

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO INTEGRATIVA**

**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. Individuazione dei beni.
3. Divisibilità dei beni pignorati.
4. Procedimento di stima e valutazione dei beni.

# 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, lo stesso nella relazione di stima procedeva a determinare solo il valore del fondo rustico senza l'aggiunta del valore fabbricati in quanto preliminarmente ritenuti ordinari e, quindi, implicitamente compresi nel valore del fondo.

## CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminati nuovamente gli atti ed i documenti di causa, dopo un'ampia e dettagliata analisi del contesto aziendale dell'ordinarietà dei fabbricati e in virtù di quanto emerso nel corso dell'udienza del 14.04.2014, presenta la propria **RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA** allo scopo di determinare il valore dei fabbricati rurali presenti all'interno del compendio pignorato.

## **1. Individuazione dei fabbricati oggetto della presente perizia e inseriti all'interno del fondo rustico già valutato.**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati rurali al servizio di un fondo rustico do rustico censiti in catasto fabbricati del Comune di Pisticci (MT) alla contrada Petrulla o S. Teodoro e sono catastalmente così individuabili:

Comune censuario Pisticci (Matera)

<b>Foglio</b>	<b>p.IIa</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sub</b>	<b>Rendita €.</b>
<b>42</b>	<b>261( ex 13)</b>	<b>D/10</b>	<b>-----</b>	<b>1</b>	<b>1.136,00</b>
<b>42</b>	<b>147 “</b>	<b>D/10</b>	<b>-----</b>	<b>5</b>	<b>312,00</b>
<b>42</b>	<b>147 “</b>	<b>D/7</b>	<b>-----</b>	<b>7</b>	<b>610,00</b>
<b>42</b>	<b>147 “</b>	<b>A/2</b>	<b>8 vani</b>	<b>6</b>	<b>495,00</b>

Analiticamente:

a- fabbricato A/2 identificato dalla 147 sub 6: fabbricato ad uso abitativo in buone condizione d'uso e di manutenzione di circa 210 metri distribuito su due superfici, piano terra con annesso porticato di circa 15 mq. e primo piano con balcone. (Vedi foto allegate 1-2-3)

Al servizio di detto fabbricato è presente una zona a verde con piante di palme e una piscina.

b- fabbricato D/10 identificato dalla p.IIa 147 sub 7: locale adibito a deposito prodotti /attrezzi agricoli, in discreto stato d'uso e di manutenzione di superficie lorda di circa 220 mq. (Vedi foto allegate 4-5-6)

- c- fabbricato D/10 identificato dalla p.lla 147 sub 5 : locale adibito a deposito prodotti /attrezzi agricoli, in pessimo stato d'uso e manutenzione di superfice lorda di circa 120 mq. (Vedi foto allegate 7)
- d- fabbricato D/10 identificato dalla p.lla 261 sub 1 : locale adibito a deposito prodotti /attrezzi agricoli, in pessime stato d'uso e di manutenzione di superfice lorda di circa 294 mq. (Vedi foto allegate 8-9-10)

### **3. Divisibilità in lotti dei beni pignorati:**

Così come evidenziato nei punti precedenti, nonostante i fabbricati costituiscono due particelle indipendenti separate da terreno agrario coltivato a frutteto, sono al servizio dell'azienda e pertanto a parere dello scrivente, non è consigliabile suddividere in lotti.

### **4. Procedimento di stima e valutazione dei beni**

Considerando la destinazione la peculiarità dei fabbricati rurali, considerando che i valori dei fabbricati sono molto influenzati dallo stato d'uso e di manutenzione, considerato la zona e la volubilità dei prezzi 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.

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

$\sum V$  = sommatoria dei prezzi di mercato di beni simili;

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

$V$  = valore ordinario del bene da valutare,

$p$  = superficie del fondo oggetto da valutare.

Le fonti da cui sono state ricavate le agenzie immobiliari e le informazioni dirette.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le condizioni attuali dei fabbricati, le caratteristiche relative alla zona ove sono ubicate, 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.

Sulla base di quanto esposto, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata, il valore dei fabbricati rurali presenti all'interno del compendio pignorato è il seguente:

<b>fabbricato categoria</b>	<b>Foglio</b>	<b>p.lle (ex 13)</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Importo unitario €.</b>	<b>Valore €.</b>
<b>D/10</b>	<b>42</b>	<b>261 sub1</b>	<b>294</b>	<b>90</b>	<b>26.460,00</b>
<b>D/10</b>	<b>42</b>	<b>147 sub 5</b>	<b>120</b>	<b>90</b>	<b>10.800,00</b>
<b>D/7</b>	<b>42</b>	<b>147 sub 7</b>	<b>220</b>	<b>300</b>	<b>66.000,00</b>
<b>A/2</b>	<b>42</b>	<b>147 sub 6</b>	<b>210</b>	<b>840</b>	<b>176.400,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>279.660,00</b>

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 fabbricati rurali, da aggiungere al valore del fondo rustico

già determinato con una precedente perizia, è pari alla somma di **€. 279.660,00.**

Il valore complessivo (fondo rustico + fabbricati) dell'intero compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è dato dalla somma del valore del fondo rustico con l'aggiunta dei comodi rappresentati del valore dei fabbricati :

-fondo rustico €. 327.921,86 + €. 279.660,00 (fabbricati)= Totale **€. 607.581,86.**

Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione integrativa 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.*