"dr. Nicola Cornacchia"
AGRONOMO - C.T.U. iscritto al Tribunale di Matera
- Pomarico (MT) cda Lama di Palio Tel/fax 0805010627 - 3334997418
- Bari via della Resistenza 188 E-Mail lamadipalio@virgilio.it

TRIBUNALE DI MATERA

ILL.MO GIUDICE dell' ESECUZIONE ***R.E.I. :*** **n. 49+100/03**

Dr. Remo LISCO

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Dr. Nicola Cornacchia

Ufficio Esecuzione Immobiliare - Proc. n. 49+100/03 R.E.I

Tra

ed il

Matera 27 ottobre 2009

"dr. Nicola CORNACCHIA"
agronomo
- Pomarico (MT) Cda Lama di Palio
- Bari via della Resistenza 188
Tel/fax 0835552359 -3334997418
E-Mail lamadipalio@virgilio.it

TRIBUNALE DI MATERA

ILL.MO GIUDICE dell' ESECUZIONE

Dr. Remo LISCO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ufficio Esecuzione Immobiliare - Proc. n. 49+100/03 R.E.I

Tra

ed il

Premessa.

Su istanza del giudice dr. Remo LISCO nell'udienza del 23 giugno 09, il sottoscritto dr. agronomo Nicola Cornacchia, nato ad Altamura 01-02-1960, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Matera al n 87, ha ricevuto l'incarico quale C.T.U. per la stima dei beni oggetto di pignoramento in agro di Stigliano (MT).

I quesiti di rito cui rispondere sono i seguenti:

l. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento …… (omissis).

2. REDIGA quindi, per capitoli separati quanti sono i lotti……(omissis).

Visto l'atto di Pignoramento n. 49/03 R.E.I. del Tribunale *di* Matera del 6-5-03
A FAVORE: domiciliata in Matera presso lo studio dell'avv.

CONTRO:

Visto l'atto di Pignoramento n. 100/03 R.E.I. del Tribunale *di* Matera del 13-8-03
A FAVORE:
CONTRO: e

Sono stati presi in considerazione i seguenti beni immobili identificati nei procedimenti giudiziari in agro di Stigliano alla C.da Gannano:

……." Azienda agricola, ad indirizzo zootecnico, sita nel Comune di Stigliano (MT), alla Cda Gannano, adiacente al fiume Agri, comprensiva di un compendio di fondi rustici, per una superficie complessiva di ha 17, are cinquantuno e centiare ottantatre (ha 17,51.83) e nel complesso costituita da:

1. **due grossi corpi di fabbrica, destinati ad abitazione e da vari vani adibiti ad officina e deposito, il primo, ed a ricovero animali e mangiatoie, il secondo della superficie complessiva di circa metri quadrati quattrocentodue (mq 402)**
2. **altro corpo di fabbrica adibito a stalla, ovile, fienile, caseificio, in corso di ultimazione, della superficie di circa metri quadrati novecentosettantasette (mq 977)**
3. **fondi rustici in catasto al foglio 100 particelle n. 159, 160, 161, 162, 164, 165, 5, 11, 16, 174 (ex 17), 55, 62, 66, 67, 172 (ex 83), 176 (ex 83), 86, 101,176 (ex 105), foglio 99 particella 112"…….**

Il sopralluogo dell' inizio delle operazioni peritali, precedentemente fissato in data di udienza, è avvenuto in data 14 Luglio 2009.

Identificati i beni, così come rilevati ed elencati agli atti, sono stati di seguito compresi in un unico lotto poiché formano un unico corpo, per la loro ubicazione e destinazione d'uso. Essi costituiscono una azienda agricola ad indirizzo zootecnico.

Di seguito si procede alla formazione del lotto.

1) - LOTTO N.1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO:

Azienda agricola-zootecnica nel comune di Stigliano alla contrada " Gannano" di ha 17.51.83 in catasto terreni al foglio 100 e 99 comprensiva di abitazione, stalle, depositi e laboratorio di trasformazione prodotti caseari.

