



Tribunale Civile di Matera

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 90/07 R.G.E.I.

Consulenza tecnica d'ufficio

Relazione tecnica di stima

Dott.ssa Rossella Loiudice

Sommario

Premessa	3
1. Lotto 1: Fondo in località Sulla	4
A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi	4
B. Descrizione complessiva dei beni	4
C. Stato di possesso dell'immobile	6
D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	6
E. Proprietà nel ventennio precedente	6
F. Destinazione urbanistica	7
G. Descrizione analitica	7
H. Criteri di stima e valutazione	8
2. Lotto 2: Fondo in località Ciannalone	10
A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi	10
B. Descrizione complessiva dei beni	10
C. Stato di possesso dell'immobile	10
D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	11
E. Proprietà nel ventennio precedente	11
F. Destinazione urbanistica	11
G. Descrizione analitica	12
H. Criteri di stima e valutazione	12
3. Lotto 3: Fondo in località S. Megale	14
A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi	14
B. Descrizione complessiva dei beni	14
C. Stato di possesso dell'immobile	14
D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	15
E. Proprietà nel ventennio precedente	15
F. Destinazione urbanistica	15
G. Descrizione analitica	16
H. Criteri di stima e valutazione	16
4. Prospetto riepilogativo	18
5. Elenco allegati	20
A. Materiale fotografico	20
B. Materiale catastale	20
C. Ispezioni	20
D. Comunicazioni	20
Tabella 1: lotto c.da Sulla	4
Tabella 2: particelle costituenti lotto C.da Sulla	5
Tabella 3: ripartizione colturale lotto 1	8
Tabella 4: valore di stima del lotto 1	8
Tabella 5: particelle costituenti lotto C.da Ciannalone	10
Tabella 6: ripartizione colturale lotto 2	12
Tabella 7: valore di stima del lotto 2	13
Tabella 8: particelle costituenti lotto C.da S. Megale	14
Tabella 9: ripartizione colturale lotto 3	16
Tabella 10: valore di stima del lotto 3	17

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Proc. n. 90/07 R.G.E.I.
GIUDICE: Dott. Remo Lisco
CTU: Dott.ssa **Rossella Loiudice**

Consulenza tecnica d'ufficio

Relazione tecnica di stima

Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Rossella Loiudice, nominata CTU per la causa in oggetto in data 16/06/2009 dopo essersi recata in Nova Siri ed aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente relazione riguardante la proprietà del Signor [REDACTED] relativamente alla descrizione e valutazione degli immobili oggetto di pignoramento.

1. Lotto 1: Fondo in località Sulla

A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi

Il fondo è sito in agro di Nova Siri in località Sulla in catasto terreni al foglio 23 particelle 15, 18, 145, 191, 193, 203, 205 e foglio 24, particelle 31, 42, 60, 62, 64, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 96. Il lotto è costituito da tre corpi aziendali distanti tra loro poche centinaia di metri e tutti confinanti con altre proprietà. I tre corpi aziendali sono individuati come di seguito:

Tabella 1: lotto c.da Sulla

<i>Descrizione</i>	<i>Foglio</i>	<i>particelle</i>
<i>Corpo aziendale 1</i>	23	15, 18, 145
	24	31, 42, 60, 62, 64, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
<i>Corpo aziendale 2</i>	24	96
<i>Corpo aziendale 3</i>	23	191, 193, 203, 205

Il lotto può essere raggiunto partendo dal centro abitato di Nova Siri, da cui i corpi aziendali 1 e 2 distano circa 1,5 Km mentre il terzo corpo dista circa 3 Km, percorrendo via Mario Pagano, la strada di collegamento Nova Siri – S.S. 106 Jonica ed infine un breve tratto di strada poderale in discreto stato di manutenzione.

B. Descrizione complessiva dei beni

Il lotto di complessivi ha 21.63.36 è costituito da tre corpi aziendali dei quali il primo ha una superficie di ha 19.53.62 e risulta provvisto di fabbricato rurale in discreto stato di conservazione, il secondo ha un'estensione di ha 00.90.00 ed infine il terzo ha una estensione di ha 01.19.74. Il lotto risulta identificato al catasto terreni del comune di Nova Siri come indicato in tabella 2. La qualità effettiva delle particelle coincide con quella catastale.

