, magazzino, fienile e aia contrassegnati con il n. di part.lla 141,
- casa colonica, deposito e area circostante contrassegnate con il n. di part.lla 142.

Ha una configurazione planimetrica irregolare;(all. n.7-8)

Ha una giacitura per la maggior superficie è acclive.

Le superfici di qualità produttiva seminativo, con caratteristica pedologica non buona (si è in presenza di terre bianche) sono identificate catastalmente:

- con il n. di part.lla 45, caratterizzata da una giacitura in piccola parte leggermente acclive, mentre la restante è acclive,

-da altra superficie rappresentata da una striscia posta a nord e nord /est della part.lla n. caratterizzata da una giacitura che è in parte pianeggiante e in parte acclive.

I pascoli sono caratterizzati da una giacitura acclive con soprassuolo rappresentato prevalentemente da essenze di macchia mediterranea con presenza notevole di pini d'Aleppo, situazione questa porta a qualificarli come pascolo cespugliato.

I fabbricati insistenti sul fondo sono rappresentati da:

- 1) stalla bovina,

FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
36	141	2	C/6	2	420	1.149,63

2) ovile (o capannone deposito)

FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
36	141	3	C/2	2	410	931,69

3) fienile

FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
36	141	4	C/2	2	400	908,96

4) abitazione e 5) locale magazzino

FG.	PART.	SUB	CATEGORIA	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
36	142	1	A/3	1	5,5 vani	280,05
36	142	2	C/2	1	120	229,31

Per le verifiche relative alla legittimità urbanistica, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tursi, e previa richiesta di Accesso agli Atti ho effettuato le ricerche necessarie.

Le verifiche effettuate mi hanno imposto di richiedere al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tursi copia delle concessioni edilizie richieste dal _____ per la costruzione di manufatti sul fondo oggetto.

Alla richiesta ha fatto seguito la risposta del Responsabile del Comune di Tursi.(all. n.20)=

La stalla bovina della superficie calpestabile di mq.425 circa, ha un'area di sedime rettangolare, la cui superficie è ripartita in box per i vari usi.

La sua altezza alla volta è di m.4,50 circa.

La sua struttura in c.a. e in elementi in c.a. prefabbricato.

Le porte di accesso poste ai suoi quattro lati sono in metallo, come in metallo sono le cornici delle finestre.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. (fot. N.1-2-5)

Il fabbricato è accatastato.(all. n.9)

Circa la sua legittimità urbanistica, per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 8 del 21.01.95; (all. n.10)

In detta Concessione Edilizia è riportato l'obbligo di iniziare i lavori entro un anno dal suo rilascio e ultimata entro tre anni.

Nella documentazione rilasciatami è allegata solo la comunicazione di inizio lavori.(all. n. 11)

La mancanza di certificato di agibilità è riportata nella certificazione datami dal

Tanto premesso, al fine di regolarizzare la situazione degli stessi, dovrà:

- dimostrare di aver rispettato i tempi di fine lavori richiesti,
- Di aver ottenuto il collaudo statico delle strutture,
- Certificazione della regolarità degli impianti tecnologici,
- Richiedere la certificazione di agibilità.

L'ovile rappresentato da un capannone dalla configurazione planimetrica rettangolare, ha un struttura portante in metallo e, le cui pareti sono state realizzate con blocchetti in c.a. (fot. n.7)

E' stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 25 del 04.05.1993 (all. n.13)

La sua superficie calpestabile è di mq.415 circa; detta superficie, diversamente da come riportata in planimetria catastale, è ripartita in due locali dei quali uno di mq.30 circa è utilizzato per deposito di materiale vario.(fot. n.8)

il tetto è a spiovente ad ala doppia con altezza minima di m.4 circa, ricoperta con tetto in eternit.(fot. n.3-6)

La sua configurazione planimetrica è rettangolare. La pavimentazione è in gettata di cemento.

