
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa Gestione Crediti S.p.A. + altri**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **106/2002+61/04+122/04+125/04+126/04**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/02/2023 - trattazione scritta

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO
LOTTE N°A, B, C, D, E, F, G, H, I

Esperto alla stima: GEOMETRA EMANUELE DI CECCA
Codice fiscale: DCCMNL61E21F052W
Partita IVA: 00377180773
Studio in: VIA LUCANA 171 - MATERA
Telefono: 0835 336045
Cellulare: 337 396672
Email: studio.dicecca@gmail.com
Pec: emanuele.dicecca@geopec.it



PREMESSE E DATI GENERALI

Il sottoscritto **CTU Geom. Emanuele Di Cecca**, è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Valeria La Battaglia**, all'Udienza in data **15/03/2022**, "in relazione all'aggiornamento della stima degli immobili ai lotti A, B, C, D, E, F, G, H, I". Premetto che, sebbene abbia trasmesso in data **18/03/2022**, la Fattura dell'acconto statuito dal G.E., la Castello Finance s.r.l. - per conto dell'Intesa Gestione Crediti S.p.A. (attuale creditore precedente) ha bonificato al sottoscritto, solo in data **05/08/2022**, dopo diversi solleciti. E' stato sostanzialmente per questo motivo che si sono protratti a dismisura i tempi per il deposito del presente elaborato peritale. Ricevuto tale acconto, e dopo aver preliminarmente eseguito le necessarie verifiche catastali per soggetto, nonché confermati i dati anagrafici degli attuali e unici proprietari dei beni esecutati, mediante richiesta con PEC agli Uffici competenti di Scanzano J. (**Allegato N°01**), si sono potuti convocare entrambi al 1° Sopralluogo del **19/09/2022 (Allegato N°02)**. In tale data, presente il sig. [REDACTED] (opportunamente identificato), figlio di [REDACTED] e unico figlio accettante l'eredità del suddetto (come sarà meglio chiarito in seguito), il Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe A. Vizziello, ed il mio ausiliario, Geom. Antonio V. Nicoletti, si è eseguita una ricognizione generale (con acclusa adeguata documentazione fotografica), di tutta la proprietà dei coniugi [REDACTED], censita in Scanzano e in Montalbano Jonico. Preciso che, a seguito della dipartita del sig. [REDACTED] (in data 31/07/2020), sia sua figlia [REDACTED] hanno tutti rinunciato all'eredità del *de cuius* (**Allegato N°03**); ne riviene quindi che sebbene a tutt'oggi non sia stata ancora presentata la dichiarazione di successione, i soli eredi siano sua moglie, [REDACTED] presente al Sopralluogo sopra riportato.

Dopo numerosi solleciti telefonici al sig. [REDACTED] questi mi ha consegnato i titoli edilizi in merito a quanto dichiarato nell'unico Verbale di accesso. Tutti gli altri dati urbanistici sono stati richiesti formalmente in data **03/10/2022**, all'UTC di Scanzano Jonico (**Allegato N°04**), mentre in data **30/09/2022**, all'UTC di Montalbano Jonico (**Allegato N°05**). L'UTC di Scanzano Jonico ha riscontrato le mie richieste con PEC, in data 20/10/2022; quello di Montalbano Jonico invece, dopo vari solleciti, di cui l'ultimo mediante PEC, ha riscontrato quanto richiesto solo in data 30/01/2023.

Fatte le debite premesse, si procede al riepilogo di tutte le procedure riunite nella presente CTU, al fine di procedere all'imminente vendita per asta; a tal proposito si faccia riferimento agli schemi acclusi di seguito (**Allegati N°06-07**), che sono stati epurati dei beni pignorati, ma non più in proprietà agli esecutati (bensì espropriati/intestati a soggetti terzi), e di quelli esclusi dal G.E., Dott.ssa Valeria La Battaglia, con il Verbale di Udienza in data 15/03/2022.

Procedura RGE N°106/2002 (CTU Geom. E. Di Cecca) – Beni esecutati:



- 1) Fondo rustico C.da "3° Marzocco" in agro di Scanzano J. (C.T. Fg.70 p.Ila 285) - Lotto A di cui alla mia CTU depositata in data 11/11/2010;
- 2) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 27 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.23) – Lotto B;
- 3) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 29 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.24) – Lotto C;
- 4) Alloggio in Via Magna Grecia, 30 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.12) – Lotto D;
- 5) Deposito in Via Magna Grecia, 32 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.17) – Lotto E;
- 6) Podere con fabbricati in Via Piemonte 9-9/A in agro di Scanzano Jonico (C.T. Fg.72 p.Ila 49, oggi 510 sub.1 – 50, oggi 511 sub.1 - 91 - 131; C.F. p.Ila 176) – Lotto F;
- 7) Podere con fabbricati in Via Torino 8 in agro di Scanzano Jonico (C.T. Fg.68 p.Ile 220 – 243 - 244 – 245 – 680 – 681 oggi 961 sub.1) – Lotto G;
- 8) Fondo rustico C.da "4 Colonne" in agro di Montalbano J. (C.T. Fg.56 p.Ile 304-305) – Lotto I.

Procedura RGE N°61/2004 (nessun CTU incaricato) - Beni eseguiti:

- 1) Podere con fabbricati in Via Piemonte, 9-9/A in agro di Scanzano Jonico (C.T. Fg.72 p.Ila 49, oggi 510 sub.1 – 50, oggi 511 sub.1 – 91 – 131; C.F. p.Ila 176) - Lotto F.

Procedura RGE N°122/2004 (nessun CTU incaricato) - Beni eseguiti:

- 1) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 27 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.23) – Lotto B;
- 2) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 29 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.24) – Lotto C;
- 3) Alloggio in Via Magna Grecia, 30 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.12) – Lotto D;
- 4) Deposito in Via Magna Grecia, 32 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.17) – Lotto E;
- 5) Fabbricato rurale in Via Piemonte, 9/A in agro di Scanzano Jonico (C.F. p.Ila 176) - porzione del Lotto F di cui alla mia CTU depositata in data 11/11/2010;
- 6) Fabbricato in Via Piemonte, 12 in agro di Scanzano J. (C.F. Fg.72 p.Ila 177) – Lotto G.

Procedura RGE N°125/2004 (nessun CTU incaricato) - Beni eseguiti:

- 1) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 27 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.23) – Lotto B;
- 2) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 29 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.24) – Lotto C;
- 3) Alloggio in Via Magna Grecia, 30 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.12) – Lotto D;
- 4) Deposito in Via Magna Grecia, 32 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 412 sub.17) – Lotto E.

Procedura RGE N°126/2004 (nessun CTU incaricato) - Beni eseguiti:

- 1) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 27 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.23) – Lotto B;
- 2) Locale in Via Papa Giovanni XXIII, 29 a Scanzano J. (C.F. Fg.60 p.Ila 643 sub.24) – Lotto C.

Dal riepilogo delle procedure suddette risulta quindi che:

- i beni 1-2-3-4-5-6-7-8 di cui alla procedura RGE 106/2002, sono stati trattati con le stesse modalità di stima ed identificazione dei Lotti di cui alla Relazione peritale depositata dal sottoscritto



CTU in data 11/11/2010, ma chiaramente aggiornati alla data odierna;

- il bene 1 della procedura RGE 61/2004 non è stato oggetto di stima, in quanto non è stato mai incaricato un CTU in merito, poiché è lo stesso di cui al Lotto F della Relazione di stima da me depositata in data 11/11/2010;
- i beni 1-2-3-4-5-6 della procedura RGE 122/2004 non sono stati oggetto di stima, in quanto non è stato mai incaricato un CTU in merito, poiché sono gli stessi di cui ai Lotti B-C-D-E-F-G della Relazione di stima da me depositata in data 11/11/2010;
- i beni 1-2-3-4 della procedura RGE 125/2004 non sono stati oggetto di stima, in quanto non è stato mai incaricato un CTU in merito, poiché sono gli stessi di cui ai Lotti B-C-D-E della Relazione di stima da me depositata in data 11/11/2010;
- i beni 1-2 della procedura RGE 126/2004 non sono stati oggetto di stima in quanto non è stato mai incaricato un CTU in merito, poiché sono gli stessi di cui ai Lotti B-C della Relazione di stima da me depositata in data 11/11/2010.

