"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**

***D.SSA F. BERLOCO***

## *INTEGRAZIONE*

## RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

***Dr. Nicola Cornacchia***

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

Tra

ed il

**Matera 28 aprile 2020**

Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

"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. F. BERLOCO**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

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

Tra

ed il

---

Su istanza del giudice dr. ssa Francesca Berloco nell'udienza del 8 ottobre 2019, 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 di chiarimenti** quale C.T.U. dei beni oggetto di pignoramento in agro di Stigliano (MT).

**Quesito:**

**Chiarisca, il CTU, se è possibile una riduzione in lotti degli immobili pignorati senza che vi sia un eccessivo svilimento del valore economico dell'azienda oggetto di pignoramento**



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

# PREMESSA

**L'azienda del nonostante il procedimento che pende sui propri beni, continua ad evolversi ed adeguare i fabbricati alle esigenze strutturali necessari.**

**Con una prima Relazione Tecnica del 17 ottobre 2009**

……." 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

| | 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 era di euro 600.000,00 ( euro seicentomila/00).**

**Con l' integrazione di perizia del 23 gennaio 2018**

La consistenza delle costruzioni e manufatti esistenti in azienda discordavano delle risultanze catastali. A seguito di costruzioni di nuovi manufatti

Ampliamento di stalla per bovini da mq 940 a mq 2300

Costruzione di nuovo fienile di 360 mq

**vi è stata quindi una rivalutazione dell'intero pignorato:**



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

| | TABELLA DI STIMA DI AZIENDA ZOOTECNICA PER VALORI TIPICI | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | €/mq | valore stimato | |
| 1 | terreni | seminativi | | 9,3388 | | € 8.000 | € 74.710,40 | |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 5,2174 | | € 13.000 | € 67.826,20 | |
| 3 | terreni | pascoli | | 0,9584 | | € 1.600 | € 1.533,44 | |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 | | € 15.000 | € 1.575,00 | |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,48 | | € 15.000 | € 7.200,00 | |
| 6 | | | | | | | € - | € 152.845,04 |
| 7 | **fabbricati** | *categorie* | | *mq* | | | | |
| 8 | | abitazione | | 230 | | € 700 | € 161.000,00 | |
| 9 | | depositi | | 115 | | € 500 | € 57.500,00 | |
| 10 | | laboratorio | | 200 | | € 700 | € 140.000,00 | |
| 11 | | 3 stalla | | 100 | | € 400 | € 40.000,00 | |
| 12 | | 1 stalla | | 750 | | € 400 | € 300.000,00 | |
| 13 | | fienile | | 300 | | € 300 | € 90.000,00 | |
| | | 2 stalla | | 1270 | | € 400 | € 508.000,00 | |
| | | | | | | | € - | |
| | | fienile | | 360 | | € 300 | € 108.000,00 | € 1.404.500,00 |
| | | | | **3325** | | | | **€ 1.557.345,04** |

**Lo stimato valore complessivo del lotto arrotondato di <u>euro 1.557.345,00</u> ( euro unmilionecinquecentocinquantasettemilatrecentoquarantacinque/00).**

**Oggi mi si chiede se possibile una riduzione in lotti degli immobili pignorati senza che vi sia un eccessivo svilimento del valore economico dell'azienda oggetto di pignoramento**

Si è proceduto, quindi, ad un sopralluogo aziendale al fine di visionare i luoghi.

A seguito delle operazioni peritali e facendo riferimento alla perizia tecnica dal sottoscritto redatta in data 23 gennaio 2018, si è rilevato che:

**il sig ha continuato ad ingrandire l' azienda zootecnica** pur gravata da pignoramento, precisamente

**ha integrato i fabbricati con la costruzione di:**

- un fienile da 312 mq
- una tettoia officina da 250 mq
- una tettoia concimaia da 600 mq



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**variazioni terreni**

- si è ridotta la superficie di terreni irrigui a favore di terreni seminativi asciutti da ha 5,2174 a ha 2,9232
- è aumentata la superficie di oliveto da ha 0,48 ad ha 0,9328

Prima di intervenire a creare lotti è stato necessario aggiornare il bene pignorato e quindi rivalutarlo

**RIVALUTAZIONE DEL PIGNORATO A SEGUITO DI VARIAZIONI**

**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

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. in catasto terreni al foglio 99 e 100 Superficie dei terreni pari a ha 15,8483 e superficie occupata dai fabbricati pari a ha 1,6700. L'indirizzo produttivo è zootecnico. **Sono presenti stalle per allevamento bovini ed ovicaprini per un totale di 4.575 mq di superfici costruite**, compreso un laboratorio per la trasformazione dei prodotti e una abitazione padronale di 200mq.



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f



Visione aerea



Stralcio catastale fg 100 Comune di Stigliano



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

In catasto è così riportata:

