



Studio Tecnico Geometra  
**Emanuele DI CECCA**

Via Lucana, 171 - 75100 Matera  
tel. +39 0835/336045 - 337/396672  
email: [studio.dicecca@gmail.com](mailto:studio.dicecca@gmail.com)  
PEC: [emanuele.dicecca@geopec.it](mailto:emanuele.dicecca@geopec.it)

**Al Tribunale di Matera**

**Area Esecuzioni Immobiliari**

**MATERA, 16/01/2023**

**RGE N°53/06\_P.U. 17/01/2023**

**OGGETTO: Relazione integrativa previa richiesta di chiarimenti del G.E. con  
Verbale di Udienza in data 20/09/2022.**

All'Udienza in oggetto, al sottoscritto **CTU Geom. Emanuele Di Cecca**, fu richiesto dal G.E. del Tribunale di Matera, **Dott.ssa V. La Battaglia**, quanto di seguito riportato:

**QUESITO INTEGRATIVO N°1:**

*"l'esperto stimatore integri l'ultimo rapporto di valutazione mediante la ricostruzione dei vari passaggi nei mutamenti degli identificativi catastali dei singoli cespiti pignorati, precisando se essi siano intervenuti prima o dopo ciascuno dei procedimenti riuniti e se comunque, sulla scorta della descrizione dei beni nei relativi atti ex-art.545 c.p.c. ed al di là della mera indicazione degli identificativi catastali, essi fossero univocamente individuabili e la loro consistenza effettiva sia rimasta immutata anche all'esito delle variazioni catastali eventualmente intervenute"*

Previa un'attenta analisi della Relazione di CTU già depositata e di ulteriori ricerche eseguite appositamente agli uffici catastali dell'AdE di Matera, si possono ricostruire tutti i passaggi degli identificativi catastali dei beni eseguiti in base alla N.T. del 12/04/2012 (RG 3041 - RP 2513), allegata alla procedura RGE 58/2012, che si deve considerare come base di partenza della esecuzione immobiliare c/

Infatti, come già da me riportato nell'*Allegato N°04* della CTU già depositata, la procedura esecutiva RGE 53/2006 riguarda solo due U.I. su Policoro (Fg.3 p.lla 992 sub.2-3), la RGE 101/2011 solo il 5% di proprietà sulle U.I. di Scanzano Jonico (Fg.64 p.lla 384 sub.2), la RGE 124/2017 le stesse U.I. di cui alla



precedente procedura. Ne consegue che la procedura RGE 58/2012, invece, incide per il 100% sulle proprietà dei \_\_\_\_\_ e su tutti i loro beni censiti, sia sul territorio di Scanzano Jonico, che su quello di Policoro, così come riepilogato dal sottoscritto nell'*Allegato N°05* della CTU depositata in data 29/08/2022.

A seguire si riporta un'analisi dettagliata con i tipi catastali che hanno determinato le variazioni di tutte le particelle esegutate, seguendo lo schema da me già approntato per la CTU già depositata (*Allegato N°05*).

**Lotti N°01/02/03/04 (Allegato N°01):**

- l'U.I. censita al **Fg.64 particella 384 sub.2** del Catasto Fabbricati di Scanzano J., riviene dalla soppressione del sub.1, mediante *Variazione Docfa Prot. 194787 dell'11/12/2009 (Allegato N°02)*; a sua volta il **sub.1**, risulta in origine censito mediante *Docfa in costituzione Prot. 25329 del 21/04/2006 (Allegato N°03)*;
- la particella **384** del Catasto Terreni di Scanzano Jonico, su cui risulta edificato il fabbricato che costituisce i suddetti Lotti, ha consistenza di mq.17.946 e riviene dalle p.lle 384-386-387-388-389-392, come riportato sul *Tipo Mappale N°24180 del 14/04/2006 (Allegato N°04)*;
- le particelle **260-264** del Catasto Terreni di Montalbano Jonico, da cui rivengono le p.lle 384-341 (ex-386/387/388)-342 (ex-389), risultano in *Tipo Frazionamento N°1082 dell'11/10/1994 (Allegato N°05)*;
- le particelle **341-342** del Catasto Terreni di Montalbano J., provengono dalla p.lla 264, oggetto di *Mod.26 N°314 del 10/07/1996 (Allegato N°06)*;
- la particella **373** del Catasto Terreni di Montalbano Jonico, proviene dalla Strada Comunale Montalbano-Andriace, che è stata oggetto del *Frazionamento N°6868 del 04/02/2005 (Allegato N°07)*.

Le ditte catastali intestatarie delle citate particelle sono indicate nell'**Allegato N°01**, e le visure storiche delle stesse vengono riportate negli Allegati di riferimento.