Sinteticamente, si può riepilogare che i beni da sottoporre a base d'asta fanno parte dei compendi immobiliari riportati nello schema accluso di seguito (**Allegato N°08**) e qui riepilogati, mediante la stessa identificazione e cronologia della Relazione di stima da me depositata in data 11/11/2010, ma chiaramente aggiornati alla data attuale:

- **Lotto A) Valore a base d'asta = € 44.800,00 (per la quota di 1/2) € 22.400,00;**
- **Lotto B) Valore a base d'asta = € 151.365,00 (per la quota di 1/1) € 151.365,00;**
- **Lotto C) Valore a base d'asta = € 102.395,00 (per la quota di 1/1) € 102.395,00;**
- **Lotto D) Valore a base d'asta = € 128.035,00 (per la quota di 1/1) € 128.035,00;**
- **Lotto E) Valore a base d'asta = € 20.385,00 (per la quota di 1/1) € 20.385,00;**
- **Lotto F) Valore a base d'asta = € 248.895,00 (per la quota di 1/1) € 248.895,00;**
- **Lotto G) Valore a base d'asta = € 40.800,00 (per la quota di 1/2) € 20.400,00;**
- **Lotto H) Valore a base d'asta = € 116.185,00 (per la quota di 1/2) € 58.090,00;**
- **Lotto I) Valore a base d'asta = € 19.900,00 (per la quota di 1/2) € 9.950,00;**

Valore di stima intero compendio aggiornato a oggi = € 872.760,00

Valore di stima intero compendio aggiornato da porre a base d'asta = € 761.915,00

Si fa presente al G.E. che i beni staggiti sono rivenienti da N.T. del 04/03/2003 (1785-1414) cui alla procedura RGE 106/2002, da N.T. del 09/06/2004 (5806-4735) procedura RGE 61/20004, dalla N.T. del 28/10/2004 (10522-8249) procedura RGE 122/20004, dalla N.T. del 13/12/2004 (11950-9220) procedura RGE 125/20004 e da N.T. del 21/10/2004 (10241-8041) procedura RGE 126/20004. Tutti i beni sono stati analizzati in base alla propria storia catastale successiva la CTU dell'11/11/2010.



LOTTO A) - Fondo rustico**(ex-Lotto A della CTU in data 11/11/2010)****Bene in C.da Faro Portogreco - Scanzano Jonico (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in C.da Faro Portogreco (ex-3° Marzocco) nell'agro di Scanzano Jonico, ed è accessibile da Via Sicilia s.n. (stradina interpoderale senza uscita e trasversale a Via Veneto); confina anche con Via Lido Torre (a ridosso della pineta costiera di Scanzano J. e a diversi villaggi turistici) e viene identificato sullo stralcio RSDI accluso (**Allegato N°09**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona Agricola", quindi soggetta ai parametri dell'art.34, nonché al Vincolo Paesaggistico di cui alla L.R. N°3/1990 e al Piano Paesistico Esecutivo d'Ambito di cui alla stessa L.R. già citata, come riportato nel CDU accluso (**Allegato N°04**). Lo stato urbanistico dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata l'11/11/2010 (pag.7), a cui si faccia ampio riferimento.

La zona è storicamente vocata ad una agricoltura di tipo intensiva per via del clima mite, in quanto il minimo termico è raramente sotto lo zero. Il terreno, da un punto di vista agronomico e considerando il suo aspetto granulometrico, risulta caratterizzato da bassa percentuale di scheletro, che lo rende ben lavorabile, ma essendo anche moderatamente sabbioso, è scarsamente ricco dei principali elementi nutritivi (quali azoto, fosforo, ecc.), per cui risulta vocato alla coltivazione di cereali vernini (con un basso reddito aziendale). Si fa presente al G.E. che alla data del Sopralluogo relativo la CTU depositata l'11/11/2010, lo stesso fondo risultava coltivato ad albicocchetto, con la presenza di circa 300 piante di qualità e quindi con ottime prospettive di raccolto, mentre con il Sopralluogo in data 19/09/2022 si è constatato l'assoluto abbandono dello stesso, come rilevasi nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°10**).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante Contratto di vendita per la formazione di impresa agricola in data 28/12/1995 (Rep. N°8069 - Ufficiale Rogante Dott. F. Zito) dall' [REDACTED] in tale data il detto [REDACTED] (ed in comunione legale dei beni), come riportato anche nel titolo di trasferimento già accluso nell'Allegato N°03 della CTU in data 11/11/2010, per cui, sebbene intestato univocamente in Catasto al suddetto soggetto, la proprietà va comunque intesa al 50% tra i coniugi, e quindi trasferibile a base d'asta per solo 1/2.



Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con la Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte di sua figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]. Sebbene sia abbandonato e incolto, il fondo in questione risulta nella disponibilità del figlio non rinunciatario.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito in Catasto dei Terreni di Scanzano Jonico (ex- Montalbano J.) al *Fg.70 mappale 285* - intestato in proprietà per 1000/1000 a [REDACTED] - Qualità Agrumeto di 2, Superficie are 81,58 - R.D. € 273,86 e R.A. € 90,58.

Rispetto alla N.T. del Pignoramento (1785-1414/2003) si rileva solo che la particella 285 è stata trasferita dal Comune di Montalbano J. a quello di Scanzano J., mediante la Variazione Territoriale del 15/07/1974, in atti dal 29/10/2008, ai sensi della L.R. N°12.

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°11**), nonché sulle visure storiche per immobile e per Comune (**Allegato N°12**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (**Allegato N°03**), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023 e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010), ma che, come sopra riportato, non interessano in alcun modo il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in da-



ta 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- sebbene il detto fondo risulta abbandonato ed incolto, può essere valutato alla stessa stregua dei terreni nudi irrigui della zona circostante, che da informazioni assunte presso operatori immobiliari locali si aggira su un valore unitario/ha di € 24.000; ne riviene quindi che la consistenza di questo bene porta ad un valore agricolo di € 19.600 in c.t. (ha 0,8158 x € 24.000/ha);
- lo scrivente ha appreso, sempre mediante operatori immobiliari locali che, nel caso tale fondo diventi parte di un Piano Paesistico Esecutivo d'Ambito, come già riportato nelle N.T.A. del R.U. vigente, e quindi edificabile con l'approvazione del prescritto Piano Particolareggiato, il valore di questo sarebbe pari ad almeno € 70.000 in c.t.;
- ne riviene quindi che il valore da me stimato ed aggiornato all'attualità, per il bene esecutato in questione è pari alla media tra i due valori sopra riportati ($\text{€ } 19.600 + \text{€ } 70.000 / 2 = \text{€ } 44.800$);
- il Delegato alla vendita deve tener conto però, che tale valore si dovrà considerare per 1/2, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002, ha gravato solo su [REDACTED] e non anche sul suo coniuge, [REDACTED] comproprietaria per il 50% dello stesso.

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto A (per la quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 44.800,00

LOTTO B) - Locale artigianale

(ex-Lotto B della CTU in data 11/11/2010)

Bene in Via Papa Giovanni XXIII, 27/Q-R - Scanzano J. (MT)

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il detto Lotto è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII civ.27/Q-R in abitato di Scanzano Jonico e fa parte di un grande edificio realizzato alla fine degli anni '70, dall'impresa edile Vozzi Giuseppe; viene identificato sullo stralcio RSDI accluso (**Allegato N°14**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona B2" (in corso di completamento), quindi soggetta ai parametri dell'art.16, come rilevato dal documento urbanistico suddetto. La legittimità edilizia e i dati relativi al detto immobile non sono in alcun modo variati rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate in propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.9-10), nonché dall'Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), e successiva nota del 23/05/2019, richiestami dal G.E. dell'epoca (**Allegato N°15**), a cui si faccia ampio ed espresso rife-



rimento. Resta inteso che, nel caso il G.E. attuale ritenga necessario quantificare, anche i costi di redazione delle pratiche edilizie indicate nella precedente CTU, si provvederà ad inoltrare successiva nota, previa opportuna verifica presso l'UTC di Scanzano Jonico.

Si fa presente al G.E. che nulla è cambiato sullo stato dell'immobile rispetto a quanto evidenziato nella CTU depositata in data 11/11/2010, in quanto anche oggi risulta in stato di completo abbandono, come rilevasi nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°16**). Addirittura si rileva un miglioramento generale delle condizioni esterne dello stabile, derivanti da un recente intervento di manutenzione straordinaria eseguita all'intero stabile dal Condominio di cui fa parte.

In merito, previa richiesta formale all'Amm. p.t. del Condominio Giusnovello, Geom. S. Chiffi, e da attestato ricevuto (**Allegato N°17**), si è riscontrato che l'U.I. eseguita (identificata sui registri con la sigla S2 e mill. 51,26), ha un debito attuale nei confronti dello stesso, pari in totale ad **€ 6.834,08** (comprensivo del capitale oggetto di D.I. N°496/2014 a favore del Gruppo Carlomagno s.r.l.), che è anche creditore intervenuto nella procedura RGE N°106/2002.

