

TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 120/2010 del R.G.E.I.

Creditore Procedente: MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.

Debitore:

Giudice Esecutivo: Dott.ssa M. MARCHESE

C.T.U. Dott. Agr. Angelo FIORE

Collaboratore del C.T.U. Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI

Data deposito perizia: 26/04/2013

Consulenza tecnica d'ufficio

Il sottoscritto Dott. Agr. Angelo FIORE, nato a Matera il 19/10/1976, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Matera con numero 212, e all'albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Matera, nominato perito nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 29/09/2012, aver condotto i sopralluoghi presso i beni oggetto del contendere, aver effettuato i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, rassegna la presente consulenza in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto C.T.U. procede la seguente perizia così di seguito organizzata:

Premessa;

Capitolo I: Formulazione dei quesiti;

Capitolo II: Risposte ai quesiti;

Capitolo III: Stima dei beni;

Capitolo IV: Determinazione del valore complessivo dei beni facenti parte del compendio.

Premessa

La presente relazione tecnica viene redatta per rispondere ai quesiti formulati dall'III.mo Giudice Esecutivo Dott.ssa M. Marchese, al sottoscritto Dott. Agr. Angelo FIORE, nominato C.T.U. in data 12/06/2012.

Capitolo I

Formulazione dei quesiti

“Il tu proceda alla stima dei beni oggetto di esecuzione”

Capitolo II

Risposta ai quesiti

2.1 Indagini tecniche

Si premette che, dallo studio della documentazione in atti, è emerso che nell'atto di pignoramento immobiliare, depositato dallo Studio Legale Associato LO NIGRO in data 1° settembre 2010, alla pagina 2 sono elencati i seguenti beni oggetto del pignoramento:

- 1) piena proprietà dell'appartamento al piano terra di vani 6, sito in Policoro alla via Trento n 6 in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 5, particella 678, sub 2, p.T, cat. A/3, cl. 2;
- 2) piena proprietà del terreno sito in agro di Policoro identificato in N.C.T. al foglio 5, particella 1169, cl. 2, di Ha 01.39.75;
- 3) piena proprietà del terreno sito in agro di Policoro identificato in N.C.T. al foglio 3, particella 1020, cl. 2, di Ha 01.40.04;
- 4) proprietà per ½ dell'immobile sito in Policoro alla via Trento snc in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 5, particella 909, sub 2, p.T, categoria C/2, cl. 3, mq 29;
- 5) proprietà per ½ dell'immobile sito in Policoro alla via Trento snc in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 5, particella 909, sub 4, p.T, categoria C/2, cl. 3, mq 22.

Nel documento emesso dal Tribunale di Matera, datato 11/05/2012 n° 386 CRON, in cui si elencano i beni per cui la MPS gestione Crediti Banca S.p.A. chiede la vendita, sono elencati i seguenti beni:

- 1) Fabbricati siti in Policoro, in Catasto al Fg. 5 p.lla 678 sub 2; Fg. 5 p.lla 909 sub 2-5;
- 2) Terreni siti in Policoro, in Catasto al Fg. 5 p.lla 1169-1020.

Si precisa che l'elenco delle particelle indicate nel documento su citato, risulta errato, in

quanto la particella 909 sub 5 Fg. 5 e la particella 1020 Fg. 5 non risultano riportate nell'atto di pignoramento.

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare alle parti, mezzo raccomandata A.R. e mezzo mail, la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 29/09/2012 (Allegato 1).

La comunicazione relativa al primo sopralluogo era stata inviata al debitore mezzo raccomandata A.R. in data 12/09/2012, sino alla data del sopralluogo, come indicato nella comunicazione non perveniva allo scrivente la cartolina di ritorno. Non avendo la certezza della mancata consegna, il sottoscritto, accompagnato dal proprio collaboratore, Dott. For. Eustachio Danilo VICENTI, si portava all'ora stabilita presso il luogo dell'incontro. Dopo aver atteso 15 minuti lo scrivente ed il proprio collaboratore si recavano nei pressi dell'abitazione del Sig. _____ per sincerarsi dell'avvenuta o meno consegna della comunicazione.

