

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Relativa alla causa n. 7/2009

R. G. E. I. del Tribunale di Matera

Promossa da

C.T.U. Dott. Agr. Michele Ventura

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Premessa.
2. Esame e verifica della documentazione.
3. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.
4. Divisibilità dei beni pignorati.
5. Procedimento di stima e valutazione dei beni pignorati.

TRIBUNALE DI MATERA

AL SIG. G.E. DOTT. MARCHESE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relativa alla causa n. 7/2009

R.G. E.I. del Tribunale di Matera

Promossa da

Contro

PREMESSO

che all'udienza del 21/10/2011 , il sottoscritto Dott. Agr.mo Michele VENTURA veniva nominato C.T.U alla causa n. 7/2009 indicata in epigrafe: che, dopo giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

*1) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI:***

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 67, 2° comma cpc, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei.

b) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini.

c) all'accertamento della conformità fra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili variazioni per l'aggiornamento dl catasto

e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/855 e n.724/94 dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato sol pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e redazione del frazionamento.

2) REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando , in ciascuno di tali relazioni:

-) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, nel corrispondente capitolo, da una lettera

dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

-) una breve descrizione complessiva dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

-) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

-) i vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, gli eventuali costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

-) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge; - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali,

obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

-) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

> Iscrizioni;

> Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

-) per eventuali difformità urbanistico—catastali:

> Difformità urbanistico - edilizie;

> Difformità Catastali.

-) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

-) la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti:

-) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene.

-) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

-) nel caso si tratti quota indivisa, fornisca, altresì, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, i certificati catastali, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi, in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. ALLEGHI IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE;

5. Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

6. DEPOSITI, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc, la perizia, ed i relativi allegati, sia in forma cartacea che in forma

elettronica su apposito altresì un floppy disk formato 1,44, ovvero cd redatto con programmi compatibili con Microsoft Words.

- che il Giudice ha autorizzato lo scrivente a servirsi di mezzo proprio.
- che l'inizio delle operazioni peritali era previsto il 05/01/2012 alle ore 10,00 presso gli immobili pignorati ubicati in agro di Pisticci (MT) , previo preavviso con raccomandata 1 con prova di consegna el 23/12/2011;
- che, dopo lo studio del fascicolo, lo scrivente ha iniziato l'indagine del mercato in cui ricadono i beni da stimare;
- che, a causa della scarsa mobilità del mercato dei fabbricati rurali nella zona, per la stima dei beni occorreva una più attenta analisi al fine di individuare il più presumibile prezzo di mercato; appreso inoltre, dell'esistenza di una trattativa per il componimento bonario, lo scrivente, in data 15/3/2012 chiedeva proroga per il deposito del proprio elaborato peritale;
- che l'udienza veniva rinviata al 6.04.2013 e le operazioni peritali sono state avviate in data 21.1.2013, previo avviso alle parti con raccomandata 1 del 9.1.2013.

CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria **RELAZIONE TECNICA RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

1. Verifica della completezza della documentazione.

Dalle indagini espletate dallo scrivente presso UTE di Matera è emerso che, rispetto dalla documentazione presente nel fascicolo, risulta una variazione del numero identificativo delle particelle e una mutazione della quota di proprietà . (vedi visure storiche, vedi punto 3)

2. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita

I beni oggetto di pignoramento sono costituito da un fondo rustico (vedi foto allegate) censito in N.C.T del Comune di Pisticci (MT) alla contrada Petrulla o S. Teodoro e sono catastalmente così individuabili:
Comune censuario Pisticci (Matera)

Foglio	p.IIIa	Qualità	Superficie Ha.are.ca.	Reddito Domenicale €.	Reddito agrario €.
42	145(ex 13)	AA. agrumeto	12.69.82	3.738,10	1.278,82
		AB seminativo	0.51.86	26,78	13,39
		AC incolto	0.01.16	0.03	0.01
42	146 (ex 13)	Frutteto misto	4.40.57	955,65	500,58
42	260 (ex 20)	AA. sem.vo irriguo	0.45.41	37,52	1.278,82
		AB Uliveto	2.51.04	116,69	90,76
		AC Agrumeto	0.17.67	52,02	17,80

L'agrumeto non è specializzato in quanto risultano presenti piante di clementini e filari di piante di pesco e albicocco in consociazione con gli agrumi. Il sesto d'impianto è 4x5, il sistema di allevamento è il globo, è dotato di impianto d'irrigazione a goccia. L'età dell'agrumeto è di oltre 30 anni e dal punto di vista vegetativo l'agrumeto si presenta in modo eterogeneo con alcune piante oggetto di potatura energica e straordinaria, non mancano piante in fase di declino produttivo.

Il frutteto misto presenta piante di albicocco, susino, pesche e percoche, l'età media delle piante è di circa 20 anni, anche il frutteto è dotato di un impianto irriguo a goccia, all'interno si notano delle zone di terreno nudo a cause di fallanze, ma nel complesso l'impianto

arboreo si presenta in buono stato grazie alle ordinarie operazioni colturali eseguite dalla proprietaria/conduttrice.

