



# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Relativa alla  
PROCEDURA ESECUTIVA  
n.258/2013 R.G. E.I.  
del Tribunale di Matera  
promossa  
dal**

**C.T.U.**

**DOTT. AGR.MO GIOVANNI RICCARDI**





## INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA..... pag. 3
2. ESAME DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO..... pag. 12
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, 2° COMMA, C.P.C ..... pag. 19
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' (DIFFORMITA' CATASTALI) ..... pag. 24
5. DESCRIZIONE DELL'AREA ADIBITA A CAMPEGGIO DI CUI AL PIGNORAMENTO IVI COMPRESO IL COMPLESSO EDILIZIO ED ATTREZZATO SU DI ESSA INSISTENTI ..... pag. 27
6. REGOLARITA' DEI FABBRICATI INSISTENTI SUL BENE PIGNORATO AGLI STRUMENTI URBANISTICI
7. IN VIGORE ..... pag. 32
8. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATI..... pag. 38
9. FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 48





**TRIBUNALE DI MATERA**  
**AL G.E. DOTT.SSA F. BERLOCO**

**Proc. Esec. n. 258/2013**

**R.G. E.I. del Tribunale di Matera**

**Promossa dalla**

**PREMESSO**

- Che all'udienza del 10/09/2015 il sottoscritto Dott. Agr.mo Giovanni RICCARDI, veniva nominato C.T.U. nella Procedura esecutiva indicata in epigrafe;
- Che il G.E. concedeva un acconto pari ad euro 600,00 che poneva a provvisorio carico del creditore procedente;
- Che autorizzava lo scrivente, in qualità di esperto, a servirsi del mezzo proprio e, ove strettamente necessario, all'ausilio di un collaboratore.
- Che, in riferimento all'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., per l'espletamento dell'incarico, gli venivano posti i seguenti quesiti:

*1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o,*





*ove possibile, P.E.C. da inviarsi presso il domicilio reale....., al debitore esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

*a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, l'attestato di certificazione energetica e le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di*





*destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/01 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*b) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavoatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..);*

*c) all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*

*2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*





3) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

d) *alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

e) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

.....

g) *determini, sulla scorta di quanto previsto dal D. Lgs. N. 192/05 - come modificato dal D. Lgs. 3 marzo 2011, entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione delle Direttive CEE 2002/91/CE - il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione. Verifichi*





*se i fabbricati siano muniti di certificato energetico e, in caso negativo, quantifichi i costi per l'acquisizione dell'ACE.*

.....

2. *REDIGA la relazione di stima utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale (link disponibile nella sezione “servizi ai professionisti”), previa richiesta delle credenziali all’indirizzo. Formi tanti lotti quanti sono i beni oggetto di stima e risponda ai quesiti indicando per ciascun lotto:*

a. *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

b. *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione*





*della zona e dei servizi da essa offerti, la caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura scala pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

*Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità, e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi*





*gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

*Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

*atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

*per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;*

*iscrizioni;*

*pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*per eventuali difformità urbanistico - catastali:*





*difformità urbanistico - edilizie;*

*difformità catastali;*

.....

*e. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spesa condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni .....*

*3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza*





*edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, l'attestato di certificazione energetica e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale della dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.*

- Che in data 19/01/2016 veniva disposta la sospensione della procedura esecutiva per 24 mesi;
- Che all'udienza del 15/03/2018 lo scrivente veniva invitato a dar corso all'incarico affidato;
- Che dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente è stato necessario un esame più dettagliato ad analitico del mercato del bene pignorato ragione per la quale è stata chiesta una proroga di ulteriori 90 gg per il deposito peritale;

**tutto ciò premesso**

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria





# RELAZIONE TECNICA

In ottemperanza all'incarico affidatogli per la risposta dei quesiti posti dal G.E. come in premessa, lo scrivente riassume la procedura esecutiva dallo studio del fascicolo. Dallo stesso evidenzia i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati per i quali vi è procedura di esecuzione immobiliare.

## ESAME DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO N. 258/2013

### DEBITORE CREDITORE PROCEDENTE

Con atto di pignoramento immobiliare del 24/10/2013 ingiunto al rappresentante legale della il 28-29/10/2013, è stato sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà per intero della , consistente in un terreno sito in Bernalda, frazione di Metaponto Lido, alla località Pelagine, della superficie complessiva di circa 35.000 mq, con sovrastante complesso edilizio adibito a campeggio, indicato erroneamente, nello stesso, in catasto terreni al foglio 51, particella 425, Ha. 3.50.00, R.D. €





18,08, R.A. €9,04; come anche erroneamente indicati i confini con proprietà del . da tutti i lati, salvo altri. Infatti era già superficie riportata in catasto fabbricati del Comune di Bernalda al fg. 51 p.lla 691 sub 1 ed era confinante con altra proprietà della da tutti i lati, salvo altri.

Il pignoramento è stato inteso esteso ai frutti, a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, miglioramenti, addizioni, sopraelevazioni ed infine a tutto quanto e comunque possa ritenersi immobile per destinazione o sia installato negli immobili stessi, nulla escluso e tutto ivi compreso.

Sul bene pignorato grava ipoteca volontaria di primo grado, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Matera - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.02.2006 al numero 1691 del Registro Generale ed al numero 313 del Registro Particolare.

### **Tutto ciò in conseguenza**

- dell'atto di precetto del 8.07.2013, notificato in date 6.08.2013/7.08.2013, con cui si è intimato alla in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in , partita iva , nonché ai garanti nato ad il , codice fiscale , residente in alla





nato ad il , codice fiscale , residente in , di pagare, in solido fra loro, nel termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso precetto, alla del suo legale rappresentante pro tempore la somma €616.047,37, oltre interessi maturati dal 12.09.2012 sino al soddisfo, da calcolarsi sulla quota capitale di €586.668,00 al tasso contrattuale variabile determinato ai sensi dell'art. 3 del contratto di mutuo fondiario del 15.02.2006, pari alla data dell'11.01.2013 al 2,45%, e comunque sempre nei limiti delle soglie usuarie per tempo vigenti, nonché spese di notifica dello stesso atto di precetto, oltre alle ulteriori spese occorrente ed ai compensi ed alle spese relative ai successivi atti, che saranno liquidati dal Giudice dell'Esecuzione.

- del contratto di mutuo fondiario del 15.02.2006 per Notaio Dr. Nicola Madio, iscritto al ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Matera, n.39388 del Repertorio e n.13846 del Fascicolo, registrato a Matera il 17.02.2006 al n.310 Mod. I, rilasciato in copia esecutiva in data 28.02.2006, con cui la Banca Popolare del Materano S.p.A. in persona del suo legale rappresentante pro tempore con sede in Matera alla Piazza San Francesco n.12, attualmente Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., ha concesso alla in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Matera alla via Dei Mestieri,





partita iva 02432890586, un mutuo fruttifero per la somma di €800.000,00, da rimborsare mediante il sistema di ammortamento rateale, in quindici anni, oltre sei mesi di preammortamento, cioè dal 28.02.2006 al 31.08.2021, mediante il pagamento di n.2 rate di preammortamento scadenti il 28.02.2006 ed il 31.08.2006, nonché mediante il pagamento di n.15 rate annuali di soli interessi, con scadenza l'ultimo giorno di febbraio di ogni anno, con inizio dal 28.02.2007 e con termine al 28.02.2021 e di n.15 rate annuali comprensive di una quota capitale costante di €3.333,00 (tranne l'ultima con scadenza al 31.08.2021 dell'importo di €3.338,00) e di una quota interessi determinata ai sensi dell'art.3 del contratto, scadenti il 31 agosto di ogni anno, con inizio dal 31.08.2007 e con termine al 31.08.2021.