Tabella 2: particelle costituenti lotto C.da Sulla

Titolarità	Corpo aziendale	Foglio	Partic.	Qualità	Classe	HA	ARE	CA	R.D.	R.A.
Proprietà per 1000/1000	Corpo aziendale 1	23	15	SEMINATIVO	2	1	38	57	€57,25	€35,78
Livellario		23	18	SEMINATIVO	2	0	24	0	€9,92	€6,20
Livellario		23	145	SEMINATIVO	2	0	82	83	€34,22	€21,39
Proprietà per 1000/1000		24	31	SEMIN ARBOR	5	0	40	45	€4,18	€7,31
Proprietà per 1000/1000		24	42	SEMINATIVO	2	1	34	75	€55,67	€34,80
Proprietà per 1000/1000		24	60	SEMINATIVO	2	2	95	85	€122,24	€76,40
Proprietà per 1000/1000		24	62	SEMINATIVO	2	4	14	15	€171,11	€106,95
Proprietà per 1000/1000		24	64	FABB RURALE		0	2	60		
Proprietà per 1000/1000		24	70	PASCOLO	1	1	3	19	€13,32	€5,33
Proprietà per 1000/1000		24	79	SEMINATIVO	3	0	65	20	€21,89	€15,15
Proprietà per 1000/1000		24	109	PASCOLO	1	0	44	0	€5,68	€2,27
Proprietà per 1000/1000		24	145	PASC CESPUG	3	0	16	0	€0,83	€0,33
Proprietà per 1000/1000		24	146	SEMINATIVO	2	0	69	30	€28,63	€17,90
Proprietà per 1000/1000		24	147	SEMINATIVO	2	1	96	75	€81,29	€50,81
Proprietà per 1000/1000		24	148	SEMINATIVO	2	0	41	50	€17,15	€10,72
Proprietà per 1000/1000		24	149	PASCOLO	1	0	53	0	€6,84	€2,74
Proprietà per 1000/1000		24	150	SEMINATIVO	2	0	58	85	€24,31	€15,20
Proprietà per 1000/1000		24	151	SEMINATIVO	2	0	50	15	€20,72	€12,95
Proprietà per 1000/1000		24	152	SEMINATIVO	2	0	17	63	€7,28	€4,55
Proprietà per 1000/1000	24	153	SEMINATIVO	2	1	4	85	€43,32	€27,08	
Proprietà per 1000/1000	Corpo aziendale 2	24	96	SEMINATIVO	2	0	90	0	€37,18	€23,24
Proprietà per 1000/1000	Corpo aziendale 3	23	191	PASCOLO ARB	2	0	63	48	€6,56	€2,95
Proprietà per 1000/1000		23	193	PASCOLO ARB	2	0	39	55	€4,09	€1,84
Proprietà per 1000/1000		23	203	PASCOLO	2	0	11	61	€0,96	€0,42
Proprietà per 1000/1000		23	205	PASCOLO	2	0	5	10	€0,42	€0,18

Con riferimento alle particelle 18 e 145 al foglio 23, per le quali l'esecutato risulta livellario ed il Comune di Nova Siri concedente, il Dipartimento Agricoltura della Regione Basilicata ha certificato che si tratta di terreni di natura allodiale (allegato 1).

C. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili in catasto terreni al foglio 23 particelle 15, 18, 145, 191, 193, 203, 205 e foglio 24, particelle 31, 42, 60, 62, 64, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 96 sono di proprietà ed in possesso del Signor [REDACTED]
[REDACTED] Quest'ultimo, coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], conduce il fondo direttamente.

D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Sugli immobili gravano:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Matera il 15/11/1999 ai numeri 9297 Reg. Gen. e 1451 Reg. Part. a favore del Banco di Napoli S.p.A. e contro [REDACTED]
- Pignoramento Reg. Gen. 10982, Reg. Part. 8421 del 24/09/2007 – atto tribunale di Matera del 03/08/2007 a favore del San Paolo Banco di Napoli e contro [REDACTED]

Inoltre sugli immobili al foglio 24 particelle 109, 60, 70 e 79 grava ipoteca legale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Matera il 18/01/2000 ai numeri 377 Reg. Gen. e 80 Reg. Part. a favore della [REDACTED]

■

E. Proprietà nel ventennio precedente

La proprietà del fondo pervenne al sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

- Atto di compravendita trascritto a Matera il 03/03/1999 ai numeri 1231 R.P. e 1595 R.G contro [REDACTED]

Ai [REDACTED] la proprietà pervenne per atto di donazione trascritto a Matera il 16/07/1980 rispettivamente ai numeri 4678, 4677, 4676 e 4679 contro [REDACTED]
[REDACTED]