Si precisa che dagli atti notarili già riportati nelle precedenti Relazioni di stima, tutti i mappali da cui rivengono i suddetti beni, sono risultati di proprietà di "SRL Agricola Immobiliare Termiti con sede in Milano" sino al 24/05/1996, poi trasferiti a

Allegato N°01: Schema cronologico beni eseguiti RGE 53/06 e riunite

PROPRIETA' IMMOBILIARE ESECUTATA IN C.DA ANDRIACE NELL'AGRO DI SCANZANO JONICO

Lotti 01/04		Dati attuali Fg.64		Particelle pregresse	Superficie pregressa	Variazione riferimento	Intestazione ditta catastale dell'epoca
N°	N.T.	P.lle	Sup./Categ.				
1	-	384/2	D/10	ex-384/1	-	Variazione Docfa 194787_11/12/2009	
-	-		D/8	384/1	-	Costituzione Docfa 25329_21/04/2006	IDEM C.S.
-	-	384	17.946	ex-384 ex-386 ex-387 ex-388 ex-389 ex-392	17.946	Tipo Mappale 24180_14/04/2006	
-	-	-	-	384 ex-260/b	7.348	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	-	-	-	386 ex-341/b	770	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	-	-	-	387 ex-341/c	6	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	-	-	-	388 ex-341/d	4	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	-	-	-	389 ex-342/a	9.513	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	-	-	-	392 ex-373/b	305	IDEM C.S.	IDEM C.S.
-	1/17	-	-	260 ex-61/a	54.267	Frazionamento 1082_11/10/1994	
-	-	-	-	61	61.950	Impianto meccanografico	IDEM C.S.
-	-	-	-	341 ex-264/a	47.083	Modello 26 314_10/07/1996	
-	-	-	-	342 ex-264/b	9.591	Modello 26 314_10/07/1996	IDEM C.S.
-	1/21	-	-	264 ex-62/a	56.674	Frazionamento 1082_11/10/1994	
-	-	-	-	62	63.422	Impianto meccanografico	IDEM C.S.
-	-	-	-	373 ex-S.P./b	1.840	Frazionamento 6868_04/02/2005	
-	-	-	-	Strada Pubblica	55.992	Impianto meccanografico	Strada Comunale Montalbano-Andriace
Totali Superfici		17.946					

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Data: 11/12/2009  
Ora: 10.23.22  
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: MT0194787	Comune di SCANZANO IONICO (Codice: S2BG)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0002E6042	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA D8 A D10		

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		64	384	1							-
2	C		64	384	2	VIA ANDRIACE n. SNC, p. T-I	U	D10	U			54051,00



**13 GEN. 2023**

**Allegato N°02**



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

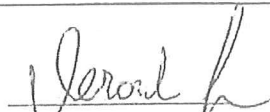
mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n. 1
Causali:	Variazione della destinazione (da D8 a D10) realizzata il 16/11/2009						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	5	pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

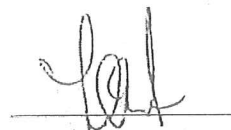
Quadro U   Unita' Immobiliari																					
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti													
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan. Edificio				
													Piano	Scala.	Interno	Lotto					
1		S		64	384	1															
2		C		64	384	2				U	D10				54.051,00	SI	SI				
via andriace SNC																	T-1				

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il Dichiarante:  
Residente in

  
(firma)

Il Tecnico: **Geom. QUINTO FILIPPO**  
**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MATERA n. 1017**  
Codice Fiscale: **QNTCLF64D13F052Q**

  
(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio _____ ple. _____ C.E.U. Sez. _____ foglio <u>64</u> pla. <u>384</u> sub <u>2</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: Di costruzione <u>1995</u> Di ristrutturazione totale <u>2006</u></p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>AZIENDA AGRICOLA</u></p> <p>Articolata in n. <u>3</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario <input type="checkbox"/> Autostrada a Km. _____ con svincolo riservato <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>4</u> <input type="checkbox"/> Scalo marittimo <input type="checkbox"/> Scalo aereoportuale <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Impianti Generali e di Sicurezza</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pesa a ponte fino a tonn. <u>80</u> <input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi <input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/> Scale di emergenza <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____ <input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI Piazzali <u>PAVIMENTO IN CLS INDUSTRIALE</u> Parcheggi _____</p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p>3. RECINZIONI Altezza media _____ cm. <u>180</u> Realizzata in <u>MURETTO IN C.A. E PANNELLI IN FERRO</u></p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON: <u>CANCELLO</u></p> <p>5. ALTRO _____</p> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1. AREA TOTALE LORDA</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>17.946</u></td> </tr> <tr> <td>della quale - coperta (escluso tettoie)</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>7.450</u></td> </tr> <tr> <td>- tettoie</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>1.529</u></td> </tr> <tr> <td>- deposito materiali, vasche, ecc.</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>- passaggi e piazzali di manovra</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;"><u>8.967</u></td> </tr> <tr> <td>- parcheggio:</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup> _____</td> <td style="text-align: right;">posti n. _____</td> </tr> <tr> <td>- a verde</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>2. VOLUME TOTALE:</td> <td style="text-align: right;">m<sup>3</sup>.</td> <td style="text-align: right;"><u>51.387</u></td> </tr> </table>	1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup>	<u>17.946</u>	della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	<u>7.450</u>	- tettoie	m <sup>2</sup>	<u>1.529</u>	- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	_____	- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	<u>8.967</u>	- parcheggio:	m <sup>2</sup> _____	posti n. _____	- a verde	m <sup>2</sup>	_____	2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup> .	<u>51.387</u>
1. AREA TOTALE LORDA	m <sup>2</sup>	<u>17.946</u>																							
della quale - coperta (escluso tettoie)	m <sup>2</sup>	<u>7.450</u>																							
- tettoie	m <sup>2</sup>	<u>1.529</u>																							
- deposito materiali, vasche, ecc.	m <sup>2</sup>	_____																							
- passaggi e piazzali di manovra	m <sup>2</sup>	<u>8.967</u>																							
- parcheggio:	m <sup>2</sup> _____	posti n. _____																							
- a verde	m <sup>2</sup>	_____																							
2. VOLUME TOTALE:	m <sup>3</sup> .	<u>51.387</u>																							