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | red.dom | red.agr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 5 | | seminativo | 4 | 4,0778 | 57,28 | 91,64 |
| | | | pascolo | | 0,3584 | | |
| | 16 | | seminativo | 2 | 0,5760 | 23,8 | 13,39 |
| | 174 (ex17) | | seminativo | 2 | 2,3472 | 102,71 | 57,78 |
| | | | uliveto | | 0,1388 | | |
| | 55 | | pascolo | 1 | 0,1575 | 2,44 | 1,63 |
| | 62 | | seminativo | 4 | 0,4320 | 5,58 | 8,92 |
| | 66 | | inc. prod | 1 | 0,1480 | 0,38 | 0,15 |
| | 67 | AA | pascolo | 1 | 0,1300 | 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 |
| | 187 | | seminativo | | 1,5485 | | |
| | | | uliveto | | 0,3491 | | |
| | 176 (ex 83) | 1 | A/2 | 2 | | 581,01 | |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | 6984,4 | |
| | 86 | | fabbr. Rur. | | | | |
| | 101 | | pascolo | 1 | 0,0205 | 0,16 | 0,11 |
| | 159 | | seminativo | 1 | 0,0925 | 2,09 | 1,39 |
| | | | pascolo | | 0,0423 | | |
| | 160 | AA | pascolo | 1 | 0,0363 | 0,46 | 0,31 |
| | 161 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | 0,62 | 0,41 |
| | | ab | inc. prod | | 0,0065 | | |
| | 162 | | uliveto | 1 | 0,4449 | 22,31 | 14,87 |
| | | | seminativo | | 0,0351 | | |
| | 164 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | 0,62 | 0,41 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0041 | 0,01 | 0,01 |
| | 188 | | C/2 | | | | 624 |
| | 165 | | pascolo | 1 | 0,2190 | 3,39 | 2,26 |
| 99 | 112 | | agrumeto | u | 0,1050 | 27,11 | 9,22 |
| | | | | | **15,8483** | | |
| | | | | | | | |
| sup total | | | | | 17,5183 | | |
| sup terr | | | | | 15,8483 | | |
| sup fabbr | | | | | 1,6700 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

## riparto superfici in qualità e colture

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | seminativi | uliveto | agrumeto | pascoli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 5 | | seminativo | 4 | 4,0778 | 4,0778 | | | |
| | | | pascolo | | 0,3584 | | | | 0,3584 |
| | 16 | | seminativo | 2 | 0,5760 | 0,5760 | | | |
| | 174 (ex17) | | seminativo | 2 | 2,3472 | 2,3472 | | | |
| | | | uliveto | | 0,1388 | | 0,1388 | | |
| | 55 | | pascolo | 1 | 0,1575 | | | | 0,1575 |
| | 62 | | seminativo | 4 | 0,4320 | 0,4320 | | | |
| | 66 | | inc. prod | 1 | 0,1480 | | | | 0,1480 |
| | 67 | AA | pascolo | 1 | 0,1300 | | | | 0,1300 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0282 | | | | 0,0282 |
| | 172 (ex 83) | | seminativo | 3 | 4,4706 | 4,4706 | | | |
| | 187 | | seminativo | | 1,5485 | 1,5485 | | | |
| | | | uliveto | | 0,3491 | | 0,3491 | | |
| | 176 (ex 83) | 1 | A/2 | 2 | | | | | |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | | | | |
| | 86 | | fabbr. Rur. | | | | | | |
| | 101 | | pascolo | 1 | 0,0205 | | | | 0,0205 |
| | 159 | | seminativo | 1 | 0,0925 | 0,0925 | | | |
| | | | pascolo | | 0,0423 | | | | 0,0423 |
| | 160 | AA | pascolo | 1 | 0,0363 | | | | 0,0363 |
| | 161 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | ab | inc. prod | | 0,0065 | | | | 0,0065 |
| | 162 | | uliveto | 1 | 0,4449 | | 0,4449 | | |
| | | | seminativo | | 0,0351 | 0,0351 | | | |
| | 164 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0041 | | | | 0,0041 |
| | 188 | | C/2 | | | | | | |
| | 165 | | pascolo | 1 | 0,2190 | | | | 0,2190 |
| 99 | 112 | | agrumeto | u | 0,1050 | | | 0,1050 | |
| | | | | | **15,8483** | **13,5797** | **0,9328** | **0,1050** | **1,2308** |
| | | | | | | | | | |
| sup total | | | | | 17,5183 | | | | |
| sup terr | | | | | 15,8483 | | | | |
| sup fabbr | | | | | 1,6700 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| semin | | | | | 10,6565 | | | | |
| sem. ir | | | | | 2,9232 | | | | |
| pascoli | | | | | 1,2308 | | | | |
| agrumet | | | | | 0,1050 | | | | |
| uliveto | | | | | 0,9328 | | | | |
| | | | | | 15,8483 | | | | |



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

Il riparto dei terreni ed i fabbricati sono così riassunti nella tabella seguente:

| | ***terreni*** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | terreni | seminativi | | 10,6565 |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 2,9332 |
| 3 | terreni | pascoli | | 1,2308 |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,9328 |
| | | | | |
| | **fabbricati** | | | *mq* |
| 6 | | abitazione | | 230 |
| 7 | | depositi | | 115 |
| 8 | | laboratorio | | 200 |
| 9 | | 3 stalla | | 100 |
| 10 | | 1 stalla ovini | | 750 |
| 11 | | fienile1 | | 300 |
| 12 | | fienile2 | | 300 |
| 13 | | 2 stalla bov | | 1270 |
| 14 | | concimaia | | 600 |
| 15 | | sala mungitura | | 100 |
| 16 | | tettoia officina | | 250 |
| 17 | | fienile | | 360 |

**Terreni**

**I terreni** seminativi irrigui pari ad ha 2,9332 sono in piano e sono serviti da impianto di irrigazione aziendale. 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 0,9328 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.3 stalle, magazzini, fienile e laboratorio di trasformazione.