Il centro aziendale si raggiunge comodamente da Stigliano percorrendo la strada in direzione Gannano. L'azienda si incontra sulla sinistra subito prima di incrociare la strada statale Val D'Agri.

Essa confina con proprietà , con proprietà eredi di , con proprietà , con proprietà , con proprietà e con proprietà



Ingresso centro aziendale



Vista aerea

In catasto è così riportata:

foglio	partic	SUB	Qualità	classe	sup. tot.	red.dom	red.agr
100	5		seminativo	4	4,4362	57,28	91,64
	11		seminativo	2	2,1554	89,05	50,09
	16		seminativo	2	0,576	23,8	13,39
	174 (ex17)		seminativo	2	2,486	102,71	57,78
	55		pascolo	1	0,1575	2,44	1,63
	62		seminativo	4	0,432	5,58	8,92
	66		inc. prod	1	0,148	0,38	0,15
	67	AA	pascolo	1	0,13	2,01	1,34
		AB	inc. prod	1	0,0282	0,07	0,03
	172 (ex 83)		seminativo	3	4,4706	150,08	92,35
	176 (ex 83)	1	A/2	2		581,01	
	176 (ex 83)	2	D/10		1,2414	5262	
	86		fabbr. Rur.		0,1773		
	101		pascolo	1	0,0205	0,16	0,11
	159		pascolo	1	0,1348	2,09	1,39
	160	AA	pascolo	1	0,03	0,46	0,31
		AB	inc. prod	1	0,0063	0,02	0,01
	161	AA	pascolo	1	0,04	0,62	0,41
	162		uliveto	1	0,48	22,31	14,87
	164	AA	pascolo	1	0,04	0,62	0,41
		AB	inc. prod	1	0,0041	0,01	0,01
	165		pascolo	1	0,219	3,39	2,26
99	112		agrumeto	u	0,105	27,11	9,22
					17,5183		

2) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il lotto unico comprende una azienda agricola nel comune di Stigliano (MT). I terreni sono posti nella Valle dell'Agri con una estensione complessiva di ha 17.51.83. L'indirizzo produttivo è zootecnico. Sono presenti stalle per allevamento bovini ed ovicaprini per un totale di 1400 mq di superfici costruite, compreso un laboratorio per la trasformazione dei prodotti e una abitazione padronale di 200mq.

3) STATO DI POSSESSO:

I beni compresi nel lotto sono in possesso dell'esecutato e consorte.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

- Art. 7757/5873 del 23/09/1999 - SERVITU' - atto Notaio Avondola del 15 Giugno 1999

A FAVORE:
CONTRO: nato a si concede servitù sui terreni rilevati in catasto al foglio 100 part. 5,11,16, 17. 55. 62, 66,67, 83, 86, 101, e 105

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non sono presenti.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non sono presenti.

- Altri pesi o limitazioni d' uso: non sono presenti

b) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati:

- Art. 9240/1428 del 17712/2001 - IPOTECA VOLONTARIA- atto Notaio Cotugno del 6 Dicembre 2001

A FAVORE:
CONTRO: e
si iscriveva ipoteca su fondo

rustico in agro di Stigliano alla Contrada Gannano rilevato in catasto al foglio 100 part. 5,11,16, 17. 55. 62, 66,67, 83, 86, 101, e 105.

- Art. 4870/3733del 26/05/2003 - PIGNORAMENTO- atto Tribunale di Matera del 30 Aprile 2003

A FAVORE:

CONTRO: nato a si pignora fondo rustico in agro di Stigliano alla Contrada Gannano rilevati in catasto al foglio 100 part. 5,11,16, 17. 55. 62, 66,67, 83, 86, 101, e 105.