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

I. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m <sup>2</sup> - m <sup>3</sup> (5)	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup>	Valori Complessivi €
A	STRUTTUR	CAPANNONE	6.081	205,32	1.248.551
B	STRUTTUR	TETTOIA IN C.A.P.	404	109,51	44.242
C	STRUTTUR	TETTOIA IN FERRO	1.125	68,44	76.995
D	STRUTTUR	PENSILINA DI CARICO	294	102,66	30.182
E	STRUTTUR	LOCALI TECNICI	78	177,95	13.880
F1	STRUTTUR	PALAZZINA UFFICI	277	479,09	132.708
F2	STRUTTUR	ABITAZIONE CUSTODE	194	479,09	92.943
G	STRUTTUR	UFFICI	195	273,77	53.385
H1	AREA	LOTTO	17.946	2,74	49.172
H2	AREA	SISTEM. PIAZZALE	8.967	5,13	46.001
I	IMPIANTI	PESA A PONTE	1	13.688,03	13.688

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_


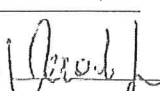
VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.801,7 (in Mgl)

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

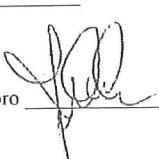

R.C. = Va (in Mgl. di €) 1.801,7 X 0,0300 (r) = € 54,1 c.t. = € 54.051,00 (6)

(3) precisare l'epoca censuaria di riferimento delle rendite catastali; (4) richiamare i riferimenti planimetrici;  
(5) la consistenza deve riferirsi ai valori unitari scelti; (6) il valore deve essere arrotondato alle migliaia di euro;

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro 	Firma 	L' incaricato _____	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

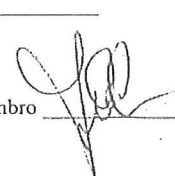
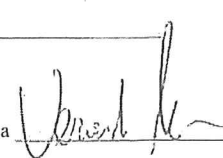
mod. 2NB - parte II

<b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</b> Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <b>ABCD</b> Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u>	<b>G   Caratteristiche Costruttive</b> <input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</b> Sez. _____ Foglio <u>64</u> Particella <u>384</u> sub. <u>2</u> Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____	<b>H   Copertura</b> <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Piana <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>C   Destinazione Principale d'Uso</b>  <u>LAVORAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTT</u>	<b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai <u>PREFABBRICATI</u> Tamponature <u>PANNELLI PREFABBR</u> Finestre, luci, porte <u>METALLO</u> Pavimentazione prevalente <u>PAVIMENTO INDUSTRIAL</u> Rifinitura esterna pevalente <u>TINTEGGIATO</u> Numero e dotazioni servizi igienici <u>2</u>
<b>D   Riferimenti Temporal (1)</b> Anno: Di costruzione <u>1995</u> Di ristrutturazione totale <u>2006</u>	<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____
<b>E   Impianti Stabilmente Infissi (2)</b>          	<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>8624</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>8624</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>49355</u>
<b>F   Notizie Particolari (3)</b>          	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____
IL TECNICO  data _____ Firma e timbro 	IL DICHIARANTE  data _____ Firma 



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

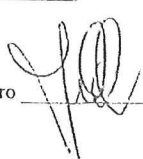
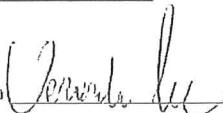
mod. 2NB - parte II

<p><b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</b></p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <u>E</u></p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u></p>	<p><b>G   Caratteristiche Costruttive</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Muratura <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</span></p> <p><input type="checkbox"/> Cemento armato <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</span></p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Altro _____</span></p>
<p><b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</b></p> <p>Sez. _____ Foglio <u>64</u> Particella <u>384</u> sub. <u>2</u></p> <p>Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____</p>	<p><b>H   Copertura</b></p> <p><input type="checkbox"/> A tetto <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Ferro</span></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Piana <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Cemento armato</span></p> <p><input type="checkbox"/> Shed <span style="margin-left: 150px;"><input checked="" type="checkbox"/> Mista con laterizi</span></p> <p><input type="checkbox"/> A volta <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Legno</span></p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p><b>C   Destinazione Principale d'Uso</b></p> <p><u>LOCALI TECNICI</u></p>	<p><b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b></p> <p>Solai <u>LATERO CEMENTO</u></p> <p>Tamponature <u>MURATURA</u></p> <p>Finestre, luci, porte <u>METALLO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>CLS</u></p> <p>Rifinitura esterna prevalente <u>TINTEGGIATO</u></p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>2</u></p>
<p><b>D   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>1995</u> Di ristrutturazione totale <u>2006</u></p>	<p><b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b></p> <p>Per ricovero provv. di operai m<sup>2</sup> _____ Mensa m<sup>2</sup> _____</p> <p>Pronto soccorso m<sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione tecnica m<sup>2</sup> _____ Custodia m<sup>2</sup> _____</p> <p>Direzione amministrativa m<sup>2</sup> _____ (altro) m<sup>2</sup> _____</p>
<p><b>E   Impianti Stabilmente Infissi (2)</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><b>M   Dati Metrici</b></p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. _____</p> <p>Superficie coperta m<sup>2</sup> <u>78</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m<sup>2</sup> <u>78</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m<sup>3</sup> <u>235</u></p>
<p><b>F   Notizie Particolari (3)</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>
<p><b>IL TECNICO</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro </p>	<p><b>IL DICHIARANTE</b></p> <p>data _____</p> <p>Firma </p>