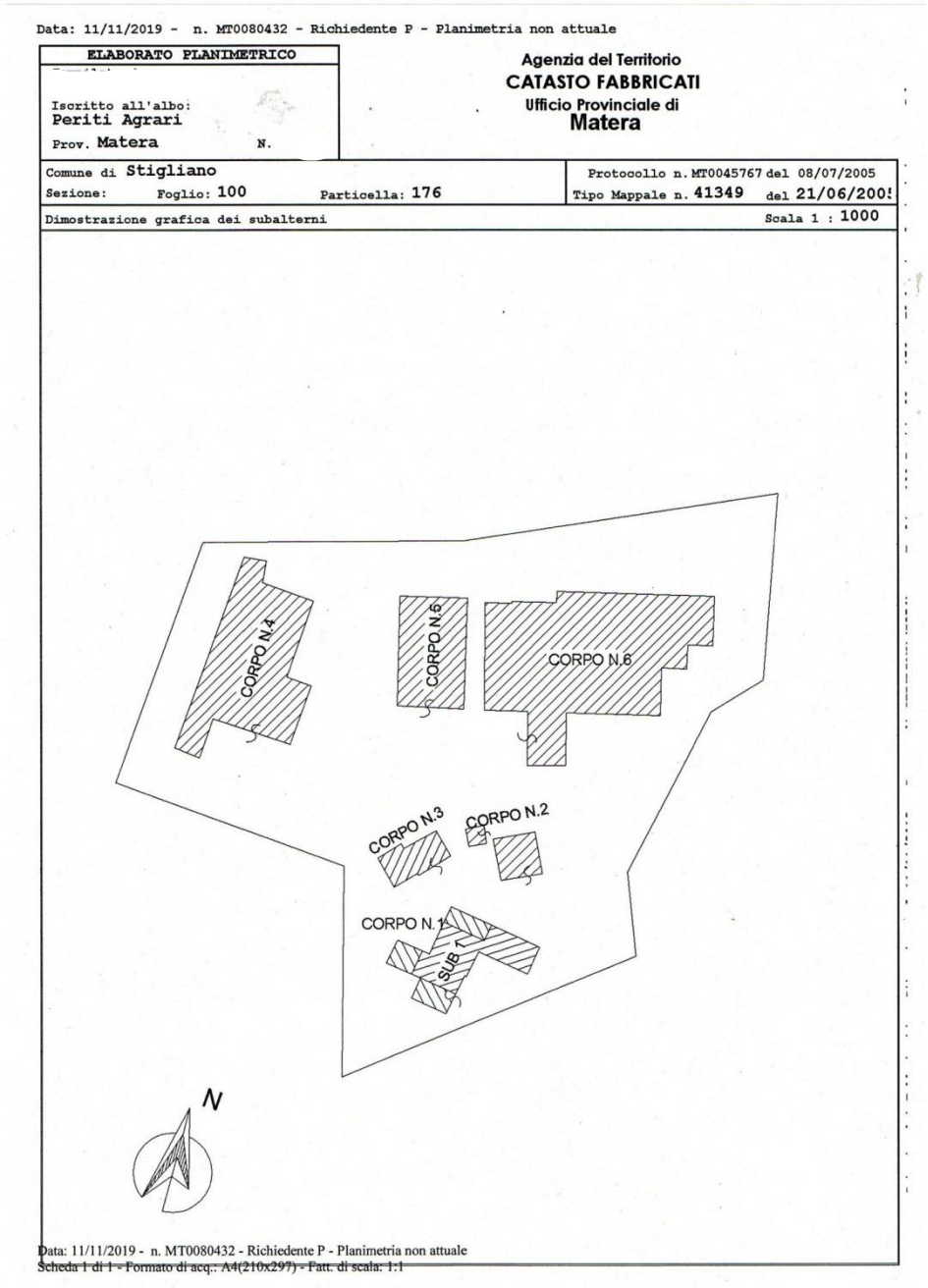
Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**Fabbricati**

Riuniti sul foglio 100 particella 176

Il quadro di unione dei subalterni della particella 176 prevede:

1. il subalterno n 1 alla unità abitativa A/2 di 9 vani
2. il subalterno 4 a tutte le strutture industriali D/10



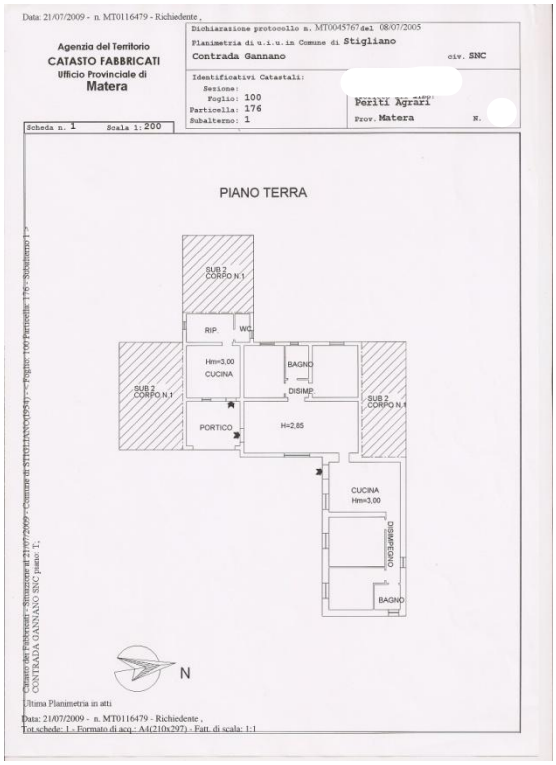



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

1. **La struttura abitativa, corpo 1 sub 1** è formata da due corpi di fabbrica collegati, disposti ad angolo e costruiti in tempi diversi. La superficie complessiva e di circa 230 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**, **fg 100 part 176 /2 corpo1** e precisamente tre addossati all'abitazione, come visibile nella piantina sopra esposta indicati dalle superfici tratteggiate, ed uno separato. La superficie complessiva è di 115 mq.