PIGNORAMENTO- atto Tribunale di Matera del 20 Agosto 2003

A FAVORE:

CONTRO: , nato a e nata a

5) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

Gli immobili pignorati risultano di proprietà di nato a

Al 1° gennaio 1974 l'immobile era di proprietà dei coniugi nato a

e nata a

Con atto per Notar Dimuccio del 21 Settembre 1994, atto trascritto a Matera il 4 ottobre 1994 ai numeri 7011/5970, i suddetti coniugi ebbero a vendere a il fondo rustico sito in Stigliano alla Contrada Gannano della estensione complessiva di ha 17.51.83 , rilevato in catasto al foglio 99, part. 112, al foglio 100 part. 5,11,16, 17. 55. 62, 66,67, 83, 86, 101, e 105.

6) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE:

Pratiche di miglioramento fondiario. Progetto per lo sviluppo e adeguamento strutturale di azienda agricola-zootocnica in agro di Stigliano, a nome di Programma Operativo - Obiettivo 1.

7) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO

Il lotto comprende una azienda agricola ubicata nel comune di Stigliano (MT) alla contrada Gannano di ha 17.51.83 in catasto terreni al foglio 99 e 100.

L'azienda ad indirizzo zootecnico è situata lungo la strada Gannano - Stigliano sul fondo valle del fiume Agri. Il riparto dei terreni ed i fabbricati sono così riassunti nella tabella seguente:

superficie totale		**ha 17,5183**		
seminativi		9,3388		
seminativi irrigui		5,2174		
pascoli		0,9584		
agrumeto		0,105		
uliveto		0,48		
fabbricati		0,1773		
fabbricati		1,2414		
fabbricati	*categorie*	*mq*		
	abitazione	200		
	depositi	200		
	1 stalla	770		
	2 stalla	170		
	fienile	300		
	laboratorio	200		

Terreni

I terreni seminativi irrigui pari ad ha 5,21 sono in piano e sono serviti da impianto di irrigazione consortile in pressione. L'elevata fertilità permette coltivazioni di pregio, nella azienda essi sono destinati alla produzione di foraggio verde con vari sfalci annuali.

I terreni seminativi asciutti hanno un esposizione sud, sono prevalentemente collinari con alternanza di zone pianeggianti e zone a sensibile pendenza. Il terreno è di medio impasto tendente all'argilloso in special modo laddove è stato praticato un livellamento superficiale. In questi terreni sono coltivati cereali per l'alimentazione del bestiame. Vi è un oliveto irriguo di 0,40 ha e un agrumeto irriguo di ha 0,10.

Sui terreni in oggetto è stata operato una pratica di miglioramento fondiario usufruendo dei fondi FEAOG – Programma Operativo – Obiettivo 1 . Sono state realizzate strutture per un moderno allevamento di bovine da latte ed annesso laboratorio di trasformazione dei prodotti.

Il centro aziendale è costituito da una casa colonica, n.2 stalle, magazzini, fienile e laboratorio di trasformazione.