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED] mediante l'Atto di compravendita del 05/11/1981 (Rep. N°8450 – Notaio Dott. G. Giustiniani) da Vozzi Giuseppe (costruttore edile). Il detto titolo di trasferimento risulta accluso nell'Allegato N°03 della CTU depositata in data 11/11/2010 dal sottoscritto.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte della figlia [REDACTED] la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciario, [REDACTED]. Sebbene sia abbandonato, vuoto e privo di energia elettrica, il bene in questione risulta nella disponibilità di [REDACTED]

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito al Catasto dei Fabbricati di Scanzano Jonico sul *Fg.60 mappale 643 sub.23* - intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED] - Cat. C/3 di 4, Cons. mq.196, Sup. Cat. mq.214 e R.C. di € 789,56.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003), che sulle N.T. delle procedure RGE 122/04 (10522-8249/2004), RGE 125/04 (11950-9220/2004) e di RGE 126/04 (10241-8041/2004).



Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°18**), che dalla visura storica per immobile ed acclusa planimetria catastale (**Allegato N°19**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023 e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010) che, come sopra riportato, interessano anche il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dell'immobile è rimasta invariata, rispetto a quanto riportata sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sul grafico accluso di seguito (**Allegato N°20**);
- sebbene l'immobile risulti abbandonato da tempo, i valori assunti presso operatori immobiliari locali si orientano un valore unitario di € 750/mq; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene *de quo* è pari ad **€ 160.200** in c.t. (mq.213,60 x € 750/mq);
- il suddetto valore unitario stimato trova raffronto con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Centrale, Zona B1, Tipologia Laboratori, Valore Mercato da 500 ad 800 €/mq di superficie lorda;
- a tale valore vanno detratti gli oneri condominiali a tutt'oggi insoluti (per € 6.834,08), oltre ai costi per la rimozione del soppalco abusivo (per € 2.000,00);
- il Delegato alla vendita deve tener conto, che tale valore si dovrà considerare per 1/1, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002 e le riunite (122-125-126/2004), hanno gravato sia su [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria al 50% dello stesso.



Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese condominiali e per lavori edili di regolarizzazione =

€ 8.834,08**Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto B (per la quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 151.365,00**LOTTO C) - Locale commerciale****(ex-Lotto C della CTU in data 11/11/2010)****Bene in Via Papa Giovanni XXIII, 29/A-B - Scanzano J. (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII civ.29/A-B in abitato di Scanzano Jonico e fa parte di un grande edificio realizzato alla fine degli anni '70, dall'impresa edile Vozzi Giuseppe; viene identificato sullo stralcio RSDI accluso (**Allegato N°21**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona B2" (in corso di completamento), quindi soggetta ai parametri dell'art.16, come rilevato dal documento urbanistico suddetto. La legittimità edilizia e i dati relativi al detto immobile non sono in alcun modo variati rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.13), nonché da Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), a cui si faccia ampio ed espresso riferimento. Resta inteso che, nel caso il G.E. attuale ritenga necessario quantificare, anche i costi di redazione delle pratiche edilizie indicate nella pregressa CTU, si provvederà ad inoltrare successiva nota, previa opportuna verifica presso l'UTC di Scanzano Jonico.

Si fa presente al G.E. che nulla è cambiato sullo stato dell'immobile rispetto a quanto evidenziato nella CTU depositata in data 11/11/2010, in quanto anche oggi risulta in stato di completo abbandono, come rilevasi nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°22**). Addirittura si rileva un miglioramento generale delle condizioni esterne dello stabile, derivanti da un recente intervento di manutenzione straordinaria eseguita all'intero stabile dal Condominio di cui fa parte.

In merito, previa richiesta formale all'Amm. p.t. del Condominio Giusnovello, Geom. S. Chiffi, e da attestato ricevuto (**Allegato N°17**), si è riscontrato che l'U.I. eseguita (identificata sui registri con la sigla S1 e mill. 48,74), ha un debito attuale nei confronti dello stesso, pari in totale ad **€ 6.663,32** (comprensivo del capitale oggetto di D.I. N°496/2014 a favore del Gruppo Carlomagno s.r.l.), che è anche creditore intervenuto nella procedura RGE N°106/2002.



AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED], mediante l'Atto di compravendita del 05/11/1981 (Rep. N°8450 – Notaio Dott. G. Giustiniani) da Vozzi Giuseppe (costruttore edile). Il detto titolo di trasferimento risulta accluso nell'Allegato N°03 della CTU depositata in data 11/11/2010 dal sottoscritto.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte della figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]. Sebbene sia abbandonato, vuoto e privo di energia elettrica, il bene in questione risulta nella disponibilità di [REDACTED]

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito al Catasto dei Fabbricati di Scanzano Jonico sul *Fg.60 mappale 643 sub.24* - intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED] - Cat. C/1 di 3, Cons. mq.109, Sup. Cat. mq.114 e R.C. di € 1.891,47.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003), che sulle N.T. delle procedure RGE 122/04 (10522-8249/2004), RGE 125/04 (11950-9220/2004) e di RGE 126/04 (10241-8041/2004).

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°23**), che dalla visura storica per immobile ed acclusa planimetria catastale (**Allegato N°24**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023



e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010) che, come sopra riportato, interessano anche il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dell'immobile è rimasta invariata, rispetto a quanto riportata sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sul grafico accluso di seguito (**Allegato N°25**);
- sebbene l'immobile risulti abbandonato da tempo, i valori assunti presso operatori immobiliari locali si orientano un valore unitario di € 950/mq; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene *de quo* è pari ad **€ 109.060** in c.t. (mq.114,80 x € 950/mq);
- il suddetto valore unitario stimato trova raffronto con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Centrale, Zona B1, Tipologia Negozi, Valore Mercato da 850 ad 1300 €/mq di superficie lorda;
- a tale valore vanno detratti gli oneri condominiali a tutt'oggi insoluti (per € 6.663,32);
- il Delegato alla vendita deve tener conto, che tale valore si dovrà considerare per 1/1, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002 e le riunite (122-125-126/2004), hanno gravato sia su [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria al 50% dello stesso.

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese condominiali insolute alla data del 31/08/2022 =

€ 6.663,32

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto B (per la quota di 1/1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 102.395,00

LOTTO D) - Alloggio residenziale

(ex-Lotto D della CTU in data 11/11/2010)

Bene in Via Magna Grecia, 30 - Scanzano J. (MT)

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il detto Lotto è ubicato in Via Magna Grecia civ.30, nell'abitato di Scanzano Jonico e fa parte di un edificio realizzato nei primi anni '80, dall'impresa "Edil Mare s.r.l."; viene identificato sullo stralcio RSDI accluso (**Allegato N°26**).



La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona B2" (in corso di completamento), quindi soggetta ai parametri dell'art.16, come rilevato dal documento urbanistico suddetto. La legittimità edilizia e i dati relativi al detto immobile non sono in alcun modo variati rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.16), nonché da Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), a cui si faccia ampio ed espresso riferimento.

Si fa presente al G.E. che nulla è cambiato sullo stato dell'immobile rispetto a quanto evidenziato nella CTU depositata in data 11/11/2010, come si rileva nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°27**). In merito agli oneri condominiali, previa richiesta formale all'Amm. p.t. del Condominio Magna Grecia, Geom. S. Chiffi, e come da attestato ricevuto (**Allegato N°17**), si è riscontrato che l'U.I. eseguita (identificata sui registri con sigla B10 e mill. 129,13), ha un debito attuale nei confronti dello stesso, al 30/06/2022, pari in totale a € **4.025,33** (comprensivo di consumi idrici al 31/12/2019).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED] mediante l'Atto di compravendita del 27/06/1983 (Rep. N°18766 - Notaio Dott. V. Lacanna) dalla "[REDACTED]" (impresa edile). Il detto titolo di trasferimento risulta accluso nell'Allegato N°03 della CTU depositata in data 11/11/2010 dal sottoscritto.

Con la dipartita di [REDACTED] e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte della figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciario, [REDACTED]. Ancora oggi l'alloggio *de quo* risulta abitato dalla famiglia di [REDACTED] (figlio degli esecutati), ma senza alcun tipo di contratto locatizio in essere.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito al Catasto dei Fabbricati di Scanzano Jonico sul *Fg.60 mappale 412 sub.12* - intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED] - Cat. A/3 di 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. mq.113 e R.C. di € 402,84.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003),



che sulle N.T. delle procedure RGE 122/04 (10522-8249/2004) e RGE 125/04 (11950-9220/2004).