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

3. **Una stalla per bovini da latte** fg 100 part 176 /2 corpo 6 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. Di lato alla struttura vi è la sala mungitura doi 100 mq e sala latte; hanno superficie di 1270 mq totali. Fienile da 625 mq . Una tettoia officina di 250 mq. Una tettoia per la concimaia di 600 mq.





Struttura portante della stalla per bovini e sala mungitura



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

Data: 11/11/2019 - n. MT0080437 - Richiedente CORNACCHIA NICOLA - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di**
**Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0011941 del 19/02/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stigliano

Borgo Gannano civ. SNC

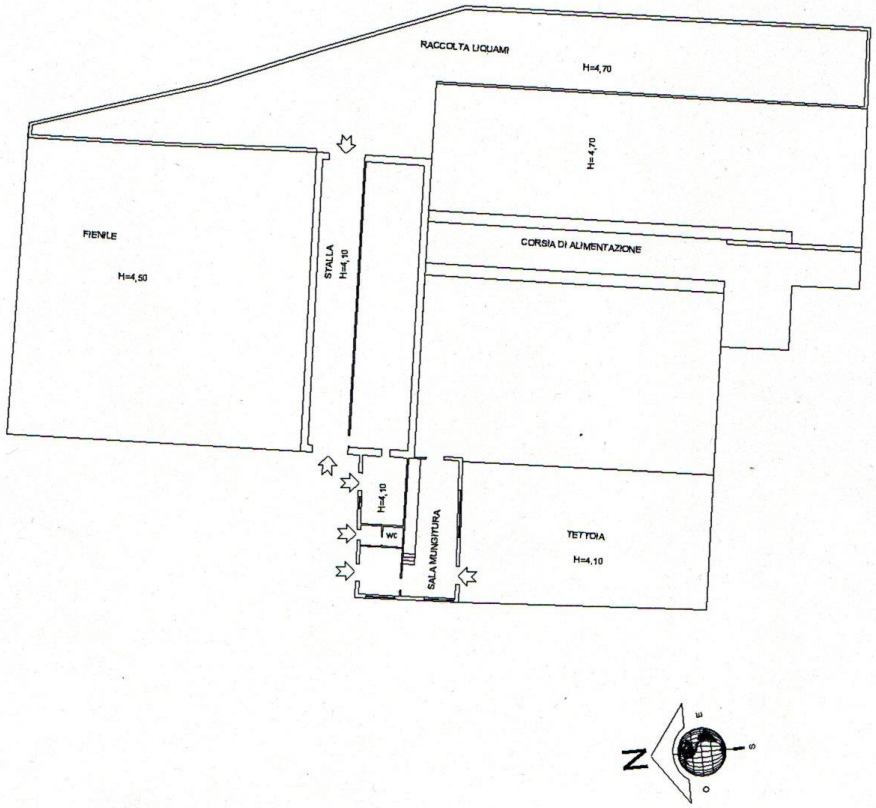
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 100
Particella: 176
Subalterno: 4

Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Matera N

Scheda n. 5 Scala 1: 500

# Corpo 5

## PIANO TERRA




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2019 - Comune di STIGLIANO(I954) - < Foglio: 100 Particella: 176 > - Sub: 4
BORGO GANNANO SNC piano: T-S1;

Data: 11/11/2019 - n. MT0080437 - Richiedente CORNACCHIA NICOLA - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1.1

Pianta della struttura

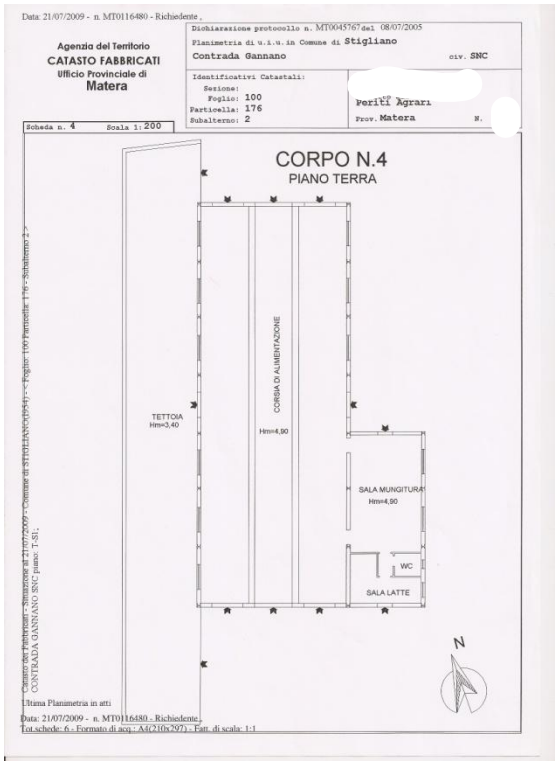


Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

4. **Stalla per ovi-caprini** fg 100 part 176 /2 corpo 4 realizzata con strutture portanti in ferro e pareti laterali in muratura di circa 750 mq, e sala mungitura, fienile 300 mq.



Visione della struttura per allevamento ovi-caprino




Pianta



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

5. **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.