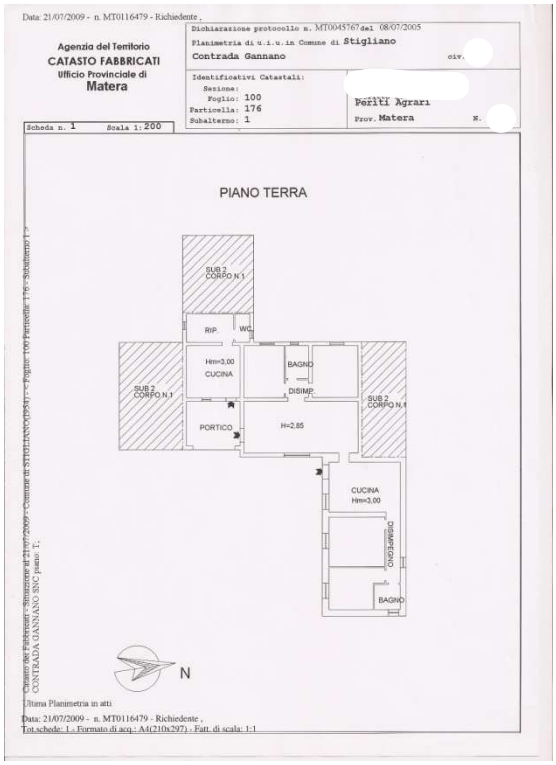
Fabbricati

1. **La struttura abitativa,** è formata da due corpi di fabbrica collegati, disposti ad angolo e costruiti in tempi diversi. La superficie complessiva e di circa 200 mq a piano terra. Ogni struttura è realizzata con strutture portanti in c.c.a. e tetto a due falde. Il rivestimento esterno è stato realizzato in parte in mattoni pieni a faccia vista ed in parte con intonaco.





Visione esterna dell'abitazione



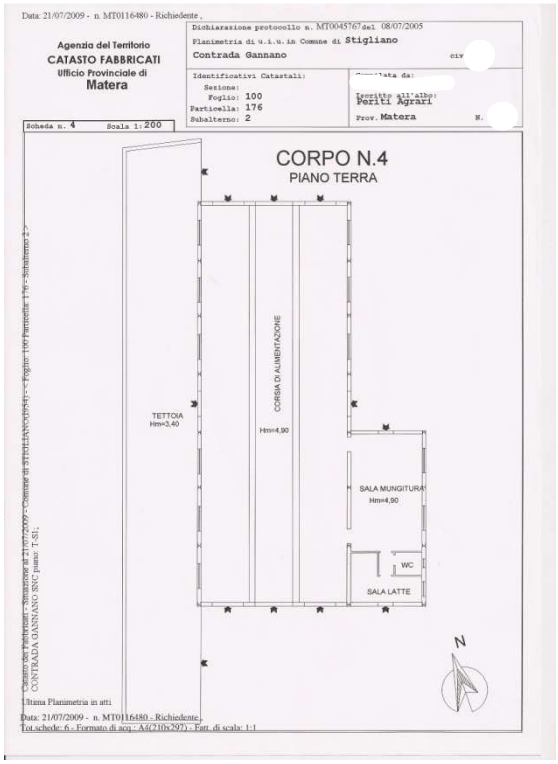
2. **N. 4 locali adibiti ad officina e depositi per attrezzature e prodotti**, e precisamente tre addossati all'abitazione, come visibile nella piantina sopra esposta indicati dalle superfici tratteggiate, ed uno separato. La superficie complessiva è di 200 mq.

3. **Una stalla per bovini da latte** costituita da n. 2 recinti per la stabulazione libera ed una corsia di alimentazione centrale. Il tutto è realizzato con strutture modulari in ferro , copertura in lamiera zincata ondulata e pavimento in cemento rialzato sul piano campagna. La superficie totale è di 500 mq. Vi è una tettoia addossata di 270 mq. Di lato alla struttura vi è la sala mungitura e sala latte; realizzate in muratura, hanno superficie di 80 mq totali.





