

TRIBUNALE DI MATERA (Area Esecuzioni Immobiliari)

**RELAZIONE DI STIMA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER
L'ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E.I. N°106/2002 (P.U. 28/04/2011)**

Creditori di procedura: ZURICH INSURANCE COMPANY S.A. + 9

Debitori eseguiti: coniugi [REDACTED]

1) PREMESSE E SOPRALLUOGHI:

Con il Decreto dell'8/9/2009, il G.E. del Tribunale di Matera, **Dr. Valentina Ferrara**, nominava il sottoscritto C.T.U., **Geom. Di Cecca Emanuele**, al fine di valutare l'intero compendio immobiliare pignorato e descritto di conseguenza.-

All'Udienza in data 14/10/2009, il sottoscritto dopo aver ritualmente accettato l'incarico e prestato il giuramento, ha acquisito i relativi fascicoli della presente procedura, al fine di poter svolgere l'incarico affidatogli.- A causa dei ristretti tempi concessi per lo svolgimento dell'incarico, e per l'iniziale impedimento da parte dei debitori eseguiti di compiere le dovute operazioni peritali (poi resisi disponibili), nonché per le difficoltà incontrate nell'acquisizione dei documenti dalle varie amministrazioni comunali ove sono posti i diversi immobili pignorati, si è dovuto richiedere al G.E. proroga per il deposito dell'elaborato peritale, a cui si è comunque ottemperato nei termini prescritti.- Si precisa che si sono dovuti compiere nr.4 sopralluoghi, nelle diverse località interessate, al fine di eseguire tutti i rilievi necessari all'esatta identificazione degli immobili "de quo".-

Alla data del 15/7/2010 mi sono recato nell'agro di Scanzano J., al civ.9 di Via Piemonte, luogo d'incontro con le parti, come comunicato sia ai debitori che ai rappresentanti legali dei creditori (rif. raccomand. a.r. e fax del 10/7/2010), ove alla presenza del figlio di questi, [REDACTED], si sono effettuate le operazioni

peritali relative le p.lle 49-50-176-91-131 del fg.72; terminati tali rilievi ci si è trasferiti in Via Torino civ.8, sempre nell'agro di Scanzano J., per identificare i beni censiti sul fg.68 p.lle 220-243-244-245-680-681; dopo di che ci siamo recati in loc. "3° Marzocco" per rilevare il fondo rustico censito sul fg.70 p.la 285; si è eseguita anche una ispezione nella Zona P.I.P. di Scanzano J., per individuare gli immobili oggi espropriati dal suddetto Comune e da questo assegnati alla ditta "Aesitalia s.r.l." e prima censiti sul fg.59 alle p.lle 1132-1133-1134-1135; infine, trasferiti in agro di Montalbano Jonico sono stati individuati i fondi rustici censiti sul fg.56 con p.lle 304-305; giunta la sera non si poteva più proseguire nelle operazioni peritali che, quindi, sono state rinviate alla data del **22/07/2010**, come riportato nel **Verbale di Sopralluogo N°1 (Allegato N°01)**.- Infatti, alla data stabilita mi sono recato in abitato di Scanzano Jonico, e con precisione in Via Papa Giovanni XXIII civv.27/29, per rilevare gli immobili censiti sul fg.60 p.la 643 sub.23-24; si sono effettuati anche rilievi fotografici dell'immobile in Via G. Rossini civ.10, censito sul fg.60 p.la 658 sub.61, che però come descritto di seguito, non è stato mai nella proprietà dei debitori; poi trasferiti in Via Magna Grecia civ.30/32 (ex-Via Mattei), si sono eseguiti i rilievi agli immobili censiti al fg.60 p.la 412 sub.12-17; terminate tali operazioni peritali, si stabilì di differire i rilievi per l'immobile censito al fg.72 p.la 177, poiché abitato da famiglia della sig.ra Fodaro Elisabetta (cognata dei debitori esecutati), che quindi sarebbe stata opportunamente preavvisata del sopralluogo; il tutto come riportato nel **Verbale di Sopralluogo N°2 (Allegato N°01)**.- Alla data del **6/8/2010**, con la presenza del figlio dei debitori esecutati, già prima citato, mi sono nuovamente recato in agro di Scanzano J., al civ.12 di Via Piemonte, ove si sono potuti eseguire i soli rilievi esterni all'immobile in catasto al fg.72 p.la 177, poiché seppur avvisata

dagli esecutati, la sig.ra Fodaro Elisabetta non si presentava; al termine delle operazioni peritali si è redatto il **Verbale di Sopralluogo N°3 (Allegato N°01)**.-

Infine, in data **9/8/2010**, mi sono recato nell'agro di Montescaglioso, ove alla presenza del solo mio collaboratore (in quanto i debitori non sapevano arrivarci, come da loro già dichiarato nei precedenti verbali), sono stati individuati i fondi oggetto di esecuzione, e con precisione censiti al fg.44 p.la 142, fg.41 p.lle 41-44 e sul fg.50 p.lle 462-469; tale ricerca è risultata di notevole difficoltà, sia per il motivo che nelle campagne di Montescaglioso è raro incontrare contadini che ti sappiano indicare la zona di ricerca, nonché per il motivo che alcuni dei fondi in questione, risultavano accessibili solo da tratturi percorribili con automezzi a quattro ruote motrici, il che ha reso necessario di tornare in loco nel pomeriggio con idoneo autoveicolo noleggiato all'uopo; il tutto come riportato nel **Verbale di Sopralluogo N°4 (Allegato N°01)**, accluso di seguito.-

In diverse e altre date, sia prima che dopo quelle dei sopralluoghi effettuati, sono state eseguite tutte le necessarie ricerche agli uffici comunali di Scanzano J., di Montalbano J. e di Montescaglioso, nonché all'Archivio Notarile, all'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria RR.II., ed infine alla sede Alsia di Matera, per ottenere un quadro chiaro della situazione legale e tecnico-urbanistica di tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.-

Al fine di una corretta esplicazione, trattandosi di numerosi immobili, intestati a soggetti diversi e anche con quote in comproprietà, si è proceduto nella presente relazione seguendo la stessa cronologia riportata nella trascrizione degli atti di pignoramento relativi le procedure R.E.I. N°106/2002-N°61/2004-N°122/2004 e N°126/2004, e distinguendo i beni in base alla località ove sono ubicati.- Per una maggiore chiarezza si sono redatti degli schemi riepilogativi, ove sono riportati i

suddetti immobili in base al numero di procedura ed alla località di ubicazione, **Schemi riepilogativi per procedura (Allegati N°01/a-b)**, nonché per un quadro generale lo **Schema riepilogativo per lotti di vendita (Allegato N°01/c)**.-

A tal proposito si deve specificare che, alcuni di questi immobili non devono essere considerati oggetto dell'esecuzione, in quanto mai appartenuti ai debitori, ovvero espropriati da amministrazioni pubbliche in data antecedente i suddetti pignoramenti (sono riportati in corsivo negli schemi prima citati), ed inoltre che a seguito di decesso del genitore dell'esecutato, le quote ad egli corrispondenti sono diverse da quelle riportate negli atti catastali, poiché non risultano ancora eseguite le vulture necessarie corrispondenti- Tutte le discrasie riscontrate sono state meglio evidenziate e chiarite di seguito.-

IMMOBILI PIGNORATI NON SOGGETTI A PRESENTE ESECUZIONE

2) Descrizione immobile in abitato di Scanzano J. (fg.60 p.lla 658 sub.61):

Trattasi di locale deposito ubicato in Via G. Rossini civ.10 in abitato di Scanzano Jonico, censito sul Catasto Fabbricati al fg.60 p.lla 658 sub.61 ed oggi intestato ai coniugi D'Ambrosio Filippo e Calabrese Esterina, come rilevasi dalle **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.- Tale immobile sebbene sia stato riportato nei pignoramenti di cui alle procedure R.E.I. N°106/2002 e N°122/2004 (in corsivo negli schemi riepilogativi), non è stato mai in possesso o di proprietà dei debitori esecutati, come rilevabile sia da visura catastale storica che dall'atto di provenienza.- Infatti tale U.I. è pervenuta agli odierni intestatari con atto di compravendita rogato dal notaio A. Disabato in data 29/12/1983, dalla "DECA S.p.A.", come riportato in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, e da quel momento sempre detenuto dagli stessi e non dagli esecutati.- Pertanto, sebbene tale immobile venga riportato nel pignoramento, non può essere oggetto della

presente esecuzione.- Nei vari sopralluoghi effettuati è stata individuata l'U.I. in questione; lo stato attuale dei luoghi relativo i soli dettagli esterni, è rilevabile in **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°01/02).**-

3) Descrizione terreni in Zona P.I.P. di Scanzano J. (fg.59 p.lle 1132...1135):

Trattasi di un ex-fondo rustico oggi ubicato in Via degli Artigiani s.n. nella Zona P.I.P. di Scanzano Jonico, prima censito sul Catasto Terreni di Montalbano J. al fg.59 p.lle 1132-1133-1134-1135, tutte intestate a [REDACTED] (debitore esecutato).- Queste sono state trasferite dal suddetto comune catastale (F399) a quello di Scanzano Jonico (M256), con variazione territoriale del 15/7/1974, in atti dal 29/10/2008 ai sensi della L.R. N°12.- Successivamente sono state oggetto di frazionamenti vari per cui ad oggi risultano censite al fg.59 p.lle 1132-1133, 1654-1655 (ex-1134), 1656-1657 (ex-1135), intestate al Comune di Scanzano J. a seguito del Decreto di Esproprio N°03 del 23/10/2001 (prot. N°12113), e da questo in parte trasferito alla ditta "Aesitalia s.r.l." con atto di vendita rogato dal notaio V. Lacanna di Rotondella in data del 31/10/2002 (rep. N°53556); il tutto come rilevasi in **Visure Catastali (Allegato N°02)** e in **Titoli/Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, entrambi acclusi qui di seguito.- Tale proprietà quindi, sebbene riportata nel pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002 (in corsivo negli schemi riepilogativi), risulta dal 2001, non più di proprietà del debitore esecutato, [REDACTED], da data antecedente il 1° pignoramento eseguito, come rilevasi nei detti allegati.- Quindi tali beni seppur riportati in pignoramento non sono oggetto della presente esecuzione.- Anche questi immobili, durante i sopralluoghi effettuati, sono stati individuati; lo stato attuale dei luoghi relativo i soli dettagli esterni, è rilevabile nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°03/04)**, accluso di seguito.-

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE SITI IN SCANZANO JONICO

4) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (A):

Trattasi di fondo rustico ubicato in agro di Scanzano J. alla Loc. "3° Marzocco", a cui si perviene da Via Lido Torre, in direzione Lido, e poi percorrendo di circa mt.150 la strada consorziale trasversale a questa, e riportata sulla mappa catastale.-

E' oggi censito nel Catasto dei Terreni di Scanzano J. (perviene dal Catasto di Montalbano J. per variazione territoriale del 15/7/1974, in atti dal 29/10/2008 ai sensi della L.R. N°12) sul **fg.70 p.lla 285** - agrumeto di 2° - are 81,58 - R.D. di € 273,86 e R.A. di € 90,58; risulta intestato per l'intero al sig. [REDACTED]