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°28**), che dalla visura storica per immobile e acclusa planimetria catastale (**Allegato N°29**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023, a partire dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010), sebbene, come sopra riportato, non interessino in alcun modo il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dell'immobile è rimasta invariata, rispetto a quanto riportata sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sul grafico accluso di seguito (**Allegato N°30**);
- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, il valore unitario della zona si orienta sugli € 950/mq; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene *de quo* è pari ad **€ 132.060** in c.t. (mq.103,70 x 1,00 + mq.108,90 x 0,30 + mq.4,40 x 0,60 = mq.139 x € 950 al mq);
- il suddetto valore unitario stimato trova raffronto con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Centrale, Zona B1, Tipologia Abitazioni civili, Valore Mercato da 950 ad 1350 €/mq di superficie lorda;
- a tale valore vanno detratti gli oneri condominiali a tutt'oggi insoluti (per € 4.025,33);
- il Delegato alla vendita deve tener conto, che tale valore si dovrà considerare per 1/1, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002 e le riunite (122-125/2004), hanno gravato sia su [REDACTED]



data 11/11/2010 dal sottoscritto.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte della figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED], e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]. Ancora oggi l'immobile *de quo* risulta utilizzato dalla famiglia di [REDACTED] (figlio degli esecutati), ma senza alcun tipo di contratto locatizio in essere.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito al Catasto dei Fabbricati di Scanzano Jonico sul *Fg.60 mappale 412 sub.12* - intestato in proprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED] - Cat. A/3 di 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. mq.113 e R.C. di € 402,84.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003), che sulle N.T. delle procedure RGE 122/04 (10522-8249/2004) e RGE 125/04 (11950-9220/2004).

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°33**), che dalla visura storica per immobile e acclusa planimetria catastale (**Allegato N°34**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023, a partire dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010), sebbene, come sopra riportato, non interessino in alcun modo il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':



La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dell'immobile è rimasta invariata, rispetto a quanto riportata sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sul grafico accluso di seguito (**Allegato N°35**);
- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, il valore unitario della zona si orienta sugli € 500/mq; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene *de quo* è pari ad **€ 20.550** in c.t. (mq.41,10 x € 500/mq);
- il suddetto valore unitario stimato trova raffronto con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Centrale, Zona B1, Tipologia Box, Valore Mercato da 400 ad 600 €/mq di superficie lorda;
- a tale valore vanno detratti gli oneri condominiali a tutt'oggi insoluti (per € 165,49);
- il Delegato alla vendita deve tener conto, che tale valore si dovrà considerare per 1/1, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002 e le riunite (122-125/2004), hanno gravato sia su [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria al 50% dello stesso.

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese condominiali insolute alla data del 30/06/2022 =

€ 165,49

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto E (per la quota di 1/1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 20.385,00

LOTTO F) - Podere con case coloniche

(ex-Lotto F della CTU in data 11/11/2010)

Bene in Via Piemonte, 9-9/A - Scanzano J. (MT)

DESCRIZIONE SINTETICA:

Il detto Lotto è ubicato in C.da 3° Marzocco in agro di Scanzano Jonico, con precisione in Via Piemonte civ.9-9/A (strada trasversale alla principale arteria stradale, Via Lido Torre, che dallo svincolo della S.S. 106 raggiunge il lido di Scanzano Jonico e vari villaggi turistici della zona); è identificato sullo stralcio Google accluso (**Allegato N°36**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona Agricola", quindi soggetta ai parametri dell'art.34, nonché al Vincolo Paesaggistico di cui alla L.R. N°3/1990, come riportato nel CDU accluso e già citato.



La legittimità edilizia e i dati relativi al fabbricato censito con la p.lla 176, non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.22), nonché in Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), a cui si faccia ampio riferimento. Invece per l'originaria casa colonica (oggi censita alla p.lla 510/1 ex-p.lla 49), si rilevano lavori edilizi in corso d'opera, soggetti a due diverse pratiche inoltrate all'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°37**). Si fa notare però che, questi ultimi interventi edilizi, poiché iniziati in data successiva al pignoramento, andavano autorizzati dal G.E. incaricato, previa richiesta al Custode dei beni eseguiti, da parte del committente dell'opera.

La zona è storicamente vocata ad una agricoltura di tipo intensiva per via del clima mite, in quanto il minimo termico è raramente sotto lo zero. Il terreno, da un punto di vista agronomico e considerando il suo aspetto granulometrico, risulta caratterizzato da bassa percentuale di scheletro, che lo rende ben lavorabile e ricco dei principali elementi nutritivi (quali azoto, fosforo, ecc.), per cui risulta indicato alla coltivazione di arborati specializzati. Si fa presente al G.E. che nulla è cambiato dalla data del Sopralluogo relativo la CTU depositata l'11/11/2010, in quanto il fondo risultava e risulta ancora oggi coltivato per mandarinetto specializzato, con la presenza di oltre 600 piante per ettaro e quindi con buone prospettive di raccolto, come rilevasi dalla acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°38**). Sebbene trattasi di un solo Lotto da porre a base d'asta (di oltre 3 ha, a parte le superfici di sedime e di pertinenza dei fabbricati rurali), per avere un quadro chiaro e inequivocabile della stima da me redatta, questo è stato suddiviso in vari corpi, in base alle proprie caratteristiche, così come riportato nella stima depositata all'11/11/2010 e di seguito riepilogato:

- *F/1 fabbricato rurale_* trattasi di un'U.I. originaria del podere (casa colonica realizzata negli anni '50 dall'ESAB) oggi censita in Catasto Fabbricati al *Fg.72 p.lla 510 sub.1 (ex-p.lla 49)*, per una superficie totale commerciale di *mq.121* circa; risulta oggetto di recenti lavori edilizi di manutenzione straordinaria ancora in corso d'opera, mediante due Cila Edilizie del 28/03-08/10/2022, a nome del nipote dell'esecutato, [REDACTED] è stato oggetto di costituzione in Catasto Fabbricati, mediante Docfa prot. N°22972 del 23/06/2021, a seguito di dispositivo del G.E. con Verbale d'Udienza in data 27/06/2019; si precisa che il manufatto dovrà essere oggetto di minima demolizione parziale a causa di una superfetazione abusiva;
- *F/2 fabbricato rurale_* trattasi di un'U.I. originaria del podere (serbatoio derrate e deposito attrezzi realizzati negli anni '50 dall'ESAB), oggi censita nel Catasto dei Fabbricati al *Fg.72 p.lla 511 sub.1 (ex-p.lla 50)*, per una superficie totale commerciale di *mq.37* circa; è stato oggetto della stessa costituzione in Catasto Fabbricati di cui al mappale precedente; nei pressi del fabbricato si rilevano una serie di tettoie e manufatti, che sono tutti da demolire in quanto abusivi e senza



alcuna possibilità di essere sanati;

- *F/3 fondo rustico*_ trattasi della zona di compendio fondiario ubicata sul fronte laterale e posteriore all'ingresso principale del Lotto ed è coltivata a mandarineto (*Fg.72 p.lle 91-131*) per il totale di *mq.32.300* circa; il mandarineto, qualità clementine, di circa 42 anni di età (presumibile innesto nel 1981), con sesto di impianto di mt.4x4, è asservito da un impianto irriguo ad asperzione sopra chioma; come minimo si devono considerare almeno altri 3 anni di produzione e con una buona qualità (durata media di un agrumeto pari a 45 anni);
- *F/4 fabbricato rurale*_ trattasi di un'U.I. realizzata abusivamente negli anni '70 dall'esecutato, e poi sanata nel 2002 (ai sensi della Legge N°47/85), oggi censita in Catasto Fabbricati al *Fg.72 p.lla 176*, per una superficie totale commerciale di *mq.251* circa; in detta consistenza rientra anche una superficie in ampliamento (posta sul fronte anteriore del fabbricato), da sanare mediante l'art.36 del DPR 380/01; invece, di fianco al fabbricato originario vi è un piccolo manufatto (serbatoio) da demolire poiché non sanabile.

Tutti i costi dei manufatti da demolire sopra indicati, sono stati riportati nella mia Relazione integrativa depositata il 27/05/2019, su richiesta del G.E. con Verbale d'Udienza del 04/04/2019.