Porte di ingresso e finestre sono in materiale metallico. Fot. n.5

La sua copertura in parte è in eternit.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato risulta accatastato. (plan. All. n. 14)

Rispetto alla planimetria catastale, la sua superficie è ripartita in due locali così come riportato nell'allegato planimetrico.(all. n.15)

Tanto premesso, al fine di regolarizzare la situazione degli stessi, dovrà:

- dimostrare di aver rispettato i tempi di fine lavori richiesti,
- Di aver ottenuto il collaudo statico delle strutture,
- Certificazione della regolarità degli impianti tecnologici,
- Richiederela certificazione di agibilità.

Il fienile, è rappresentato da una struttura in metallo con tre lati
tompagnati da blocchetti in c.a. (fot. n.9)

E' stato edificato a seguito di Concessione edilizia n. 25 del 04.05.1993

Ha una superficie calpestabile di mq.405 circa e un'altezza alla volta di m.5
circa. La sua copertura è in eternit.

E' regolarmente accatastato.(all. n.15bis)

In detta Concessione Edilizia è riportato l'obbligo di iniziare e terminare i
lavori entro il termine indicato nella Concessione Edilizia n. 21 del
07.07.1998 dalla quale si rileva che l'inizio lavori doveva avvenire entro un
anno dal suo rilascio e doveva essere ultimata entro tre anni.

Nella documentazione rilasciatami non è allegata alcuna comunicazione di
inizio e fine lavori e il certificato di agibilità.

La mancanza di certificato di agibilità è riportata nella certificazione datami
dal

Tanto premesso, al fine di regolarizzare la situazione degli
stessi, dovrà:

- dimostrare di aver rispettato i tempi di fine lavori richiesti,

- Di aver ottenuto il collaudo statico delle strutture,
- Certificazione della regolarità degli impianti tecnologici,
- Richiedere la certificazione di agibilità.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sia per l'ovile che per il fienile fu rilasciata Concessione Edilizia n.25 del 04.05.1993

In detta Concessione Edilizia è riportato l'obbligo di iniziare i lavori entro un anno dal suo rilascio e ultimarli entro tre anni.

Nella documentazione rilasciatami non è allegata alcuna comunicazione di inizio e fine lavori e il certificato di agibilità.

La mancanza di certificato di agibilità è riportata nella certificazione datami dal

Tanto premesso, al fine di regolarizzare la situazione degli stessi, dovrà:

- dimostrare di aver rispettato i tempi di fine lavori richiesti,
- Di aver ottenuto il collaudo statico delle strutture,
- Certificazione della regolarità degli impianti tecnologici,
- Richiedere la certificazione di agibilità.

L'abitazione, come innanzi accennato non è stato visitato, poiché in possesso degli intestatari in virtù delle sentenze di primo e secondo grado, dettagliatamente riportate nella precedente relazione.

La sua area di sedime è di mq.115, corredata da antistante veranda.

La superficie interna (se corrisponde al catastale) è ripartita in soggiorno, studio, n.2 vani letto, bagno e piccolo corridoio disimpegno.(all. n.18)

Esternamente lo stesso si presenta in buono stato di manutenzione.(foto n. 10)

Il magazzino, sottostante la casa innanzi sommariamente descritta, ha la stessa superficie.

Le sue caratteristiche interne non sono descrivibili, perchè come la casa, detto locale è in possesso degli intestatari. (all. n.19)

Circa la legittimità urbanistica, dalla documentazione rilasciata dal Comune di Tursi si rileva che per gli stessi è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 25 del 31.03.2000.(all. n.16)

In detta Concessione Edilizia è riportato l'obbligo di iniziare e terminare i lavori entro il termine indicato nella Concessione Edilizia n. 21 del 07.07.1998 dalla quale si rileva che l'inizio lavori doveva avvenire entro un anno dal suo rilascio e doveva essere ultimata entro tre anni.