Si precisa che il domicilio del Sig. _____ coincide con le particelle oggetto di stima. Giunti presso il domicilio, individuato alla via Trento n° 6 di Policoro, si constatava che la raccomandata A.R. non era stata consegnata e, pertanto, in giacenza presso l'Ufficio Postale dello stesso Comune. La stessa veniva riconsegnata al mittente solo in data 15/10/2012 (Allegato 2). Verificato ciò veniva redatto apposito verbale (Allegato 3) e nella stessa sede si rinviava il sopralluogo alla data del 18 ottobre 2012 alle ore 9.30 presso il domicilio del debitore.

Alla data e all'ora stabilita in sede di primo incontro, il C.T.U. ed il collaboratore, si recavano in via Trento n° 6 di Policoro, dove era presente il Sig. _____. Quest'ultimo, durante tutta la durata del sopralluogo, ha avuto un atteggiamento estremamente collaborativo, consentendo l'accesso ai luoghi ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali, inoltre forniva informazioni necessarie per l'inquadramento tecnico del bene, al termine del sopralluogo si redigeva apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato 3).

L'attività peritale è proseguita con la richiesta di documentazioni tecniche presso l'Agenzia del Territorio di Matera, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro, al fine di acquisire elementi necessari all'identificazione degli immobili e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati relativi ai beni immobili in oggetto.

2.2. Compendio immobiliare

I beni, oggetto della presente procedura fallimentare, tutti allocati nel territorio comunale di Policoro, alla contrada via Trento, sono catastalmente così individuati (Allegato 4 -Visure catastali):

CATASTO FABBRICATI

Dati identificati				Dati di classamento				Dati derivanti da
N	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	
1	5	909	2	C/2	3	29 m ²	€ 70,39	Variazione nel classamento del 25/08/2008 n° 6705.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148619) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
2	5	909	4	C/2	3	22 m ²	€ 53,40	Variazione nel classamento del 25/08/2008 n° 6705.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148619) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
3	5	678	2	A/3	2	6 vani	€ 464,81	Variazione nel classamento del 25/08/2008 n° 6703.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148617) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

CATASTO TERRENI

Dati identificati			Dati di classamento					Dati derivanti da		
N	Foglio	Part.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		
					ha	are	ca	Dom	Agr	
1	3	1020	-	FRUTTETO 2	1	40	04	235,06	126,57	Tabella di variazione del 30/08/2007 n. 40117.1/2007 in atti dal 14/09/2007 (protocollo n° MT0197784) DEF. MOD. 26° PROT. n° 189322/07
2	5	1169	-	FRUTTETO 2	1	39	75	234,57	126,31	Tabella di variazione del 30/08/2007 n. 40117.1/2007 in atti dal 14/09/2007 (protocollo n° MT0197784) DEF. MOD. 26° PROT. n° 189322/07

2.3. Regolarità dei beni sotto il profilo dei diritti reali di proprietà

2.3.1 Provenienza

Per quanto attinente la regolarità dei beni sotto il profilo dei diritti reali di proprietà, dall'esame della documentazione lo scrivente ha rilevato che il Sig. _____ è proprietario della quota di 1/2 dei sub 2 e 4 della particella 909 del foglio di mappa n° 5 e proprietario per 1/1 della particella 1020 del foglio di mappa n° 3 e delle particelle 1169 e 678 sub 2 del foglio di mappa n° 5 a seguito di atto pubblico del 14/04/2009, nota presentata con Modello Unico n° 2877.3/2009 in atti dal 24/04/2009, repertorio n° 10799, rogante Deodato. Precedentemente il Sig. _____ era già proprietario per 1/4 delle stesse particelle dal 29/01/2008 a seguito di successione ereditaria di _____, con denuncia del 29/01/2008 n° 27.1/2009 (protocollo n° MT0000471), registrazione UR sede di Pisticci Volume 11 n° 285 del 30/12/2008.

2.3.2 Diritti e quote di proprietà

Dopo aver identificato il compendio immobiliare, su base documentale, si è proceduto a stabilire in relazione ad esso i diritti e quote di proprietà.