A garanzia del mutuo e dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni da esso derivanti, la , parte mutuataria, ha rilasciato in favore della Banca Popolare del Materano S.p.A., oggi Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., ipoteca di primo grado sugli immobili descritti all'art. 6 del contratto di mutuo fondiario del 15.02.2006, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Matera, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.02.2006 al n. 1691 Reg. Gen. ed al n.313 Reg. Part.

Nel corso del rapporto contrattuale la Banca Popolare del Materano S.p.A. e la Banca Popolare di Crotone S.p.A. si sono fuse, mediante atto pubblico di





fusione del 22.10.2008 redatto dal Notaio in Crotone dott. Giulio Capocasale, numero 7522/25294 di repertorio, registrato a Crotone il 24.10.2008 al n.4157 serie 1T, dando vita alla Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. con sede in Crotone alla via Napoli n.60, partita iva 02988480790, la quale, ai sensi dell'art. 2504 bis del codice civile, ha assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi delle società partecipanti alla fusione, proseguendo in tutti i loro rapporti, anche processuali, anteriori alla fusione.

Successivamente, la Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., con atto stipulato in Londra in data 21 marzo 2013, autenticato nelle firme dal Notaio Andrew Nicholas Robinson e depositato agli atti del Dr. Sandra Serra, Notaio in Bologna con verbale del 4.04.2013 Rep. N.77992/11578, registrato a Bologna l'8.04.2013 al n. 5550 Serie IT, ha ceduto crediti in sofferenza individuabili in blocco a norma della legge 30.04.1999 n.130 alla Società con sede in , quale società "veicolo" ai fini della "cartolarizzazione" degli stessi.

Della cessione dei crediti come sopra è stata data notizia mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 130/99 e dell'art.58 del decreto legislativo n.385/93, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Parte Seconda n.39 del 2.04.2013 e mediante iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso in data 27.03.2013 prot. n.ri 19048/2013/CTVAUTO, 19049/2013/CTVAUTO, 19050/2013/CTVAUTO,





19051/2013/CTVAUTO, 19052/2013/CTVAUTO, 19054/2013CTVAUTO, 19055/2013/CTVAUTO e 19056/2013/CTVAUTO.

Tra i crediti ceduti è compreso il summenzionato credito vantato dalla Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A nei confronti della , in solido con i fideiussori signori nato in il e nato in il , per cui è l'attuale titolare del credito.

La società , in conformità alla legge n.130/99, ha conferito alla società . - società per azioni con unico socio, con sede in , partita iva n., codice fiscale e n. d'iscrizione al R.I. di , iscritta all'elenco generale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385 ("T.U. Bancario") al n. 34062 ed all'elenco speciale di cui all'articolo 107 del T.U. Bancario (in virtù del regime transitorio di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141), l'incarico della gestione, amministrazione, recupero e riscossione dei crediti, di cui si è resa cessionaria e, per l'effetto, con atto del Notaio Dr. Sandra Serra del 4.04.2013 Rep. 77993, fase. n.11579, registrato a Bologna l'8.04.2013 al n.S552 Serie 1 T, ha conferito a . procura affinché quest'ultima possa provvedere alla gestione, amministrazione e recupero dei crediti in parola in nome e per conto di





, con ogni più ampio potere al riguardo, ivi compreso, tra gli altri, quello di comparire davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa, costituendosi in giudizio, ai sensi dell'art.77 del codice di procedura civile e di condurre qualunque azione giudiziaria in ogni stato e grado.





## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, 2° COMMA, C.P.C.**

Con relazione notarile del 29/01/2014, ai sensi della Legge 2 agosto 1998 n. 302, per la Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla società "., con sede in, codice fiscale , nei confronti della società ", con sede in , codice fiscale , in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 13 novembre 2013 ai numeri 8687/7240, il dott. MARCO GALANTE, notaio in Stigliano,

### **ATTESTA**

che il Bene oggetto dell'esecuzione, pignorato per 1/1 (un primo) in piena proprietà, contro la società" è l'immobile in Bernalda censito in Catasto Terreni del Comune di Bernalda sezione Bernalda al Foglio 51, Particella 425, Natura T - TERRENO, Consistenza 3 ettari 50 are, Indirizzo FRAZ. METAPONTO LIDO Località PELAGINE.

L'immobile viene descritto, secondo le risultanze dei vigenti registri catastali al giorno 22 gennaio 2014, in ditta a:





**., con sede in, codice fiscale , Proprietà per 1000/1000 (mille millesimi):**

**- unità immobiliare in Bernalda riportata in Catasto Fabbricati al foglio 50, particella 691, sub I, categoria D/8 , senza classe , R.C. Euro 4.934,00.**

Il Dott. Galante precisa che nella nota di pignoramento l'immobile interessato è riportato nel Catasto Terreni di Bernalda - sezione Bernalda, foglio 51 p.lla 425, da cui la p.lla 691, mentre, come ben risulta da quanto sopra, non è stato pignorato il locale cat.D/8 ivi realizzato, foglio 51, p.lla 691 , sub I.

Come STORIA IPOTECARIA in relazione vengono riportate le trascrizioni dal giorno 1 gennaio 1974 al giorno 20 gennaio 2014 come di seguito:

1) Decreto di trasferimento immobili per Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 luglio 2003 (pubblicato in G.U. n. 223 del 25 settembre 2003), trascritto a Matera il 5 gennaio 2006 ai nn . 110/74, con cui si trasferiva, dalla società "" alla società " .", terreno in Bernalda riportato in Catasto al foglio 51, particella 425, della superficie di ha. 3.50.00 (dalla quale è scaturita la p.lla 691);

2) Atto di vendita a rogito del notaio Giuliani del 22 dicembre 2005, trascritto a Matera il 5 gennaio 2006 ai nn . 111/75, con cui la società " ." vendeva alla società " ." la piena proprietà del terreno in Bernalda ,  
riportato in Catasto al foglio 51,





particella 425 ex 21, della superficie di ha. 3.50.00 (dalla quale è scaturita la p.lla 691) .

Nel periodo in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Art.5786/4937 del 6 agosto 1983**, formalità per atto d'obbligo per notaio Stigliano del 4 agosto 1983, pubblicata a favore della Regione Basilicata e contro la società , relativamente al terreno in Bernalda riportato in Catasto al foglio 51, parte della particella 21 (dalla quale è scaturita la particella 421 che , a sua volta , ha dato origine alla particella 691) con il quale la società si obbligava, data la concessione dei contributi, nei confronti della regione Basilicata, a mantenere per almeno dieci anni la destinazione d'uso a campeggio di detta area, salvo esonero;

si precisa che la è poi divenuta, ma non vi è traccia , nei Registri Immobiliari , del passaggio, senza, peraltro, che ciò incida sulla continuità delle trascrizioni, laddove il mutamento di denominazione sociale non sia stata conseguente a trasferimento di diritti;

- **Art.1691/313 del 17 febbraio 2006** , formalità per ipoteca volontaria per atto a rogito del notaio Madio del 15 febbraio 2006 , pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. e contro la società , a garanzia di un finanziamento di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola





zero zero) da restituire in 15 (quindici) anni, del valore di Euro 1.600.000,00 (unmilione seicentomila virgola zero zero), gravante su terreno in Bernalda, riportato in Catasto al foglio 51, particella 425, di ha. 3.50.00 (dalla quale è scaturita la p.lla 691) ;

- **Art .10123/2226 del 21 ottobre 2010**, formalità per ipoteca volontaria per atto a rogito del notaio Madio del 29 settembre 2010 , pubblicata a favore del Banco di Napoli S.p.A. e contro la società , a garanzia di un finanziamento di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) da restituire in 15 (quindici) anni, del valore di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), gravante su terreni in Bernalda, riportati in Catasto al foglio 51, particelle:

- 422 , di ha. 2.79.93 ;

- 491 , di ha. 1.64.10 ;

- 425, di ha. 3.50.00 (dalla quale è scaturita la p.lla 691);

- **Art. 8687/7240 del giorno 13 novembre 2013**, formalità per pignoramento per Tribunale di Matera del 31 ottobre 2013, pubblicata a favore della società e contro la società , per un credito di euro 616.047,37 ( seicentosedicimilaquarantasette virgola trentasette), oltre spese ed interessi, gravante sulla piena proprietà del terreno in Bernalda riportato in Catasto al foglio 51, particella 425, della superficie di ha. 3.50.00 (dalla quale è scaturita la p.lla 691), confermandosi la precisazione che su





detto suolo risulta accatastato compendio cat.D/8, p.lla 691, sub 1 del foglio 51.