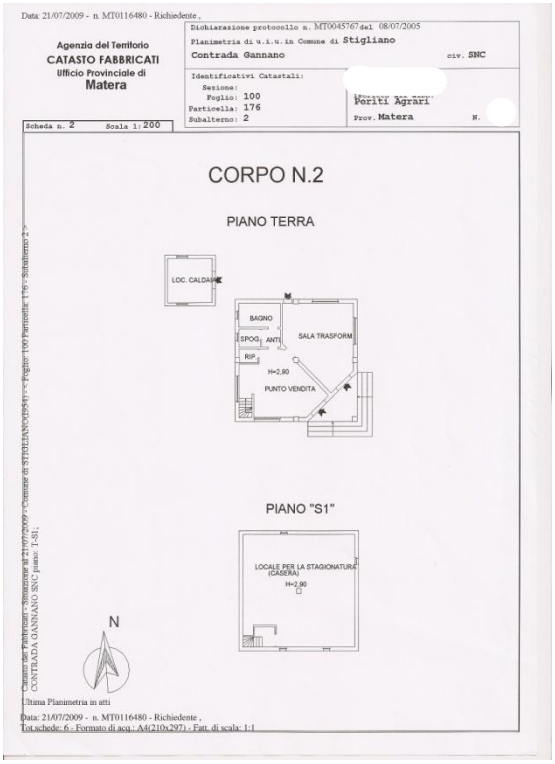





Laboratorio di trasformazione: visione di esterno ed interno e pianta



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f




Pianta del laboratorio

**A seguito delle nuove costruzioni realizzate dal sig**

**6 Fienile di 312 mq**

**7 Tettoia officina di 250 mq**

**8 Concimaia di 600 mq**

Il tutto accatastato all'interno della n 176 D/10 corpo n 5 ( pag 13 )

## RIVALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

**Il valore dei beni pignorati si è stato rivalutato**

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



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

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.

**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 abitativi e laboratorio è stato considerato 700 €/mq ; per depositi un valore pari a 500 mq; per stalle un valore 400 €/mq considerando che la maggior parte della superficie consiste in tettoie in ferro ; per i fienili e tettoie un valore 300 €/mq ; per la tettoia concimaia un valore pari a € 150 mq, si ottiene:



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

| | TABELLA DI STIMA DI AZIENDA ZOOTECNICA PER VALORI TIPICI | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | €/mq | valore stimato | |
| 1 | terreni | seminativi | | 10,6565 | | € 8.000 | € 85.252,00 | |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 2,9332 | | € 13.000 | € 38.131,60 | |
| 3 | terreni | pascoli | | 1,2308 | | € 1.600 | € 1.969,28 | |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 | | € 15.000 | € 1.575,00 | |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,9328 | | € 15.000 | € 13.992,00 | |
| 6 | | | | | | | € - | € 140.919,88 |
| 7 | **fabbricati** | *categorie* | | *mq* | | | | |
| 8 | | abitazione | | 230 | | € 700 | € 161.000,00 | |
| 9 | | depositi | | 115 | | € 500 | € 57.500,00 | |
| 10 | | laboratorio | | 200 | | € 700 | € 140.000,00 | |
| 11 | | 3 stalla | | 100 | | € 400 | € 40.000,00 | |
| 12 | | 1 stalla ovini | | 750 | | € 400 | € 300.000,00 | |
| 13 | | fienile1 | | 300 | | € 300 | € 90.000,00 | |
| | | fienile2 | | 300 | | € 300 | € 90.000,00 | |
| | | 2 stalla bov | | 1270 | | € 400 | € 508.000,00 | |
| | | concimaia | | 600 | | € 150 | € 90.000,00 | |
| | | sala mungitura | | 100 | | | € - | |
| | | tettoia officina | | 250 | | € 300 | € 75.000,00 | |
| | | fienile | | 360 | | € 300 | € 108.000,00 | € 1.659.500,00 |
| | | | | **4575** | | | | **€ 1.800.419,88** |

**LO STIMATO VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ARROTONDATO DI EURO**

**1.800.419,88,00 ( euro unmilioneottocentomilaquattrocentodiciannove,88).**



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

# PROPOSTA DI DIVISIONE IN DUE LOTTI

**Esaminando le risorse strumentali esistenti è proposta una suddivisione in due lottii degli immobili pignorati senza che vi sia un eccessivo svilimento del valore economico dell'azienda oggetto di pignoramento**

**1° LOTTO**: Azienda zootecnica ad indirizzo allevamento bovino da latte composta da: **stalla, fienile e fondo pascolativo**

**2° LOTTO**: Azienda zootecnica con indirizzo allevamento ovini e caprini composta da : stalla, fienile, fondo pascolativo, caseificio ed abitazione

Essendo tutte le strutture strumentali classificate con codice D/10, sarà necessario intervenire catastalmente per separare le strutture assegnate ai singoli lotti.






Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

Nella tabella seguente che comprendono l'intero ammontare del pignorato sono state le voci interessate per identificare

lotto n 1° colorate in giallo ( allevamento bovino )

lotto n.2 colorate in bianco ( allevamento ovicaprino)