[REDACTED], come rilevasi su **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuto al debitore esecutato, mediante contratto di vendita per formazione di impresa agricola diretto-coltivatrice, dall'ex-E.S.A.B. (oggi ALSIA), in data 28/12/1995 (rep. N°8069), costituente unico corpo della quota N°539/b (titolo accluso di seguito); come rilevasi in premesse di detto contratto e dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montescaglioso in data 6/9/2010, i coniugi [REDACTED] non hanno dichiarato alcunché in merito alla Legge 19/5/1975, N°175 "Riforma del diritto di famiglia", e così si trovano in comunione dei beni; sul pignoramento di procedura R.E.I. N°106/2002 invece, viene riportato per l'intero, probabilmente poichè considerato bene strumentale acquisito per l'attività di coltivatore diretto del [REDACTED] e quindi di sua esclusiva proprietà; il sottoscritto C.T.U. pertanto, si rimette alle disposizioni del G.E. in merito, pur trattando la stima del bene come riportato nel suddetto pignoramento.- La documentazione ipotecaria pregressa è stata aggiornata con

visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **31/3/2003-25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano le ulteriori formalità su XXXXXXXXXX e riportate nei **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**.-

Alla data del sopralluogo il fondo, irriguo, risulta coltivato ad albicocchi, con la presenza di circa 300 piante di qualità, quindi con ottime prospettive di raccolto, come si rileva sull'acclusa **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°05/08)**.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico, il fondo rustico rientra nella Zona Agricola, ma soggetta al Piano Paesaggistico Esecutivo d'Ambito ai sensi della L.R. N°3/1990, come si rileva dal Certificato di destinazione urbanistica accluso nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**; per tale zona è stato presentato un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con indice volumetrico di 0,3 mc. al mq., che è all'esame del Gruppo Coordinamento Regionale per l'approvazione dei piani paesistici; se approvato, l'attuazione, attraverso apposita Convenzione tra il Comune di Scanzano J. ed i proprietari privati, è prevista tra circa 1-2 anni a partire da oggi; tale destinazione urbanistica è sicuramente vantaggiosa sotto l'aspetto economico del bene in questione.-

Per la stima del valore di mercato ricercato, si reputano a riferimento, il dato rilevato dall'O.M.I. dell'Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, per la Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano J., ove è posto il bene esecutato, che è pari ad **€ 21.690,00/ha.** (valore max per terreni agricoli - coltura "frutteto irriguo"), poiché trattasi di un fondo rustico sia facilmente raggiungibile dall'abitato che con buone prospettive di raccolto, e il valore come appreso da operatori immobiliari locali, di **€ 70.000,00/ha.**, nel caso tale fondo diventi edificabile con l'approvazione del suddetto Piano Particolareggiato.- Il

sottoscritto C.T.U., quindi, stima il bene esecutato pari ad € **37.400,00** (Euro Trentasettemilaquattrocento/00), come deriva dal prodotto della superficie per la media dei valori sopra riportati: **ha. 0,8158 x (€ 21.690,00 + € 70.000,00 / 2)**, in quanto come già detto la nuova destinazione urbanistica non è ancora attivata.- Il valore che si riporta a base d'asta è il 100% della proprietà, come rilevasi dalla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002, sebbene resti il dubbio che sia da considerare al 50% per via della comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED] quest'ultima non eseguita nella suddetta procedura.-

5) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (B):

L'immobile da stimare è un locale artigianale ubicato al piano sottostrada di Via Giovanni XXIII civ.27/Q-R nel centro abitato di Scanzano J., facente parte dello stabile realizzato dall'impresa edile Vozzi Giuseppe verso la fine degli anni '70.- Trattasi di un edificio composto di 4 piani f.t., oltre il piano sottostrada, ubicato ad angolo tra Via Giovanni XXIII e Via G. Novello; è costituito da 26 U.I., di cui 15 alloggi ed 11 tra locali e depositi, ed è dotato di un cortile condominiale con il fabbricato contiguo a cui si accede da un ampio portale carrabile; dal detto accesso si perviene alla U.I. eseguita, che è la seconda entrando sulla destra.-

L'U.I. eseguita risulta censita al Catasto Fabbricati di Scanzano J. sul **fg.60 p.lla 643 sub.23** - cat. C/3 di 4° - consistenza mq.196 e R.C. € 789,56; rispetto alla planimetria catastale in atti, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla stessa, a parte un piccolo ammezzato (utilizzato all'epoca ad ufficio della ditta proprietaria) che, vista la precarietà della struttura può essere facilmente rimosso, in quanto abusivo, per cui ai sensi della Legge N°122/2010, sull'uniformità dei dati catastali, non è necessario aggiornamento catastale (docfa).- Risulta intestata

per 1/2 ciascuno a coniugi [REDACTED] (esecutati), così come si rileva dalle **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuta ai suddetti esecutati, per quota, mediante atto di compravendita del 5/11/1981 (rep. N°8450) rogato dal notaio G. Giustiniani di Montalbano J., dal costruttore edile, Vozzi Giuseppe, che si acclude.- La documentazione ipotecaria già in atti, è stata aggiornata con visura integrativa (tramite agenzia privata) alla Conservatoria RR.II. di Matera, nel periodo dal **31/3/2003** al **25/10/2010**, in cui si rilevano le ulteriori formalità contro i nominativi di [REDACTED] [REDACTED] il tutto riportato nei **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**.-

Alla data del sopralluogo l'U.I. risulta inutilizzata, come lo è stata fin dalla data di chiusura dell'attività della ditta di [REDACTED] (panetteria e piccolo supermercato) avvenuta, da informazioni apprese, nel 2007; lo stato attuale dei luoghi, relativo ambienti interni e dettagli esterni, si rileva in **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°09/14)**, accluso di seguito.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico è ubicata nella Zona "B2" (in corso di completamento), sottoposta alle prescrizioni dell'art.16 delle relative N.T.A.; da verifiche effettuate all'U.T.C. competente, lo stabile fa parte di un intervento edilizio di grandi dimensioni realizzato sui lotti N°19/20 del Rione S. Sofia, in forza della C.E. N°17 del 23/4/1977, C.E. N°86 del 29/12/1977, e della Sanatoria amministrativa di opere edili N°44 del 29/9/1982; l'immobile in questione non risulta mai stato destinato, urbanisticamente, a locale per attività artigianale, in quanto l'ultimo titolo edilizio rilasciato prevedeva espressamente la sanatoria di tali locali al piano sottostrada, ad uso di depositi e/o garages, come rilevasi anche dall'Attestato dell'U.T.C. di Scanzano J., in data 8/11/2010; per cui l'U.I. risulta legittima dal punto di vista urbanistico se utilizzata a deposito, ma non a locale

artigianale (panetteria) com'era fino alla chiusura dell'attività del sig. [REDACTED]
[REDACTED]; si precisa che, comunque, l'attività risultava regolarmente insediata mediante l'Autorizzazione Sanitaria N°4480/86/15 del 7/6/1986, per cui sarà necessario nel caso si voglia mantenere tale destinazione d'uso, la presentazione presso l'U.T.C. di una pratica di regolarizzazione edilizia, ai sensi dell'art.34 del D.P.R. N°380/2001 (T.U. dell'Edilizia).- Lo stabile è costituito da una struttura intelaiata in pilastri e travi in c.a., con interposti solai orizzontali con pignatte in laterizio e travetti in cls., il tutto poggiante su fondazioni a travi rovesce in c.a.; risulta agli atti dell'U.T.C. di Scanzano Jonico, la Dichiarazione di Abitabilità N°7726 del 13/11/1982, in cui viene riportato che è stato depositato Certificato di collaudo statico della struttura, in data 15/10/1982, presso l'Ufficio del Genio Civile di Matera.- Il tutto come riportato nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

I rilievi eseguiti all'interno e all'esterno dell'immobile ne consentono la corretta rappresentazione grafica, come riportata in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/a)** accluso di seguito, nonchè la relativa stima.- Si presenta, in generale, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda i vani interni, ma con finiture di livello economico.- I pavimenti sono in tavelle di cemento granigliato; le pareti interne e del piccolo w.c. risultano tutte rivestite con piastrelle in maiolica fino all'altezza di circa mt.2.00 da terra; il resto delle pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; ha due accessi, dai civ.27/Q e civ.27/R, entrambi dotati di saracinesche in lamiera zincata, di cui quello al civ.27/R con azionamento elettrico, all'interno di questi si riscontrano infissi in alluminio anodizzato ad apertura multipla con sopra-luce; tutti i finestroni sono in alluminio anodizzato con grate in ferro anti-intrusione.- E' dotato degli impianti tecnologici necessari

alla normale agibilità dello stesso (fognante, idrico-sanitario, elettrico), sebbene non sia stato possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia.- Risulta ancora occupato da tutti i macchinari della ditta ivi insediata fino a qualche tempo fa.- E' composto da un vano principale (laboratorio) ed un vano accessorio (w.c), per una superficie utile di circa mq.194.- Ha un'altezza interna di mt.3.75.- Risulta collegato al vano contiguo (sub.24), di proprietà degli stessi eseguiti, mediante una piccola scalinata interna, facilmente rimovibile, al fine di distinguere nettamente le due U.I. confinanti.-

La consistenza commerciale dell'U.I. totale, al lordo delle murature perimetrali e divisorii interni, è pari a **mq.213,60** (superficie di locale artigianale al 100%).-

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° sem. 2010, che riguarda la Zona "B1" (Fascia Centrale) di Scanzano Jonico, ove rientra il detto bene eseguito, è pari a **€ 700,00/mq.** (valore max - tipologia "Magazzini" - di raffronto) che, in riferimento alle discrete condizioni dell'U.I., alla posizione in un'area centrale dell'abitato e alla destinazione d'uso pregressa, può considerarsi aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.-

Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima il bene eseguito pari ad **€ 149.520,00** (Euro Centoquarantanovemilacinquecentoventi/00) così come derivante dal prodotto di **mq.213,60 x € 700,00 al metro quadro**, in cui è compreso anche il 50% del valore dell'area esterna di proprietà esclusiva ai due locali contigui di proprietà degli eseguiti.- Si precisa che il valore da riportare a base d'asta è pari al 100% della proprietà, come si rileva dalla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002 (al 50%), come dalla riunita N°122/2004 (anche questa al 50%) e dall'altra riunita con il N°126/2004 (per il 100% del totale, in quanto interviene su entrambi le quote di proprietà dei due coniugi).-

6) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (C):

L'immobile da stimare è un locale commerciale ubicato al piano sottostrada di Via Giovanni XXIII civ.29/A-B nel centro abitato di Scanzano J., confinante con il locale di cui al paragrafo precedente, e quindi facente parte dello stesso stabile realizzato dall'impresa edile Vozzi Giuseppe, verso la fine degli anni '70.- Si perviene all'U.I. eseguita dall'accesso carrabile, posto sotto l'ampio portale tra i due edifici contigui, ed è la prima entrando sulla destra.-