.....

Da quanto desunto dalla relazione notarile la p.lla pignorata è la 425 del fg. 51 del Comune censuario di Bernalda mentre catastalmente risultava già essere la p.lla 691 sub 1 del fg. 51. L'erronea individuazione catastale è stata oggetto di ulteriore atto di pignoramento integrativo così come trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Matera, oggi Registro pubblico immobiliare, con registro particolare n. 414 e R.G. n. 479. Tanto si evince dall'Ispezione Ordinaria eseguita dallo scrivente in data 28/11/2018 e dalla nota di integrazione della trascrizione suddetta (ALL. 3 e 4)..

Prima del 27/04/2011 il bene pignorato era identificato in catasto terreni nel Comune di censuario di Bernalda come p.lla 425 del fg. 51. In forza del rispetto alle normative vigenti, il bene, su cui insiste il complesso edilizio adibito a villaggio turistico, è stato censito nel catasto fabbricati come p.lla 691 sub 1, e proposto come cat. D/8 e rendita € 4.934,00, sopprimendo la vecchia identificazione come p.lla 425 nel catasto terreni. In data 15/03/2012 la categoria e la rendita proposta è stata validata dal catasto.





## INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

I beni immobili in proprietà in capo alla . si individuavano, nel catasto terreni e fabbricati, nel comune censuario di Bernalda.

Nel catasto terreni in testa a

con sede in Cod. Fisc. Proprietà per 1000/1000

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
51	422	Pas. Cesp.	3	02.79.93	€14,46	€7,23
51	491	Pas. Cesp.	3	01.64.10	€ 8,48	€4,34

Quello di cui al pignoramento, invece, si individua:

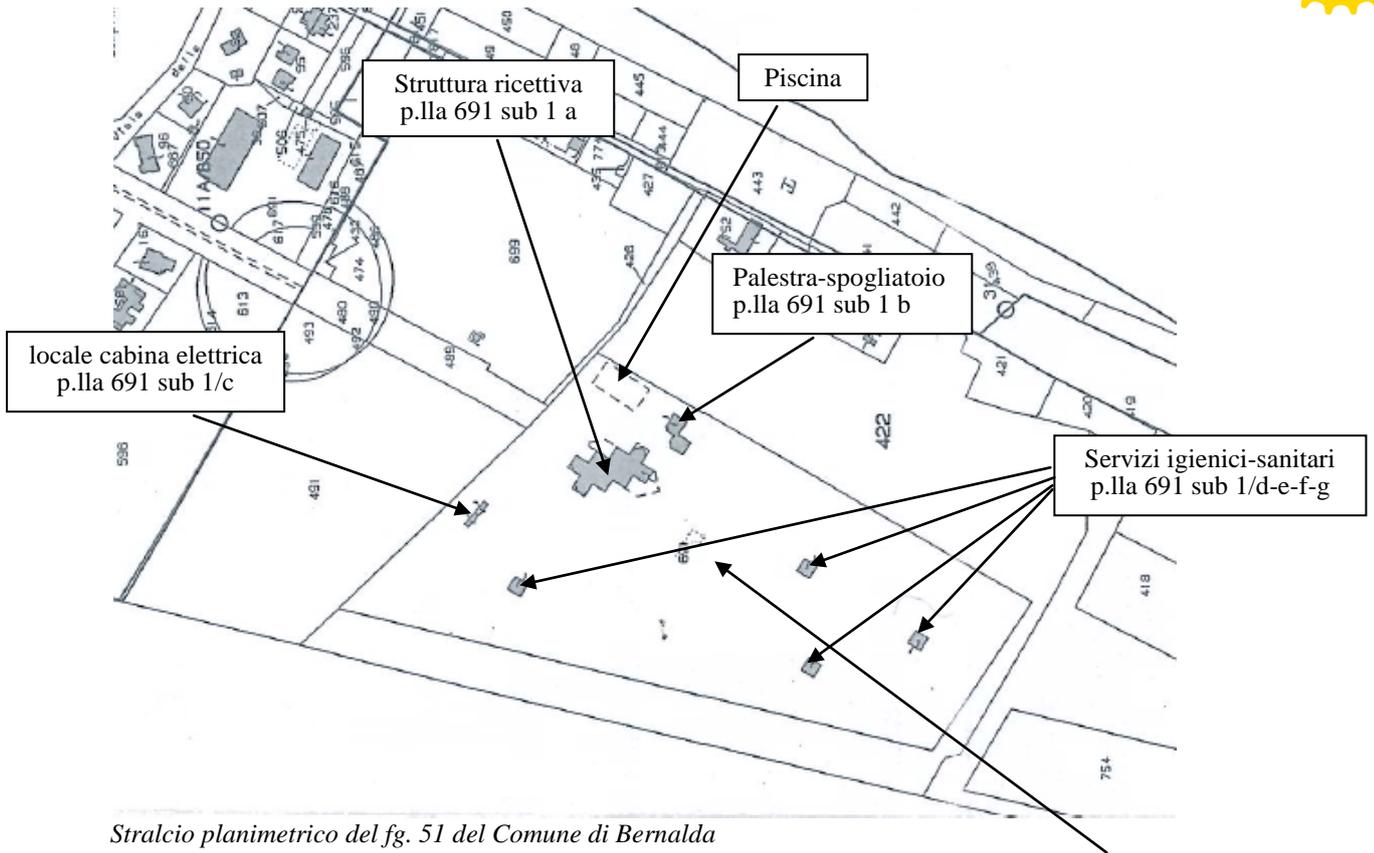
Nel catasto fabbricati in testa a:

con sede in Cod. Fisc. Proprietà per 1000/1000

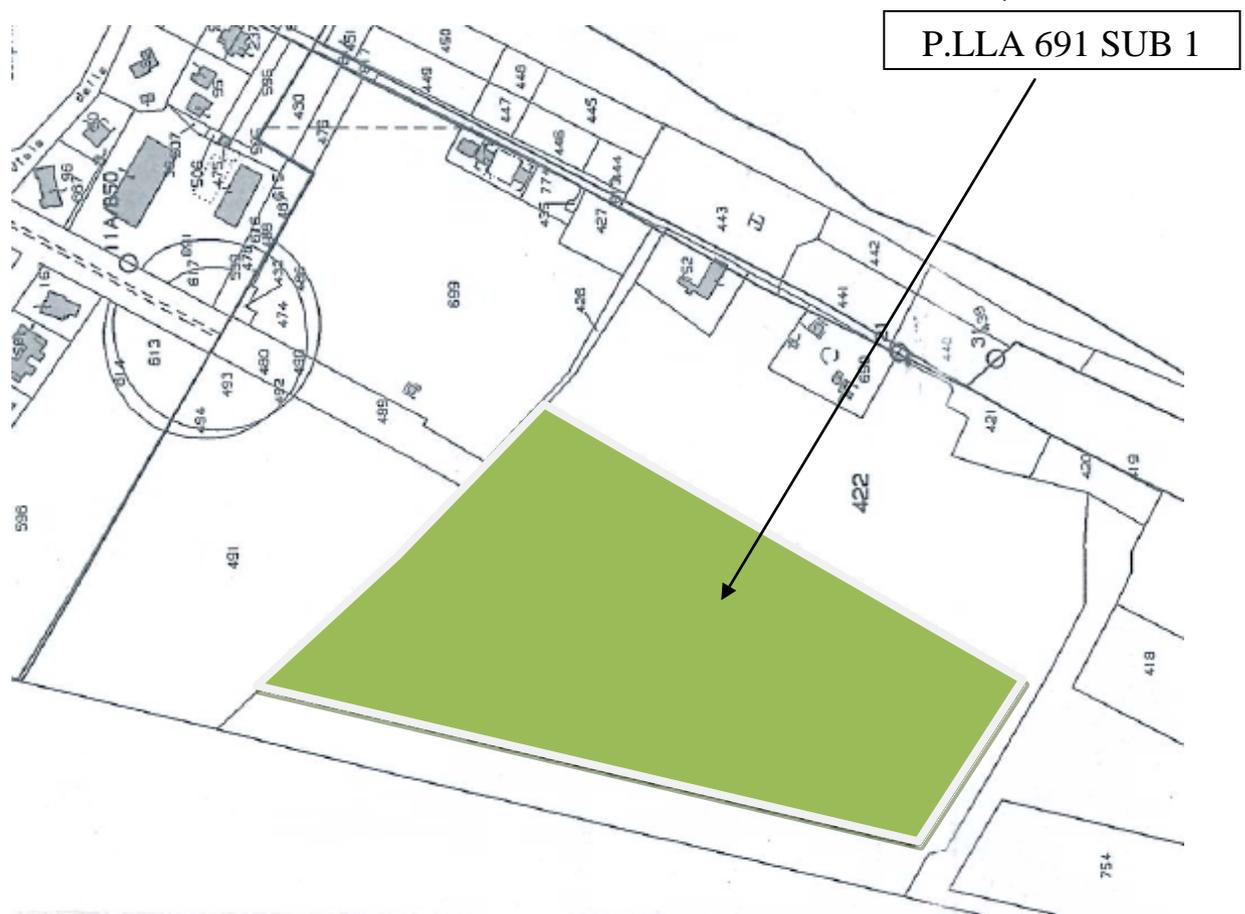
Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
51	691	1	D/8			€4.934,00

Indirizzo LOCALITA' VIALE MAGNA GRECIA piano T





Stralcio planimetrico del fg. 51 del Comune di Bernalda



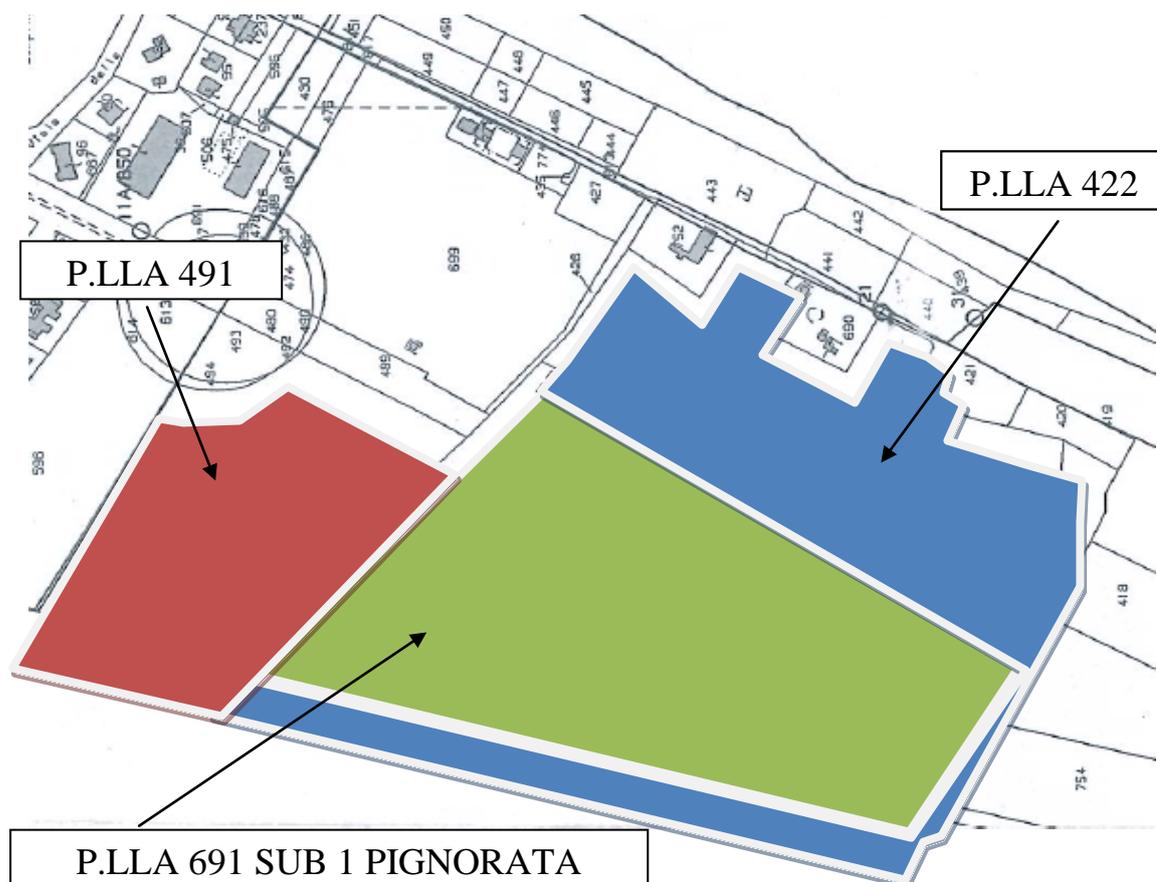
Stralcio planimetrico che identifica la p.la 691 sub 1 del fg. 51 del Comune di Bernalda



Catastalmente la superficie pignorata onnicomprende il complesso edilizio che obbligatoriamente deve essere censito in catasto fabbricati ai fini fiscali.

L'allegato 5 alla presente relazione riporta le planimetrie degli immobili censiti in catasto e facenti parte del complesso edilizio adibito a campeggio ed in particolare;

- struttura ricettiva p.lla 691 sub 1/a
- struttura Palestra-Spogliatoi p.lla sub 1/b
- Locale cabina elettrica p.lla sub 1/c
- Servizi igienico-sanitari sub 1/d/e/f/g.



*Stralcio planimetrico del fg. 51 del Comune di Bernalda che identifica la superficie di proprietà della SISTEL SRL*



# DESCRIZIONE DELL'AREA ADIBITA A CAMPEGGIO DI CUI AL PIGNORAMENTO IVI COMPRESO IL COMPLESSO EDILIZIO ED ATTREZZATO SU DI ESSA INSISTENTI

Non tutto il complesso edilizio è riportato in catasto ma solo gli immobili cui è d'obbligo riportarli per i soli fini fiscali.



Il campeggio si situa all'estremità Est del litorale di Metaponto Lido.

L'area sulla quale è ubicato, rientra in una depressione sabbiosa retrostante la duna litoranea.

Il campeggio si sviluppa su tutta la superficie della p.lla 691 sub 1, di mq 35.000, è percorso da 2 tipi reti viarie; una veicolare e l'altra pedonale.