Per i sub 2 e 4 della particella 909 del foglio di mappa 5 gli intestatari e le quote di proprietà sono così ripartite:

1			
---	--	--	--

Per la particella 1020 del foglio di mappa n° 3 e delle particelle 1169 e 678 sub 2 del foglio di mappa n° 5

1			
---	--	--	--

2.3.3 Descrizione analitica dei beni

I beni, oggetto della presente perizia, individuati catastalmente dalle particelle sopra riportate, sono ubicati presso la via Trento in corrispondenza del civico n° 6 del Comune di Policoro; si raggiunge percorrendo la Strada Statale 106 Jonica, si svolta in direzione “POLICORO Centro” e si prosegue in direzione “Mare”, dopo pochissimi chilometri si svolta a sinistra e dopo 250 metri sulla destra si giunge in corrispondenza del civico 6 della via Trento. Le particelle sopra elencate individuano un unico corpo aziendale, ma, con lo scopo di ottenere dei beni appetibili da parte di potenziali acquirente, e considerata la vicinanza al mare dello stabile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno individuare tre differenti lotti. Il primo costituito dal fondo agricolo, il secondo rappresentato dall’abitazione indipendente di 6 vani ed il terzo individuato dalle porzioni pari ad ½ delle due entità edili.

Tutti i beni ricadono in Zona “E4”: AREE AGRICOLE IN AMBITO PAESAGGISTICO, come attesta il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Policoro, in data 07/01/2013 (Allegato 5), previa richiesta presentata dallo scrivente in data 12/12/2012 (Allegato 5).

2.3.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto concerne le iscrizioni e trascrizioni riferite al ventennio precedente l’atto di pignoramento lo scrivente ha verificato che tale indagine è stata svolta, con riferimento alla Legge 302/98, dalla ASA di CRUGINIO Angelo. Tale indagine ha interessato un intervallo di tempo sino al 3 marzo 2011, da quest’ultima data, sino alla stesura della presente perizia, l’ispezione ipotecaria è stata svolta dal sottoscritto dando esito negativo per ciascuna particella

oggetto del pignoramento (Allegato 4).

Capitolo III

Stima dei beni

3.1 Criterio di stima.

Il criterio di stima è lo scopo, la ragione pratica per cui viene svolta una stima. Uno stesso bene, nello stesso istante, può avere diverse destinazioni economiche e può, quindi, essere considerato sotto diversi punti di vista economici. Lo scopo o, come si voglia chiamarlo, il fine, l'uso, l'impiego, la ragione pratica, costituisce la premessa della stima, nel senso che in dipendenza di esso viene a determinarsi l'oggetto della ricerca e, cioè, l'aspetto economico del bene da stimare e conseguentemente cambia il valore da attribuire allo stesso bene.

Considerando, quindi, lo stesso bene, ma rispondendo a due o più quesiti di stima posti per ragioni pratiche diverse, si ricaveranno due o più valori diversi.

Pertanto, per stimare un bene occorre:

- 1) conoscere la ragione pratica per la quale la stima è richiesta;
- 2) determinare quale aspetto economico risolve logicamente quella ragione pratica;
- 3) prevedere quantità e prezzi che, opportunamente coordinati, consentono la determinazione in moneta del probabile valore di quel bene;
- 4) conoscere i prezzi di mercato del bene da stimare o di altri beni con quello connessi (beni assimilabili a quello da stimare).

Il metodo estimativo, quindi, consiste nel giungere a determinare il valore di stima con un processo logico e cioè con logica estimativa. Da ciò si deduce facilmente che ogni stima deve consistere di due momenti successivi e coordinati:

- a) accertare i prezzi;
- b) stabilire quale valore va attribuito al bene da stimare.

In altre parole si può dire che, in ogni caso, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi nello scegliere il punto in cui va inserito il bene da stimare.

Quindi il metodo di stima è concettualmente unico, ed è unico perché tutti i metodi di stima conosciuti (analitico, sintetico, comparativo, ecc.) si possono unificare in un solo metodo che tutti li comprende e li esaurisce. Si terrà poi conto della concreta realtà effettuando, dal valore trovato, delle detrazioni per le dotazioni presenti in quantità e/o qualità inferiori e delle aggiunte per quelle che si trovano in misura maggiore. Le detrazioni debbono essere uguali ai costi diretti ed indiretti necessari per riportare il bene all'ordinarietà; le aggiunte, invece, verranno valutate con diversi criteri a seconda delle particolari circostanze.