Struttura portante della stalla per bovini e sala mungitura

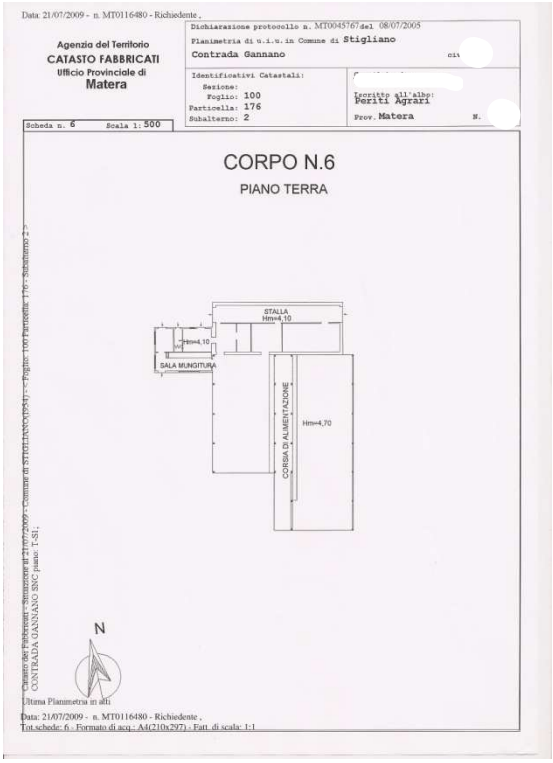


Pianta della struttura

4. **Stalla per ovi-caprini** realizzata con strutture portanti in ferro e pareti laterali in muratura di circa 100 mq, fienile e sala mungitura.



Visione della struttura per allevamento ovi-caprino



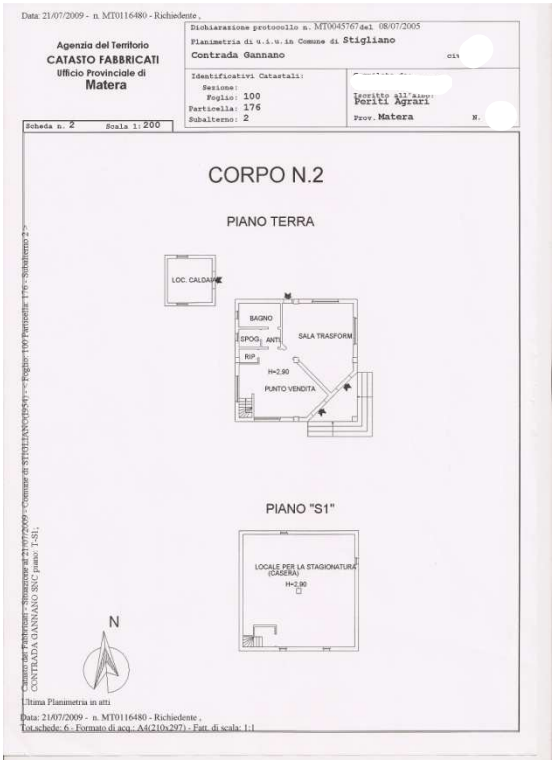
Pianta

5. **Fienile,** realizzato a tettoia con struttura modulare in ferro zincato ad altezza 4,50 m, di 300 mq di superficie.
6. **Laboratorio di trasformazione** prodotti caseari realizzato su due livelli. Le strutture portanti sono in c.c.a. , il solaio in latero cemento con copertura in coppi. A piano terra, di dimensioni 10 x 10 metri, vi è il punto vendita e la sala trasformazione del latte prodotto in azienda, mentre al piano seminterrato di pari dimensioni vi è il locale per la stagionatura con celle frigo.






Laboratorio di trasformazione: visione di esterno ed interno e pianta



Pianta del laboratorio

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

- Criteri di stima

La stima del lotto ha tenuto presente il criterio di funzionalità dell' insieme dei beni e quindi l'aggregazione di terreni e fabbricati che danno origine ad una azienda zootecnica.

La stima dell'azienda è stata impostata secondo un procedimento sintetico comparativo in relazione ad una visione approfondita del mercato dei fondi rustici in parte individuato nella zona di cui trattasi ed in parte noto a chi scrive per le acquisite conoscenze scaturite da una pratica aziendale trentennale di conduzione di azienda agricola. Da ciò i prezzi noti di compravendita, che sono scaturiti da indagini tecniche, hanno tenuto conto della ubicazione, della destinazione e dello stato d'uso dei vari fondi rustici in relazione alla loro reale destinazione, prescindendo, ove individuato, dalla diversa qualificazione catastale. Pertanto sono stati rilevati e distinti i terreni a seminativo e pascolo. Sono stati considerati i notevoli investimenti fatti come le stalle e l'abitazione; notevole importanza assume anche la presenza in azienda del laboratorio di trasformazione che chiude con filiera cortissima il ciclo produttivo legato all'allevamento di bovini ed ovicaprini.