Quella veicolare permette di percorrere l'area dai veicoli, oltre a creare una fascia, lungo i lati del perimetro dell'intera superficie più densamente alberata, che funge da viale tagliafuoco ed isola il campeggio dal resto della superficie esterna ad essa in gran parte imboschita.

I percorsi pedonali, invece, si distribuiscono in maniera varia sulla superficie determinandosi in slarghi, fasce alberate e nodi di servizio attrezzati dove sono disposti bungalow e tende-roulottes.

Tra i vari spazi predisposti a supportare le suddette strutture abitative mobili sono disposti i Servizi Igienici-Sanitari.

Essenzialmente il campeggio in studio è costituito da complesso edilizio ed attrezzato dislocati sulla superficie nel modo in cui di seguito si relaziona.

Appena varcato l'ingresso del campeggio (Allegato 21 – foto 1), sulla destra di chi vi entra, è posto il locale adibito a Cabina elettrica (Allegato 21 – foto 2/3/4), costituito da una struttura prefabbricata fissata su una zattera in c.a., con superficie di ingombro di ml. 15,40 di lunghezza e mt 2,70 di larghezza da progetto, ma che è corredato di ulteriore corpo aggiuntivo destinato a vano per alloggiare un gruppo elettrogeno non previsto nel progetto autorizzato. Frontalmente all'ingresso del campeggio erge la struttura ricettiva composta da un unico plesso, destinato a uffici di ricezione, pronto soccorso, market, ristorante ed bar-discoteca (Allegato 21 – foto 5/6/7/8/9/10/11). E' costituito da 11 elementi di copertura modulari tompagnati in modo diverso, ma avente



prevalentemente una funzione di servizio verso lo spazio attrezzato. Con l'altro plesso edilizio, costituito da 2 elementi di copertura accostati (Allegato 21 – foto 12), destinati a palestra e spogliatoi, circoscrivono un'area dedicata a spazio ricreativo che a sua volta ha l'affaccio diretto sulla piscina.

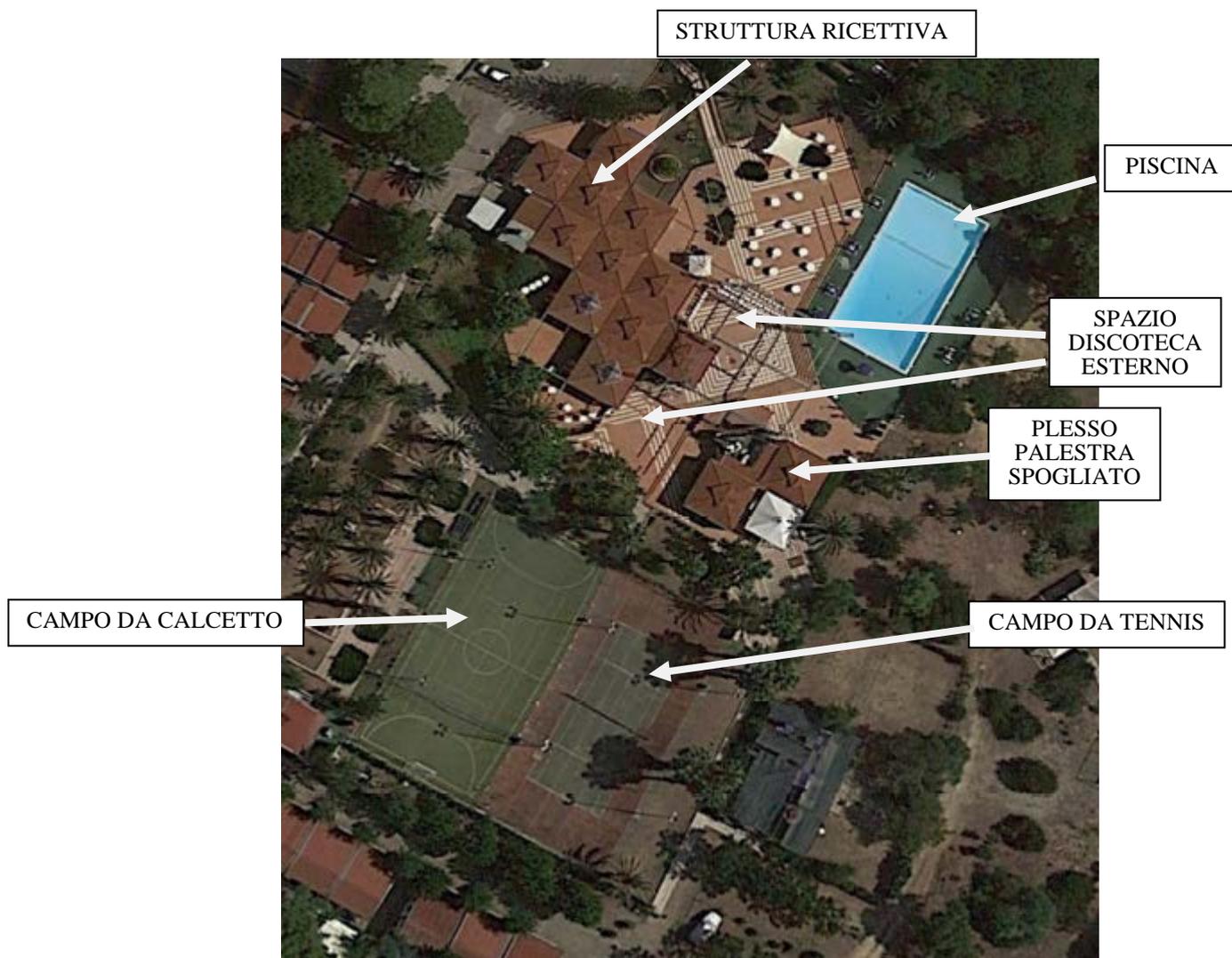


FOTO AEREA DEL BENE PIGNORATO

Infatti, tra i due corpi edilizi, , è stato realizzato uno spazio-discoteca esterno, leggermente incassato e delimitato da una serie di gradoni lungo il profilo per attutire le onde di propagazione sonora (Allegato 21 – foto 12/13/14).





Nella parte più confinata dello spazio delimitato dai suddetti plessi edilizi è stata realizzata la piscina di ml 12 x ml 25 (Allegato 22 – foto 15).

In contiguo alla struttura ricettiva, verso la parte sud dell'area, sono stati realizzati 2 campi da gioco, uno da tennis e l'altro da calcetto (Allegato 22 – foto 21/22/23/24). Su uno dei lati più lunghi di questi campi la superficie prospiciente erge in rilevato a formare uno spalto per la visione dei giochi sui campi (allegato 22 – foto 25). Il rilevato è stato realizzato con l'apposizione seminterrata di 2 grossi vasconi in c.a. per accumulo di riserva idrica necessaria ai fabbisogni della struttura ricreativa.

Dislocati su l'intera superficie del campeggio vi sono 4 grossi nuclei spogliatoi - docce - servizi igienici, realizzati ognuno da 1 elemento modulare di copertura quadrata contenente al suo interno WC, docce, lavabi e lavelli, il tutto diviso per sesso (allegato 22 – foto 16/17/18/19/20).

I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di monocottura.

Il campeggio è dotato di Impianto fognante, di impianto idrico, di impianto antincendio e di impianto elettrico.

Come detto, l'intera area adibita a campeggio, è di mq 35.000, ed è stata dimensionata, in progetto, come segue:

- mq 7.500 adibiti a Strade e Parcheggi;
- mq 8.000 adibiti ad Attrezzature ricreative, ricezione e centro sportivo;
- mq 500 adibiti a servizi.