IA mod. 2NB - pa  
'AZIENDA

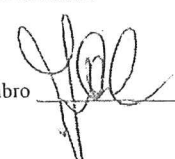
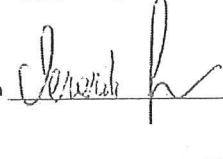
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

<input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pe <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati le <input type="checkbox"/> Altro _____	<b>Documenti Grafici del Corpo di Fabbrica</b> o lettera di riferimento alla planimetria generale _____ i della/e planimetria/e rappresentata/e: I _____	<b>G   Caratteristiche Costruttive</b> <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
<input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> Legno	<b>Documenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</b> Foglio <u>64</u> Particella <u>384</u> sub. <u>2</u> Foglio _____ Particella _____ sub. _____	<b>H   Copertura</b> <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input checked="" type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>di Finitura</b> <b>LATERO CEMENTO</b> <b>MURATURA</b> <b>METALLO</b> <b>CLS</b> <b>TINTEGGIATO</b> i <u>2</u>	<b>Destinazione Principale d'Uso</b> <b>ZONA UFFICI</b> <b>Documenti Temporali (1)</b> uzione <u>1995</u> Di ristrutturazione totale <u>2006</u>	<b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai <u>LATERO CEMENTO</u> Tamponature <u>MURATURA</u> Finestre,luci,porte <u>ALLUMINIO</u> Pavimentazione prevalente <u>MONOCOTTURA</u> Rifinitura esterna pevalente <u>TINTEGGIATO</u> Numero e dotazioni servizi igienici <u>3</u>
<b>Destinazioni</b> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup>	<b>Documenti Stabilmente Infissi (2)</b> _____	<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____
<b>Documenti Particolari (3)</b> n. _____ n. _____ m <sup>2</sup> _____ m <sup>2</sup> _____ m <sup>2</sup> _____	<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>277</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>277</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>747</u>	<b>Riservato all'Ufficio</b> Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L' incaricato _____
Partita n. _____	<b>IL DICHIARANTE</b> data _____ timbro  Firma 	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

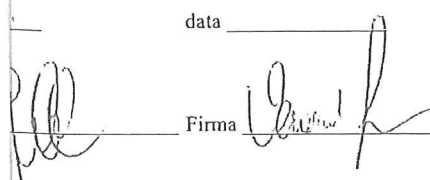
<b>A   Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica</b> Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale <b>F2</b> Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: <u>1</u>	<b>G   Caratteristiche Costruttive</b> <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>B   Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica</b> Sez. _____ Foglio <u>64</u> Particella <u>384</u> sub. <u>2</u> Sez. _____ Foglio _____ Particella _____ sub. _____	<b>H   Copertura</b> <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Shed <input checked="" type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>C   Destinazione Principale d'Uso</b>  ABITAZIONE CUSTONE	<b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai <u>LATERO CEMENTO</u> Tamponature <u>MURATURA</u> Finestre, luci, porte <u>ALLUMINIO</u> Pavimentazione prevalente <u>MONOCOTTURA</u> Rifinitura esterna pevalente <u>TINTEGGIATO</u> Numero e dotazioni servizi igienici <u>2</u>
<b>D   Riferimenti Temporali (1)</b> Anno: Di costruzione <u>1995</u> Di ristrutturazione totale <u>2006</u>	<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____
<b>E   Impianti Stabilmente Infissi (2)</b>      	<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>194</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>194</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>523</u>
<b>F   Notizie Particolari (3)</b>     	Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____
IL TECNICO  data _____  Firma e timbro 	IL DICHIARANTE  data _____  Firma 

IMMOBILIARE URBANA  
IMMOBILI MOBILI DELL'AZIENDA

mod.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

<b>F   Caratteristiche Costruttive</b> Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Altro _____	<b>G   Caratteristiche Costruttive</b> <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri <input type="checkbox"/> Altro _____
<b>F   Mappa del Corpo di Fabbrica</b> Foglio 64 Particella 384 sub. 2 <input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> Legno	<b>H   Copertura</b> <input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Piana <input checked="" type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Mista con laterizi <input type="checkbox"/> Legno
<b>F   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai: <u>PREFABBRICATO</u> Tamponature: <u>PANNELLI PREFABBRICATI</u> Finestre, luci, porte: <u>ALLUMINIO</u> Pavimentazione prevalente: <u>MONOCOTTURA</u> Rifinitura esterna prevalente: _____ Numero e dotazioni servizi igienici: <u>1</u>	<b>I   Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</b> Solai: <u>PREFABBRICATO</u> Tamponature: <u>PANNELLI PREFABBRICATI</u> Finestre, luci, porte: <u>ALLUMINIO</u> Pavimentazione prevalente: <u>MONOCOTTURA</u> Rifinitura esterna prevalente: _____ Numero e dotazioni servizi igienici: <u>1</u>
<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____	<b>L   Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</b> Per ricovero provv. di operai m <sup>2</sup> _____ Mensa m <sup>2</sup> _____ Pronto soccorso m <sup>2</sup> _____ Locali di ritrovo m <sup>2</sup> _____ Direzione tecnica m <sup>2</sup> _____ Custodia m <sup>2</sup> _____ Direzione amministrativa m <sup>2</sup> _____ (altro) m <sup>2</sup> _____
<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>195</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>195</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>528</u>	<b>M   Dati Metrici</b> Piani fuori terra n. <u>1</u> Piani entro terra o seminterrati n. _____ Superficie coperta m <sup>2</sup> <u>195</u> Superficie totale sviluppata (lorda) m <sup>2</sup> <u>195</u> Volume totale (v.p.p.) m <sup>3</sup> <u>528</u>
<b>IL DICHIARANTE</b> Partita n. _____ data _____ Firma 	<b>Riservato all'Ufficio</b> Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Quinto Filippo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Matera

N. 1017

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

Comune di Scanzano Jonico

Sezione: Foglio: 64

Particella: 384

Protocollo n.

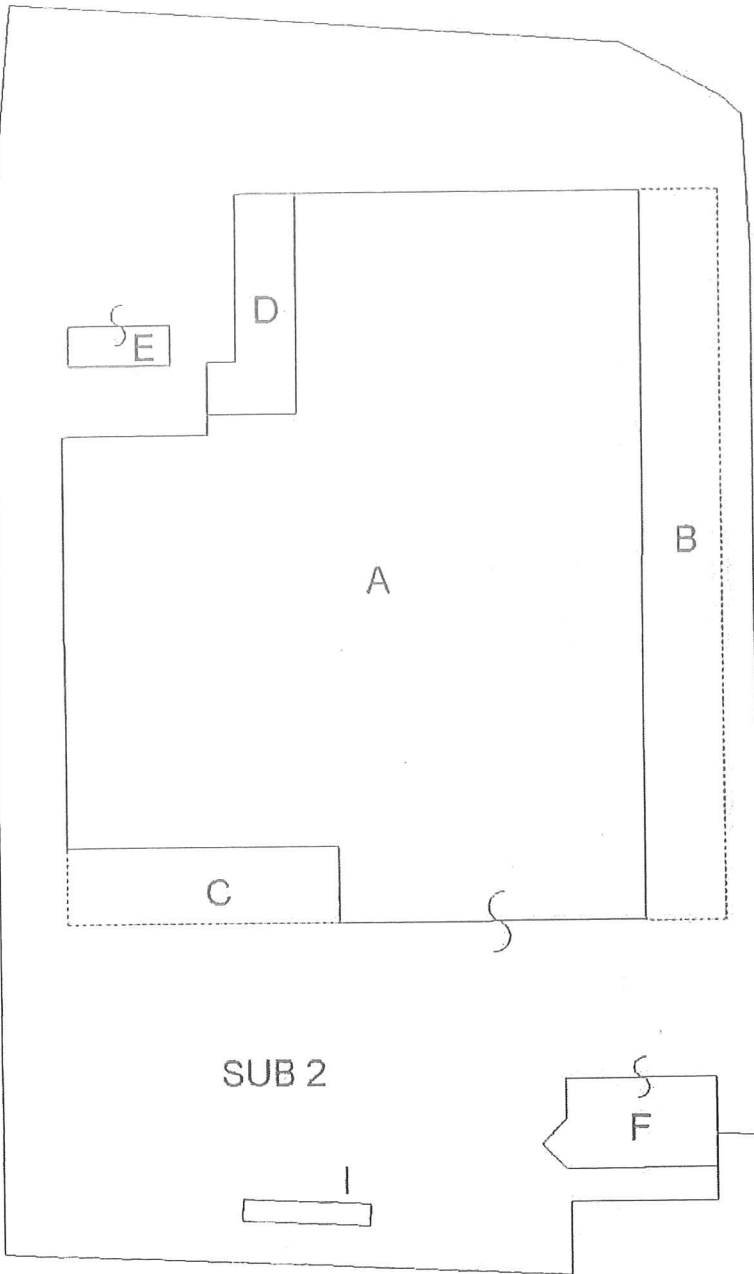
del

Tipo Mappale n.

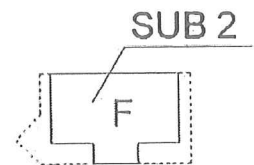
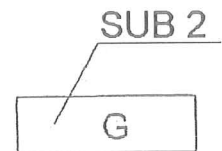
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



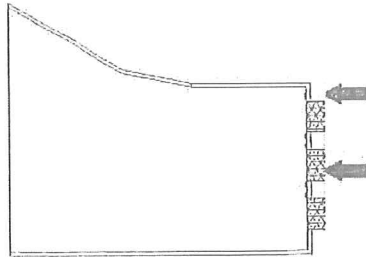
Agenzia: ali:  
**CATASTO**  
Ufficio pi  
Mi:

Compilata da:  
Quinto Filippo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Matera N. 1017

