

99/03

TRIBUNALE DI MATERA

ILL.MO GIUDICE dell' ESECUZIONE R.E.I. : n. 99+124/04 ¹⁰³

Dr. Remo LISCO

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Dr. Nicola Cornacchia



dr. disco ud. 19/10/2010

Ufficio Esecuzione Immobiliare - Proc. n. 99+124/2004 R.E.I

Banca Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari spa, assistito dall'Avv. Francione - [redacted]

Banca Popolare del Materano spa assistito dall'avv Sciandivasci : attore

ed il sig [redacted] convenuto

Matera 13 ottobre 2009

Tel/fax 0805010677 - 5534997418
E-Mail lanmultipalica@virgilio.it

via della Resistenza 188
cda Lama di Palio

- Pomarico (MT)
- Bari

Dr. NICOLA CORNACCHIA

AGRONOMO - C.T.U. iscritto al Tribunale di Matera

TRIBUNALE DI MATERA

ILL.MO GIUDICE dell' ESECUZIONE

Dr. Remo LISCO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

103

Ufficio Esecuzione Immobiliare - Proc. n. 99+124/2004 R.E.I

Banca Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari spa, assistito dall'Avv. Francione -

Banca Popolare del Materano spa assistito dall'avv Sciandivasci : attore

ed il sig. [redacted] convenuto

Premessa.

Su istanza del giudice dr. R. Lisco nell'udienza del 30-06-2009 per la nomina di perito estimatore dei beni oggetto di pignoramento in agro di Pisticci (MT), il sottoscritto dott. agronomo Nicola Cornacchia, nato ad Altamura 01-02-1960 ha ricevuto l'incarico quale C.T.U.

I quesiti di rito cui rispondere sono i seguenti:

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento (omissis).

2. **REDIGA** quindi, per capitoli separati quanti sono i lotti.....(omissis).

Visto l'atto di Pignoramento n. 99/03 R.E.I. del Tribunale di Matera del 14 agosto 2003

A FAVORE: Banca di credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari s.c. a r.l. domiciliata in Alberobello (Ba) Via Gorizia, 10.

CONTRO: Sig. [redacted]

Visto l'atto di Pignoramento n. 124/04 R.E.I. del Tribunale di Matera del 8-10-2004

A FAVORE: Banca Popolare del Materano spa domiciliata in Matera (Mt) Vico III Cappelluti, 1/c

CONTRO: Sig. [REDACTED]

sono stati presi in considerazione i seguenti beni immobili :

Beni di proprietà del Sig [REDACTED]

- Al foglio n.112, particelle: n. 1, seminativo di seconda classe, esteso are 92.53; particella n.2 seminativo di seconda classe, esteso ha 2.21.46
- Al foglio n.113, particelle: n. 51, pascolo di terza classe, esteso ha 7.58.40; n.63, seminativo di terza classe, esteso are 27.60; particella n. 64 di are 73.15; n.65, fabbricato rurale di are 7.34; n. 66, seminativo di terza classe, esteso ha 1.19.88
- Al foglio n. 115, particelle n. 12, seminativo di terza classe esteso ha 1.69.56; n. 18, seminativo di terza classe, esteso ha 4.31.76; n 57 (derivante dalla particella n. 18) fabbricato rurale, esteso are 1.40

Nel sopralluogo, precedentemente comunicato per raccomandata A/R alle parti in data 7 Agosto 2009 (vedi comunicazione di inizio operazioni peritali e verbale allegato), è stato visionato il bene così come rilevato ed elencato agli atti.

1) - LOTTO N. 1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO:

Fondo rustico in agro di Pisticci alla contrada Pantano di ha 19.03.08 in catasto foglio n.112 part 1,2 al foglio n.113 part. n 51,63,64,65,66 al foglio 115 part. 12,18,57.

Appezamento di terreno in agro di Pisticci alla Contrada Pantano della estensione complessiva, incluso l'entrostante fabbricato rurale, di ha 19.03.08, confinante con strada interpodereale, Strada Vicinale Pantano, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

██████████, proprietà ██████████ Esso è raggiungibile percorrendo, dal centro abitato di Pisticci, la Strada Vicinale Partano in direzione sud per circa 7 km. L'azienda agricola é visibile sulla destra della suddetta strada con il fabbricato rurale posto su di una collinetta. In catasto risulta censito:

foglio	partic	SUB	Qualità	classe	sup. tot.	seminativi	red.dom	red.agr
115	57		fabb.rur.	3	0.0140			
	12	AA	seminativo	3	1.5956	1.5956	70.04	37.08
		AB	uliveto	4	0.1000		1.55	2.07
	18		seminativo	3	4.3176	4.3176	189.54	100.34
112	1		pascolo	2	0.9253		5.26	4.30
	2		seminativo	2	2.2146		114.37	57.19
113	51		seminativo	3	7.5840	7.5840	332.93	176.26
	63		seminativo	3	0.2760	0.2760	12.12	6.41
	64		seminativo	3	0.7315	0.7315	32.11	17.00
	65		fabb.rur.		0.0734			
	66		seminativo	3	1.1988	1.1988	52.63	27.86
totale	superficie				19,0308	15,7035		
terreni seminativi			15,7035					
uliveto			0,1000					
pascolo			0,9253					
frutteto			2,2146					



Visione dei luoghi



Visione aerea dei luoghi

hQ

2) BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Fondo rustico in agro di Pisticci località Pantano. di superficie complessiva di ha 19.03.08 formato da due corpi separati. Un corpo é formato da ha 2.21.46 di frutteto, ha 0.10.00 di oliveto e seminativo irriguo per ha 10 circa con fabbricato rurale; l'altro corpo è di ha 7.58.40 non confinante con il precedente ma ubicato a poca distanza classificato come seminativo asciutto di 3° classe.