Il tutto dimensionato per ospitare contemporaneamente circa 700 persone.

Il campeggio è dotato di ristorante, all'interno della struttura ricettiva, progettato per servire contemporaneamente la presenza del 20% delle persone potenzialmente ospiti. Pertanto il ristorante è stato dimensionato per poter servire circa 140 persone ( $700 \times 20\% = 140$ ).

Il campeggio è dotato anche di prese d'acqua ad uso civile e presa luce in corrispondenza dei gruppi di servizi igienici.

I plessi edilizi sono costruiti con elementi modulari, leggeri e a forma di quadrato di m1 7,33 x 7,33 di superficie pari a mq 50 circa, con copertura a quattro falde contrapposte, ed avente alla sua sommità un altro tettuccio, sfalsato di 45° e leggermente emergente dalle falde principali.

Gli elementi modulari, per i plessi edificati, si ripetono in modo vario, articolato e seriale, spesso a servizio dello spazio esterno.

La struttura del modulare è costituita da pilastri in ferro che reggono le capriate, anch'esse in ferro sulle quali sono ancorate le lastre coibentate a formare una copertura snella e leggera.

I tamponamenti eseguiti per definire gli ambienti destinati a cucina, dispensa, market, servizi ed uffici sono stati realizzati con pannelli-sandwich colorati.





## **REGOLARITA' DEI FABBRICATI INSISTENTI SUL BENE PIGNORATO AGLI STRUMENTI URBANISTICI IN VIGORE**

Con Prot. N° 23499/risc., IL RESPONSABILE del Comune di Bernalda rilasciava, in data 18/12/2018, Certificato di destinazione urbanistica dal quale si rileva che la particella n. 691 sub 1 del foglio di mappa n. 51, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "CAMP" – Campeggi.

Si rileva, inoltre, la normativa di piano, per la zona "CAMP" che recita testualmente :

*"Attuazione diretta – N° posti letto max = 200/Ha- Servizi igienici: 1 WC+ 1lavabo ogni 20 p.l., 1 doccia ogni 30 p.l., 1avello ogni 50 p.l.*

*Servizi collettivi: max 1 mq per ogni p.l.- Bar-ristorante: max 1 mq. per ogni p.l.- Hmax manufatti = m. 7,00 Consentito 40% dei posti letti in bungalow aventi: sup. cop. max = mq. 50- H max = m. 3,50 - area di pertinenza minima = mq. 100.*

*Parcheggi = 1 posto macchina per ciascuna piazzola - Consentita la bitumazione di max 50% della viabilità interna di servizio.*

*Obbligo di piantare essenze di alto fusto in ragione di un albero ogni 50 mq di area libera.*

*Obbligo di impianto idrico antincendio perimetralmente al campeggio, con presa ogni 40 m, e di fascia tagliafuoco di non meno di m. 3,00.*





*Obbligo di gestione unitaria dell'area con divieto di vendita frazionata dei bungalow.*

*Rispetto della normativa regionale vigente (delibera di G.R. n. 2331 del 2615187).*

*Per i campeggi ubicati nel Bosco restano in vigore le norme della Variante al PRG del 1997.*

.....

A seguito di formale richiesta fatta dallo scrivente al Comune di Bernalda, su eventuali concessioni edilizie e/o autorizzazioni in capo alla società il responsabile del settore rilasciava i seguenti documenti allegati alla presente e che si elencano in ordine di rilascio cronologico:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982;
- ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982;
- RELAZIONE TECNICA CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983;
- DISPOSIZIONE PLANIMETRICA IMMOBILI IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983;
- ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983;
- RELAZIONE TECNICA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983;
- CONDONO EDILIZIO;
- CONDONO EDILIZIO ELABORATI GRAFICI.

Null'altro è stato consegnato relativamente a concessioni, autorizzazioni, nulla osta, rilasciati sulla p.lla 691 sub 1 interessata dallo studio del caso.

.....





Di fatto sulla superficie pignorata è stato rilasciato, il 31/03/08, dal Comune di Bernalda nulla osta per la realizzazione della cabina elettrica, copia del quale è stata consegnata allo scrivente, invece, dell'esecutato in fase di sopralluogo.

.....

I suddetti documenti, rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Bernalda, sono stati da studiati e verificati secondo l'ordine cronologico, come di seguito.

Con domanda, completa di elaborati di progetto, registrata il 02/03/1978 al n. 2485 del Protocollo Generale del Comune di Bernalda, la . , con sede in – cod. fis. , chiedeva la concessione edilizia per la esecuzione di **LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN CAMPEGGIO** sul fondo identificato catastalmente al fg. 51 p.lla 21 posto sull'arenile di Metaponto lido.

All'uopo allegava documentazione da cui si evinceva che la suddetta società aveva titolo per la richiesta concessione in quanto concessionaria dell'area interessata.

In data 23/02/1982 veniva rilasciata la relativa concessione edilizia n. 22/1981 con numero di pratica 2477.





Con domanda, completa di elaborati di progetto, registrata il 01/06/1982 al n. 7448 del Protocollo Generale del Comune di Bernalda, la , con sede in – cod. fis., chiedeva la concessione edilizia per la esecuzione in **VARIANTE IN CORSO D’OPERA** di cui alla Concessione Edilizia n. 22/81 con numero di pratica 2477 del 23/02/1982 sul fondo identificato catastalmente al fg. 51 p.la 21 posto sull’arenile di Metaponto lido.

In data 26/01/1983 veniva rilasciata la relativa concessione edilizia in variante n. 74/1982 con numero di pratica 3353.

Con domanda di sanatoria degli abusi edilizi di cui all’art. 39 legge 724/94 del 28/02/1995, ricevuta dal Comune di Bernalda il 01/03/1995 con Prot. 3618 la chiedeva di sanare l’abuso edilizio in difformità delle predette concessioni per l’apposizione di “bungalow” con tipologia costruttiva riportata negli elaborati grafici di cui agli ALLEGATI 15 e 16.

Con lettera dell’11/03/1997 Prot. 5965 **IL SINDACO** del Comune di Bernalda, **vista** la domanda di **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**, presentata in data 1/3/1995, prot. no 3618, relativa alle opere abusive realizzate sull’immobile sito in BERNALDA (MT), Viale Magna Grecia -





Metaponto Lido, identificato in catasto come p.lla 21 del fg.51, **visti** gli articoli 31 e seguenti della Legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni, **visto** che le opere rientrano nella tipologia di cui al n. 1 della tabella allegata alla Legge e sono state ultimate entro la data del 31/5/1993;

**COMUNICAVA**, con determinazione definitiva, che l'Ufficio Tecnico/Condono Edilizio aveva espresso il parere: "FAVOREVOLE. al rilascio della C. E. in sanatoria n. 844/97 subordinato :

- all'integrazione del versamento della somma di f.4.130.901 per ablazione;
- all'integrazione della somma di f. 11.926.289 per oneri concessori;
- al parere dei B.B. A.A.;
- alla disponibilità dell'area da parte dell'Ente proprietario;
- alla presentazione dell'avvenuto accatastamento".

Tale parere veniva assunto dall'Amministrazione comunale come determinazione definitiva dell'iter tecnico-amministrativo relativo alla pratica di condono edilizio.

Precisava, inoltre, che la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA sarebbe stata rilasciata solo in presenza del rispetto delle eventuali indicazioni contenute nel sopracitato parere istruttorio e previa consegna di una marca bollata da £ 20.000 e che tali adempimenti dovevano essere eseguiti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica della determinazione.





La concessione in sanatoria non risulta a tutt'oggi integrata per il rilascio.