Nella documentazione rilasciatami è allegata la comunicazione di inizio.

Circa l'abitabilità, Il _____ mi ha fornito attestato rilasciato dal _____

Comune di Tursi circa l'adeguatezza del fabbricato al parametro di cui alla
L. R. n.31/99 e 33/9.(all. n. 15 -16-17)

La documentazione relativa alle Concessioni edilizie innanzi riportate sono
state fornite dall'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Tursi.

Tanto premesso al fine di regolarizzare la situazione degli
stessi, dovrà:

- dimostrare di aver rispettato i tempi di fine lavori richiesti,
- di aver ottenuto il collaudo statico delle strutture,
- certificazione della regolarità degli impianti tecnologici,
- richiedere la certificazione di agibilità.

REGOLARITA' DEI PASSAGGI NELL'ULTIMO VENTENNIO

La regolarità dei passaggi riportata nella certificazione notarile riguarda il
ventennio antecedente la data di pignoramento.

A seguito della sentenza n. 000468 relativa alla causa civile n. 1287/95 R. G.
del Tribunale di Matera e della sentenza della Corte di Appello di Potenza
attualmente in attesa di sentenza della Cassazione (come riportato nella
mia prima c.t.u.) il : fu obbligato al rilascio del fondo rustico a
beneficio degli attori:

PERTANTO:

La part.lla n. 45 del fg. di mappa n. 36, alla data di impianto
meccanografico del 13.12.1955 era in ditta:

– possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato

fino al 19.11.1986

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore

contestato fino al 19.11.1986

oneri

contestatario fino al 19.11.1986

possessore contestato

fino al 11.05.84

– possessore contestato fino al

11.05.1984

– possessore contestato

fino al 11.05.1984

possessore contestato fino al

11.05.1984

Alla data del 11.05.84, a seguito di Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.05.84 n.4885 in atti dal 14.01.85 registrazione UR di Bari sede Bari volume n.861 – n- 6 del 26.07.1984 pervenne alla ditta

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino

al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

Alla data del 19.11.86, a seguito di atto pubblico del 19.11.1986 – voltura n.

5789 in atti dal 23.01.1989 Repertorio n.11081 Rogante Latrecchina sede

Tursi Registrazione: UR di Rotondella n.979 del 03.12.86 pervenne alla ditta

ONERI:CONTESTATARIO FINO AL

06.12.1995

POSSESSORE CONTESTATO

FINO AL 06.12.1995

Alla data del 06.12.1995 pervenne alla stessa ditta con la variazione:

ONERI:CONTESTATARIO FINO AL

14.05.2002

POSSESSORE CONTESTATO

FINO AL **14.05.2002**

Alla data del 14.05.2002 a seguito di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14.05.2002 voltura n. 6181.1.2011 in atti dal 26.10.2011 (prot. N.MT210853)Repertorio n.657 Rogante Tribunale di Matera registrazione AG sede di Matera n.1119 dell'11.07.2002-CITAZIONE pervenne alla ditta.

Alla data del 31.07.2003, la part.Ila n. 46 di Ha.49.74.61, a seguito di frazionamento del 31.07.2003 n.698.1/2003 in atti dal 31.07.2003 (prot. n. 69566) diede origine alla part.Ila n. 140 di Ha.48.58.71 e alle part.Ile n.141 di Ha.1.11.11 e n.142 di are4.79

All'attualità è in ditta:

La part.lla n. 140 del fg. di mappa n.36 alla data del 12.03.2007 è in ditta:

La part.lla n. 140 di Ha.48.58.71 che scaturì dal frazionamento della part.lla n. 46 del 31.07.2003 n.698.1/2003 in atti dal 31.07.2003 prot. n.69566, pervenne alla ditta a seguito di Rettifica di Intestazione all'attualità del 14.05.2002 Voltura n.6181.1/2011 in atti dal mn26.11.2011 (protocollo MT210853) rep. N.657 ROGANTE:Tribunale Di Matera

Registrazione AG Sede:Matera n.1119 del 11.07.2002 CITAZIONE dalla ditta

ONERI:CONTESTATARIO FINO AL

34.07.2003

POSSESSORE CONTESTATO

FINO AL **31.07.2007**

Alla quale pervenne nel 06.12.1995 a seguito di Voltura di Ufficio del
06.12.1995 in atti dal 09.12.1995.