Di tutti questi elementi essenziali si è tenuto conto nella stima che ha privilegiato il metodo di stima sintetica comparativa "per valori tipici o elementi costitutivi" che permette di pervenire al valore totale partendo dai singoli valori dei diversi appezzamenti costituenti il lotto distinti per diverso indirizzo produttivo e diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Con tali criteri di base si è potuto pervenire al valore totale dell'azienda agricola attraverso il criterio comparativo con prezzi unitari (ad ettaro) di terreni per compravendite avvenute piuttosto recentemente e nella stessa zona di cui trattasi e quindi si è passato alla valutazione dei lotti sommando i singoli valori; per i fabbricati si è tenuto conto dei valori di ricostruzione.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, il procedimento di stima sintetico comparativo è stato impostato sulla base della nota proporzione:

Vx : Sv = Px :Sp

Dove:

Vx	=	Più probabile valore del bene oggetto di stima;
Sv	=	Sommatoria dei prezzi pagati, mediati ed aggiornati in compravendite o divisioni avvenute per beni simili, ubicati nella zona, tenuto conto anche dei VAM;
Px	=	Parametro superficie ad ettaro del bene oggetto di stima;
Sp	=	Sommatoria dei parametri superficie ad ettaro relativi ai terreni presi a confronto

Dopo aver determinato i valori dei singoli appezzamenti distinti per destinazione ed altro si è pervenuti attraverso una semplice somma ai valori dei diversi terreni componenti i singoli lotti proprio secondo quanto prescritto dalla predetta stima "per valori tipici".

- valutazione complessiva del lotto:

in riferimento alla tabella di cui al paragrafo n.1 riguardante l'individuazione dei beni del lotto, si è proceduto alla aggregazione delle particelle aventi lo stessa qualificazione catastale. Considerando un valore unitario per i seminativi di 8.000 €/ha, per i seminativi irrigui 13.000 €/ha, per gli uliveti ed agrumeto di 15.000 €/ha e per i pascoli 1.600 €/ha, per i fabbricati è stato considerato 250 €/mq valore a mq delle stalle e deposito, un valore 120 €/mq a mq del fienile, un valore 400 €/mq per le abitazione e del laboratorio di trasformazione, si ottiene:

		sup ha, mq		€/mq		valore stimato
1	**terreni a seminativo**	9,3388	€	8.000,00	€	74.710,40
2	**terreni a seminativo irriguo**	5,2174	€	13.000,00	€	67.826,20
3	**uliveti e agrumeti**	0,58	€	15.000,00	€	8.700,00
4	**terreni a pascolo**	0,9584	€	1.600,00	€	1.533,44
5	**stalle e depositi**	940	€	250,00	€	235.000,00
6	**fienile**	300	€	120,00	€	36.000,00
7	**abitazione e laboratorio**	400	€	450,00	€	180.000,00
					€	**603.770,04**

LO STIMATO VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ARROTONDATO DI EURO 600.000,00 (euro seicentomila/00).

9) QUOTE INDIVISE E COMPROPRIETÀ'

nessuna

LO STIMATO VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ARROTONDATO DI EURO 600.000,00 (euro seicentomila/00).

QUESTI SONO RISULTATI I VALORI "DI MERCATO". TALI VALORI SONO DA INTENDERSI "A CANCELLO APERTO E SENZA SCORTE", RIFERITI ALLA DATA ODIERNA E NELLE CONDIZIONI DI DIRITTO E DI FATTO IN CUI I BENI OGGETTO DI STIMA, CON OGNI PERTINENZA E DIPENDENZA, ACCESSIONE, USO, RAGIONE ED AZIONE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, PER LE CONSIDERAZIONI ESPOSTE DETTAGLIATAMENTE NELLA RELAZIONE DI STIMA CHE PRECEDE A CORPO E NON A MISURA.

Pomarico, 27 ottobre 2009 **Il C.T.U. (dr. Nicola Cornacchia)**