## riparto superfici in qualità e colture

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | seminativi | uliveto | agrumeto | pascoli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 5 | | seminativo | 4 | 4,0778 | 4,0778 | | | |
| | | | pascolo | | 0,3584 | | | | 0,3584 |
| | 16 | | seminativo | 2 | 0,5760 | 0,5760 | | | |
| | 174 (ex17) | | seminativo | 2 | 2,3472 | 2,3472 | | | |
| | | | uliveto | | 0,1388 | | 0,1388 | | |
| | 55 | | pascolo | 1 | 0,1575 | | | | 0,1575 |
| | 62 | | seminativo | 4 | 0,4320 | 0,4320 | | | |
| | 66 | | inc. prod | 1 | 0,1480 | | | | 0,1480 |
| | 67 | AA | pascolo | 1 | 0,1300 | | | | 0,1300 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0282 | | | | 0,0282 |
| | 172 (ex 83) | | seminativo | 3 | 4,4706 | 4,4706 | | | |
| | 187 | | seminativo | | 1,5485 | 1,5485 | | | |
| | | | uliveto | | 0,3491 | | 0,3491 | | |
| | 176 (ex 83) | 1 | A/2 | 2 | | | | | |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | | | | |
| | 86 | | fabbr. Rur. | | | | | | |
| | 101 | | pascolo | 1 | 0,0205 | | | | 0,0205 |
| | 159 | | seminativo | 1 | 0,0925 | 0,0925 | | | |
| | | | pascolo | | 0,0423 | | | | 0,0423 |
| | 160 | AA | pascolo | 1 | 0,0363 | | | | 0,0363 |
| | 161 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | ab | inc. prod | | 0,0065 | | | | 0,0065 |
| | 162 | | uliveto | 1 | 0,4449 | | 0,4449 | | |
| | | | seminativo | | 0,0351 | 0,0351 | | | |
| | 164 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0041 | | | | 0,0041 |
| | 188 | | C/2 | | | | | | |
| | 165 | | pascolo | 1 | 0,2190 | | | | 0,2190 |
| 99 | 112 | | agrumeto | u | 0,1050 | | | 0,1050 | |
| | | | | | **15,8483** | **13,5797** | **0,9328** | **0,1050** | **1,2308** |
| | | | | | | | | | |
| sup total | | | | | 17,5183 | | | | |
| sup terr | | | | | 15,8483 | | | | |
| sup fabbr | | | | | 1,6700 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| semin | | | | | 10,6565 | | | | |
| sem. ir | | | | | 2,9232 | | | | |
| pascoli | | | | | 1,2308 | | | | |
| agrumet | | | | | 0,1050 | | | | |
| uliveto | | | | | 0,9328 | | | | |
| | | | | | 15,8483 | | | | |

| | ***terreni*** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | terreni | seminativi | | 6,4872 |
| 1a | terreni | seminativi | | 4,1693 |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 2,9332 |
| 3 | terreni | pascoli | | 0,8301 |
| 3a | terreni | pascoli | | 0,4007 |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,9328 |
| | | | | |



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

| | fabbricati | | | *mq* |
|---|---|---|---|---|
| 6 | | abitazione | | 230 |
| 7 | | depositi | | 115 |
| 8 | | laboratorio | | 200 |
| 9 | | 3 stalla | | 100 |
| 10 | | 1 stalla ovini | | 750 |
| 11 | | fienile1 | | 300 |
| 12 | | fienile2 | | 300 |
| 13 | | 2 stalla bov | | 1270 |
| 14 | | concimaia | | 600 |
| 15 | | sala mungitura | | 100 |
| 16 | | tettoia officina | | 250 |
| 17 | | fienile | | 360 |

**LOTTO N. 1**

**riparto superfici in qualità e colture**

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | seminativi | uliveto | agrumeto | pascoli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 5 | | seminativo | 4 | 4,0778 | 4,0778 | | | |
| | | | pascolo | | 0,3584 | | | | 0,3584 |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | | | | |
| | 159 | | seminativo | 1 | 0,0925 | 0,0925 | | | |
| | | | pascolo | | 0,0423 | | | | 0,0423 |
| | | | | | | | | | |

Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**Agenzia delle Entrate**
**CATASTO FABBRICATI**
**Ufficio Provinciale di Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0011941 del 19/02/2018

Planimetria di u.i.u.in Comune di Stigliano

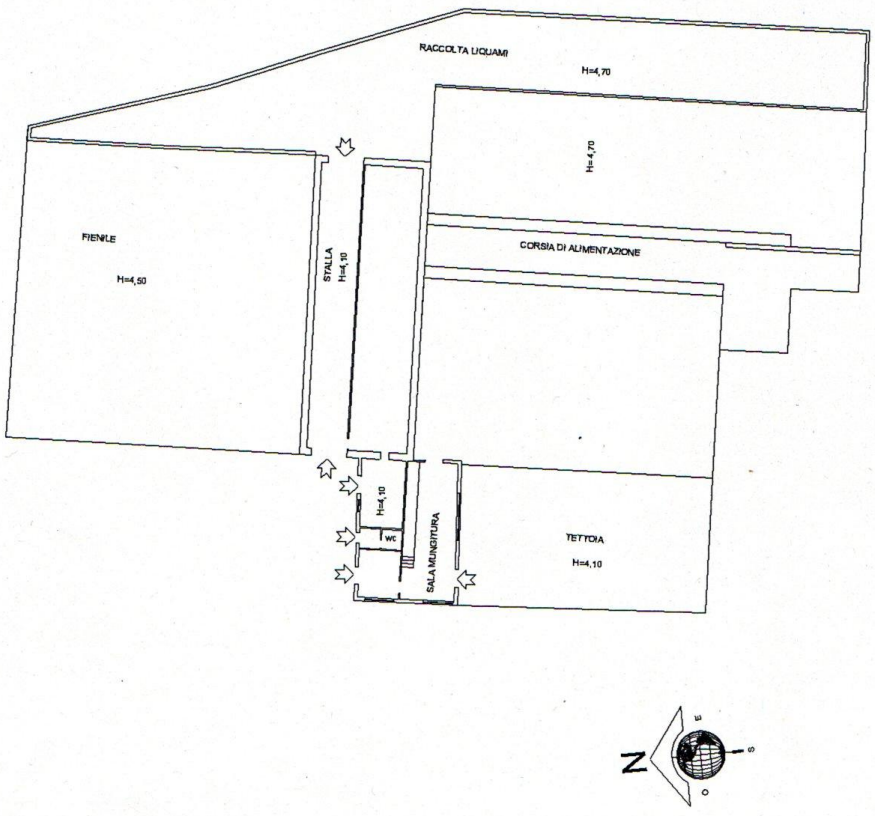
Borgo Gannano civ. SNC

| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
|---|---|
| Sezione: | |
| Foglio: 100 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Particella: 176 | |
| Subalterno: 4 | Prov. Matera |