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante Contratto di vendita per la formazione di impresa agricola in data 09/07/1984 (Rep. N°3238 - Ufficiale Rogante Dott. F. Zito) dall' [REDACTED]; in tale data il detto [REDACTED] (ed in comunione legale dei beni), per cui sebbene intestato univocamente in Catasto al suddetto soggetto, la proprietà va intesa comunque al 50% tra i coniugi, sebbene trasferibile a base d'asta per l'intero, per via della procedura esecutiva, per questi beni, anche nei confronti della moglie, [REDACTED]. Il detto titolo di trasferimento risulta accluso nell'Allegato N°03 della CTU da me depositata in data 11/11/2010.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con la Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte di sua figlia [REDACTED] la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]

Il fabbricato F/1 è stato oggetto del contratto di locazione del 31/12/2019 tra [REDACTED] (esecutato) e il suo omonimo nipote, nato a Taranto il 02/12/1992 - per la durata di 4 anni a partire dal 01/01/2020 e scadenza al 31/12/2023 - registrato a Matera al prot. N°22030717255234024 del 07/03/2022 - ed allegato alla presente (**Allegato N°39**); tale contratto è chiaramente inoppo-



nibile alla procedura esecutiva *de qua*.

Il fabbricato F/2, insieme al fondo rustico F/3 e al fabbricato F4, risultano tutti nella disponibilità della esecutata, [REDACTED] (coniuge superstite del *de cuius* [REDACTED]); l'ultimo bene risulta anche la residenza della suddetta.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

I vari corpi del Lotto in questione sono oggi censiti nel Catasto di Scanzano J., così come segue:

- F1) in Catasto Fabbricati al *Fg.72 mappale 510 sub.1* - intestato a [REDACTED] in proprietà 1000/1000; Cat. A/3 di 1, Cons. 5 vani, Sup. Cat. mq.113 e R.C. di € 284,05;
- F2) in Catasto Fabbricati al *Fg.72 mappale 511 sub.1* - intestato a [REDACTED] in proprietà 1000/1000; Cat. C/2 di 2, Cons. mq.29, Sup. Cat. mq.30 e R.C. di € 70,39;
- F3) in Catasto Terreni al *Fg.72 mappale 91* - intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000; Qualità Uliveto di 2, Superficie are 8,00 - R.D. € 3,72 e R.A. € 2,89 e Qualità Agrumeto di 1, Superficie ha 2,6382 - R.D. € 1.090,01 e R.A. € 340,63; *Fg.72 mappale 131* - intestato c.s.; Qualità Uliveto di 2, Superficie are 1,39 - R.D. € 0,65 e R.A. € 0,50 e Qualità Agrumeto di 1, Superficie are 49,61 - R.D. € 204,97 e R.A. € 64,05;
- F4) in Catasto Fabbricati al *Fg.72 mappale 176* - intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000; Cat. A/3 di 2, Cons. 7 vani, Sup. Cat. mq.173 e R.C. di € 469,98.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003), che sulle N.T. delle procedure RGE 61/2004 (5809-4735/2004) e RGE 122/04 (10522-8249/2004).

Il suddetto Lotto viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°40**), che dalle visure storiche per immobile e, ove presenti, le relative planimetrie catastali (**Allegati N°41/44**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.



I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023 e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010) che, come sopra riportato, interessano anche i beni eseguiti in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dei vari beni è rimasta invariata, rispetto a quanto riportato sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sui grafici acclusi di seguito (**Allegati N°45/48**);
- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, il valore della zona per le cd. case coloniche originarie (F/1 - p.lla 510/1) si orienta in totale su circa € 40.000; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per l'immobile *de quo* pari ad € 42.385,00 (mq.85,90 x 1,00 + mq.22,20 x 0,30 + mq.23,20 x 0,60 + mq.585 x 1/2 x 0,05 = mq.121,10 x € 350/mq), rientra nei valori di mercato attuali;
- dagli stessi operatori immobiliari locali, si è desunto che il valore da me stimato all'attualità, per il deposito attrezzi (F/2 - p.lla 511/1), pari ad € 10.861,20 (mq.37,10 x 1,00 + mq.585 x 1/2 x 0,05 = mq.51,72 x € 350/mq x 60%) si ritiene aderente ai valori della zona;
- per carpire il valore della sola terra nuda di aziende ubicate nella stessa zona, con pari caratteristiche tra cui qualità del terreno, giacitura e presenza rete idrica consortile, lo scrivente ha poi eseguito una serie di ricerche presso Conservatoria, OMI e agenzie immobiliari locali; sono state assunte anche informazioni ufficiose, ma eseguite con criteri di ricerche ritenute valide quali interviste ad opinion leader, tecnici ed operatori del settore, che possono far ritenere tali dati altrettanto validi come le indagini statistiche effettuate con un congruo numero di atti di compravendita; da tutte queste ricerche è emerso che un ettaro di terra nuda irrigua (Vo) in agro di Scanzano Jonico, Contrada 3° Marzocco, Via Piemonte (F/3 - p.lle 91-131), ha un valore unitario per ettaro pari a circa € 24.000 (Euro Ventiquattromila/00);
- nel caso dell'agrumeto specializzato a mandarini (varietà clementine), oltre al Vo si deve sviluppare un bilancio sintetico analizzando spese e ricavi nei 45 anni canonici di vita, per attualizzare i redditi alla data della stima; per ottenere tale valore è stata ipotizzata una spesa annua complessiva pari a € 4.644/ha (potatura, quota consortile, concime, raccolta, trattamenti fitosanitari, gasolio e trattorista); inoltre, in base al numero delle piante e alla produzione delle stesse si ottiene il prezzo medio di prodotto venduto di € 8.550/ha (625 piante x 36 kg/pianta - 5% scarto = 21.375 kg x € 0,40); per attualizzare al 2023, i redditi futuri, è stata utilizzata la seguente



formula delle tavole finanziarie di estimo agrario, ove V_m è il valore intermedio del fondo, Pr è la sommatoria di tutti i prodotti, Sp sono le spese sostenute, V_0 è il valore di terra nuda, $1/Q_n$ è il saggio di capitalizzazione al 2% (come da informazioni presso istituti di credito e i coefficienti di riferimento delle tavole finanziarie):

$$V_m = \frac{\sum_{m}^n (Pr - Sp) + V_0}{q^{n-m}}$$

- dalle informazioni ricevute dal conduttore, in fase di sopralluogo, l'agrumeto in questione è stato piantato nel 1981, per cui ad oggi questo mandarineto è quasi a fine produzione e il termine di ciclo produttivo è previsto al 2025; ne consegue che il valore di stima per il detto bene (F/3 - p.lle 91-131) sarà pari a **€ 108.654,29** [3 anni residui_2023/2025 = € 25.650 (produzione lorda) - € 13.932 (sommatoria spese) = € 11.718/ha (ricavo netto) + € 24.000 (V_0) x 0,942322 (V_m) x ha 3,2282 consistenza reale della porzione del Lotto considerato];
- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, i fabbricati realizzati successivamente alla assegnazione originaria del podere (F/4 - p.lla 176), si orientano in circa € 100.000 per una consistenza media di circa mq.150; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene esecutato, pari ad **€ 97.296,45** (mq.165,50 x 1,00 + mq.48,80 x 0,80 + mq.23,00 x 0,30 + mq.251 x 0,05 = mq.223,67 x € 435/mq), rientra nei valori di mercato attuali;
- tutti i valori stimati per i fabbricati rurali trovano raffronto con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Suburbana/Borgo Rurale - E2, Tipologia Abitazioni civili, Valore di Mercato da 350 ad 520 €/mq di superficie lorda;
- ai valori dei fabbricati rurali, dovranno essere detratti i costi per varie demolizioni previste dal sottoscritto CTU e riportate nella mia nota integrativa depositata in Cancelleria il 27/05/2019, per un totale di € 10.300,00.

il Delegato alla vendita dovrà tener conto che il valore complessivo del Lotto F si dovrà considerare per la quota di 1/1, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002 e le procedure a questa riunite (61-122/2004), hanno gravato sia su [REDACTED], comproprietaria al 50% dell'intero compendio immobiliare.

Si faccia riferimento, per le consistenze commerciali oggetto di stima, sia a quanto riportato nella mia Relazione depositata in data 11/11/2010 (pagg.23/29), che alla seguente tabella schematica, ove sono riepilogati i valori di stima di ogni Corpo facente parte del Lotto F).