F. Destinazione urbanistica

Il fondo ricade nella zona agricola (zona E) del comune di Nova Siri. A tale zona appartengono tutte le aree esterne al centro urbano nella quale vigono i seguenti parametri (allegato 2)

- indice di fabbricabilità per le abitazioni $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di fabbricabilità per le altre tipologie: $0.07 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima consentita: 7 m
- numeri piani massimi: 2
- lotto minimo: 10000 m^2

G. Descrizione analitica

Il fondo rustico, di complessivi ha 21.63.36, è sito in agro di Nova Siri in località San Megale in catasto terreni al foglio 23 particelle 15, 18, 145, 191, 193, 203, 205 e foglio 24, particelle 31, 42, 60, 62, 64, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 96. Esso è costituito da tre corpi aziendali identificati al paragrafo A, distanti tra loro poche centinaia di metri e comodamente accessibili poiché serviti da viabilità extraurbana (strada di collegamento Nova Siri – S.S. 106 Jonica) e da una viabilità interna in discreto stato.

Il fondo è scosceso ed ha una forma irregolare. Esso si colloca in un'area a vocazione cerealicola ed olivicola in cui i terreni risultano di medio impasto;

I corpi aziendali 1 e 2 sono costituiti per la quasi totalità da terreni seminativi mentre il terzo corpo aziendale, attraversato da metanodotto, è costituito esclusivamente da pascoli e pascoli arborati. Nel primo corpo aziendale è presente un fabbricato rurale (foglio 24 part.

64) realizzato in muratura di tufo a pianta rettangolare dalle dimensioni di metri 5X25 circa ed altezza di circa 3 metri destinato a deposito. La ripartizione del fondo per coltura risulta quella riportata in tabella 3.

Tabella 3: ripartizione colturale lotto 1

Coltura	HA	ARE	CA
Seminativo	18	24	83
Pascolo	3	35	93
Fabbricati rurali (corte esclusa)	0	1	25

H. Criteri di stima e valutazione

Per la stima del fondo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.), classificati per regioni agrarie, dei terreni della provincia di Matera riferiti all'anno 2008 pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio. (ALLEGATO 3)

Il comune di Nova Siri rientra nella Regione Agraria n° 7 denominata "COLLINE DEL BASSO SINNI" per la quale i valori di terreni classati come seminativi sono pari a 5150,00 €/ha, quelli classati come pascolo sono pari a 1140,00 €/ha; alla luce della ubicazione del fondo, della sua accessibilità, della vocazione dell'area ed in ragione della presenza sul fondo di un fabbricato rurale la cui utilità si converte in aumento di reddito del fondo rispetto a uno che ne è sprovvisto, tali valori saranno incrementati secondo quanto riportato nella tabella 4.

Alla luce di quanto sopra riportata il valore del lotto 1 può essere così determinato:

Tabella 4: valore di stima del lotto 1

Qualità	Estensione (m ²)	valore unitario (€/ha)	incremento di valore	Valore
Seminativo	182483	€ 5.150,00	35%	€ 126.871,31
Pascolo	33593	€ 1.140,00	20%	€ 4.595,52
Totale	216076			€ 131.466,83

A quanto determinato in tabella 4 vanno sottratti i costi per una eventuale affrancazione delle particelle 18 e 145 al foglio 23, che risultano, così come da certificazione del dipartimento agricoltura della regione Basilicata (allegato 1), di natura allodiale. Il canone di affrancazione è stimato pari a quindici volte il reddito dominicale e più specificatamente pari a € 141,30 (15 X €9,42) per la particella 18 e a € 513,30 (15 X €34,22) per la particella 145.

Il fondo costituente il lotto 1 viene stimato per arrotondamento pari a **130000,00€**.

G. Descrizione analitica

Il fondo rustico, di complessivi ha 01.98.22, è sito in agro di Nova Siri in località Ciannalone in catasto terreni al foglio 38 particelle 33 e 34. Esso è costituito da un unico corpo aziendale comodamente accessibile poiché servito da viabilità extraurbana.

Il fondo, pressoché pianeggiante, è di forma irregolare e risulta privo di viabilità interna. Esso si colloca in un'area a vocazione cerealicola in cui i terreni risultano di medio impasto;

il lotto, diversamente da quanto si evince dalle risultanze catastali, è costituito per la quasi totalità da terreni seminativi in quanto il fabbricato rurale identificato alla particella 33 non è più esistente e la superficie a pascolo ricopre un'estensione molto ridotta rispetto a quanto in visura. Stante quanto sopra si assume ai fini della stima la ripartizione colturale riportata in tabella 6.