Occorre, infine, aggiungere che per una corretta valutazione è necessario possedere anche una conoscenza approfondita delle condizioni intrinseche (proprie del bene da stimare) ed estrinseche (quelle che, pur essendo estranee al bene, ne modificano il valore). Nel caso in esame la stima è richiesta per la individuazione del valore dei beni pignorati.

Tale obiettivo lo si può raggiungere considerando i prezzi correnti di mercato per immobili aventi le medesime caratteristiche.

3.2 Metodologia di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico e/o per confronto diretto, basato sulle informazioni assunte presso agenzie immobiliari esercitanti la loro attività nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima, dalle osservazioni dell'andamento del mercato immobiliare effettuato dall'Agenzia del Territorio e dallo studio e dall'analisi di casi di compravendita di beni simili. Per la stima del compendio immobiliare, si sono dovuti adottare diversi metodi a seconda se terreni o fabbricati.

3.2.1 Determinazione in base al valore di mercato

Tale metodo di stima, di tipo sintetico e/o per confronto diretto, prevede di assumere come termine di confronto dei parametri tecnici ed economici, funzione della destinazione del bene. Tale stima prevede quindi di risalire al valore degli immobili attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{V.M.}$$

Ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile (espressa in ettari o in metri quadrati) per un valore medio (espresso in euro/ettaro o euro/metro quadrato) da definirsi in funzione della tipologia dell'immobile e della destinazione dello stesso.

Capitolo IV
Determinazione dei valori dei singoli lotti.

LOTTO 1

4.1 Descrizione analitica del lotto

Il bene, costituente il lotto 1, ricade in agro di Policoro alla via Trento in corrispondenza del civico 6, è individuato dalla seguente particella:

Dati identificati			Dati di classamento						Dati derivanti da	
N	Foglio	Part.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		
					ha	are	ca	Dom	Agr	
1	3	1020	-	FRUTTETO 2	1	40	04	235,06	126,57	Tabella di variazione del 30/08/2007 n. 40117.1/2007 in atti dal 14/09/2007 (protocollo n° MT0197784) DEF. MOD. 26° PROT. n° 189322/07
2	5	1169	-	FRUTTETO 2	1	39	75	234,57	126,31	Tabella di variazione del 30/08/2007 n. 40117.1/2007 in atti dal 14/09/2007 (protocollo n° MT0197784) DEF. MOD. 26° PROT. n° 189322/07

Si raggiunge percorrendo la Strada Statale 106 Jonica, si svolta in direzione “POLICORO Centro” e si prosegue in direzione “Mare”, dopo pochissimi chilometri si svolta a sinistra e dopo 250 metri sulla destra si giunge in corrispondenza del civico 6 della via Trento.

Le particelle, pur ricadendo su due fogli di mappa differenti essendo perfettamente adiacenti, individuano un unico fondo rustico di 2.79.79 ha. Il predio confina a sud con proprietà

, ad est e a nord con canale di bonifica, a ovest con strada comunale; l’adiacenza con la viabilità comunale rende il fondo facilmente accessibile e non intercluso.

Lungo il lato adiacente alla via Trento è presente un filare di ulivi con la funzione di frangivento a protezione delle colture arboree presenti sul fondo (Foto 1).

Il predio, posto ad una altitudine di 9 metri s.l.m., ricade in Provincia Pedologica n. 15 - *Suoli E Rilievi Interni Occidentali*, in cui la tessitura è fine, la granulometria di tipo argillosa fine, la reazione è molto alcalina e presenta un elevato contenuto in calcare; inoltre dalla consultazione del “Piano Di Stralcio Delle Fasce Fluviali - Carta Delle Aree Soggette a Rischio Idraulico” si è appurato che il predio non ricade in area a rischio di inondazione, mentre dalla consultazione del “Piano stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (PAI)” è emerso che non ricade in zona a rischio frana.

Il fondo risulta asservito da condotte irrigue del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto. Circa 01.50.00 ha sono investiti ad albicocchetto (Foto 2, 3, 4, 5 e 6), con sesto

d'impianto 5x4 metri, l'impianto frutticolo ha un'età di 4 anni e le varietà presenti sono *Tirintos* e *Ninfa*, entrambe le cultivar hanno un notevole valore commerciale perché molto apprezzate dal mercato. L'impianto irriguo è di tipo localizzato a micro portata.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Sulla restante parte era presente un impianto di pescheto espantato 2 anni fa, attualmente tale porzione di circa 01.00.00 ha risulta incolto (Foto 7 e 8), ma potenzialmente la superficie

potrebbe essere investita a qualsiasi tipo di coltura arborea altamente redditizia.