L'U.I. eseguita risulta censita al Catasto Fabbricati di Scanzano J. sul **fg.60 p.lla 643 sub.24** - cat. C/1 di 3° - consistenza mq.109 e R.C. € 1.891,47; rispetto alla planimetria catastale in atti, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla stessa, a parte un piccolo divisorio interno, prima esistente, e poi abbattuto per far posto alle numerose scaffalature del piccolo supermercato insediato tempo fa, per cui ai sensi della Legge N°122/2010, sull'uniformità dei dati catastali, non è necessario aggiornamento catastale (docfa).- Risulta intestata per 1/2 ciascuno ai coniugi [REDACTED] (esecutati), come si rileva sulle **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuta agli esecutati, per quota, mediante lo stesso atto di compravendita citato nel precedente paragrafo.- Anche per questo immobile è stata aggiornata la documentazione ipotecaria in atti, con visura integrativa (tramite agenzia privata) alla Conservatoria RR.II. di Matera, nel periodo dal **31/3/2003** al **25/10/2010**, in cui si rilevano le ulteriori formalità contro i nominativi di [REDACTED] [REDACTED], come riportato in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**.-

Alla data del sopralluogo anche questa U.I. risulta inutilizzata, come lo è stata fin dalla data di chiusura dell'attività di [REDACTED] (piccolo supermercato); lo stato attuale dei luoghi relativo ambienti interni e i dettagli esterni, è rilevabile

nell'acclusa **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°15/18)**.-

Sotto l'aspetto urbanistico per quanto riguarda lo stabile vale quanto già riportato nel paragrafo precedente; l'immobile in questione non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi nel corso dei tempi, a parte la demolizione del divisorio interno in forati di laterizio, per cui l'U.I. risulta sostanzialmente legittima dal punto di vista urbanistico se utilizzata a deposito, ma non a locale commerciale come lo era fino a chiusura dell'attività del debitore, sebbene sia stata comunque insediato l'esercizio mediante Autorizzazione Sanitaria, già citata nel precedente paragrafo; per cui sarà necessario anche per questo immobile, nel caso si voglia mantenere tale destinazione d'uso, la presentazione all'U.T.C. di una pratica di regolarizzazione edilizia, ai sensi dell'art.34 del D.P.R. N°380/2001 (per quanto riguarda la destinazione d'uso) e dell'art.36 (per quanto concerne il piccolo w.c. realizzato in difformità del titolo edilizio rilasciato).- Tutti i dati strutturali dello stabile corrispondono a quanto già citato al paragrafo precedente, come anche l'agibilità del locale.- Il tutto è rilevabile nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

I rilievi eseguiti all'interno e all'esterno dell'immobile ne consentono la corretta rappresentazione grafica come riportata in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/b)**, accluso di seguito, nonché la relativa stima.- Si presenta, in generale, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda i vani interni, ma con finiture di livello economico.- I pavimenti sono in tavole di cemento granigliato di colore rosso; le pareti interne al piccolo w.c. risultano rivestite con piastrelle maiolicate fino all'altezza di circa mt.2.00 da terra; il resto delle pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; ha due accessi separati, dai civ.27/A e B, entrambi dotati di saracinesche in lamiera zincata, all'interno di questi si riscontrano infissi in

alluminio anodizzato ad apertura multipla con sopra-luce; tutti i finestroni sono in alluminio anodizzato con grate in ferro.- E' dotato degli impianti tecnologici necessari alla normale agibilità dello stesso (fognante, idrico-sanitario, elettrico), sebbene non sia stato possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia.- Risulta ancora occupato da tutti le scaffalature ed i macchinari della ditta ivi insediata fino a qualche tempo fa.- E' composto da un vano principale (negozi) ed un vano accessorio (w.c) per una superficie utile di circa mq.99.- Ha un'altezza interna di mt.3.00.- Risulta collegato al vano contiguo (sub.23), di proprietà degli stessi esecutati, mediante una porta in legno da cui si perviene ad una piccola scalinata interna facilmente rimovibile, per distinguere nettamente le due U.I. confinanti.-

La consistenza commerciale dell'U.I. totale, al lordo delle murature perimetrali e divisori interni, è pari a **mq.114,80** (superficie di locale commerciale al 100%).-

I dati di riferimento rilevati dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° sem. 2010, che riguardano la Zona "B1" (Fascia Centrale) di Scanzano Jonico, ove rientra il bene esecutato, è pari a **€ 1.300,00/mq.** (valore max - per tipologia "Negozi") e ad **€ 700,00/mq.** (valore max - per la tipologia "Magazzini") che, in riferimento alle discrete condizioni dell'U.I., alla posizione in un'area centrale dell'abitato ed alla destinazione d'uso pregressa, ma non legittimata, possono considerarsi aderenti alla realtà locale delle compravendite immobiliari.-

Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima il bene esecutato pari ad **€ 114.800,00** (Euro Centoquattordicimilaottocento/00), come deriva dal prodotto della superficie per la media dei valori sopra riportati: **mq. 114,80 x (€ 1.300,00 + € 700,00 / 2)**, in quanto come già detto la destinazione urbanistica pregressa non risulta, ad oggi, ancora legittimata; in tale valore è compreso anche il 50% del valore dell'area

dall'impresa edile "Edilmare s.r.l.", qui accluso.- La documentazione ipotecaria già in atti, è stata aggiornata con visura integrativa (tramite agenzia privata) alla Conservatoria RR.II. di Matera, nel periodo dal **31/3/2003** al **25/10/2010**, in cui si rilevano le ulteriori formalità contro i nominativi di [REDACTED]

[REDACTED] il tutto riportato nei **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**.-

Alla data di sopralluogo l'U.I. risulta abitata dalla famiglia del figlio dei debitori esecutati, [REDACTED] fin dalla data di acquisto della stessa, senza alcun contratto di possesso in essere; lo stato attuale dei luoghi, relativo gli ambienti interni ed i dettagli esterni, è ben rilevabile nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°19/26)**, accluso di seguito.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico è ubicata nella Zona "B2" (in corso di completamento), sottoposta alle prescrizioni dell'art.16 delle relative N.T.A.; da verifiche effettuate all'U.T.C. competente lo stabile è stato realizzato in forza delle C.E. N°50 del 16/7/1981 e N°50/bis del 1/3/1983; l'U.I. in questione non è stata oggetto di alcun intervento edilizio abusivo nel corso dei tempi, per cui risulta legittima sotto l'aspetto urbanistico.-

Lo stabile di cui fa parte è costituito da una struttura intelaiata in pilastri e travi in c.a., con interposti solai orizzontali con pignatte in laterizio e travetti in cls., il tutto poggiante su fondazioni a travi rovesce in c.a.; risulta agli atti dell'U.T.C. di Scanzano Jonico, Dichiarazione di Abitabilità N°2090 del 21/3/1983, in cui viene riportato che è stato depositato il Certificato di collaudo statico della struttura, in data 17/6/1982, presso l'Ufficio del Genio Civile di Matera.- Il tutto come rilevabile nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**.-

I rilievi eseguiti all'interno e all'esterno dell'immobile ne consentono la corretta rappresentazione grafica come riportata in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/c)**,

accluso di seguito, nonchè la relativa stima.- Si presenta, in generale, in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda i vani interni, e con finiture di livello medio/alto.- I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità; le pareti della cucina e del bagno, risultano rivestite con piastrelle maiolicate fino all'altezza di circa mt.2.70 da terra; le restanti pareti interne risultano intonacate e tinteggiate ed in ottimo stato; la porta di ingresso, ad un'anta singola, è in legno con bugne, mentre le porte interne anch'esse in legno, hanno finitura liscia; gli infissi esterni, in alluminio anodizzato color bronzo, sono dotati di tapparelle plastificate.- E' dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla normale agibilità dello stesso (fognante, idrico-sanitario, elettrico), sebbene non sia stato possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia, visto che trattasi di immobile costruito in data antecedente la Legge N°46/1990.-

E' composto da 4 vani principali (soggiorno, cucina e due camere da letto) e 4 accessori (ingresso, disimpegno, anti-bagno e bagno) per una superficie utile di circa mq.89, oltre ad un'ampia terrazza che prosegue sui due lati dell'U.I. con balconi aggettanti, per una superficie utile di circa mq.101.- Ha un'altezza utile interna rilevata di mt.2.95.-

La consistenza commerciale dell'U.I. totale, al lordo di tamponature perimetrali e dei divisori interni, è così ripartita:

- Alloggio al P.3° (superficie residenziale) = **mq.103,70**;
- Terrazza e balconi (superficie non residenziale) = **mq.108,90**;
- Ripostiglio nel vano scale (superficie non residenziale) = **mq.4,40**.-

Ne consegue che, per la stima del valore ricercato, la superficie commerciale da considerare è di **mq.139,00** (mq.103,70 x 100% + mq.108,90 x 30% + mq.4,40 x 0,60).- Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera),

E' pervenuta ai suddetti esecutati, per quota, mediante lo stesso atto di vendita di cui al paragrafo precedente, e di seguito accluso.- La documentazione ipotecaria già in atti è stata aggiornata, anche per questo bene, con una visura integrativa (tramite agenzia privata) alla Conservatoria RR.II. di Matera, nel periodo dal **31/3/2003** al **25/10/2010**, in cui si rilevano ulteriori formalità contro i nominativi dei coniugi [REDACTED]; il tutto riportato nei **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

Alla data di sopralluogo l'U.I. risulta utilizzata dalla famiglia del figlio dei detti esecutati, [REDACTED], fin dalla data di acquisto della stessa, senza alcun contratto di possesso in essere; lo stato attuale dei luoghi, relativo agli ambienti interni ed i dettagli esterni, è ben rilevabile nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°27/30)**, accluso di seguito.-

L'U.I. in questione non è stata oggetto di alcun intervento edilizio abusivo nel tempo, per cui risulta legittima sotto l'aspetto urbanistico, come già precisato nel paragrafo precedente.- Anche i dati sulla struttura dello stabile sono le stesse già prima riportate, come rilevabile nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**.-

I rilievi eseguiti all'interno e all'esterno dell'immobile ne consentono la corretta rappresentazione grafica come riportata in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/d)**, accluso di seguito, nonché la relativa stima.- Si presenta, in generale, in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda i vani interni, ma con finiture non ancora completate.- Il pavimento è in battuto di cemento liscio e le pareti come il soffitto sono ancora allo stato rustico; all'ingresso è posta una basculante in lamiera zincata.- Appare dotato del solo impianto elettrico, sebbene anche in questo caso non è possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia, visto che trattasi di un immobile, realizzato in data antecedente la Legge

N°46/1990, che dettava le norme fondamentali in merito.-

E' composto da un vano unico per la superficie utile di circa mq.36, con altezza utile interna rilevata di mt.3.65.-

La consistenza commerciale dell'U.I. totale, al lordo delle murature perimetrali e divisorii interni, è pari a **mq.41,10** (superficie garage-deposito al 100%).-

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° sem. 2010, che riguarda la Zona "B1" (Fascia Centrale) di Scanzano Jonico, ove rientra il detto bene esecutato, è pari ad € **600,00/mq.** (valore max - tipologia "Box") che in riferimento alle discrete condizioni della U.I. ed alla posizione in un'area centrale dell'abitato, si può considerare aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.-

Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima il bene esecutato pari ad € **24.660,00** (Euro Centoquarantaseimila/00), come deriva dal prodotto di **mq.41,10 x € 600,00 al metro quadro.**- Si precisa che il valore da riportare a base d'asta è pari al 50% dell'intera proprietà, come si rileva dalla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002, ed alla riunita con il N°122/2004.-

9) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (F):

Trattasi di un podere con entro stanti fabbricati di tipo rurale ubicati ai civ.9-9/A di Via Piemonte, in località "3° Marzocco" nell'agro di Scanzano Jonico, che è stato costituito come lotto unico, sebbene composto da diversi mappali, in quanto così definito fin dal trasferimento al debitore esecutato.-

Gli immobili sono oggi censiti al Catasto Terreni di Scanzano J. sul **fg.72 p.lla 49** - fabbricato rurale di are 7,16 senza rendita; **p.lla 50** - fabbricato rurale di ca. 28 senza rendita; **p.lla 91** - agrumeto di 1° - ha. 2,7182 - R.D. di € 1.123,07 e R.A. di € 350,96; **p.lla 131** - agrumeto di 1° - are 51,00 - R.D. di € 210,71 e R.A.

di € 65,85; e nel Catasto Fabbricati con la **p.lla 176** - cat. A/3 di 2° - consistenza 7 vani e R.C. € 469,98.- Tutti i citati immobili provengono dal Catasto Terreni di Montalbano J. per variazione territoriale del 15/7/1974 (in atti dal 29/10/2008 ai sensi della L.R. N°12), e risultano intestati per l'intero al sig. [REDACTED] [REDACTED], come rilevasi su **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

Sono pervenuti al debitore esecutato, sig. [REDACTED], mediante contratto di vendita per la formazione di impresa agricola, dall'ex-E.S.A.B. (oggi ALSIA), in data 9/7/1984 (rep. N°3238), facenti parte del più vasto podere contraddistinto con il N°539 (titolo accluso di seguito).- Come già riportato per il precedente Lotto (A) - par. 4), l'acquisto di tali immobili è avvenuto in regime di comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED], poiché successivo alla Legge 19/5/1975, N°175 "Riforma del diritto di famiglia", sebbene possano essere anche considerati come beni acquistati per lo svolgimento dell'attività di coltivatore diretto del sig. [REDACTED], tant'è che sulla trascrizione del pignoramento cui alla procedura R.E.I. N°106/2002, viene riportato per l'intero, ma con la procedura riunite a questa (la N°61/2004), il problema non si pone più perché la trascrizione del pignoramento si riferisce a ciascuna quota di entrambi i coniugi [REDACTED]. La documentazione ipotecaria in atti è stata aggiornata con una visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **dal 31/3/2003 al 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano le ulteriori formalità contro [REDACTED] in relazione ai detti immobili, e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

Alla data del sopralluogo, sia i fabbricati che i terreni agricoli, risultano utilizzati tutti dalla famiglia dell'esecutato, con precisione la p.lla 49 (che ho individuato

con la sigla **F/1**), U.I. oggi disabitata, è stata la dimora di sua madre, [REDACTED] [REDACTED], fino al decesso avvenuto in data 26/10/2004; la p.lla 50 (distinta con la sigla **F/2**) è un deposito attrezzi agricoli; le p.lle 91-131 (distinte con sigla **F/3**), costituiscono il fondo circostante, regolarmente coltivato ad agrumeto; ed infine la p.lla 176 (distinta con la sigla **F/4**), è l'U.I. di residenza attuale della famiglia di [REDACTED]; il tutto è stato ben evidenziato nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°31/46)**.- Si precisa che i suddetti immobili sono stati distinti con sigle diverse, poiché sebbene facenti parte di unico lotto di vendita, necessitano di calcoli di stima differenti tra loro, in base alle proprie e specifiche peculiarità.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico, tutti gli immobili citati rientrano in Zona Agricola, come rilevasi dal Certificato di destinazione urbanistica accluso.-

I due fabbricati originari (F/1 - abitazione rurale; F/2 - deposito attrezzi agricoli) sono stati realizzati nel 1953 dal Ministero dell'Agricoltura (che poi ha trasferito all'E.S.A.B.), ma i manufatti circostanti ed indicati in planimetria con retino quadrettato sono abusivi, oltre che precari, e quindi da demolire; la residenza dell'esecutato (F/4 - alloggio), assentita mediante la C.E. in sanatoria N°2530/86 del 15/2/2002, rilasciata dal Sindaco di Scanzano J., come si rileva dall'accluso Attestato in data 8/11/2011, è stata oggetto di ampliamento abusivo in tempi successivi (la porzione è indicato in planimetria con retino rigato), che potrebbe essere legittimato mediante un'ulteriore richiesta di sanatoria, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia).-

Quindi si rileva che i fabbricati oggetto di stima risultano parzialmente legittimi, come puntualmente descritto di conseguenza, nonché carenti del Certificato di Agibilità.- Il tutto è rilevabile nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**.-

Per una facile individuazione di ciascun immobile facente parte del lotto oggetto di stima, è stato redatto un grafico in scala 1:250, riportato in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/e)**, ove si rilevano i suddetti fabbricati con le aree pertinenziali, e le relative sigle di identificazione.-

Immobile F/1 (fg.72 particella 49):

Il fabbricato in questione, come già citato in precedenza, è l'originaria abitazione rurale del podere acquistato dall'E.S.A.B., quindi, costruito in data anteriore al 1965, per cui risulta legittimato urbanisticamente, a parte il piccolo manufatto realizzato successivamente (w.c.), ma con struttura precaria e quindi da demolire in quanto abusivo (è indicato nella planimetria con retino quadrettato); è stata abitata dalla sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato, fino al suo decesso ed oggi risulta disabitata come rilevasi in **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°31/36)**.--

Tale immobile, al civ.9 di Via Piemonte, si sviluppa al piano terra ed ha struttura perimetrale in muratura portante di tufo e solaio con doppia falda inclinata, tipica delle costruzioni dell'epoca; si presenta, in generale, in pessime condizioni di manutenzione; i pavimenti sono in marmette di cemento (dim. 25x25) di qualità economica; le pareti della cucina sono semplicemente tinteggiate a smalto fino all'altezza di mt.2 circa; le restanti pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate; si rileva nel vano tinello, la presenza di un camino a focolare aperto, rivestito con mattoncini in cotto, di cui però non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento; i portoncini di ingresso e le porte interne sono tutti in legno tamburrato di qualità scadente, mentre le finestre, dotate di persiane a lamelle orientabili, sono in alluminio anodizzato di color bronzo.- Sebbene sia dotato di tutti gli impianti tecnologici indispensabili alla regolare agibilità dello stesso

(elettrico, fognante e idrico-sanitario), poiché realizzati in data anteriore al '90 non risultano conformi alle vigenti disposizioni in materia.- E' costituito da 5 vani principali (tinello, cucina e tre camere da letto) per una superficie utile di mq.70 circa, e 2 vani accessori (cantina e portico coperto), di superficie utile pari a mq.38 circa.- I vani principali hanno altezza interna costante di mt.3.20, mentre i vani accessori hanno altezze che variano da mt.2.90 (all'imposta) a mt.4.20 (al colmo).- I prospetti esterni sono tinteggiati con latte di calce di colore beige.- Quanto descritto è stato riportato negli **Elaborati Grafici (Allegato N°06/f)**.-

La consistenza commerciale dell'immobile "*de quo*", al lordo delle tamponature perimetrali, è così ripartita:

- Alloggio (superficie residenziale) = **mq.85,90**;
- Portico (accessorio dell'alloggio) = **mq.22,20**;
- Cantina (accessorio dell'alloggio) = **mq.23,20**;
- Area esterna di pertinenza (al 50% con la p.lla 50) = **mq.585,00**.-

Ne consegue che, per la stima del valore ricercato, la superficie commerciale totale da considerare è pari a **mq.121,10** ($\text{mq.85,90} \times 100\% + \text{mq.22,20} \times 30\% + \text{mq.23,20} \times 60\% + \text{mq.585} \times 1/2 \times 5\%$).- Si evidenzia che non è stata considerata la superficie del w.c., poiché trattasi di una struttura abusiva, nonché precaria, e quindi da demolire.-

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° semestre 2010, che riguarda la Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano Jonico, ove rientra il suddetto bene esecutato è pari ad **€ 340,00/mq.** (valore max tipologia "Abitazioni economiche") che, considerando le pessime condizioni di manutenzione dell'U.I., può considerarsi aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.- Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima l'immobile

F/1 pari ad € **41.170,00** (Euro Quarantunomilacentosettanta/00), come deriva dal prodotto di **mq.121,10 x € 340,00 al metro quadro.-**

Immobile F/2 (fg.72 particella 50):

Si tratta di due piccoli fabbricati, anche questi acquisiti dall'E.S.A.B., e quindi realizzati in data anteriore al 1965, per cui risultano legittimi urbanisticamente, a parte tutti gli altri manufatti contigui realizzati successivamente (tettoie, rimesse, pollai e depositi vari), che in quanto abusivi e costituiti da strutture precarie, sono da demolire (sono indicati in planimetria con retino quadrettato/puntinato); i manufatti oggetto di stima sono utilizzati dalla famiglia del debitore esecutato, come ben rilevabile dalla **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°37/38)**, accluso di seguito.-

Vi si accede sia dal civ.9 di Via Piemonte, che da altro passo carrabile mediante cui si può raggiungere anche il podere circostante.- Entrambi si sviluppano al piano terra, con struttura perimetrale in muratura portante di tufo.- Il primo (con destinazione deposito attrezzi) ha copertura con una falda inclinata, mentre il secondo (ex-silos derrate) di forma cilindrica, ha una copertura inclinata su tutti i lati, tipica delle costruzioni dell'epoca.- Si presentano in pessime condizioni di manutenzione; i pavimenti sono in battuto di cemento; le pareti interne risultano tinteggiate con latte di calce; solo il deposito ha la chiusura con saracinesca in lamiera.- Non sono dotati di alcun impianto tecnologico.- Sono costituiti da un vano ciascuno, il deposito attrezzi ha superficie utile di mq.22 circa, e il contiguo ex-silos derrate ha una superficie utile pari a mq.7 circa.- I prospetti esterni sono tinteggiati con latte di calce di colore bianco, che con le intemperie, si è quasi dissolto totalmente.-

Quanto descritto è stato riportato negli **Elaborati Grafici (Allegato N°06/g).**-

La consistenza commerciale dell'immobile "de quo", al lordo delle tamponature perimetrali, e del 50% dell'area pertinenziale (in comune con la p.lla 49), è pari a **mq.51,72** ($\text{mq.}37,10 \times 100\% + \text{mq.}585 \times 1/2 \times 5\%$).- Si evidenzia che non è stata considerata la superficie di alcun manufatto contiguo (sebbene rappresentato in planimetria ed evidenziato con retino quadrettato o puntinato), poiché tutti questi sono sia abusivi, che precari strutturalmente, e quindi da demolire, e anche in considerazione del fatto che la destinazione urbanistica della zona consente la realizzazione di manufatti similari (con strutture adeguate), mediante progetto da trasmettere all'U.T.C. di Scanzano Jonico.-