Il 31-03-08 il Comune rilasciava alla nulla osta con Prot. 3536/8070 per la realizzazione di una cabina elettrica come da elaborati grafici allegati. Attualmente la cabina elettrica differisce dagli elaborati grafici di progetto di un vano aggiunto per l'alloggio del gruppo elettrogeno.





## VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Il valore del bene pignorato è di difficile determinazione per la singolarità delle sue caratteristiche. Infatti quando il valore viene fortemente influenzato dalle caratteristiche ambientali dei luoghi, si trovano difficoltà applicative di rapporti comparativi con altri beni simili. La comparazione è alla base della determinazione del valore di un bene da stimare. Se un bene ha caratteristiche del tutto singolari, come quelle ambientali e, per esse, in specifico, si intende la bellezza data dai luoghi naturali, il valore diventa quasi indeterminabile perchè incomparabile con altri beni di dubbia similitudine. Le bellezze naturali non sono comparabili e ne tantomeno riproducibili dall'uomo e, conseguentemente, il loro valore è inestimabile. Quello che è valutabile, invece, è tutto quello che può essere permesso per lo sfruttamento economico dei luoghi. Il vincolo ambientale e gli strumenti urbanistici adottati dal Comune in cui ricade il bene, influiscono notevolmente sul potenziale valore perché limitano il suo sfruttamento e, quindi, la sua redditività.

Per esempio sulla p.lla 491, sempre di proprietà della insiste un seriale di tettoie amovibili per parcheggi con sovrastanti pannelli fotovoltaici di considerevole dimensione. Per lo stesso è stato rilasciato un permesso di costruzione (n,34/2011) dal Comune di Bernalda. La possibilità





costruttiva di siffatti manufatti produttivi che garantiscano redditi stabili nel tempo, fanno aumentare considerevolmente il valore dell'area.

La stima dell'immobile pignorato deve essere eseguita suddividendo l'area pignorata dal complesso edilizio e attrezzato del campeggio su di essa insistenti





## **STIMA DELLA SUPERFICIE PIGNORATA**

Per poter stimare il bene si fa riferimento ai due atti di compravendita riportati come ALLEGATI 1 e 2 alla presente relazione.

### **MOTIVO DELLA STIMA**

Il motivo della stima è la determinazione del valore di mercato della superficie pignorata, riferito al momento di stima.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Si procederà ad una stima analitica pur partendo dai prezzi di mercato del bene oggetto di stima. Infatti il prezzo di mercato storico del bene, registrato nell'atto di acquisto del 2005, non può essere utilizzato come tale per ricavare il suo valore, per quanto in appresso si specifica.

### **METODO DI STIMA**

Il metodo di stima è diretto ossia sulla base del mercato del bene da stimare.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

La valutazione della superficie pignorata racchiude in sé le difficoltà di stima da eseguire perché è quella parte del bene pignorato avente delle caratteristiche ambientali del tutto singolari che non permettono di poter fare una comparazione. Non esiste altro arenile che abbia quelle medesime caratteristiche ambientali. Fino al 2003 addirittura faceva parte del patrimonio indisponibile dello Stato e, quindi, inalienabile. In forza del Decreto del Ministero 1 dell'Economia e delle Finanze in data 21.7. 2003, pubblicato





sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 25. 9. 2003 n. 223, il bene è passato nelle disponibilità del patrimonio disponibile dello Stato e, quindi, divenuto alienabile, è stato oggetto di compravendita.

L'acquisizione della superficie da parte della ditta esecutata è avvenuta per asta pubblica.

Infatti nell'atto di compravendita della p.lla 691 sub 1, ex p.lla 425, del 22/12/2005 Rep.n. 45481 Racc.n. 14448 per Notar dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, viene riportato quanto segue:

*.... la ." ha indetto..... asta pubblica per la vendita .... dell'immobile appresso indicato Immobile n. 35 (trentacinque) - Aree agricole pianeggianti località Pelagine, Bernalda (MT), valore base d'asta Euro 769.000,00 (settecentosessantannovemila ) ;*

*..... la - a seguito dell'espletamento della procedura d'asta, ..... ha dichiarato l'aggiudicazione in via definitiva dell'immobile indicato ..... alla "" per il prezzo di Euro 802.000,00 (ottocentoduemila).*

.....

Nell'asta pubblica la ditta esecutata, pur essendoci un valore base di € 769.999,00 ha offerto un prezzo maggiore. L'offerta maggiorativa del singolare prezzo di acquisto è stata determinata presumibilmente da motivazioni di parte. La possedeva già il bene in concessione





dalla fine degli anni 70 del secolo decorso ed aveva costruito su di esso il complesso edilizio ed attrezzato a campeggio. Presumibilmente la , per l'acquisto, era in una condizione sfavorevole per concorrere come operatore ordinario.

Ai fini estimativi, pertanto, dovrà considerarsi il valore base d'asta di € 769.000,00, diversamente dal prezzo d'acquisto di €802.000,00.

Ad avvalorare questa scelta vi è l'atto di compravendita delle p.lle 422 e 491 del fg. 51 del Comune censuario di Bernalda, del 29/09/2010 con n. 42042 di Repertorio .n. 15986 per Notar Dr. NICOLA MADIO, Notaio in Matera, dove viene riportato quanto segue:

*- il Demanio dello Stato è proprietario di area pianeggiante di circa metri quadrati quarantaquattromilaquattrocentotre (mq.44.403), sita in "Lido di Metaponto", viale delle sirene, pervenuto allo Stato con Decreto Ministeriale del 2 aprile 1957, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 100 del 17 aprile 1957 ed assunto nella consistenza immobiliare dello stato tra i beni patrimoniali alla scheda n. t-1TB0980/parte e n. 528 di partita nei Registri di consistenza e, quindi privo di ipoteche;*

*- l'immobile è censito nel catasto Terreni del comune di Bernalda, al foglio 51, con l e pa rticelle 422 e 491, per la superficie complessiva di circa metri quadrati quarantaquattromilaquattrocentotre (mq.44.403), intestato al "";*





- l'Agenzia del Demanio - Direzione Centrale Area Operativa, con nota prot. n.2009/28102/DAO-CO-ST del 6 luglio 2009, ha autorizzato ai sensi dell'art.1, commi 436-437, della legge n.311/2004, l'alienazione dell'immobile oggetto della compravendita odierna;

- con Avviso d'asta prot. n.2009/38306 del 24 settembre 2009 è stata indetta per il giorno 30 ottobre 2009 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del contraente per l'acquisto del seguente immobile iscritto alla scheda MTB0980/parte, Lotto 62, sulla base del prezzo di euro novecentosettantamila (€.970.000, 00);

- nella gara ad offerte segrete indetta per il giorno 30 ottobre 2009 con il suddetto Avviso d'asta, è risultato che la "", ha presentato la migliore offerta pari ad € 970.000,00 (euro novecentosettantamila), come da verbale rep. n.26574 del 30 ottobre 2009;

- di tale aggiudicazione in via definitiva ne è stata data comunicazione alla "" con raccomandata in data 10 novembre 2009, protocollo n;

Come si può constatare il valore di base d'asta, in questa seconda compravendita, è di €970.000,00, che poi è stato il prezzo di acquisto del bene. Volendo calcolare il prezzo dell'unità di superficie di riferimento (mq) abbiamo;

$$€970.000,00 : \text{mq. } 44.403 = €21,845/\text{mq.}$$





Nella stessa maniera se si calcolasse il prezzo dell'unità di superficie determinatosi nella compravendita del 2005 abbiamo:

$$€802.000,00 : \text{mq } 35.000 = €22,914/\text{mq}$$

Il prezzi unitari sono sensibilmente differenti, nelle 2 compravendite, in ragione di circa €1/mq in più nella prima rispetto alla seconda.