Alla stessa ditta era intestata il 19.11.1986 a cui pervenne a seguito di
istrumento del 19.11.86 Voltura n.5789 in atti dal 23.11.89 Repertorio n.
11081 Rogante Latrecchina sede Tursi Registrazione UR di Rotondella n.979
del 03.12.1986 dalla ditta:

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino

al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

;possessore contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

Pervenire alla predetta ditta a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte) dell'11.05.1984, Registrato all'UR di Bari Volume 861 del 26.07.84 dalla ditta:

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

possessore contestato fino al

19.11.1986

– possessore contestato

fino al 19.11.1986

– possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore

contestato fino al 19.11.1986

possessore

contestato fino al 19.11.1986

oneri

contestatorio fino al 19.11.1986

possessore contestato

fino al 11.05.84

possessore contestato fino al

11.05.1984

possessore contestato

fino al 11.05.1984

possessore contestato fino al

11.05.1984

Ditta alla quale era dalladata di impianto meccanografico (13.12.1975)

Le part.lle n. 141 e n.142 , come innanzi detto, scaturirono a seguito di frazionamento del 03.07.2003 n.698 .1/2003 in atti dal 31.07.2003 (protocollo n.69566) della part.lla n. 46.

Le part.lle n. 141 sub 2-3 e 4 sono in ditta:

Alla stessa pervennero dalla ditta

seguito di Rettifica di Intestazione all'Attualità del 14.05.2002 Voltura
n.6180.1/2011 in atti dal 26.10.2011 (prot. n. MT210861)Repertorio n.657

Rogante:Tribunale di Matera Sede Matera Registrazione AG n.1119
del 11.07.2002 CITAZIONE.

Le part.ile n. 142 sub 1-2 sono in ditta:

Alla stessa pervennero dalla

seguito di Rettifica di Intestazione all'Attualità del 14.05.2002 Voltura
n.6180.1/2011 in atti dal 26.10.2011 (prot. n. MT210861)Repertorio n.657

Rogante:Tribunale di Matera Sede Matera Registrazione AG n.1119
del 11.07.2002 CITAZIONE.

TRASCRIZIONE ART.2428/1968 del 13.03.2009 – PIGNORAMENTO

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Matera in data
27.01.2009 n. rep. 98/2009 a favore di

avente ad oggetto gli immobili sopra descritti;

ISCRIZIONI

ART.9039/1391 del 07.12.2001

IPOTECA per L.1.750.000.000 (unmiliardosettecentocinquantamila) pari
a €.903799,57 a favore di

contro

gravante sugli immobili in oggetto, sorta in virtù di mutuo
ipotecario per notar Nicola Madio di Matera del 4 dicembre 2001, (durata
15 anni)

TRASCRIZIONE

ART.2428/1968 del 13.03.2009 – PIGNORAMENTO

In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Matera in
data 27.01.2009 n. rep. 98/2009 a favore di

contro

avente ad oggetto gli immobili sopra descritti;

ISCRIZIONI

ART.9039/1391 del 07.12.2001

IPOTECA per L.1.750.000.000 (unmiliardosettecentocinquantamiloni) pari

a €.903799,57 a favore di

contro

gravante sugli immobili in oggetto, sorta in virtù di mutuo ipotecario per notar Nicola Madio di Matera del 4 dicembre 2001, (durata 15 anni)

VALORE

Il fondo rustico descritto è per ha.7.38.88 di qualità seminativo e per ha.42.43.98 di qualità pascolo.