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° semestre 2010, che riguarda la Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano Jonico, ove rientra il suddetto bene esecutato è pari ad **€ 230,00/mq.** (valore max tipologia "Magazzini") che, considerando le pessime condizioni di manutenzione dei suddetti immobili, può ritenersi aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.- Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima l'immobile F/2 pari, in c.t., ad **€ 11.890,00** (Euro Undicimilaottocentonovanta/00), come deriva dal prodotto di **mq.51,72 x € 230,00 al metro quadro.-**

Immobilie F/3 (fg.72 particelle 91-131):

Trattasi del fondo rustico, a cui si accede dal passo carrabile posto sulla sinistra del fabbricato censito con la p.lla 49, e che si estende per ha. 3,2282.-

Alla data del sopralluogo il fondo, irriguo, risulta coltivato ad agrumeto, con la presenza di circa 1.500 piante di mandarini, qualità "*citrus clementina*", e quindi con raccolti soddisfacenti dal punto di vista economico; è contornato sui lati da circa 150 piante di olivo, a frangivento; il tutto è rilevabile in **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°39/40)**, accluso di seguito.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputa come riferimento il dato rilevato dall'O.M.I. dell'Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano J., ove è posto il bene esecutato, che è di € **27.110,00/ha.** (valore max per terreni agricoli - coltura "agrumeto"), poiché trattasi di fondo rustico facilmente raggiungibile dall'abitato e con ottime prospettive di raccolto.- Il sottoscritto C.T.U., quindi, stima il bene esecutato pari in c.t., ad € **87.520,00** (Euro Ottantasettemilacinquecentoventi/00), come deriva dal prodotto di **ha. 3,2282 x € 27.110,00 ad ettaro.-**

Immobile F/4 (fg.72 particella 176):

Il fabbricato in questione è l'attuale residenza dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] come rilevabile dalla **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°41/46)**, accluso di seguito.- Risulta costruito abusivamente dal citato esecutato negli anni '70, per cui si è ottenuta C.E. in sanatoria N°2530 del 15/2/2002 (ai sensi della Legge N°47/85), e che quindi risulta sostanzialmente legittimo urbanisticamente, a parte un piccolo ampliamento realizzato in tempi successivi (ed indicato nella planimetria con retino rigato trasversale), di cui si può ottenere la sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. N°380/2001 (T.U. dell'Edilizia), ed un deposito esterno ubicato sul fronte posteriore (utilizzato per alloggio del serbatoio idrico), ma con struttura precaria e quindi da demolire, in quanto totalmente abusivo (è indicato in planimetria con retino quadrettato).- Da quanto sopra riportato, è evidente che la planimetria catastale oggi in atti, relativa tale immobile, non corrisponde allo stato reale dei luoghi, e che quindi, a conclusione della procedura di sanatoria del suddetto ampliamento realizzato, si dovrà aggiornare la stessa mediante docfa in variazione, ai sensi della Legge N°122/2010, sull'uniformità dei dati catastali.-

Tale immobile, al civ.9/A di Via Piemonte, si sviluppa al piano terra ed ha una struttura mista in muratura portante di tufo e pilastri in c.a., solaio orizzontale in travetti di cls. e pignatte di laterizio; si presenta, in generale, in buone condizioni di manutenzione e con finiture di livello discreto.- I pavimenti sono in piastrelle di ceramica decorata di buona qualità; le pareti della cucina e dei servizi igienici, risultano rivestite con piastrelle in maiolica fino all'altezza di mt.1.80 da terra; le restanti pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate ed in buono stato; si rileva nel vano tinello la presenza di camino a focolare aperto, rivestito in pietra locale, di cui però non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento; la porta d'ingresso, a doppia anta e con sopra luce in vetro, è in legno tamburrato come le porte interne e la maggior parte degli infissi esterni, questi dotati anche di tapparelle in plastica; i restanti infissi esterni, sono in alluminio color bronzo con persiane a lamelle orientabili dello stesso materiale.- Risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla normale agibilità dello stesso (fognante, idrosanitario, elettrico), sebbene non sia stato possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia.- E' composto da 8 vani principali assenti (corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto e bagno), per una superficie utile totale di mq.135 circa, 5 vani da legittimare urbanisticamente (ingresso, disimpegno, w.c., tinello e cucinino) per una superficie utile di mq.38 circa, oltre ad un'ampia veranda coperta che affaccia su Via Piemonte.- Ha una altezza utile interna costante di mt.3.00.- I prospetti esterni sono intonacati con finitura rustica e tinteggiati di colore bianco.-

Quanto descritto è stato riportato negli **Elaborati Grafici (Allegato N°06/h)**.-

La consistenza commerciale dell'immobile "*de quo*", al lordo delle tamponature perimetrali e dei divisori interni, è così ripartita:

- Alloggio legittimo (sup. residenziale) = **mq.165,50**;
- Alloggio da condonare (sup. residenziale) = **mq.48,40**;
- Veranda coperta (accessorio dell'alloggio) = **mq.23,00**;
- Area esterna circostante di pertinenza al fabbricato = **mq.251,00.-**

Ne consegue che, per la stima del valore ricercato, la superficie commerciale totale da considerare è pari a **mq.223,67** (mq.165,50 x 100% + mq.48,40 x 80% + mq.23,00 x 30% + mq.251 x 5%).- Si evidenzia che non è stata considerata la superficie del deposito esterno (locale serbatoio), poiché trattasi di una struttura abusiva, nonché precaria, e quindi da demolire, così come può intendersi incluso nel calcolo precedente il 50% del piccolo forno esterno (censito con p.lla 51), in comproprietà di Martinelli Vito, ed ancora intestato per ineseguita successione e conseguente voltura catastale, a [REDACTED] (genitore de-cuius del debitore, [REDACTED]), ma facente parte indiscutibilmente del suddetto immobile.-

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° semestre 2010, che riguarda la Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano Jonico, ove rientra il suddetto bene esecutato è pari ad **€ 420,00/mq.** (valore max tipologia "Abitazioni civili") che, considerando le buone condizioni di manutenzione dell'immobile, può ritenersi aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.- Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima l'immobile F/4 pari ad **€ 93.940,00** (Euro Novantatremilanovecentoquaranta/00), come derivante dal prodotto di **mq.223,67 x € 420,00 al metro quadro.-**

Riepilogo valori stimati per il Lotto (F):

Si riporta schema riepilogativo dei beni oggetto del presente lotto, con i relativi valori stimati.-

- Immobile F/1 (fg.72 p.lla 49) in c.t. = € 41.170,00

- **Immobilabile F/2 (fg.72 p.lla 50) in c.t. = € 11.890,00**
- **Immobilabile F/3 (fg.72 p.lle 91-131) in c.t. = € 87.520,00**
- **Immobilabile F/4 (fg.72 p.lla 176) in c.t. = € 93.940,00**
- Valore Totale del Lotto (F) in c.t. = € 234.520,00**

(dicasi Euro Duecentotrentaquattromilacinquecentoventi/00).-

Si precisa che il valore da riportare a base d'asta è pari al 100% della proprietà, come si rileva dalla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002 (al 100%, sebbene ricadente solo sul sig. ██████████), come dalla riunita N°61/2004 (anche questa al 100%, in quanto interviene su entrambi le quote di proprietà dei coniugi), e in ultimo dall'altra riunita con il N°122/2004 (al 100% per la sola p.lla 176, ma ricadente solo su ██████████).-

10) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (G):

Trattasi di un fabbricato di tipo rurale ubicato in Via Piemonte civ.12, in località "3° Marzocco" nell'agro di Scanzano Jonico, come individuato sulla planimetria in scala 1:250 del Lotto (F) precedente, riportata in **Elaborati Grafici (Allegato N°06/e)**, accluso di seguito.-

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati di Scanzano J. sul **fg.72 p.lla 177** - cat. A/3 di 1° - consistenza 5 vani e R.C. € 284,05; proviene dal Catasto Terreni di Montalbano J. per variazione territoriale del 15/7/1974 (in atti dal 29/10/2008 ai sensi della L.R. N°12), e risulta intestato in proprietà per l'area al sig. ██████████ ed in proprietà superficiaria a Fodaro Elisabetta nata a Gagliato il 18/4/1956; alla suddetta proviene da successione in data 24/1/2006 di ██████████; a questi fu intestato con tipo mappale N°581 del 19/12/1988, in atti dal 13/4/1990, come rilevasi in **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.- La planimetria catastale in atti, relativa tale

immobile, corrisponde allo stato reale dei luoghi, e pertanto non è necessario alcun aggiornamento (docfa), ai sensi della Legge N°122/2010 sull'uniformità dei dati catastali.-

E' pervenuto al debitore esecutato, sig. [REDACTED], mediante lo stesso contratto di vendita per la formazione di impresa agricola, in data 9/7/1984 (rep. N°3238) dall'E.S.A.B., e facente parte del più vasto podere contraddistinto col N°539 (titolo accluso); la p.lla 110, originariamente di ha. 1,4572 come si rileva dagli atti catastali, è stata oggetto del tipo mappale già citato e di frazionamento del 1989, da cui è scaturita la contigua p.lla 186.- Entrambi le p.lle 110 e 186, già oggetto delle suddette variazioni catastali, sono state trasferite dal sig. [REDACTED] [REDACTED], mediante l'atto di donazione del 26/5/1995 (rep. N°89957), rogato dal notaio A. Vitelli di Bernalda; in tale titolo, veniva stabilito con massima chiarezza che: *“Non è compreso nella presente donazione il fabbricato esistente su detti terreni e che è attualmente riportato nel Catasto Urbano del Comune di Scanzano Jonico alla partita 1001889, foglio 72, part.lla 177... ecc.”*, per cui in base alla suddetta statuizione è evidente che il fabbricato risulta legalmente di proprietà del solo [REDACTED] e non altri, mentre in catasto è intestato erroneamente anche a [REDACTED].- La documentazione ipotecaria pregressa è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **31/3/2003 - 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano le ulteriori formalità contro [REDACTED] in relazione al suddetto immobile, e riportate nei **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**.- Alla data del sopralluogo l'U.I. è risultata la residenza attuale della famiglia di Fodaro Elisabetta (vedova di [REDACTED]), come si rileva dalla **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°47/50)**.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico, l'immobile citato rientra nella Zona Agricola, come rilevasi dal Certificato di destinazione urbanistica accluso.- E' stato costruito, in origine, come magazzino agricolo mediante l'Autorizzazione del 10/5/1971 rilasciata dal Comune di Montalbano J.; abusivamente, negli anni '70 fu trasformato in alloggio, per cui si è già ottenuto il Nulla Osta in sanatoria N°12687/97 del 3/3/2005 dal Comune di Scanzano Jonico (in sub-delega ai sensi della L.R. N°50/1993 ed in riferimento alla Legge N°47/1985), come riportato nell'accluso Attestato dell'8/11/2011.- Quindi si rileva che il fabbricato oggetto di stima risulta sostanzialmente legittimo, sebbene per il rilascio della dovuta C.E. in sanatoria (per la trasformazione da magazzino agricolo in alloggio), si dovrà versare la somma a conguaglio di € 850,00 circa, come risulta sul citato Attestato, nonché anche carente del Certificato di Agibilità.- Il tutto è rilevabile nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