Tabella 6: ripartizione colturale lotto 2

Coltura	HA	ARE	CA
Seminativo	01	98	22

H. Criteri di stima e valutazione

Per la stima del fondo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.), classificati per regioni agrarie, dei terreni della provincia di Matera riferiti all'anno 2008 pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio. (ALLEGATO 3)

Il comune di Nova Siri rientra nella Regione Agraria n° 7 denominata "COLLINE DEL BASSO SINNI" per la quale i valori di terreni classati come seminativi sono pari a 5150,00 €/ha; alla luce della ubicazione del fondo, della sua accessibilità, della vocazione dell'area, tali valori saranno incrementati secondo quanto riportato nella tabella 7.

Alla luce di quanto sopra riportata il valore del lotto 2 può essere così determinato:

Tabella 7: valore di stima del lotto 2

Qualità	Estensione (m ²)	valore unitario (€/ha)	incremento di valore	Valore
Seminativo	19822	€ 5.150,00	30%	€ 13.270,83
Totale	19822			€ 13.270,83

Il fondo costituente il lotto 2 viene stimato per arrotondamento pari a **13000,00€**.

3. Lotto 3: Fondo in località S. Megale

A. Individuazione dei beni: tipologia, ubicazione, confini e accessi

Il fondo è sito in agro di Nova Siri in località San Megale in catasto terreni al foglio 36 particella 138 e foglio 39 particella 107. Il lotto è costituito da un unico corpo aziendale della estensione complessiva di ha 04.20.00 confinate con altre proprietà.

Il lotto può essere raggiunto, partendo dal centro abitato di Nova Siri, da cui dista circa 3,5 Km, percorrendo via Mario Pagano, la strada di collegamento Nova Siri - SS106 Jonica ed infine un breve tratto di strada comunale che attraversa la contrada San Megale.

B. Descrizione complessiva dei beni

Il lotto di complessivi ha 04.20.00 è costituito da un unico corpo aziendale e risulta sprovvisto di fabbricati rurali. Il lotto risulta identificato al catasto terreni del comune di Nova Siri come indicato in tabella 9. La qualità effettiva delle particelle coincide con quella catastale.

Tabella 8: particelle costituenti lotto C.da S. Megale

Titolarità	Foglio	Partic	Porz.	Qualità	Classe	HA	ARE	CA	R.D.	R.A.
Proprietà per 1000/1000	36	138		INCOLT PROD		1	18	35	€2,44	€0,61
Proprietà per 1000/1000	39	107	AA	SEMIN ARBOR	1	1	2	0	€52,68	€28,97
			BB	PASC CESPUG	3	1	99	65	€10,31	€ 4,12

C. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili in catasto terreni al foglio 36 particella 138 e foglio 39 particella 107 sono di proprietà ed in possesso del Signor [REDACTED] Quest'ultimo, coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] conduce il direttamente fondo.

D. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile gravano:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Matera il 15/11/1999 ai numeri 9297 Reg. Gen. e 1451 Reg. Part. a favore del Banco di Napoli S.p.A. e contro [REDACTED]
- Pignoramento Reg. Gen. 10982, Reg. Part. 8421 del 24/09/2007 – atto tribunale di Matera del 03/08/2007 a favore del San Paolo Banco di Napoli e contro [REDACTED]

E. Proprietà nel ventennio precedente

La proprietà del fondo pervenne al sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti atto:

- Atto di compravendita trascritto a Matera il 17/12/1996 ai numeri 6699 R.P. e 8154 R.G contro [REDACTED]

Ai coniugi [REDACTED] la proprietà pervenne per atto di compravendita trascritto a Matera il 15/02/1992 al numero 4391 contro S [REDACTED]

F. Destinazione urbanistica

Il fondo ricade nella zona agricola (zona E) del comune di Nova Siri. A tale zona appartengono tutte le aree esterne al centro urbano nella quale vigono i seguenti parametri (allegato 2)

- indice di fabbricabilità per le abitazioni $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di fabbricabilità per le altre tipologie: $0.07 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima consentita: 7 m
- numeri piani massimi: 2
- lotto minimo: 10000 m^2

G. Descrizione analitica

Il fondo rustico, di complessivi ha 04.20.00, è sito in agro di Nova Siri in località San Megale in catasto terreni al foglio 36 particella 138 e foglio 39 particella 107.