L'oliveto insiste solamente nella particella 260, è specializzato e si presenta in buono stato vegetativo. Anche l'oliveto è dotato di un impianto irriguo a goccia.

Infine, la parte catastale delle particelle indicata con la qualità seminativo irriguo (ha. 0.97.27), risulta essere una zona di terreno con fallanze di piante arboree che viene destinata alla coltivazione di ortaggi per uso familiare.

In definitiva la destinazione produttiva del fondo rustico è seguente:

- Agrumeto misto a drupacee.....ha 12.87.49
- Frutteto mistoha 4.40.57
- Oliveto irriguo.....ha. 2.51.04
- Seminativo irriguo per orto familiareha. 0.97.27
- Incolto (tare)..... Ha 0.01.16

3. Stato di possesso degli immobili pignorati.

Come si evince dalle visure storiche allegate, attualmente il fondo rustico risulta di esclusiva proprietà della _____, la quale già proprietaria dei 2/9, con atto di compravendita del 9/9/2009, ha acquistato i restanti 7/9 di proprietà dalla _____ in ragione di 4/9 e dal _____ in ragione di 3/9. Quest'ultimi, anch'essi eseguiti in solido, al momento della compravendita hanno dichiarato che, la parte del fondo rustico oggetto della vendita, è pervenuto in parte in forza di successione ed in parte in forza di un possesso

ultraventennale pacifico ed ininterrotto . **(Vedi visure storiche allegate in cui sono indicati gli estremi dell'atto.)**

Attualmente gli immobili sono utilizzati per l'attività agricola e vengono mantenuti in condizioni ordinarie dalla proprietari/conduttrice che esegue tutte le operazioni colturali.

4. Divisibilità in lotti dei beni pignorati:

Così come evidenziato nei punti precedenti, trattasi di fondo rustico costituito da 3 particelle attigue che formano un unico corpo perfettamente regolare in modo da favorire l'utilizzo della macchine per le operazioni colturali, pertanto, a parere dello scrivente, non è consigliabile suddividere il bene pignorato in lotti.

5. Procedimento di stima e valutazione dei beni

Considerando la destinazione produttiva del fondo, la peculiarità delle piantagioni arboree presenti, in particolare il frutteto misto e agrumeto consociato a piantagioni di drupacee (pesco e albicocco), tenendo presente che i valori di compravendita degli agrumeti e dei frutteti sono molto influenzati dall'età dell'impianto e dalle condizioni vegetative, considerato che alcune reali difficoltà come il calcolo del saggio di capitalizzazione e la volubilità dei prezzi e delle produzioni rendono impraticabile il procedimento analitico, lo scrivente ha optato per il procedimento sintetico comparativo utilizzando come parametro di confronto la superficie unitaria di un ettaro. Questo procedimento è basato sulla comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto applicando la nota equazione $\sum V : \sum p = V : p$ da cui si ricava il valore ordinario riferito all'unità di superficie.

$$V = \frac{\sum V}{\sum p} \quad p \text{ (€/ha)}$$

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato, recenti, relativi a fondi simili;

$\sum p$ = sommatoria delle superfici di tali fondi;

V = valore ordinario del fondo da valutare,

p = superficie del fondo oggetto da valutare.

Le fonti da cui sono state ricavate i valori unitari sono state i VAM (valori agricoli medi), i listini dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria), le agenzie immobiliari e le informazioni dirette.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quanto altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto che i valori unitari sono i seguenti:

- agrumeto misto€. 16.000/ha
- frutteto misto€. 14.000/ha
- oliveto irriguo.....€. 18.000/ha
- seminativo irriguo €. 15.000/ha

Ne consegue che il valore ordinario totale del fondo rustico pignorato è il seguente:

- **agrumeto misto...€. 16.000 x 12.87.49 = €. 205.99884**
- **frutteto misto.....€. 14.000 x 4.40.57 = €. 61.679,80**
- **oliveto irriguo.....€. 18.000 x 2.51.04 = €. 45.187,72**
- **seminativo irriguo €. 15.000 x 0.97.27 = €. 14.905,50**

- incolto (a corpo).....€. 150,00
Per un totaledi €. **327.921,86 (euro
trecentoventisettemilanovecentoventuno/86centesimi)**

Il sottoscritto perito, ritenendo giuste le risultanze dei conteggi effettuati, con la scorta di quanto emerso nei sopralluoghi eseguiti, dagli atti consultati, dalle notizie attinte, stima che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Pisticci (MT), è pari alla somma di €. **327.921,86** con riferimento a data attuale ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare della località.

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Matera, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito.

IL C.T.U

Dott. Agr. Michele Ventura

Allegati:

- Aerofotogrammetria;
- *Copia di estratto di mappa;*
- *Visura di certificato catastale;*
- *Documentazione fotografica.*

VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

L'anno 2013, il giorno _____ innanzi al sottoscritto Direttore di Cancelleria è personalmente comparso il Sig. Ventura Dott. Agr.mo Michele , C.T.U. nel giudizio relativo al procedimento di E.I. n. 7/2009 del R.G.E.I. del Tribunale di Matera, Il quale deposita l'antescritta relazione dallo stesso redatta comprensiva degli allegati che sono parte integrante.

Del che si è redatto il presente verbale.