Foto 7



Foto 8

4.1.1 Determinazione del valore del lotto 1.

Il valore del lotto 1 viene ottenuto applicando il metodo comparativo. Da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e tecnici conoscitori del mercato locale si ritiene opportuno considerare un valore ettare di € 40.000,00 per albicoccheto di 4 anni di età (inizio della fase produttiva) e € 20.000,00 per seminativo irriguo.

Pertanto il valore dell'intero lotto è di:

<i>Qualità colturale</i>	<i>Superficie (ha)</i>	<i>Valore ettare (€)</i>	<i>Valore della porzione Colturale (€)</i>
Seminativo irriguo	1.50.00	40.000,00	60.000,00
Albicoccheto	1.29.79	20.000,00	25.958,00
<i>Totale valore lotto 1</i>			<i>85.958,00</i>

Il valore del lotto 1 è pari ad € 85.958,00 (ottantacinquemilanovecentocinquantootto/00).

LOTTO 2

4.2 Descrizione analitica del lotto

Il bene, costituente il lotto 2 e ricadente nel Comune di Policoro all'indirizzo via Trento n° 6, è individuato dalla seguente particella:

Dati identificati				Dati di classamento				Dati derivanti da
N	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	
1	5	678	2	A/3	2	6 vani	€ 464,81	Variatione nel classamento del 25/08/2008 n° 6703.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148617) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Si raggiunge percorrendo la Strada Statale 106 Jonica, si svolta in direzione “POLICORO Centro” e si prosegue in direzione “Mare”, dopo pochissimi chilometri si svolta a sinistra e dopo 250 metri sulla destra si giunge in corrispondenza del civico 6 della via Trento.

Lo stabile, compresa la fascia di rispetto circostante, confina a Nord con proprietà esclusiva ad Est con proprietà

e a Ovest con strada comunale.

Il lotto è individuato dall'intero immobile, costituente una villetta di tipo unifamiliare con giardino circostante ben curato, in cui sono presenti diverse piante ornamentali (*Tilia cordata* Miller, *Phoenix canariensis* Hort, *Pyracanta coccinia* M. Roem, *Washingtonia robusta*, (Lindl.) H. Wendl, *Chamaerops humilis* L., *Prunus cerasi fera* Ehrh, *Pittosporum tobira* (Thumb.) WT Aiton, *Viburnum spp.*

L'immobile, situato lungo la strada di collegamento tra Policoro città e la zona spiagge, dista dal mare circa 2 km ed è a ridosso della zona turistica.

L'abitazione (Foto 11, 12, 13 e 14), individuata catastalmente dal sub 2 della particella 678 del foglio 2 del Comune di Policoro, è stata realizzata senza alcuna Concessione Edilizia in quanto realizzata in data antecedente al 1967, pertanto non necessaria. Lo stabile, tipica costruzione dell'ESAB (Ente di Sviluppo Agricolo Basilicata), è stato realizzato con muratura portante in tufo e solaio in travetti e pignatte, il tetto è a doppia falda con copertura in tegole. Nel corso degli anni la struttura ha subito delle modifiche e degli ampliamenti, tutta l'abitazione è stata oggetto di ristrutturazione circa una decina di anni fa.

L'ingresso dell'abitazione è posizionato in corrispondenza di un piccolo porticato (Foto 15), dal quale si accede ad un ambiente disimpegno adibito a studio (Foto 16) e alla stanza soggiorno-

cucina (Foto 17 e 18). Dall'ambiente disimpegno si accede a due camere da letto (Foto 19 e 20) e ad un ulteriore ambiente che consente l'accesso ad un ambiente adibito a deposito (Foto 25), privo di riscaldamento (Foto 27) il quale presenta infiltrazioni dal tetto (Foto 28) e impianto elettrico non a norma (Foto 29). Sul lato sinistro della cucina è allocato il bagno (Foto 21, 22 e 23) in ottimo stato di manutenzione fornito di sanitari. Tutti gli ambienti dell'abitazione, eccetto il locale deposito, presentano riscaldamento con termosifoni in ghisa, le finestre sono realizzate con infissi in legno a vetro semplice. Gli impianti elettrici, anche se realizzati in occasione della ristrutturazione non presentano alcun tipo di certificazione, le porte interne sono di tipo economico di color noce, la pavimentazione è stata realizzata con mattoni in ceramica.