Tale immobile, al civ.12 di Via Piemonte, si sviluppa al piano terra ed ha una struttura in muratura portante di tufo e solaio orizzontale in travetti di cls. e pignatte di laterizio; si presenta all'esterno, in generale, in pessime condizioni di manutenzione e con finiture di livello economico.- Come già riportato nel par.1), non si è potuto eseguire l'accesso all'interno dell'immobile, per l'assenza della sig.ra Fodaro Elisabetta, attuale possessore dell'immobile, al Sopralluogo in data 6/8/2010; nonostante tale assenza, si evidenziano i particolari esterni, comunque visibili: la porta d'ingresso, a doppia anta e con sopra luce in vetro, è in legno tamburrato come gli infissi esterni, questi dotati anche di tapparelle in plastica.- Risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla normale agibilità dello stesso (fognante, idrosanitario, elettrico), sebbene non sia stato possibile verificarne la conformità alle vigenti disposizioni in materia.- Dai rilievi esterni

eseguiti ed in base alla planimetria acclusa al N.O. Regionale già citato, si rileva che è composto da 7 vani principali (ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno) per una superficie utile totale di mq.93 circa.- Ha una altezza utile interna costante di mt.3.20.- I prospetti esterni sono intonacati con finitura rustica e tinteggiati di colore bianco, in massima parte, mentre solo lo zoccolo a terra è in colore rosso mattone.-

Quanto descritto è stato riportato negli **Elaborati Grafici (Allegato N°06/i)**.-

La consistenza commerciale dell'immobile "*de quo*", al lordo delle tamponature perimetrali e dei divisori interni, è di **mq.119,00**.- Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera), al 1° semestre 2010, che riguarda la Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano Jonico, ove rientra il detto bene esecutato è pari ad **€ 340,00/mq.** (valore max tipologia "Abitazioni economiche") che, considerando le discrete condizioni di manutenzione dello stesso, può ritenersi aderente alla realtà locale delle compravendite immobiliari.-

Il sottoscritto C.T.U. quindi, stima l'immobile esecutato in **€ 39.610,00** (Euro Trentanovemilaseicentodieci/00), come derivante dal prodotto di **mq.119,00 x € 340,00** (detratto dei costi integrativi di sanatoria edilizia - **€ 850,00**).-

Si precisa che il valore da riportare a base d'asta è pari al 100% della proprietà, come rilevasi dalla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°122/2004 (riunita d'ufficio all'iniziale N°106/2002), nonché considerato che all'epoca della costruzione (primi anni '70), XXXXXXXXXX risultava ancora in separazione dei beni dalla moglie.-

11) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (H):

Trattasi di un podere con entro stante fabbricato di tipo rurale ubicato al civ.8 di Via Torino, in località "3° Cavone", nell'agro di Scanzano Jonico, che è stato da

me costituito come lotto unico, sebbene composto da diversi mappali, in quanto così definito fin dal trasferimento al debitore esecutato.-

Gli immobili sono oggi censiti al Catasto Terreni di Scanzano J. sul **fg.68 p.lla 680** - frutteto di 1° - are 37,12 - R.D. di € 80,52 e R.A. di € 34,51; **p.lla 681** - fabbricato rurale di are 1,01 senza rendita; **p.lla 220** - agrumeto di 2° - ha. 1,1280 - R.D. di € 378,67 e R.A. € 125,25; **p.lla 243** - agrumeto di 2° - are 78,60 - R.D. di € 263,86 e R.A. € 87,28; **p.lla 244** - agrumeto di 2° - ha. 1,1030 - R.D. di € 370,27 e R.A. € 122,48; **p.lla 245** - agrumeto di 2° - ha. 1,0700 - R.D. € 359,20 e R.A. di € 118,81.- Tutti i citati immobili provengono dal Catasto dei Terreni di Montalbano J. per variazione territoriale del 15/7/1974 (in atti dal 29/10/2008 ai sensi della L.R. N°12), e risultano intestati per l'intero al sig. [REDACTED]

[REDACTED] come rilevasi su **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

Sono pervenuti al debitore esecutato, sig. [REDACTED], mediante l'atto di vendita rogato dal notaio R. Caravaglios di Castellaneta in data 6/6/1985 (rep. N°15169), dal sig. Mele Enrico nato a Montalbano J. il 26/5/1937 (titolo accluso di seguito).- Come già riportato nel precedente par. 4 - Lotto (A), l'acquisto dei suddetti immobili è avvenuto già in regime di comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED], poiché successivo alla Legge 19/5/1975, N°175 ("Riforma del diritto di famiglia"); sul pignoramento di procedura R.E.I. N°106/2002 invece, viene riportato per l'intero, con molta probabilità perché considerato un bene strumentale acquisito per l'attività di coltivatore diretto del [REDACTED] (ai sensi dell'art.178 C.C.), quindi di sua esclusiva proprietà; il sottoscritto C.T.U. pertanto, trattandosi di questioni giuridiche, si rimette alle disposizioni del G.E. in merito, pur trattando la stima del bene come riportato nel

detto pignoramento.- La documentazione ipotecaria pregressa è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **31/3/2003-25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano ulteriori formalità contro XXXXXXXXXX in relazione ai detti immobili, e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

Alla data di sopralluogo, sia i fondi rustici che il fabbricato, risultano utilizzati tutti dall'esecutato a scopi agricoli, con precisione le p.lle 680-220-243-244-245 (che ho individuate con la sigla **H/1**), costituiscono l'appezzamento circostante al detto fabbricato rurale, regolarmente coltivato ad agrumeto e frutteto; la p.lla 681 invece (individuata con la sigla **H2**), è utilizzata come alloggio temporaneo per i gli addetti alla coltivazione del fondo durante i periodi della raccolta, e gli altri periodi relativi le necessarie operazioni di coltura; il tutto è stato ben evidenziato nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°51/60)**.- Si precisa che i suddetti immobili sono stati distinti con due sigle diverse, poiché sebbene facenti parte di unico lotto di vendita, necessitano di calcoli di stima differenti tra loro, in base alle proprie e specifiche peculiarità.-

Secondo il vigente R.U. di Scanzano Jonico, tutti gli immobili citati rientrano in Zona Agricola, come rilevasi dal Certificato di destinazione urbanistica accluso.- Il fabbricato (H/2 - abitazione rurale) è stato realizzato nel 1953 dall'ex-E.S.A.B. (oggi ALSIA), come rilevasi dall'accluso Attestato del Comune di Scanzano J. in data 8/11/2011, e quindi ne consegue che risulta legittimato, sebbene carente del Certificato di Agibilità.- Il tutto è rilevabile in **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

Immobile H/1 (fg.68 particelle 680-220-243-244-245):

Trattasi del fondo rustico a cui si accede dal passo carrabile posto sulla destra del

fabbricato censito con la p.lla 681, e che si estende per ha. 4,4582.-

Alla data del sopralluogo il fondo, irriguo, risulta coltivato in parte ad agrumeto, con la presenza di circa 1.500 piante di mandarini di qualità "*citrus clementina*", in piccola parte a frutteto, con presenza di circa 500 piante di albicocchi, e quindi con raccolti soddisfacenti dal punto di vista economico; è contornato sui lati da circa 150 piante di olivo, a frangivento; il tutto si rileva nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°51/53)**, accluso di seguito.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputano a riferimento, i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona "E2" (Fascia Suburbana - Borgo Rurale) di Scanzano J., ove è posto il bene esecutato, che sono pari a € **21.690,00/ha.** (valore max dei terreni agricoli - coltura "frutteto irriguo") e a € **27.110,00/ha.** (valore max - coltura "agrumeto), poiché trattasi di un fondo rustico suddiviso in due porzioni colturali, entrambi con buoni risultati di raccolto.- Il sottoscritto C.T.U., quindi, stima il fondo rustico esecutato pari a complessivi € **118.850,00** (Euro Centodiciottomilaottocentocinquanta/00), come derivante dal prodotto di **ha. 0,3712 x € 21.690,00 + ha. 4,087 x € 27.110,00.-**

Immobile H/2 (fg.68 particella 681):

Il fabbricato in questione, al civ.8 di Via Torino, come già citato in precedenza, è l'originaria abitazione rurale del podere, costruito dall'E.S.A.B. in data anteriore al '65, per cui risulta legittimo urbanisticamente, come risulta dall'Attestato del Comune di Scanzano J., rilasciato in data 8/11/2010; viene abitato dagli addetti alla coltivazione del fondo, saltuariamente, con precisione nei periodi dedicati alla potatura, alla raccolta ed alle altre operazioni agricole accessorie, come si rileva dalla **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°54/60).**-

Tale immobile si sviluppa al piano terra, ed ha struttura perimetrale in muratura

portante di tufo (sp. di cm.50) con solaio a doppia falda inclinata, tipica delle costruzioni dell'epoca; si presenta, in generale, in discrete condizioni di manutenzione, sebbene disabitato per molti periodi dell'anno; i pavimenti sono in marmette di cemento (dim. 25x25) di qualità economica; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di maiolica fino all'altezza di mt.2 circa; le restanti pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate; si rileva nel vano cucina, la presenza di un camino a focolare aperto, rivestito con mattoncini in cotto, di cui però non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento; i portoncini di ingresso e le porte interne sono tutti in legno tamburrato di qualità economica, mentre le finestre, in alluminio preverniciato di colore bianco, sono dotate di persiane a lamelle orientabili.- Sebbene sia dotato di tutti gli impianti tecnologici indispensabili alla regolare agibilità dello stesso (elettrico, fognante e idrico-sanitario), poiché realizzati in data anteriore al '90 non risultano conformi alle vigenti disposizioni in materia.- E' costituito da 5 vani principali (cucina, salone, bagno e due camere da letto) per una superficie utile di mq.74 circa, e 2 vani accessori (portico coperto e deposito), di superficie utile pari a mq.28 circa.- I vani principali hanno altezza interna costante di mt.3.25, mentre i vani accessori hanno altezze che variano dai mt.2.85 (all'imposta) ai mt.4.00 (al colmo).- I prospetti esterni, intonacati a rustico, sono tinteggiati di colore bianco.-

Quanto descritto è stato riportato negli **Elaborati Grafici (Allegato N°06/I)**.-

La consistenza commerciale dell'immobile "*de quo*", al lordo delle tamponature perimetrali, è così ripartita:

- Alloggio (superficie residenziale) = **mq.95,70**;
- Portico (accessorio dell'alloggio) = **mq.21,90**;
- Deposito (accessorio dell'alloggio) = **mq.13,90**;

la stima del bene come riportato nel suddetto pignoramento.- La documentazione ipotecaria già in atti è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **31/3/2003 - 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano ulteriori formalità su [REDACTED] e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

Alla data del sopralluogo il fondo, irriguo, risulta coltivato ad aranceto, con la presenza di circa 650 piante di qualità “*navelina*”, quindi con ottime prospettive di raccolto, come si rileva sull’acclusa **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°61/64)**.-