Scheda n. 5 Scala 1: 500

# Corpo 5

## PIANO TERRA




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2019 - Comune di STIGLIANO(I954) - < Foglio: 100 Particella: 176 > - Sub: 4
BORGO GANNANO SNC piano: T-S1;

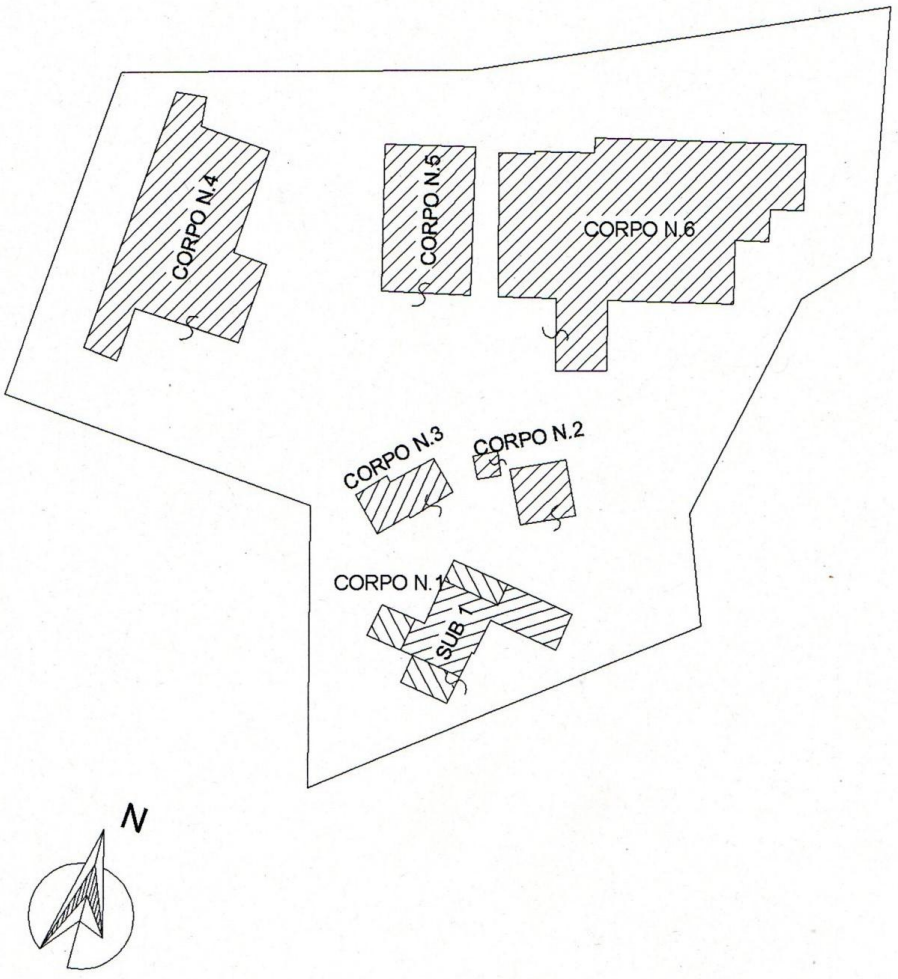




Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

| ELABORATO PLANIMETRICO | Agenzia del Territorio<br>CATASTO FABBRICATI<br>Ufficio Provinciale di<br>Matera |
|---|---|
| Compilato da:<br>Iscritto all'albo:<br>Periti Agrari<br>Prov. Matera N. | |

| Comune di Stigliano | Protocollo n. MT0045767 del 08/07/2005 |
|---|---|
| Sezione: Foglio: 100 Particella: 176 | Tipo Mappale n. 41349 del 21/06/2005 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 1000 |








Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**LOTTO N° 1**

Azienda zootecnica ad indirizzo allevamento bovino da latte composta da: **stalla, fienile e fondo pascolativo come riportato in mappa catastale part n 176 al corpo n 5 e 6**

**I fabbricati sono ad oggi tutti inseriti nella qualità D/10 ( beni strumentali ) che in seguito vanni divisi.**

**riparto superfici in qualità e colture**

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | seminativi | uliveto | agrumeto | pascoli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 | 5 | | seminativo | 4 | 4,0778 | 4,0778 | | | |
| | | | pascolo | | 0,3584 | | | | 0,3584 |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | | | | |
| | 159 | | seminativo | 1 | 0,0925 | 0,0925 | | | |
| | | | pascolo | | 0,0423 | | | | 0,0423 |

| | *terreni* | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1a | terreni | seminativi | | 4,1693 |
| 3a | terreni | pascoli | | 0,4007 |
| | | | | |
| | **fabbricati** | | | *mq* |
| 12 | | fienile2 | | 300 |
| 13 | | 2 stalla bov | | 1270 |
| 14 | | concimaia | | 600 |
| 15 | | sala mungitura | | 100 |
| 16 | | tettoia officina | | 250 |