Scheda n. 1

Scala 1: 500

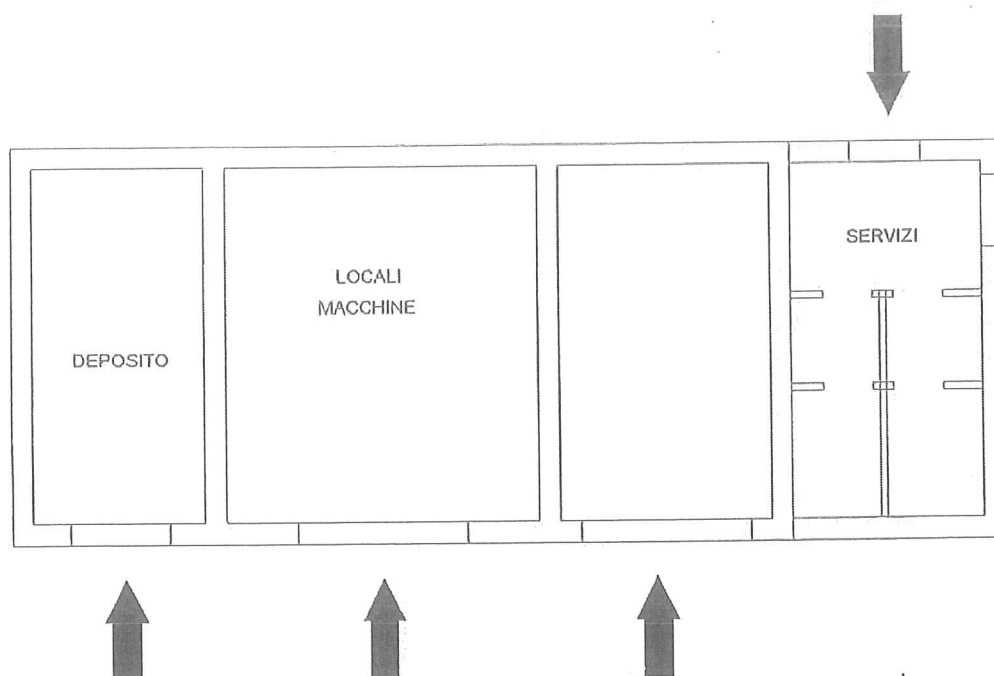
BOX  
CONTROLLO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

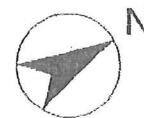
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico	
Via Andriace	oiv. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 64 Particella: 384 Subalterno: 2	Compilata da: Quinto Filippo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Matera
	N. 1017

Scheda n. 2      Scala 1:100



*[Handwritten signature]*

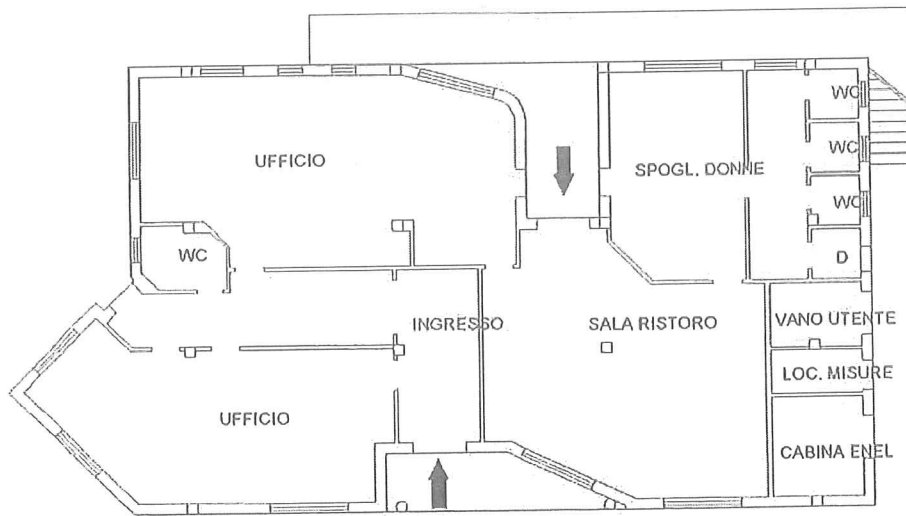
PIANTA PIANO PRIMO  
h=3.00



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico	
Via Andriace	oiv. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 64 Particella: 384 Subalterno: 2	Compilata da: Quinto Filippo Isoritto all'albo: Geometri Prov. Matera
	N. 1017