Secondo il vigente R.U. di Montalbano Jonico, il fondo rustico rientra nella Zona Agricola “E2”, come si rileva dal Certificato di destinazione urbanistica accluso nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputa come riferimento il dato rilevato dall’O.M.I. dell’Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona “R1” (Fascia Rurale - Pianura di Metaponto) in Montalbano Jonico ove è posto il bene esecutato, che è pari ad **€ 22.390,00/ha.** (valore max dei terreni agricoli - coltura “agrumeto), con buoni risultati di raccolto.- Poiché trattasi di un fondo rustico suddiviso in due mappali, con una diversa quota di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. quindi, stima il fondo rustico esecutato pari a complessivi **€ 17.020,00** (Euro Diciassettemilazeroventi/00), come deriva dal prodotto di **ha. 0,4700 x 1/2 x € 22.390,00 + ha. 0,5250 x € 22.390,00**.-

E quindi, il valore da riportare a base d’asta è il 50% della proprietà per la p.lla 304, mentre per la p.lla 305 è del 100%, come si rileva nella trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002; sebbene anche in questo caso resta il dubbio che sia da considerare tutto al 50% per via della comunione

dei beni tra i coniugi [REDACTED], poichè quest'ultima non risulta eseguita dalla suddetta procedura.-

IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IN MONTESCAGLIOSO

13) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (L):

Trattasi di fondo rustico ubicato in agro di Montescaglioso in Loc. "S. Caterina", a cui si perviene da un accesso a raso, in sinistra della S.P. La Carrera, direzione Metaponto (a circa km.3,5 dalla periferia di Montescaglioso), e poi percorrendo per circa km.1,3 la strada comunale S. Caterina (riportata sulla mappa catastale), trasversale a questa.-

E' censito nel Catasto dei Terreni di Montescaglioso sul **fg.44 p.lla 142** - vigneto uliveto di 2° - are 17,95 - R.D. di € 11,12 e R.A. di € 9,27; risulta intestato per 3/108 a [REDACTED] come si rileva in **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED], mediante successione del 29/8/1975 registrata a Pisticci in data 10/12/1981 al N°215, di suo padre [REDACTED]; ad oggi, con il decesso anche della propria madre, [REDACTED], avvenuto in data 26/10/2004, la quota ad egli spettante è pari, in forma ridotta, a 1/24 (la quota insieme ai suoi germani è di 4/24 cioè 1/6 dell'intera proprietà, come riveniente dall'intestazione originaria), e non di 1/36 come riportato nella trascrizione del pignoramento, e né tantomeno di 3/108 come si rileva negli atti catastali; tale discrasia è dovuta alla carenza di successione e relativa voltura in merito al decesso della sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato.-

L'acquisizione di tale immobile è avvenuto con il regime di comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED] poichè successivo alla Legge 19/5/1975, N°175 ("Riforma del diritto di famiglia"), ma considerato che trattasi

di beni pervenuti per successione ereditaria, questi sono in proprietà esclusiva al solo [REDACTED].- La documentazione ipotecaria in atti, per tali beni, è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **dal 31/3/2003 al 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano ulteriori formalità su [REDACTED] e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

In data di sopralluogo il fondo risulta incolto da tempo, e a differenza di quanto riportato sulla visura catastale, non vi è la presenza di alcuna pianta di vigneto, ma solo qualche ulivo e cespugli spontanei, come rilevasi nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°65/68)**, sebbene viste le colture circostanti al fondo, questo se opportunamente curato, potrebbe consentire una produzione agricola, anche se solo ad uso familiare.-

Secondo la Variante al vigente Programma di Fabbricazione di Montescaglioso, il fondo rustico rientra in Zona “E”, destinata ad usi agricoli, come si rileva dal Certificato di destinazione urbanistica del 02/08/2010, riportato nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputa come riferimento il dato rilevato dall’O.M.I. dell’Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona “R1” (Fascia Rurale - Pianura di Metaponto) in Montescaglioso, ove è posto il bene esecutato, che è pari ad **€ 8.673,00/ha.** (valore max di terreni agricoli - coltura “vigneto-uliveto”), in quanto trattasi di fondo rustico facilmente raggiungibile dall’abitato e con possibili prospettive di raccolto.- Il sottoscritto C.T.U., quindi, stima il fondo esecutato pari a **€ 1.560,00** (Euro Millecinquecentosessanta/00), come derivante dal prodotto di **ha. 0,1795 x € 8.673,00 ad ettaro.-**

E quindi, il valore da riportare a base d’asta è 1/24 dell’intera proprietà, e non di

1/36, come si rileva nella trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002, a causa di ineseguita successione e relativa voltura catastale, di conseguenza al decesso di [REDACTED], madre del debitore esecutato.-

14) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (M):

Trattasi di fondo rustico della superficie complessiva di are 16,17 ubicato in agro di Montescaglioso, a cui si perviene da un accesso a raso, sulla destra della S.P. La Carrera, direzione Metaponto (a circa km.2,3 da periferia di Montescaglioso), e poi percorrendo per circa 50 mt. il piccolo tratturo pedonale (riportato sulla mappa catastale), posto sul fronte laterale e retrostante l'ex-casello stradale.-

E' censito nel Catasto dei Terreni di Montescaglioso sul **fg.41 p.lla 41** - vigneto uliveto di 2° - are 12,41 - R.D. di € 7,69 e R.A. di € 6,41; **p.lla 44** - vigneto di 4° - are 3,76 - R.D. di € 2,14 e R.A. di € 1,46; risulta intestato per 1/6 a [REDACTED] e per gli altri 3/6 ai suoi germani, come si rileva nelle **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED], mediante successione del 29/8/1975 registrata a Pisticci in data 10/12/1981 al N°215, di suo padre [REDACTED] ad oggi, con il decesso anche della propria madre, [REDACTED], avvenuto in data 26/10/2004, la quota ad egli spettante è pari ad 1/4 , e non a 1/6 come riportato nella trascrizione del pignoramento e si rileva negli atti catastali; tale discrasia è dovuta alla carenza di successione e relativa voltura in merito al decesso della sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato.-

L'acquisizione di tale immobile è avvenuto con il regime di comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED], poichè successivo alla Legge 19/5/1975, N°175 ("Riforma del diritto di famiglia"), ma considerato che trattasi di beni pervenuti per successione ereditaria, questi sono in proprietà esclusiva al

solo [REDACTED] - La documentazione ipotecaria in atti, per tali beni, è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **dal 31/3/2003 al 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano ulteriori formalità su [REDACTED] e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

In data di sopralluogo il fondo risulta incolto da tempo, e a differenza di quanto riportato sulla visura catastale, non vi è la presenza di alcuna pianta di vigneto, ma solo qualche ulivo e cespugli spontanei, come rilevasi nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°69/72)**, sebbene viste le colture circostanti al fondo, questo se opportunamente curato, potrebbe consentire una produzione agricola, anche se solo ad uso familiare.-

Secondo la Variante al vigente Programma di Fabbricazione di Montescaglioso, il fondo rustico rientra in Zona "E", destinata ad usi agricoli, come si rileva dal Certificato di destinazione urbanistica del 02/08/2010, riportato nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputa come riferimento il dato rilevato dall'O.M.I. dell'Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona "R1" (Fascia Rurale - Pianura di Metaponto) in Montescaglioso, ove è posto il bene esecutato, che è pari ad € **8.673,00/ha.** (valore max di terreni agricoli - coltura "vigneto"), poichè trattasi di fondo rustico facilmente raggiungibile dall'abitato e con possibili prospettive di raccolto.- Il sottoscritto C.T.U., quindi, stima il fondo esecutato pari ad € **1.400,00** (Euro Millequattrocento/00), come derivante dal prodotto di **ha. 0,1617 x € 8.673,00 ad ettaro.**-

E quindi, il valore da riportare a base d'asta è 1/4 dell'intera proprietà, e non di 1/6, come si rileva nella trascrizione del pignoramento di cui alla procedura

R.E.I. N°106/2002, a causa di ineseguita successione e relativa voltura catastale, di conseguenza al decesso di [REDACTED], madre del debitore esecutato.-

15) DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO (N):

Trattasi di fondo rustico della superficie complessiva di are 26,05 ubicato in agro di Montescaglioso, alla Loc. "Lama di Milo", a cui si perviene da un accesso a raso, sulla sinistra della S.P. La Carrera, direzione Metaponto (a circa km.3,8 dalla periferia di Montescaglioso), e poi percorrendo per circa km.2 il piccolo tratturo interpoderale (riportato su mappa catastale), che attraversa Loc. "Oliveto dei Monaci" e "Messerluzio".-

E' censito nel Catasto dei Terreni di Montescaglioso sul **fg.50 p.lla 462** - vigneto uliveto di 3° - are 18,45 - R.D. di € 6,67 e R.A. di € 8,58; **p.lla 469** - pascolo cespugliato di 3° - are 7,60 - R.D. di € 0,20 e R.A. di € 0,20; risulta intestato per il livello di 1/6 a [REDACTED], e per gli altri 3/6 ai suoi germani, al Comune di Montescaglioso in qualità di concedente, come si rileva nelle **Visure Catastali (Allegato N°02)**, accluso di seguito.-

E' pervenuto al debitore esecutato [REDACTED], mediante successione del 29/8/1975 registrata a Pisticci in data 10/12/1981 al N°215, di suo padre [REDACTED] [REDACTED]; ad oggi, con il decesso anche della propria madre, [REDACTED], avvenuto in data 26/10/2004, la quota ad egli spettante è pari ad 1/4, e non a 1/6 come riportato nella trascrizione del pignoramento e si rileva negli atti catastali; tale discrasia è dovuta alla carenza di successione e relativa voltura in merito al decesso della sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato.-

L'acquisizione di tale immobile è avvenuto con il regime di comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED], poichè successivo alla Legge 19/5/1975, N°175 ("Riforma del diritto di famiglia"), ma considerato che trattasi

di beni pervenuti per successione ereditaria, questi sono in proprietà esclusiva al solo [REDACTED]. La documentazione ipotecaria in atti, per tali beni, è stata aggiornata con visura integrativa alla Conservatoria RR.II. di Matera nel periodo **dal 31/3/2003 al 25/10/2010** (tramite agenzia privata), da cui si rilevano ulteriori formalità su [REDACTED] e riportate in **Titoli e Visure Ipotecarie (Allegato N°03)**, accluso di seguito.-

In data di sopralluogo il fondo risulta incolto da tempo, e a differenza di quanto riportato sulla visura catastale, non vi è la presenza di alcuna pianta di vigneto, ma solo qualche ulivo e cespugli spontanei, come rilevasi nella **Documentazione Fotografica (Allegato N°04 - Foto N°73/76)**, ed inoltre risulta anche difficile da coltivare poiché posto sul costone del Fosso Lama.-

Secondo la Variante al vigente Programma di Fabbricazione di Montescaglioso, il fondo rustico rientra in Zona “E”, destinata ad usi agricoli, come si rileva dal Certificato di destinazione urbanistica del 02/08/2010, riportato nei **Documenti Urbanistici (Allegato N°05)**, accluso di seguito.- Previa mia istanza al Comune di Montescaglioso, questo ha attestato con propria nota del 13/8/2010, che il suddetto fondo può essere affrancato dal livello a suo favore, versando la somma di € **119,16** onnicomprensiva delle spese di trascrizione e voltura.-