RIEPILOGO STIMA LOTTO F)

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione sintetica beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
F/1 - casa colonica	Fabbricato rurale originario (lavori in corso di manutenzione straordinaria)	121,10	€ 42.385,00
F/2 – deposito/silos	Accessori rurali originari (ante '67)	51,72	€ 10.861,20
F/3 – mandarineto	Agrumeto specializzato (clementine)	32.282	€ 108.654,29
F/4 – residenza agricola	Fabbricato rurale (nuova costruzione)	223,67	€ 97.296,45

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):

Spese per lavori edili di demolizione/regolarizzazione =

€ 10.300,00**Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto F (per la quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale:

€ 248.895,00**LOTTO G) - Fabbricato rurale****(ex-Lotto G della CTU in data 11/11/2010)****Bene in Via Piemonte, 12 - Scanzano J. (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in C.da 3° Marzocco in agro di Scanzano Jonico, con precisione in Via Piemonte civ.12 (strada trasversale alla principale arteria stradale, Via Lido Torre, che dallo svincolo della S.S. 106 raggiunge il lido di Scanzano Jonico e vari villaggi turistici della zona); è identificato sullo stralcio Google accluso (**Allegato N°49**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona Agricola", quindi soggetta ai parametri dell'art.34, nonché al Vincolo Paesaggistico di cui alla L.R. N°3/1990, come riportato nel CDU accluso e già citato. La legittimità edilizia e i dati relativi al fabbricato censito con la p.lla 177, non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.32) e nell'Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), a cui si faccia ampio riferimento.

Si fa presente al G.E. che, rispetto a quanto evidenziato nella CTU depositata in data 11/11/2010, come si rileva nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°50**), sembra che il fabbricato



de quo sia disabitato e in stato di abbandono, sebbene non sia stato possibile constatarlo con certezza, visto che risultava inaccessibile per via del cancello all'ingresso del cortile di pertinenza.

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile era esistente sul podere N°539 (ex-p.lla 110), pervenuto al sig. [REDACTED] mediante Contratto di vendita per la formazione di impresa agricola in data 09/07/1984 (Rep. N°3238 - Ufficiale Rogante Dott. F. Zito) dall' [REDACTED] con Atto di donazione del 28/05/1995 (Rep. N°89957 - Notaio Achille Vitelli di Bernalda), [REDACTED] solo il fondo rustico di cui sopra (costituito dalle p.lle 110 e 186), escludendo quindi espressamente la proprietà del fabbricato rurale esecutato, censito con la p.lla 177. I detti titoli di trasferimento risultano acclusi nell'Allegato N°03 della CTU da me depositata in data 11/11/2010 per cui, si evidenzia che sebbene il fabbricato sia intestato in Catasto solo come proprietà per l'area al detto esecutato, questo va correttamente intestato per l'intero, ai coniugi [REDACTED] a (al 50% ciascuno), e quindi trasferibile a base d'asta solo per 1/2.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con la Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte di sua figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciario, [REDACTED].

Oggi il fabbricato pare, che risulti detenuto da [REDACTED], unico erede di Fodaro Elisabetta (vedova di [REDACTED] - fratello dell'esecutato), e quindi nella sua esclusiva disponibilità.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito al Catasto dei Fabbricati di Scanzano Jonico sul *Fg.72 mappale 177* - intestato in proprietà per l'area a [REDACTED] e in proprietà superficiaria a Fodaro Elisabetta - Cat. A/3 di 1, Cons. 5 vani, Sup. Cat. mq.119 e R.C. di € 284,05.

Il bene esecutato viene identificato esclusivamente sulla N.T. della procedura RGE 122/04 (10522-8249/2004) c/ [REDACTED] (che è stata comunque riunita alla principale RGE 106/2002).

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°51**), che dalle visure storiche per immobile e acclusa planimetria catastale (**Allegato N°52**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]



- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023, a partire dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010), sebbene, come sopra riportato, non interessino in alcun modo il bene esecutato in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dell'immobile è rimasta invariata, rispetto a quanto riportata sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente individuato sui grafici acclusi di seguito (**Allegato N°53/54**);
- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, il valore della zona per le cd. case coloniche originarie (p.lla 177) si orienta in totale su circa € 40.000; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per il bene *de quo* pari ad € 41.650,00 (mq.119,00 x € 350/mq), rientra nei valori di mercato attuali;
- il valore stimati per il fabbricato rurale *de quo* trova raffronto con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Suburbana/Borgo Rurale - Zona E2, Tipologia Abitazioni civili, Valore di Mercato da 350 ad 520 €/mq di superficie lorda;
- a tale valore vanno detratti i costi dovuti al Comune di Scanzano Jonico, come riportato nel Nulla Osta prot. N°12687/97 del 03/03/2005, a tutt'oggi insoluti (all'epoca pari ad € 850), che però potrebbero subire maggiorazioni vista la data di richiesta;
- il Delegato alla vendita deve tener conto però, che tale valore si dovrà considerare per 1/2, in quanto la procedura esecutiva RGE 122/2004, ha gravato solo su [REDACTED] e non anche sul suo coniuge, [REDACTED] comproprietaria per il 50% dello stesso.

Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarsi):



Sanzione amministrativa per danno paesistico al 03/03/2005 =

€ 850,00

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto G (per la quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 40.800,00**LOTTO H) - Podere con casa colonica****(ex-Lotto H della CTU in data 11/11/2010)****Bene in Via Torino, 8 - Scanzano J. (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in C.da Terzo Cavone in agro di Scanzano Jonico, con precisione in Via Torino civ.12 (strada parallela alla principale arteria stradale, Via Napoli, che dallo svincolo della S.S. 106 raggiunge il lido di Terzo Cavone); è identificato sullo stralcio Google accluso (**Allegato N°55**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 23/10/2009, in "Zona Agricola", quindi soggetta ai parametri dell'art.34, nonché al Vincolo Paesaggistico di cui alla L.R. N°3/1990, come riportato nel CDU accluso e già citato. La legittimità edilizia e i dati relativi al fabbricato censito sul Fg.68 p.IIIa 961/1 (ex-681), non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.35), nonché nell'Attestato di legittimità rilasciato dall'UTC di Scanzano J. (**Allegato N°04**), a cui si faccia ampio riferimento.

La zona è storicamente vocata ad una agricoltura di tipo intensiva per via del clima mite, in quanto il minimo termico è raramente sotto lo zero. Il terreno, da un punto di vista agronomico e considerando il suo aspetto granulometrico, risulta caratterizzato da bassa percentuale di scheletro, che lo rende ben lavorabile e ricco dei principali elementi nutritivi (quali azoto, fosforo, ecc.), per cui risulta indicato alla coltivazione di arborati specializzati. Si fa presente al G.E. che alla data del Sopralluogo relativo la CTU depositata l'11/11/2010, il suddetto fondo risultava coltivato in parte ad agrumeto, con la presenza di circa 1500 piante di mandarini (qualità *citrus clementina*) ed in parte a frutteto, con la presenza di circa 500 piante di albicocco, quindi con ottime prospettive annuali di raccolto, mentre con il Sopralluogo in data 19/09/2022 si è constatato l'assoluto abbandono dello stesso, come rilevasi nell'acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°56**).

Sebbene trattasi di un solo Lotto da porre a base d'asta (di circa 4,5 ha. a parte la superficie di sedime del fabbricato rurale), per avere un quadro chiaro ed inequivocabile della stima da me redatta, questo è stato suddiviso in due corpi, in base alle proprie caratteristiche, così come riportato



nella stima depositata all'11/11/2010 e di seguito riepilogato:

- *H/1 fondo rustico*_ trattasi della zona di compendio fondiario ubicata sul fronte laterale e posteriore all'ingresso principale del Lotto (*Fg.68 p.lle 220-243-244-245-680*) ed ha una consistenza totale di *mq.44.600* circa; è asservito da impianto irriguo ma è completamente abbandonato e quindi incolto;
- *H/2 fabbricato rurale*_ trattasi dell'U.I. originaria del podere (casa colonica realizzata negli anni '50 dall'ESAB) oggi censita in Catasto Fabbricati al *Fg.68 p.lla 961 sub.1 (ex-p.lla 681)*, per la superficie totale commerciale di *mq.111* circa; risulta oggetto di recenti e più evidenti lesioni rispetto a quanto rilevato nel precedente sopralluogo del 2010; è stato oggetto di costituzione in Catasto Fabbricati, mediante attribuzione di RC presunta dall'Ufficio ai sensi del D.L. N°78/2010, recante prot. N°236088 del 09/12/2011.