L'abitazione presenta regolare fossa IMOF per gli scarichi fognari e bombolone del GPL interrato per gli usi domestici (Foto 30).



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

4.2.1 Determinazione del valore del lotto 2.

Il valore del lotto 2 viene ottenuto applicando il metodo comparativo. Da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, ed i valori OMI per la zona in cui ricade l'immobile, si ritiene opportuno e congruo, per lo il complessivo buono stato di manutenzione dell'immobile, applicare il valore di €/m² 1.200,00, per la superficie dell'abitazione che ammonta a circa 160 m², mentre per la veranda di circa 20 m² si ritiene opportuno applicare una riduzione del 50%, pertanto il valore dell'intero lotto è di:

<i>Superficie (m²)</i>	<i>Valore (€/m²)</i>	<i>Valore dell'immobile (€)</i>
160	1.200,00	192.000,00
20	600,00	12.000,00
<i>Totale valore lotto 2</i>		<i>204.000,00</i>

Il valore del lotto 2 è pari ad € 204.000,00 (duecentoquattromila/00).

LOTTO 3

4.3 Descrizione analitica del lotto

Il bene, costituente il lotto 3 e ricadente nel Comune di Policoro all'indirizzo in corrispondenza dell'indirizzo via Trento n° 6, è individuato dalla seguente particella:

<i>Dati identificati</i>				<i>Dati di classamento</i>				<i>Dati derivanti da</i>
N	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	
1	5	909	2	C/2	3	29 m ²	€ 70,39	Variazione nel classamento del 25/08/2008 n° 6705.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148619) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
2	5	909	4	C/2	3	22 m ²	€ 53,40	Variazione nel classamento del 25/08/2008 n° 6705.1/2008 in atti dal 25/08/2008 (protocollo n° MT0148619) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Si raggiunge percorrendo la Strada Statale 106 Jonica, si svolta in direzione “POLICORO Centro” e si prosegue in direzione “Mare”, dopo pochissimi chilometri si svolta a sinistra e dopo 250 metri sulla destra si giunge in corrispondenza del civico 6 della via Trento.

I fabbricati, compresa la fascia di rispetto circostante, confinano a Nord, ad Est e a Sud con proprietà esclusiva, ad Ovest con proprietà esclusiva dell'esecutato

L'accesso ai due fabbricati è consentito da un passaggio carrabile attraverso la proprietà del confinante

Il primo immobile di 29 m² (Foto 31, 32, 33, 34, 35 e 36) è realizzato con mattoni in cemento precompresso, con la tipologia costruttiva a muratura portante, la copertura è realizzata con struttura in ferro e onduline in eternit. La struttura risulta in pessime condizioni di conservazione, le pareti sono prive di intonaco e lo stabile è privo di pavimentazione, di ogni tipo di impianto, di porta di accesso ed infissi.



Foto 31



Foto 32

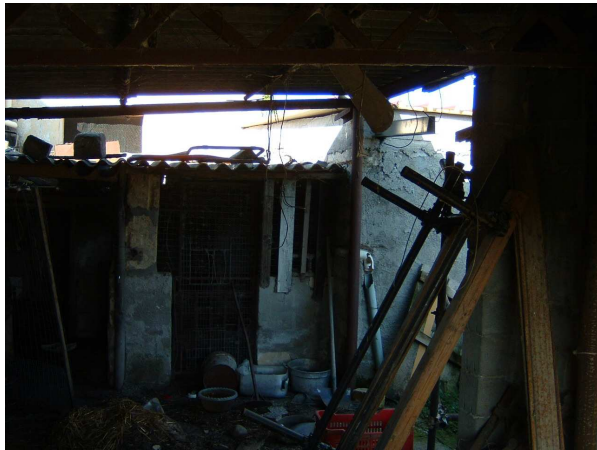


Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

Il secondo fabbricato (Foto 37, 38, 39 e 40) è realizzato con muratura portante in doppia pelle di tufo, cordolo perimetrale in cemento armato, struttura portante del tetto in profilati omega in acciaio zincato e copertura in pannelli coibentati tipo sandwich. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento, la struttura non presenta alcun tipo di impianto né portone di ingresso ed infissi. È da segnalare una incuria della parte esterna di entrambi i fabbricati, tanto che parte delle mura risultano ricoperte da rovi e piante spontanee di diverso tipo.