Per la stima del valore venale ricercato si reputa come riferimento il dato rilevato dall’O.M.I. dell’Ufficio Provinciale di Matera, al 1° semestre 2010, Zona “R1” (Fascia Rurale - Pianura di Metaponto) in Montescaglioso, ove è posto il bene esecutato, che è pari ad € **8.673,00/ha.** (valore max di terreni agricoli - coltura “vigneto uliveto”), poichè trattasi di fondo rustico che potrebbe essere acquisito dai confinanti circostanti.- Il sottoscritto C.T.U., quindi, stima il fondo esecutato in € **2.140,00** (Euro Duemilacentotrenta/00) in c.t., come deriva dal prodotto

di ha. 0,2605 x € 8.673,00 (detratto del costo di affranco - € 119,16).-

Anche in questo caso, il valore da riportare a base d'asta è di 1/4 dell'intera proprietà, e non di 1/6, come si rileva nella trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R.E.I. N°106/2002, a causa dell'ineseguita successione e relativa voltura catastale, di conseguenza al decesso di [REDACTED] madre del debitore esecutato.-

16) SCHEMA RIEPILOGATIVO INTERO COMPENDIO ESECUTATO:

Si riporta al fine di maggiore chiarezza, lo schema riepilogativo dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, con i relativi valori stimati.-

Lotto A - Paragrafo 4):

Fondo rustico Loc. "3° Marzocco" agro di Scanzano Jonico (fg.70 p.lla 285)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 37.400,00

Lotto B - Paragrafo 5):

Locale Via Papa Giovanni XXIII, 27 a Scanzano Jonico (fg.60 p.lla 643/23)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 149.520,00

Lotto C - Paragrafo 6):

Locale Via Papa Giovanni XXIII, 29 a Scanzano Jonico (fg.60 p.lla 643/24)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 114.800,00

Lotto D - Paragrafo 7):

Alloggio in Via Magna Grecia, 30 a Scanzano Jonico (fg.60 p.lla 412 sub.12)

Valore stimato € 145.950,00 - Quota a base d'asta 1/2 in c.t. = € 72.975,00

Lotto E - Paragrafo 8):

Deposito in Via Magna Grecia, 32 a Scanzano Jonico (fg.60 p.lla 412 sub.17)

Valore stimato € 24.660,00 - Quota a base d'asta 1/2 in c.t. = € 12.330,00

Lotto F - Paragrafo 9):

Podere e fabbricati rurali in Scanzano Jonico (fg.72 p.lle 49-50-91-131-176)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 234.520,00

Lotto G - Paragrafo 10):

Alloggio rurale in Via Piemonte, 12 a Scanzano Jonico (fg.72 p.lla 177)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 39.610,00

Lotto H - Paragrafo 11):

Podere e fabbricato rurale in Scanzano Jonico (fg.68 p.lle 680-681-220, ecc.)

Quota a base d'asta in piena proprietà in c.t. = € 156.450,00

Lotto I - Paragrafo 12):

Fondo Loc. "Quattro Colonne" agro di Montalbano J. (fg.56 p.lle 304-305)

Quota a base d'asta per 1/2 ed in piena proprietà in c.t. = € 17.020,00

Lotto L - Paragrafo 13):

Fondo in Loc. "S. Caterina" nell'agro di Montescaglioso (fg.44 p.lle 142)

Valore stimato € 1.560,00 - Quota a base d'asta 1/24 in c.t. = € 65,00

Lotto M - Paragrafo 14):

Fondo sulla S.P. "La Carrera" in agro di Montescaglioso (fg.41 p.lle 41-44)

Valore stimato € 1.400,00 - Quota a base d'asta 1/4 in c.t. = € 350,00

Lotto N - Paragrafo 15):

Fondo Loc. "Lama di Milo" in agro di Montescaglioso (fg.50 p.lle 462-469)

Valore stimato € 2.140,00 - Quota a base d'asta 1/4 in c.t. = € 535,00

VALORE TOTALE COMPENDIO ESECUTATO ... in c.t. = € 835.575,00

(dicasi Euro Ottocentotrentacinquemilacinquecentosettantacinque/00)

17) CONCLUSIONI E DOCUMENTI IN ALLEGATO ALLA PERIZIA:

Assolto l'incarico conferitomi, rassegno la presente Relazione, che si compone di N°52 pagine dattiloscritte e del Verbale di Deposito, successivi N°6 Allegati e

Parcella Giudiziaria (entrambi questi ultimi su documenti a parte).-

I suddetti allegati, riportati su documento a parte, sono suddivisi come segue.-

Allegato N°01 (Verbali di Sopralluogo e varie):

- Schema per procedura REI N°106/2002 (All. N°01/a);
- Schema procedure REI N°61-122-126/2004 (All. N°01/b);
- Schema riepilogativo per i lotti in vendita (All. N°01/c);
- Verbale di Sopralluogo N°1 del 15/7/2010;
- Verbale di Sopralluogo N°2 del 22/7/2010;
- Verbale di Sopralluogo N°3 del 6/8/2010;
- Verbale di Sopralluogo N°4 del 9/8/2010;
- Certificato di morte di ██████████
- Estratto di matrimonio dei coniugi ██████████
- Stato di famiglia originario coniugi ██████████
- Notifica di trasmissione della CTU alle parti della procedura.-

Allegato N°02 (Visure Catastali):

- fg.60 p.lla 658 sub.61 (stralcio mappa, visura e planimetria);
- fg.59 p.lle 1132-1133-1134-1135 (stralcio mappa e visure storiche);
- Lotto A - fg.70 p.lla 285 (stralcio di mappa e visura storica);
- Lotti B/C - fg.60 p.lla 643 (stralcio di mappa ed elenco immobili);
- Lotto B - fg.60 p.lla 643 sub.23 (visura storica e planimetria);
- Lotto C - fg.60 p.lla 643 sub.24 (visura storica e planimetria);
- Lotti D/E - fg.60 p.lla 412 (stralcio di mappa ed elenco immobili);
- Lotto D - fg.60 p.lla 412 sub.12 (visura storica e planimetria);
- Lotto E - fg.60 p.lla 412 sub.17 (visura storica e planimetria);
- Lotto F - fg.72 p.lle 49-50, ecc. (stralcio mappa, visure e planimetria);

- Lotto G - fg.72 p.lla 177 (stralcio, visure storiche, mappale e planimetria);
- Lotto H - fg.68 p.lle 680-681, ecc. (stralcio di mappa e visure storiche);
- Lotto I - fg.56 p.lle 304-305 (stralcio di mappa e visure storiche);
- Lotto L - fg.44 p.lla 142 (stralcio di mappa e visura storica);
- Lotto M - fg.41 p.lle 41-44 (stralcio di mappa e visure storiche);
- Lotto N - fg.50 p.lle 462-469 (stralcio di mappa e visure storiche).-

Allegato N°03 (Titoli e Visure Ipotecarie):

- Atto di compravendite del 29/12/1983 (Notaio A. Disabato);
- Decreto di esproprio N°03 del 23/10/2001 (Comune di Scanzano J.);
- Contratto di formazione impresa agricola del 28/12/1995 (E.S.A.B.);
- Atto di compravendita del 5/11/1981 (Notaio G. Giustiniani);
- Atto di vendita del 27/6/1983 (Notaio V. Lacanna);
- Contratto di formazione impresa agricola del 9/7/1984 (E.S.A.B.);
- Atto di donazione del 26/5/1995 (Notaio A. Vitelli);
- Atto di vendita del 6/6/1985 (Notaio R. Caravaglios);
- Contratto di formazione impresa agricola del 23/3/1993 (E.S.A.B.);
- Visura ipotecaria integrativa al 25/10/2010 a nome di [REDACTED]
- Visura ipotecaria integrativa al 25/10/2010 a nome di [REDACTED]

Allegato N°04 (Documentazione Fotografica):

- Fg.60 p.lla 658 sub.61 - dettagli esterni (foto dalla N°01 alla N°02);
- Fg.59 p.lle 1132-1133, ecc. - dettagli esterni (foto dalla N°03 alla N°04);
- Lotto A - viste generali d'insieme (foto dalla N°05 alla N°08);
- Lotto B - dettagli esterni e particolari (foto dalla N°09 alla N°14);
- Lotto C - dettagli esterni e particolari (foto dalla N°15 alla N°18);
- Lotto D - dettagli esterni e particolari (foto dalla N°19 alla N°26);

- Lotto E - dettagli esterni e particolari (foto dalla N°27 alla N°30);
- Lotto F - viste generali e particolari interni (foto dalla N°31 alla N°46);
- Lotto G - particolari esterni di dettaglio (foto dalla N°47 alla N°50);
- Lotto H - viste generali e particolari interni (foto dalla N°51 alla N°60);
- Lotto I - viste generali d'insieme (foto dalla N°61 alla N°64);
- Lotto L - viste generali d'insieme (foto dalla N°65 alla N°68);
- Lotto M - viste generali d'insieme (foto dalla N°69 alla N°72);
- Lotto N - viste generali d'insieme (foto dalla N°73 alla N°76).-

Allegato N°05 (Documenti Urbanistici):

- Certificato destinazione urbanistica Lotti A/F/G/H;
- Certificato di destinazione urbanistica per il Lotto I;
- Certificato di destinazione urbanistica Lotti L/M/N;
- Attestato costi di affrancazione livello per il Lotto N;
- Attestato di legittimità edilizia per i Lotti B/C/D/E/F/G/H;
- Sanatoria amministrativa N°44 del 29/9/1982 (Lotti B/C);
- Dichiarazione di abitabilità N°7726 del 13/11/1982 (Lotti B/C);
- Autorizzazione sanitaria N°4480/86/15 del 7/6/1986 (Lotti B/C);
- C.E. N°50 del 16/7/1981 (Lotti D/E);
- C.E. N°50/bis del 1/3/1983 (Lotti D/E);
- Dichiarazione di abitabilità N°2090 del 21/3/1983 (Lotti D/E);
- C.E. in sanatoria N°2530/86 del 15/2/2002 (Lotto F);
- Nulla Osta in sanatoria N°12687/97 del 3/3/2005 (Lotto G).-

Allegato N°06 (Elaborati Grafici):

- Lotto B - Pianta dell'immobile esecutato (All. N°06/a);
- Lotto C - Pianta dell'immobile esecutato (All. N°06/b);

- Lotto D - Pianta dell'immobile esecutato (All. N°06/c);
- Lotto E - Pianta dell'immobile esecutato (All. N°06/d);
- Lotti F/G - Planimetria esterna d'insieme (All. N°06/e);
- Lotto F - Pianta dell'immobile esecutato F/1 (All. N°06/f);
- Lotto F - Pianta dell'immobile esecutato F/2 (All. N°06/g);
- Lotto F - Pianta dell'immobile esecutato F/4 (All. N°06/h);
- Lotto G - Pianta dell'immobile esecutato (All. N°06/i);
- Lotto H - Pianta dell'immobile esecutato H/2 (All. N°06/l).-

Resto a disposizione di tutte le parti della procedura, e del G.E. Dott.ssa Ferrara
Valentina, per eventuali chiarimenti in merito alla prestazione svolta.-

MATERA, 11 Novembre 2010

IL C.T.U.:

Geom. Emanuele DI CECCA