Scheda n. 3      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
h=2.70

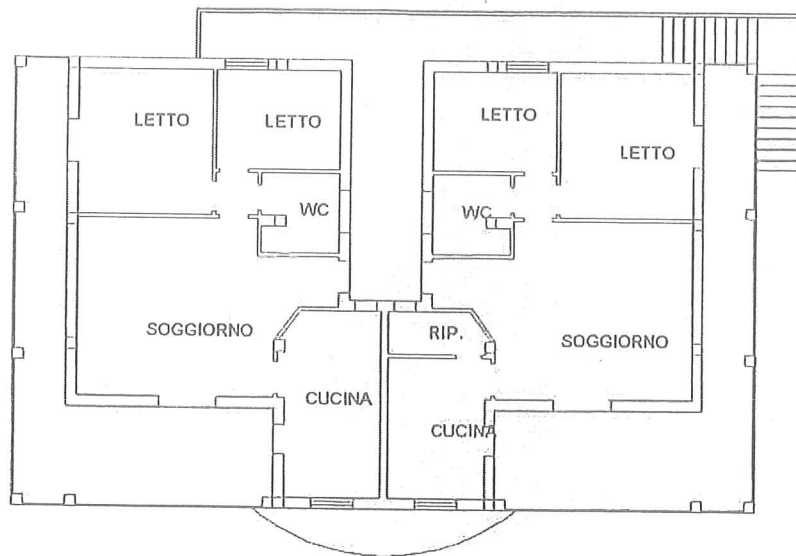




Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico	
Via Andriace	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Quinto Filippo
Foglio: 64	Isritto all'albo:
Particella: 384	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Matera
	N. 1017

Scheda n. 4      Soala 1:200



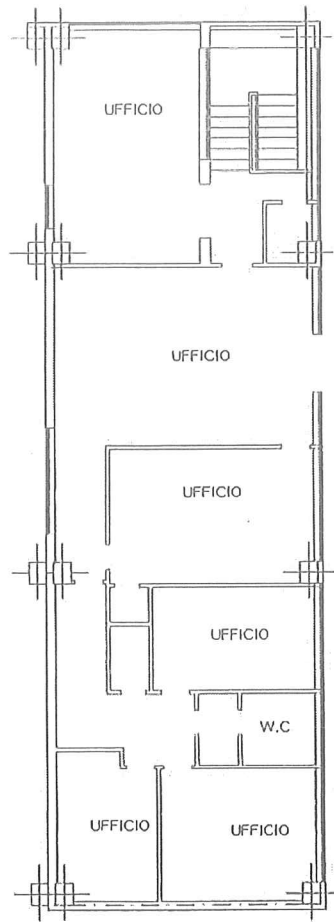
**PIANTA PIANO PRIMO**  
h=2.70



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Matera

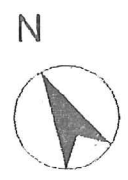
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico	
Via Andriace _____ oiv. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Quinto Filippo
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 64	Prov. Matera
Particella: 384	N. 1017
Subalterno: 2	

Scheda n. 5      Scala 1:200



*[Handwritten signature]*

**PIANTA PIANO PRIMO**  
h=2.70



## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**OGGETTO:** Relazione sui criteri e sui parametri adottati per la valutazione della rendita catastale dell' immobile, con struttura in cemento armato prefabbricato, censito nel N.C.E.U. nel Comune di Scanzano J.co, foglio 64, particella 384 sub 1.

### COMMITTENTI:

Il geom. QUINTO Carlo Filippo, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Matera al n°1017, nella sua specifica qualifica di tecnico incaricato per la determinazione della più probabile rendita catastale dell'immobile in oggetto, utilizzando la procedura DOCFA 3.00.5, basandosi su indagini di mercato nonché di documentazione resagli dal committente medesimo, a dispiego di quanto in epigrafe, è in grado di relazionare quanto segue:

#### **1. PREMESSA**

Il capannone in oggetto sorge in località Andriace in agro del Comune di Scanzano Jonico, di proprietà di ' con la presente si procede alla variazione della denuncia di accatastamento con cambio di destinazione da categoria D8 a categoria D10 al fine di ottenere le esenzioni previste per la ruralità in quanto il proprietario possiede tutti i requisiti previsti.

Il complesso si estende su una superficie, tra piazzale e area di sedime pari a mq. 17 946.

Il capannone, con superficie pari a mq. 6801,26, è corredato da una tettoia con struttura in c.a. prefabbricato di mq. 404,01 e di una tettoia con struttura in ferro di mq. 1124,75 per il carico e lo scarico, una pensilina di carico e scarico di mq. 293,62 e locali uffici sovrastanti il capannone di superficie lorda pari a mq. 195,47.

Fanno parte del complesso anche dei locali tecnici adibiti a cabina Enel, sala motori, depositi e servizi per una superficie lorda di mq. 78.40. e una palazzina servizi connessa all'attività, si sviluppa su due livelli, così composta: piano terra adibito a spogliatoi, uffici e servizi igienici per una superficie lorda di mq. 276,67 e un piano primo adibito ad abitazioni per il custode per una superficie lorda di mq. 193,76.

## 2.0 DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

**2.A CAPANNONE:** Realizzato in elementi prefabbricati, destinato allo stoccaggio e alla lavorazione di prodotti ortofruttili; su parte della superficie sono allocate le celle frigorifere.

La pavimentazione interna è del tipo industriale ad alta resistenza all'usura, i portoni di ingresso e i serramenti sono in profilati di ferro verniciati.

Capannone ..... 6 801,26 mq.  
..... 41 011,60 mc.

**2.B TETTOIA IN C.A. PREFABBRICATO:** Antistante al capannone si presenta aperta su due lati ed è realizzata sempre con elementi prefabbricati.

Tettoia ..... 404,01 mq.  
..... 1 858,45 mc.

**2.C TETTOIA CON STRUTTURA IN FERRO:** Ubicata lateralmente al capannone e aperta su tre lati, realizzata con un piano in c.a. struttura portante in metallo e copertura con pannelli di tipo sandwich.