I seminativi sono caratterizzati da cattiva qualità pedologica, da cattivi, questi ultimi assimilabili a pascoli cespugliati con notevole presenza di pini d'Aleppo, presenza questa, fattore limitante per la crescita di essenze erbacee per un buon pascolo.

Sul fondo sono presenti fabbricati rappresentati da:

stalla della superficie di mq.425

deposito (ovile) della la superficie di mq.415

fienile della superficie di mq. 405

casa colonica la cui area di sedime è di mq.115

deposito di mq.115

Detti fabbricati furono costruiti:

- sia a servizio del fondo descritto nella presente relazione,
- sia a servizio degli altri due fondi rustici descritti e valutati nella prima relazione di c.t.u.;

Le loro dimensioni erano da ritenersi ordinarie e normali al fabbisogno aziendale.

Il alloggiava la mandria e il gregge nella stalla e nell'ovile (attualmente deposito), depositava fieno e paglia acquistati o prodotti in azienda nel fienile, abitava la casa e utilizzava il sottostante locale adibito a deposito.

Ciò che era da ritenersi ordinario per i tre fondi, diventa esuberante per il solo fondo in valutazione;

Ad esclusione della casa utilizzata dagli intestatari, le restanti strutture (stalla, ovile e fienile) sono utilizzate attualmente dall'esecutato che a sua detta è presente sul fondo in qualità di affittuario.

Il fondo in valutazione, con pochi seminativi e la maggiore superficie pascolo non è in grado di soddisfare le esigenze alimentari di una mandria con un numero di capi tali poter svolgere attività zootecnica economicamente accettabile, tanto che stalla, ovile e fienile sono utilizzati attualmente dall'esecutato in qualità di affittuario, il quale in virtù del possesso degli altri due fondi è in condizione di allevare bestiame.

La volumetria dei fabbricati descritti è da ritenersi esuberante al fabbisogno aziendale e pertanto costituisce aggiunta al valor capitale.

Quali sono i volumi da considerarsi eccedenti e aggiunta al valor capitale?

In considerazione della scarsa quantità di seminativi , la risposta a questo interrogativo è lapalissiana poiché non essendovi le condizioni per attività economi cadi allevamento sono da considerarsi eccedenti al fabbisogno aziendale,il deposito contrassegnato con il numero di particella 141 sub 3 e il fienile contrassegnato con il numero di particella 141 sub4, come eccedente all'economia aziendale deve considerarsi la casa padronale (oggi utilizzata dagli intestatari catastali) individuabile con il n. 142 sub 1 e 2, poiché nella zona, in fondi rustici con caratteristiche economiche marginali non v'è presenza di case rurali e depositi simili.

Nella valutazione delle eccedenze, va considerata l'ubicazione del fondo (entroterra dove i fabbricati sono scarsamente appetibili) e nel contempo l'incidenza delle spese di manutenzione e i gravami di imposte a cui le stesse sono oggi assoggettate e la loro vetustà

Un funzione di quanto innanzi detto, considerando:

i seminativi del valore unitario di €4.000,00/Ha.,

i pascoli del valore unitario di €400,00/Ha.,

l'ovile del valore di €200/mq.,

il fienile del valore unitario di €.100/mq.

la casa del valore di €.400,00/mq.,

il deposito di €.200/mq.

il fondo assume un valore complessivo di €.239.015,12 che si arrotondano
a **€.239.000,00 (duecentotrentanovemila)**

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Dott. Donato Sarra

VERBALE DEPOSITO PERIZIA

L'anno 2014, il giorno del mese di ottobre, innanzi al sottoscritto
Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Donato Sarra, c.t.u. nel
procedimento di E. I. n. 31/09 del Tribunale di Matera, il quale deposita
l'antescritta relazione dallo redatta.

Del che si è redatto il presente verbale.

Il c.t.u

il Cancelliere