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

4.3.1 Determinazione del valore del lotto 3.

Per la determinazione del valore del lotto 3 si deve tener conto del pessimo stato di manutenzione in cui versano i due immobili, pertanto si ritiene opportuno considerare la superficie di sedime degli stessi ed attribuire alla stessa un valore mercuriale prossimo a quello di un suolo edificabile con indice di fabbricabilità pari a $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Da opportuna indagine svolta in loco sui valori di compravendita di suoli simili, ricadenti in zona limitrofa a quella prettamente turistica, è emerso che il valore è pari a €/m² 200,00, pertanto:

<i>Superficie (m²)</i>	<i>Valore (€/m²)</i>	<i>Valore dell'immobile (€)</i>
29	200,00	5.800,00
22	200,00	4.400,00
<i>Totale valore immobile</i>		<i>10.200,00</i>

Il valore va però depurato dei costi di smontaggio e smaltimento delle coperture in onduline di eternit, ed i costi per la demolizione delle murature mal conservate, l'incidenza di tali operazioni viene desunta da "TARIFFA DI RIFERIMENTO DEI PREZZI PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE - EDIZIONE 2012", pubblicato su BUR n. 1 del 5-1-2012.

In maniera specifica al capitolo "SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI E BONIFICA SITI CONTAMINATI" al punto seguente:

Q.01.007 "Rimozione di coperture in lastre di cemento amianto compreso lo smontaggio, la bagnatura di entrambe le superfici con prodotti idonei eseguita con pompe a bassa pressione e confezionamento in teli di plastica sigillati, il tutto secondo quanto previsto dal D.M. 6/9/94", si ha: €/m² 20,77

Pertanto: $m^2 51 \times \text{€}/m^2 20,77 = \text{€ } 1.059,27$

Dal valore complessivo devono essere sottratti anche i costi di demolizione, ricordando che le demolizioni e le rimozioni, sia totali che parziali, devono essere effettuate dalle Imprese in base a precise disposizioni della Direzione Lavori (D.L.), nei modi, tempi e quantità prescritti, con l'impiego di tutte le opere provvisorie occorrenti per la loro esecuzione, nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia.

Le demolizioni e le rimozioni devono essere effettuate con quell'ordine e quelle precauzioni idonee a: non danneggiare le restanti opere o manufatti, non arrecare disturbi o molestie, non sollevare polveri. La demolizione di fabbricati o di parti di fabbricati viene compensata a metro cubo vuoto per pieno. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici, balconi.

Nei prezzi delle demolizioni sono compresi e compensati:

- la movimentazione meccanica o manuale del materiale di risulta nell'ambito del cantiere;
- i canali occorrenti per la discesa dei materiali di risulta;
- la bagnatura dei materiali;
- il taglio dei ferri nelle strutture in conglomerato cementizio armato;
- il lavaggio delle pareti interessate alla demolizione di intonaco;
- la eventuale rimozione, la cernita, la scalcinatura, la scariolatura, la pulizia e l'accatastamento dei materiali recuperabili riservati all'Amministrazione.

Per le demolizioni è obbligatorio il "Piano di demolizione" come previsto dalle normative in vigore.

Il costo d'intervento di demolizione scaturisce da un'indagine diretta effettuata durante i sopralluoghi in cui emergono i dati dimensionali dei fabbricati, ma soprattutto dall'analisi dei prezzi, che evidenzia anche il tipo d'intervento da svolgere, oltre il costo in funzione dei metri cubi da demolire.

Il prezziario di riferimento utilizzato è quello regionale per il settore dei lavori pubblici, "TARIFFA DI RIFERIMENTO DEI PREZZI PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE - EDIZIONE 2012", pubblicato su BUR n. 1 del 5-1-2012.