Tettoia ..... 1 124,75 mq.  
..... 5 398,80 mc.

**2.D PENSILINA DI CARICO E SCARICO:** Ubicata posteriormente al capannone, realizzata con un piano in c.a. e chiusa con pannelli coibenti e struttura portante in metallo.

Pensilina ..... 293,62 mq.  
..... 1 086,39 mc.

**2.E LOCALI TECNICI:** Realizzati con struttura in cemento armato composto da tre locali adibiti a cabina Enel, sala motori e depositi e uno a servizi igienici.

Le aperture sono in metallo e i locali sono intonacati e tinteggiati.

Locali Tecnici ..... 78,40 mq.  
..... 235,20 mc.

**2.F PALAZZINA UFFICI:** Sorge a circa 22 mt. dal complesso magazzino, sempre sulla stessa area e si sviluppa su due livelli, la struttura portante è in c.a., risulta tinteggiata sia

internamente che esternamente, i pavimenti sono in monocottura e i locali servizi sono rivestiti con piastrelle gli infissi esterni sono in alluminio.

Il piano terra è destinato a spogliatoio, uffici, servizi igienici, mentre il piano primo ad abitazioni per il personale di sorveglianza.

-F1 Palazzina Uffici	.....	276,67 mq.
	.....	747,01 mc.
-F2 Alloggi Custode	.....	193,76 mq.
	.....	523,15 mc.

**2.G LOCALI ADIBITI AD UFFICI:** Realizzati con struttura portante in c.a. prefabbricato sovrastante il capannone, i pavimenti sono in monocottura e i locali servizi sono rivestiti con piastrelle gli infissi esterni sono in alluminio.

Uffici	.....	195,47 mq.
	.....	527,77 mc.

**2.H SISTEMAZIONE ESTERNA:** Le vie e piazzali di manovra sono realizzati con pavimento in c.a., l'intero complesso è dotato di recinzione in muratura e elementi in metallo, l'ingresso principale, l'intera superficie sia del piazzale che dell'area di sedime dei fabbricati e pari a mq 17 946.00.

H1 – Area intero Lotto	.....	17 946,00 mq.
H2 – Area Sistemazione piazzale	.....	8 967,29 mq.

### 3.0 IMPIANTI FISSI

L'intera struttura è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari, rete di smaltimento delle acque bianche, impianto idrico con fornitura da Ente Pubblico, impianto di adduzione di energia elettrica, impianto antincendio.

### CRITERIO DI STIMA

La stima è stata eseguita mediante il valore del costo di costruzione del complesso e successivamente riportando i valori ottenuti all'epoca di riferimento censuaria biennio 1988-1989 mediante una operazione di sconto secondo gli indici ISTAT nel periodo di riferimento.

La tabella successiva riporta la valutazione degli elementi in base al costo di costruzione riportata all'epoca censuaria 1988-1989:

Rif. Edificio	Tipologia	Destinaz.	Cons.za mq.	Val. Unit. Euro/mq.	Valore Euro	Val. 88/89 Euro/mq.	Valore Euro 1988/89	
A	Strutture	Capannone	6801.00	300.00	2 040 300.00	205.32	1 396 413.66	
B	Strutture	Tettoia c.a.p.	404.00	160.00	64 640.00	109.51	44 240.64	
C	Strutture	Tettoia ferro	1125.00	100.00	112 500.00	68.44	76 996.78	
D	Strutture	Pensilina	294.00	150.00	44 100.00	102.66	30 182.74	
E	Strutture	Loc. Tecn.	78.00	260.00	20 280.00	177.95	13 879.95	
F1	Strutture	Palaz Uffici	277.00	700.00	193 900.00	479.09	132 708.23	
F2	Strutture	Abit.Cust.	194.00	700.00	135 800.00	479.09	92 943.67	
G	Strutture	Uffici	195.00	400.00	78 000.00	273.77	53 384.44	
I	Impianti fissi	Pesa	a corpo	20 000.00	20 000.00	13 688.32	13 688.32	
H1	Area	Lotto	17946.00	4.00	71 784.00	2.74	49 130.11	
H2	Area	Sist. Piazz.	8967.00	7.50	67 252.50	5.13	46 028.68	
<b>VALORE DI STIMA EURO</b>						<b>2 848 556.50</b>	<b>AL 1988/89</b>	<b>1 949 597.22</b>

#### RICERCA DEL SAGGIO DI FRUTTUSITA'

Il saggio di capitalizzazione è l'elemento base del metodo analitico e proprio con il saggio di capitalizzazione si tiene conto di tutte le caratteristiche del metodo.

Dato la difficoltà nel reperire termini di paragone è pertanto difficile la scelta del saggio, entrando nel merito dell'azienda in oggetto di stima l'unico elemento è il canone annuo di fitto.

Attraverso l'esame delle condizioni d'affitto che tale complesso e altri simili hanno spuntato si desume il saggio medio corrispondente al bene oggetto di stima.

Per un complesso simile a quello in oggetto l'affitto medio annuo è di euro 85 000,00, dividendo tale valore per il Valore di Costo dell'immobile abbiamo un saggio medio di capitalizzazione di circa (0.0298) circa il 3.0%.

Policoro li, 09/12/2009

Il Tecnico