Ma se venisse preso quale riferimento il valore di base d'asta della prima compravendita abbiamo:

$$€769.000,00 : \text{mq } 35.000 = €21,97/\text{mq}$$

Il valore unitario della prima compravendita di €21,97/mq è del tutto vicino al valore di €21,845/mq della seconda compravendita.

Mediando i valori unitari abbiamo:

$$€21,97/\text{mq} + €21,845/\text{mq} = €21,90757\text{mq}$$

€ 21,9075 corrisponde al valore di stima per unità di superficie del bene stimato.

In definitiva il valore di stima della superficie pignorata è calcolata in:

$$V = €21,9075/\text{mq} \times \text{mq } 35.000 = \mathbf{€766.782,50}$$





## **STIMA DEL COMPLESSO EDILIZIO ED ATTREZZATO, PER L'ATTIVITA' SPORTIVA E RICREATIVA, DEL CAMPEGGIO**

Il complesso edilizio ed attrezzato insistente sulla particella 691 sub 1 risponde agli strumenti urbanistici in vigore. Ricade nella zona CAMP ed il suo valore dipende dalle potenzialità produttive permesse dai medesimi strumenti che determinano la sua redditività.

Il regolamento permette una densità di presenze di 200 p.l./Ha. Ciò vale a dire che l'estensione della p.lla 691 sub 1 di Ha 03.50.00 può avere una densità pari a circa 700 p.l. contemporanei.

### **MOTIVO DELLA STIMA**

Il motivo della stima è la determinazione del valore di mercato del complesso edilizio ed attrezzato descritto per la vendita, riferito al momento di stima.

### **METODO DI STIMA**

Il metodo di stima è diretto perché si procederà analizzando direttamente il mercato del bene.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Si procederà ad una stima analitica.

### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima seguito è quello secondo l'aspetto economico della complementarità.





## DETERMINAZIONE DEL VALORE

Un bene economico vale in relazione alla sua redditività. Maggiore è quest'ultima, maggiore è il suo valore.

I limiti della redditività vengono imposti dal rispetto dell'adeguamento del campeggio agli strumenti urbanistici in vigore.

Come già detto lo sfruttamento dei luoghi a campeggio impongono una densità per Ha pari a 200 p.l.. Complessivamente la superficie pignorata può contenere una densità pari a 700 p.l. (200 p.l./ha x Ha 3,50 = 700 p.l.)

Tutto il complesso edilizio ed attrezzato viene dimensionato in funzione della presenza massima di 700 p.l. contemporanei.

La redditività del bene, però, non è solo funzione delle possibilità date dagli strumenti urbanistici ma anche dall'andamento del mercato in cui il bene si colloca. Nell'ultimo decennio il mercato ricreativo-turistico di queste strutture ha segnato un'inflexione negativa per la competitività forte assunta da strutture che si dislocano dinamicamente in ambiti territoriali diversificati e che vengono sorrette da organizzazioni internazionali.

Possiamo riassumere le potenzialità reddituali del bene pignorato in € 10/p.l. ossia;

$$700 \text{ p.l. /giorno} \times \text{€}10/\text{p.l.} = \text{€}700/\text{giorno}$$





Considerando l'attività di campeggio esercitata per circa 150 gg all'anno avremo un reddito pari a

$$€700 \times 150\text{gg}/\text{anno} = €105.000/\text{annui}$$

Applicando la formula  $V = Rf/r$  avremo un valore pari a:

$$V = Rf/r = €105.000/0,04 = €2.625.000$$

Il complesso edilizio ed attrezzato ha un valore pari a;

$$€2.625.000 - €766.782,50 = \mathbf{€1.858.217,5}$$





## FORMAZIONE DEI LOTTI

La vendita del bene pignorato può essere compresa in un unico lotto per un valore di €2.625.000,00 (€766.782,50 + €1.858.217,5).

Il valore del bene in € 2.625.000,00 è suscettibile di dubbio sulla sua ordinarietà ma è l'unico possibile determinare secondo procedimenti e metodi di riscontro oggettivo. La sua determinazione, applicando la formula  $V = Rf/r$ , pari a:

$$V = Rf/r = €105.000/0,04 = €2.625.000$$

è dubbia non tanto per il reddito annuo che il bene pignorato produce ma per il rischio a cui va incontro l'impresa per la particolare attività esercitata. L'attività esercitata dalla è di certo rischio e che lo scrivente ha valutato attualmente con un saggio pari al 4%. In realtà l'attività va incontro a rischi sempre più elevati con la globalizzazione dell'offerta e della domanda di quella tipologia ricreativa turistica. Può succedere anche che fra qualche anno il rischio aumenti tanto da ritenere l'utilizzo, per la determinazione del valore, di un saggio d'interesse pari al 6% o addirittura dell'8%.

Perciò il valore potrebbe scendere a €1.750.000 (€105.000/0,06) o anche a €1.312.500 (€105.000/0,08).

Del resto la dinamica dell'inflessione di questa attività è testimoniata dalle difficoltà che attualmente la ditta esecutata ha per il pagamento del mutuo contratto, in seguito all'acquisto dello stesso bene dalla .

**Per la vendita del bene sarà necessario integrare e perfezionare la pratica di condono edilizio ancora sospesa presso il Comune di Bernalda, qualora necessaria, in quanto ad oggi per gli scarsi chiarimenti avuti in**





**merito dall'ufficio tecnico del Comune di Bernalda non mi è possibile formulare indirizzi risolutivi a riguardo. Inoltre è indispensabile sanare, in luogo della pratica di condono ancora sospesa, le difformità costruttive della cabina elettrica rispetto al progetto approvato col relativo nulla osta.**

Solo successivamente sarà opportuno redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Quest'ultimo si computa sin da ora in €1.200 oltre Iva e cap come per legge (€200 x 6 unità immobiliari esistenti).

Rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali altri chiarimenti del caso ed integrazione alla presente, con quanto relazionato, lo scrivente ritiene di aver assolto il compito affidatogli.

IL C.T.U

Dott. Agr. Giovanni RICCARDI



## ALLEGATI

ALLEGATO 1 – ATTO DI ACQUISTO DEL 22-12-2005 DELLA P.LLA 425

ALLEGATO 2 – ATTO DI ACQUISTO DEL 29-09-2010 DELLA P.LLE 422 E 491

ALLEGATO 3 – ISPEZIONE IPOCATASTALE DEL 28-11-18

ALLEGATO 4 – TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO INTEGRATIVO DEL 23-01-15

ALLEGATO 5 – VISURE CATASTALI

ALLEGATO 6 – STRALCIO PLANIMETRICO





ALLEGATO 7 – PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI

ALLEGATO 8 – CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982

ALLEGATO 9 – ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982

ALLEGATO 10 – RELAZIONE TECNICA CONCESSIONE EDILIZIA N. 22-81 DEL 23-02-1982

ALLEGATO 11 – CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983

ALLEGATO 12 – ELABORATI GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983

ALLEGATO 13 – RELAZIONE TECNICA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 74-82 DEL 23-01-1983

ALLEGATO 14 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 18-12-18

ALLEGATO 15 – CONDONO EDILIZIO

ALLEGATO 16 – CONDONO EDILIZIO ELABORATI GRAFICI

ALLEGATO 17 – NULLA OSTA DEL 31-03-08 PER LA REALIZZAZIONE DELLA CABINA ELETTRICA

ALLEGATO 18 – VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 20-07-18 E SUOI ALLEGATI

ALLEGATO 19 – VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 01-10-18

ALLEGATO 20 – VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18-12-18

ALLEGATO 21 – FOTO

ALLEGATO 22 – FOTO

ALLEGATO 23 – SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI