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante Atto di vendita del 06/06/1985 (Rep. N°15169 - Notaio R. Caravoglios di Castellaneta) dal sig. [REDACTED]; in tale data il detto [REDACTED] (ed in comunione legale dei beni), per cui sebbene intestato univocamente in Catasto al suddetto soggetto, questo va correttamente intestato ai coniugi [REDACTED] (al 50% ciascuno), e quindi trasferibile a base d'asta solo per 1/2. Il detto titolo di trasferimento risulta accluso nell'Allegato N°03 della CTU da me depositata in data 11/11/2010.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con la Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte di sua figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED], e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]. Sia il fabbricato che il fondo rustico, risultano attualmente abbandonati ed incolti, ma comunque nella disponibilità degli eredi dell'esecutato, [REDACTED].

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

I vari corpi del Lotto in questione sono oggi censiti nel Catasto di Scanzano J., così come segue:

- *H/1*) in Catasto Terreni al *Fg.68 mappale 220* - intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000; Qualità Agrumeto di 2, Superficie ha 1,1280 - R.D. € 378,67 e R.A. € 125,25; *mappa-*



le 243 - intestato c.s.; Qualità Agrumeto di 2, Superficie are 78,60 - R.D. € 263,86 e R.A. € 87,28; mappale 244 - intestato c.s.; Qualità Agrumeto di 2, Superficie ha 1,1030 - R.D. € 370,27 e R.A. € 122,48; mappale 245 - intestato c.s.; Qualità Agrumeto di 2, Superficie ha 1,0690 - R.D. € 358,86 e R.A. € 118,70 - Qualità Seminativo di 2, Superficie ca 10 - R.D. € 0,05 e R.A. € 0,03; mappale 680 - intestato c.s.; Qualità Agrumeto di 2, Superficie are 36,61 - R.D. € 122,90 e R.A. € 40,65 - Qualità Seminativo di 2, Superficie ca 51 - R.D. € 0,25 e R.A. € 0,13;

- H/2) in Catasto Fabbricati al Fg.68 mappale 961 sub.1 (ex-681) - intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000; Cat. A/3 di 2, Cons. 7 vani, Sup. Cat. - e R.C. di € 469,98.

Il bene esecutato viene identificato correttamente sulla N.T. del pignoramento (1785-1414/2003).

Il suddetto Lotto viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (**Allegato N°57**), che dalle visure storiche per immobile e, ove presenti, le relative planimetrie catastali (**Allegati N°58/59**).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 1/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (**Allegato N°13**) aggiornata al 24/01/2023 e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010) che, come sopra riportato, non interessano in alcun modo i beni esecutati in questione.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- la consistenza dei vari beni è rimasta invariata, rispetto a quanto riportato sul pregresso elaborato peritale, ed è chiaramente rappresentata sul grafico accluso di seguito (**Allegato N°60**);
- per carpire il valore della sola terra nuda di aziende ubicate nella stessa zona, con pari caratteristiche tra cui qualità del terreno, giacitura e presenza rete idrica consortile, lo scrivente ha poi



eseguito una serie di ricerche presso Conservatoria, OMI e agenzie immobiliari locali; sono state assunte anche informazioni ufficiose, ma eseguite con criteri di ricerche ritenute valide quali interviste ad opinion leader, tecnici ed operatori del settore, che possono far ritenere tali dati altrettanto validi come le indagini statistiche effettuate con un congruo numero di atti di compravendita; da tutte queste ricerche è emerso che un ettaro di terra nuda irrigua (Vo) in agro di Scanzano Jonico, Contrada Terzo Cavone, Via Torino (H/1 - Fg.68 p.lle 220-243-244-245-680), ha un valore unitario/ha di circa € 24.000 (Euro Ventiquattromila/00); ne riviene quindi che la consistenza di questo bene porta ad un valore di stima di **€ 77.476,80** (ha 3,2282 x € 24.000/ha);

- dai valori assunti presso operatori immobiliari locali, il valore della zona per le cd. case coloniche originarie (H/2 – Fg.68 p.lla 961/1) si orienta in totale su circa € 40.000; ne riviene quindi che il valore da me stimato all'attualità, per l'immobile *de quo* pari ad **€ 38.710,00** (mq.95,70 x 1,00 + mq.21,90 x 0,30 + mq.13,90 x 0,60 = mq.110,60 x € 350/mq), rientra nei valori di mercato attuali, considerando anche l'attuale precarietà strutturale del fabbricato;
- il valore stimato per il fabbricato rurale trova raffronto con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre 2022, per la Fascia Suburbana/Borgo Rurale - Zona E2, Tipologia Abitazioni civili, Valore di Mercato da 350 ad 520 €/mq di superficie lorda.

il Delegato alla vendita dovrà tener conto che il valore complessivo del Lotto H si dovrà considerare per la quota di 1/2, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002, ha gravato solo su [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria al 50% dell'intero compendio immobiliare.

Si faccia riferimento, per le consistenze commerciali oggetto di stima, sia a quanto riportato nella mia Relazione depositata in data 11/11/2010 (pagg.36/38), che alla seguente tabella schematica, ove sono riepilogati i valori di stima di ogni Corpo facente parte del Lotto H).

RIEPILOGO STIMA LOTTO H)

<i>Identificazione Corpo</i>	<i>Descrizione sintetica beni stimati</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
H/1 – incolto produttivo	Fondo rustico irriguo (abbandonato)	121,10	€ 77.476,80
H/2 – casa colonica	Fabbricato originario (lesioni evidenti rispetto al sopralluogo precedente)	32.282	€ 38.710,00

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto H (per la quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale:

€ 116.185,00



LOTTO I) - Fondo rustico**(ex-Lotto I della CTU in data 11/11/2010)****Bene in C.da Recoleta - Montalbano Jonico (MT)****DESCRIZIONE SINTETICA:**

Il detto Lotto è ubicato in C.da Recoleta (o Quattro Colonne) nell'agro di Montalbano J., ed è accessibile da una stradina interpodereale senza uscita, con ingresso a raso dalla S.P. Fratta, che conduce all'abitato di Montalbano J.); viene identificato sullo stralcio RSDI accluso (**Allegato N°61**).

La zona urbanistica di cui fa parte l'immobile è definita dal vigente R.U. locale, approvato con Delibera di C.C. N°44 del 22/06/2012 e successiva Variante con Delibera di C.C. N°28 del 14/09/2022, in "E2" (aree destinate ad usi agricoli), quindi soggetta ai parametri dell'art.39 delle N.T.A. relative, come riportato nel CDU accluso (**Allegato N°05**). Lo stato urbanistico dei luoghi non è in alcun modo variato rispetto alle verifiche già eseguite dal sottoscritto CTU e riportate nella propria Relazione depositata in data 11/11/2010 (pag.40), a cui si faccia ampio riferimento.

La zona è storicamente vocata ad una agricoltura di tipo intensiva per via del clima mite, in quanto il minimo termico è raramente sotto lo zero. Il terreno, da un punto di vista agronomico è caratterizzato da suolo ben strutturato, moderatamente ricco di sostanza organica e con bassa percentuale di scheletro; caratteristica che rende i terreni sciolti e ben lavorabili, nonché dotati dei principali elementi nutritivi (quali azoto, fosforo e potassio); l'altra caratteristica positiva del fondo *de quo* è di avere una giacitura piana. Il soprassuolo è costituito da alberi di agrumi abbastanza sofferenti ed alcuni completamente secchi, con la presenza anche di erbacce spontanee.

Si fa presente al G.E. che alla data del Sopralluogo relativo la CTU depositata l'11/11/2010, lo stesso fondo risultava coltivato come aranceto (qualità *navelina*), con la presenza di circa 650 piante, e quindi con discrete prospettive di raccolto, mentre con il Sopralluogo in data 19/09/2022 si è constatato l'assoluto abbandono dello stesso, come rilevasi nella acclusa documentazione fotografica (**Allegato N°62**).

AGGIORNAMENTI PROVENIENZA E POSSESSO:

Il fondo è pervenuto al sig. [REDACTED] mediante Contratto di vendita per la formazione di impresa agricola in data 23/03/1993 (Rep. N°7384 - Ufficiale Rogante Dott. F. Zito) dall' [REDACTED] per quanto riguarda la p.lla 304 e mediante Contratto di vendita per la formazione di impresa agricola in data 09/07/1984 (Rep. N°3238 - Ufficiale Rogante Dott. F. Zito) dall' [REDACTED] per quanto riguarda la p.lla 305; in tali date il [REDACTED] (ed in comunione legale



dei beni), come riportato anche nel titolo di trasferimento già accluso nell'Allegato N°03 della CTU in data 11/11/2010, per cui sebbene intestato univocamente in Catasto al detto soggetto, la proprietà va comunque intesa al 50% tra i coniugi, e quindi trasferibile a base d'asta solo per 1/2.