Esso è costituito da un unico corpo aziendale comodamente accessibili poiché servito da viabilità extraurbana.

Il fondo è scosceso ed ha una forma irregolare. Esso si colloca in un'area a vocazione cerealicola in cui i terreni risultano di medio impasto;

il lotto è costituito per quasi il 70% della superficie da terreni classati come incolti o pascoli e solo il restante 30%, per complessivi ha 01.02.00, è costituito da terreni seminativi. La ripartizione del fondo per coltura risulta quella riportata in tabella 9.

Tabella 9: ripartizione colturale lotto 3

Coltura	HA	ARE	CA
Seminativo arborato	01	02	00
Pascolo cespugliato	01	99	65
Incolto produttivo	01	18	35

H. Criteri di stima e valutazione

Per la stima del fondo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.), classificati per regioni agrarie, dei terreni della provincia di Matera riferiti all'anno 2008 pubblicati sul sito internet dell'agenzia del territorio. (ALLEGATO 3)

Il comune di Nova Siri rientra nella Regione Agraria n° 7 denominata "COLLINE DEL BASSO SINNI" per la quale i valori di terreni classati come seminativi arborati sono pari a 5670,00 €/ha, quelli classati come pascolo sono pari a 1140,00 €/ha ed infine quelli classati come incolto produttivo sono pari a 570 €/ha;

alla luce della ubicazione del fondo, della sua accessibilità, della vocazione dell'area tali valori saranno incrementati secondo quanto riportato nella tabella 10.

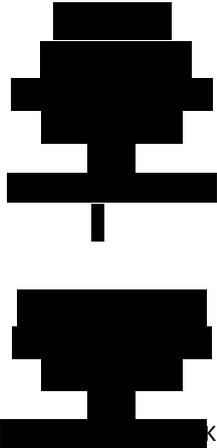
Alla luce di quanto sopra riportata il valore del lotto 3 può essere così determinato:

Tabella 10: valore di stima del lotto 3

Qualità	Estensione (m ²)	valore unitario (€/ha)	incremento di valore	Valore
Seminativo	10200	€ 5.670,00	30%	€ 7.518,42
Pascolo	19965	€ 1.140,00	20%	€ 2.731,21
Incolto prod.	11835	€ 570,00	20%	€ 809,51
Totale	42000			€ 11.059,15

Il fondo costituente il lotto 1 viene stimato per arrotondamento pari a **11000,00€**.

4. Prospetto riepilogativo

PROPRIETARIO	LOTTO	COMUNE	Quota	FGL	PART	DESCRIZIONE	ESTENSIONE (m ²)	VALORE (€)
	1	Nova Siri	1/1	23	15	Fondo in località Sulla	216336	130000€
					18			
				24	145			
					191			
					193			
					203			
205								
2	Nova Siri	1/1	38	33	Fondo in località Ciannalone	19822	13000€	
				34				
3	Nova Siri	1/1	36	138	Fondo in località San Megale	42000	11000€	
				39				107

Copia del presente elaborato è stato inviato a mezzo posta elettronica il 28/12/09 alle parti fissando un termine di venti giorni per eventuali osservazioni da inviare tramite posta elettronica o fax al CTU.

Ad oggi 20/01/10 non è pervenuta alcuna osservazione; pertanto, scaduto il termine fissato, si procede al deposito in cancelleria.

Verbale di deposito

Addì _____ dinanzi al sottoscritto cancelliere è comparsa la Dott.ssa Rossella Loiudice la quale dichiara di voler depositare, come in effetti deposita, l'antescritta relazione tecnica redatta nella procedura esecutiva immobiliare Proc. n. 90/07 R.G.E.I. San Paolo Banco di Napoli S.p.A. c\ [REDACTED]

Data _____

Firma

5. Elenco allegati

A. Materiale fotografico

B. Materiale catastale

- 1) Estratti di mappa comune di Nova Siri (MT) foglio 23 particelle 15, 18, 145, 191, 193, 203, 205, foglio 24, particelle 31, 42, 60, 62, 64, 70, 79, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 96, foglio 38 particelle 33 e 34, foglio 36 particella 138 e foglio 39 particella 107.
- 2) Visure catastali

C. Ispezioni

D. Comunicazioni

-  Allegato 1: certificato usi civici
-  Allegato 2: certificato di destinazione urbanistica
-  Allegato 3: VAM 2008 regione agraria 7