**TABELLA DI STIMA DI AZIENDA ZOOTECNICA PER VALORI TIPICI**

| | | | | | | €/mq | valore stimato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | terreni | seminativi | | 4,1693 | | € 8.000 | € 33.354,40 | |
| 2 | terreni | pascoli | | 0,4007 | | € 1.600 | € 641,12 | |
| | | | | | | | € - | € 33.995,52 |
| | **fabbricati** | *categorie* | | *mq* | | | | |
| 3 | | fienile2 | | 300 | | € 300 | € 90.000,00 | |
| 4 | | 2 stalla bov | | 1270 | | € 400 | € 508.000,00 | |
| 5 | | concimaia | | 600 | | € 150 | € 90.000,00 | |
| 6 | | sala mungitura | | 100 | | | € - | |
| 7 | | tettoia officina | | 250 | | € 300 | € 75.000,00 | |
| | | | | € 2.520,00 | | | € 763.000,00 | € 763.000,00 |

**totale generale valore stimato del lotto n 1** **€ 796.995,52**

## Lo stimato valore del lotto n 1 ammonta ad € 796.995,00 ( settecentonovantaseimilanovecentonovantacinque,00)



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**2° LOTTO**:

Azienda zootecnica con indirizzo allevamento ovini e caprini composta da : stalla, fienile, fondo pascolativo, caseificio ed abitazione

**I fabbricati sono ad oggi tutti inseriti nella qualità D/10 ( beni strumentali ) che in seguito vanni divisi.**

## riparto superfici in qualità e colture

| foglio | partic | SUB | Qualità | classe | sup. tot. | seminativi | uliveto | agrumeto | pascoli |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 16 | | seminativo | 2 | 0,5760 | 0,5760 | | | |
| | 174 (ex17) | | seminativo | 2 | 2,3472 | 2,3472 | | | |
| | | | uliveto | | 0,1388 | | 0,1388 | | |
| | 55 | | pascolo | 1 | 0,1575 | | | | 0,1575 |
| | 62 | | seminativo | 4 | 0,4320 | 0,4320 | | | |
| | 66 | | inc. prod | 1 | 0,1480 | | | | 0,1480 |
| | 67 | AA | pascolo | 1 | 0,1300 | | | | 0,1300 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0282 | | | | 0,0282 |
| | 172 (ex 83) | | seminativo | 3 | 4,4706 | 4,4706 | | | |
| | 187 | | seminativo | | 1,5485 | 1,5485 | | | |
| | | | uliveto | | 0,3491 | | 0,3491 | | |
| | 176 (ex 83) | 1 | A/2 | 2 | | | | | |
| | 176 (ex 83) | 4 | D/10 | | | | | | |
| | 86 | | fabbr. Rur. | | | | | | |
| | 101 | | pascolo | 1 | 0,0205 | | | | 0,0205 |
| | 160 | AA | pascolo | 1 | 0,0363 | | | | 0,0363 |
| | 161 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | ab | inc. prod | | 0,0065 | | | | 0,0065 |
| | 162 | | uliveto | 1 | 0,4449 | | 0,4449 | | |
| | | | seminativo | | 0,0351 | 0,0351 | | | |
| | 164 | AA | pascolo | 1 | 0,0400 | | | | 0,0400 |
| | | AB | inc. prod | 1 | 0,0041 | | | | 0,0041 |
| | 188 | | C/2 | | | | | | |
| | 165 | | pascolo | 1 | 0,2190 | | | | 0,2190 |
| 99 | 112 | | agrumeto | u | 0,1050 | | | 0,1050 | |

| | ***terreni*** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | terreni | seminativi | | 6,4872 |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 2,9332 |
| 3 | terreni | pascoli | | 0,8301 |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,9328 |
| | | | | |
| | **fabbricati** | | | *mq* |
| 6 | | abitazione | | 230 |
| 7 | | depositi | | 115 |
| 8 | | laboratorio | | 200 |
| 9 | | 3 stalla | | 100 |
| 10 | | 1 stalla ovini | | 750 |
| 11 | | fienile1 | | 300 |
| 17 | | fienile | | 360 |



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f

**TABELLA DI STIMA DI AZIENDA ZOOTECNICA PER VALORI TIPICI**

| | | | | | | €/mq | valore stimato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | terreni | seminativi | | 6,4872 | | € 8.000 | € 51.897,60 | |
| 2 | terreni | seminativi irrigui | | 2,9332 | | € 13.000 | € 38.131,60 | |
| 3 | terreni | pascoli | | 0,8301 | | € 1.600 | € 1.328,16 | |
| 4 | terreni | agrumeto | | 0,105 | | € 15.000 | € 1.575,00 | |
| 5 | terreni | uliveto | | 0,9328 | | € 15.000 | € 13.992,00 | |
| 6 | | | | | | | € - | € 106.924,36 |
| 7 | **fabbricati** | *categorie* | | *mq* | | | | |
| 8 | | abitazione | | 230 | | € 700 | € 161.000,00 | |
| 9 | | depositi | | 115 | | € 500 | € 57.500,00 | |
| 10 | | laboratorio | | 200 | | € 700 | € 140.000,00 | |
| 11 | | 3 stalla | | 100 | | € 400 | € 40.000,00 | |
| 12 | | 1 stalla ovini | | 750 | | € 400 | € 300.000,00 | |
| 13 | | fienile1 | | 300 | | € 300 | € 90.000,00 | |
| | | fienile | | 360 | | € 300 | € 108.000,00 | € 896.500,00 |
| | | | | | | | | **€ 1.003.424,36** |

**Lo stimato valore del lotto n 2 ammonta ad € 1.003.424,00 ( unmilionetremilaquattrocentoventiquattro,00)**

**Pomarico 19 aprile 2020**

**ctu dr. Nicola Cornacchia**



Firmato Da: CORNACCHIA NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2c2f