Con la dipartita di [REDACTED] (in data 31/07/2020) e la mancanza di una Dichiarazione di successione presentata a tutt'oggi, ma con la Dichiarazione di rinuncia alla sua eredità da parte di sua figlia [REDACTED], la quota di 1/2 di questo Lotto da porre in vendita, dovrà essere prima intestata (a meno di ulteriori rinunce), al coniuge superstite, [REDACTED] e al figlio non rinunciatario, [REDACTED]. Sebbene sia abbandonato e incolto, il fondo in questione risulta nella disponibilità del figlio non rinunciatario.

AGGIORNAMENTO DATI IPO-CATASTALI:

Il Lotto in questione è oggi censito in Catasto dei Terreni di Montalbano Jonico, sul *Fg.56 mappale 304* - intestato in proprietà per 1000/1000 a [REDACTED] - Qualità Agrumeto di 1, Superficie are 47,00 - R.D. € 194,19 e R.A. € 60,68; e *mappale 305* - intestato c.s. - Qualità Agrumeto di 1, Superficie are 52,50 - R.D. € 216,91 e R.A. € 67,78.

Rispetto alla N.T. del Pignoramento (1785-1414/2003) si rileva che le particelle 304-305 sono state erroneamente indicate come censite al Catasto di Scanzano J., invece che di Montalbano Jonico.

Il suddetto bene viene identificato sia sullo stralcio di mappa accluso (*Allegato N°63*), nonché sulle visure storiche per immobile e per Comune (*Allegato N°64*).

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inserite nella mia pregressa CTU depositata in data 11/11/2010 (Allegato N°03), mediante le necessarie visure ipotecarie aggiornate alla data attuale, si sono rilevati questi ulteriori gravami a carico di entrambi i coniugi [REDACTED]:

- **18/02/2014** (RG 1367–RP 103): Rinnovazione ipoteca a favore di Castello Finance s.r.l. - Roma, già iscritta ai NN.1780/127 del 14/03/1994, per la complessiva somma di € 309.874,14 di cui € 103.291,38 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.60 p.lla 643 sub.23 e sub.24;
- **06/05/2022** (RG 4084–RP 447): Rinnovazione ipoteca a favore di Banca Popolare del Materano S.p.A. - Matera, iscritta ai NN.5219/747 del 28/06/2002 per complessiva somma di € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale gravante sulle U.I. censite al Catasto Fabbricati di Scanzano J. al Fg.72 p.lle 176 - 510 sub.1 - 511 sub.1 e al Catasto Terreni al Fg.72 p.lle 91-131.

I suddetti gravami sono rilevabili dalla visura ipotecaria (*Allegato N°13*) aggiornata al 24/01/2023 e partente dal 25/10/2010 (ultima data dei gravami di cui alla CTU depositata all'11/11/2010), ma che, come sopra riportato, non interessano in alcun modo il bene esecutato in questione.



AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ALL'ATTUALITA':

La stima del Lotto in questione, non si discosta di molto dalla CTU depositata dal sottoscritto in data 11/11/2010, per i motivi di seguito indicati:

- sebbene il detto fondo risulta abbandonato ed incolto, può essere valutato alla stessa stregua dei terreni nudi della zona circostante e che, da informazioni assunte presso operatori immobiliari locali, si aggira su un valore unitario/ha di € 20.000; ne riviene quindi che la consistenza di questo bene porta ad un valore di stima pari ad € 19.900 in c.t. (ha 0,9950 x € 20.000/ha);
- il Delegato alla vendita deve tener conto però, che tale valore si dovrà considerare per 1/2, in quanto la procedura esecutiva RGE 106/2002, ha gravato solo su [REDACTED] e non anche sul suo coniuge, [REDACTED] comproprietaria per il 50% dello stesso.

Prezzo aggiornato a base d'asta del Lotto I (per la quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto attuale =

€ 19.900,00

ALLEGATI DELLA CTU INTEGRATIVA:

- RGE 2002-106_01 – certificati anagrafici;
- RGE 2002-106_02 – Sopralluogo e avvisi;
- RGE 2002-106_03 – risultanze ereditarie;
- RGE 2002-106_04 – certificati urbanistici Scanzano;
- RGE 2002-106_05 – certificati urbanistici Montalbano;
- RGE 2002-106_06 – schema procedura RGE 106/2002;
- RGE 2002-106_07 – schema altre procedure;
- RGE 2002-106_08 – schema riepilogativo per Lotti;
- RGE 2002-106_09 – stralcio RSDI di Lotto A;
- RGE 2002-106_10 – foto attuali del Lotto A;
- RGE 2002-106_11 – stralcio di mappa Lotto A;
- RGE 2002-106_12 – visure catastali Lotto A;
- RGE 2002-106_13 – visura ipotecaria aggiornata;
- RGE 2002-106_14 - stralcio RSDI di Lotto B;
- RGE 2002-106_15 – stima costi di regolarizzazioni;
- RGE 2002-106_16 – foto attuali del Lotto B;
- RGE 2002-106_17 - attestato Amm. Cond. p.t.;
- RGE 2002-106_18 – stralcio di mappa Lotto B;



- RGE 2002-106_19 – visure catastali Lotto B;
- RGE 2002-106_20 – grafico attuale Lotto B;
- RGE 2002-106_21 - stralcio RSDI di Lotto C;
- RGE 2002-106_22 - foto attuali del Lotto C;
- RGE 2002-106_23 - stralcio di mappa Lotto C;
- RGE 2002-106_24 - visure catastali Lotto C;
- RGE 2002-106_25 - grafico attuale Lotto C;
- RGE 2002-106_26 - stralcio RSDI di Lotto D;
- RGE 2002-106_27 - foto attuali del Lotto D;
- RGE 2002-106_28 - stralcio di mappa Lotto D;
- RGE 2002-106_29 - visure catastali Lotto D;
- RGE 2002-106_30 - grafico attuale Lotto D;
- RGE 2002-106_31 - stralcio RSDI di Lotto E;
- RGE 2002-106_32 - foto attuali del Lotto E;
- RGE 2002-106_33 - stralcio di mappa Lotto E;
- RGE 2002-106_34 - visure catastali Lotto E;
- RGE 2002-106_35 - grafico attuale Lotto E;
- RGE 2002-106_36 - stralcio RSDI di Lotto F;
- RGE 2002-106_37 – titoli edilizi in corso d’opera;
- RGE 2002-106_38 - foto attuali del Lotto F;
- RGE 2002-106_39 – contratto di locazione F/1;
- RGE 2002-106_40 – stralcio di mappa Lotto F;
- RGE 2002-106_41 – visure catastali corpo F/1;
- RGE 2002-106_42 – visure catastali corpo F/2;
- RGE 2002-106_43 – visure catastali corpo F/3;
- RGE 2002-106_44 – visure catastali corpo F/4;
- RGE 2002-106_45 – stralcio ubicativo Lotto F;
- RGE 2002-106_46 – grafico attuale corpo F/1;
- RGE 2002-106_47 – grafico attuale corpo F/2;
- RGE 2002-106_48 – grafico attuale corpo F/4;
- RGE 2002-106_49 – stralcio RSDI di Lotto G;
- RGE 2002-106_50 – foto attuali del Lotto G;
- RGE 2002-106_51 – stralcio di mappa Lotto G;



- RGE 2002-106_52 – visure catastali Lotto G;
- RGE 2002-106_53 – stralcio ubicativo Lotto G;
- RGE 2002-106_54 – grafico attuale Lotto G;
- RGE 2002-106_55 – stralcio RSDI di Lotto H;
- RGE 2002-106_56 – foto attuali del Lotto H;
- RGE 2002-106_57 – stralcio di mappa Lotto H;
- RGE 2002-106_58 – visure catastali corpo H/1;
- RGE 2002-106_59 – visure catastali corpo H/2;
- RGE 2002-106_60 – grafico attuale corpo H/2;
- RGE 2002-106_61 – stralcio RSDI di Lotto I;
- RGE 2002-106_62 – foto attuali del Lotto I;
- RGE 2002-106_63 – stralcio di mappa Lotto I;
- RGE 2002-106_64 – visure catastali Lotto I;
- RGE 2002-106_65 - Notifica della CTU alle parti.

Data generazione:

Matera, 17/02/2023

L'Esperto alla stima

GEOMETRA EMANUELE DI CECCA