Le voci da considerare sono:

B.02.001/03

Demolizione completa di fabbricato, valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso abbassamento e accatastamento nell'ambito del cantiere dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, il carico su automezzo, esclusi i ponteggi nonchè lo scarico ed il trasporto alle discariche autorizzate del materiale di risulta:

Prezzo di Applicazione €/mc 4,38

Quantità mc 50 x €/mc 4,38 = € 219,00

B.25.002

Trasporto a rifiuto e/o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni effettuata con autocarro di portata superiore a 85 q. compreso lo scarico del materiale, il ritorno a vuoto ed escluso gli eventuali oneri di discarica.

Prezzo di Applicazione €/mc/km 0,53

Quantità mc 50 x €/mc/km 0,53 x Km 10 = € 265,00

Oneri di discarica:

Prezzo di Applicazione €/qle 0,96

Quantità q.li 500 x €/q.le 0,96 = € 480,00

TOTALE € 964,00

Spese generali (Piano di demolizione, Direzione Lavori, Oneri Sicurezza) 25% € 241,00

TOTALE € 1.205,00

Dal valore complessivo dell'immobile devono essere decurtate le spese anzi descritte, pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a € 7.935,73 (10.200,00 – 1.059,27 – 1.205,00), considerato che il Sig. proprietario di ½, il valore del lotto 3 risulta pari a € 3.967,86 (tremilanovecentosessantasette/86).

Riepilogando:

valore del lotto 1 pari a € 85.958,00 (ottantacinquemilanovecentocinquantootto/00)

valore del lotto 2 è pari a € 204.000,00 (duecentoquattromila/00)

valore del lotto 3 è pari a € 3.967,86 (tremilanovecentosessantasette/86)

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente perizia.

Matera, 20/03/2013

Il C.T.U.

Dott. Agr. Angelo FIORE

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1: Lettera di comunicazione primo sopralluogo;
Allegato n. 2 : Raccomandata A.R. ritornata al mittente;
Allegato n.3 : Verbali di sopralluogo;
Allegato n.4 : Visure storiche per immobile, Estratto di mappa, Visura planimetrica, Ispezioni Ipotecarie;
Allegato n. 5: Richiesta Certificato di destinazione urbanistica e Certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n. 6: Distinta spese
Allegato n. 7: Onorario

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Gigante R. (2008) *Il manuale del consulente tecnico*, Il Sole 24 ORE S.p.A.
Michieli (2009) *Trattato di Estimo*, Edagricole;
Pistone & Tardito (1998) *Rassegna di perizie e consulenze tecniche*, Maggioli Editore;
Porciani G. (1987) *Stima e gestione dei beni rustici ed urbani*, Calderini;
Tamborrino M.(2002) *Come si stima il valore degli immobili*, seconda edizione, Manuali di Consulenza Immobiliare, Il Sole 24 Ore, Milano.

Dott. Agr. Angelo FIORE

Viale S. Caterina da Siena, 1 – 75100 Matera
Tel. 328.4367455
e-mail: angelofiore.76@libero.it

P.I. 01178930770
C.F. FRINGL76R19F052B



TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 120/2010

Creditore Procedente: MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.

Debitore:

Giudice

Dott.ssa M. MARCHESE

Il C.T.U.

Dott. Agr. Angelo FIORE

Il collaboratore del C.T.U.

Dott. For. Eustachio Danilo Vicenti

Allegato n° 1

Lettera di comunicazione primo sopralluogo

Allegato n° 2

Raccomandata A.R. ritornata al mittente

Allegato n° 3

Verbali di sopralluogo

Allegato n° 4

Visure storiche per immobile

Estratto di mappa

Visura planimetrica

Ispezioni Ipotecarie

Allegato n° 5

Richiesta Certificato di destinazione urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n° 6

DISTINTA SPESE

Allegato n° 7

ONORARIO

VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

Cron. N. 120/2010

L'anno 2013, il giorno 26 del mese di aprile, innanzi al sottoscritto Direttore di cancelleria è personalmente comparso il **Dott. Agr. Angelo FIORE**, il quale dichiara di voler depositare come, in effetti, con il presente atto deposita, la consulenza tecnica d'ufficio, redatta nel procedimento d'esecuzione immobiliare N° 120/2010 del R.G.E.I tra **MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. c/**

Il predetto atto consta di n. 21 fogli e n. 7 allegati debitamente firmati dal consulente.

Del che è verbale

L.C.S.

Il cancelliere

Il C.T.U.

Dott. Agr. Angelo FIORE