3) STATO DI POSSESSO:

Il fondo è di proprietà ed in possesso del sig. [REDACTED]

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Art. 3943/3440 del 3 Giugno 1974 - SERVITÙ- atto notaio Laporta del 15 maggio 1974

A Favore dell'ENEL

Contro [REDACTED] sulle part. 63,64,66, del fg 113 e sulle par. 12, 18 del fg 115

Art. 4008/3505 del 4 Giugno 1974- SERVITÙ- atto notaio Laporta del 15 maggio 1974

A Favore dell'ENEL

Contro [REDACTED] sulla part. 12 del fg 115

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Art. 535574864 del 20 marzo 1989 - ASSERVIMENTO- atto prefettura di Matera del 22 dicembre 1988

A Favore Demanio dello Stato

Contro [REDACTED] asservimento per mq 38 della particella 64 del fg 113; per mq 145 della particella 66 del fg 113 e per mq 30 della particella 18 del fg 115

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non sono presenti.

b) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati:

Art. 6192/1259 del 2 agosto 2000 – IPOTECA VOLONTARIA atto notaio Cotugno del 5 luglio

2000

A FAVORE: Banca di Credito Cooperativo di Sammichele di Bari

CONTRO: [REDACTED] per un capitale di £ 50.000.000 da restituire in dieci anni

Art. 4042/555 del 2 agosto 2000 – IPOTECA VOLONTARIA atto notaio Laporta del 21 maggio

2002

A FAVORE: Banca Popolare del Materano

CONTRO: [REDACTED] per un capitale di £ 74.000.000, da restituire in anni quindici

Art. 2228/1735 del 20 marzo 2003 – PIGNORAMENTO - atto Tribunale di Pisticci del 10 marzo

2003

A FAVORE: [redacted] nato a Pisticci il 25 gennaio 1953

CONTRO: [redacted]

Art. 927977365 del 22 settembre 2003 – PIGNORAMENTO - atto Tribunale di Matera del 12 agosto

2003

A FAVORE: banca Cooperativa di Sammichele di Bari

CONTRO: [redacted]

Art. 10730/8382 del 5 novembre 2004 – PIGNORAMENTO - atto Tribunale di Matera del 7 ottobre

2004

A FAVORE: Banca Popolare del Materano

CONTRO: [redacted]

5) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

h.c.

- Oggi il bene è in carico a [redacted] ed ivi residente in via Metaponto, 120
- Al 1° gennaio 1974 le particelle 1 e 2 del fg 112 erano di Proprietà dei coniug [redacted]
[redacted]
- Al 1° gennaio 1974 le particelle 51,63,64,65, del fg 113, nonché le particelle 12, 18,e 57 (deriva dalla particella 18) erano di proprietà di sisto [redacted]
- Con atto ricevuto dal notaio Laporta del 29 ottobre 1976, atto trascritto a Matera il 10 Novembre 1976 ai numeri 7085/23411, i suddetti [redacted] ebbero a donare a [redacted] il terreno in Pisticci della superficie complessiva di ha 3.13.99; in catato al fg 112 part. 1,2
- Con atto ricevuto dal notaio Michele Arcangelo Casino di Matera del 4 dicembre 1991, trascritto a Matera il 21 dicembre 1991 ai numeri 8391/7032, il suddetto [redacted] ebbe a donare al

sig [redacted] della superficie complessiva di ha 19.06.04 in catasto al fg 112, part 1,2 al foglio 113 part 51,63,64,65,e 66, nonché fg 115, part 12, 18.

6) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE:

Impianto di frutteto irriguo

7) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO

Il lotto unico comprende un fondo agricolo con fabbricato rurale nel Comune di Pisticci alla contrada Pantano. Esso è raggiungibile percorrendo dal centro abitato Strada Vicinale Pantano in direzione sud per circa 7 km. L'azienda agricola è visibile sulla destra della suddetta strada con il fabbricato rurale posto su di una collinetta. Il fondo confina con strada interpodereale, strada Vicinale Pantano, proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted].

Se in catasto è riportato come in tabella n.1 in realtà e secondo le rilevazioni fatte in loco abbiamo:

foglio	partic	SUB	Qualità	classe	sup. tot.	sem. Irr.	seminat.	frutteti	oliveti	pascoli
115	57		fabbr.rur.	3	0,0140					
	12	AA	seminativo irr	3	1,5956	1,5956				
		AB	uliveto	4	0,1000				0,1000	
	18		seminativo irr	3	4,3176	4,3176				
112	1		pascolo	2	0,9253					0,9253
	2		frutteto	2	2,2146			2,2146		
113	51		seminativo asciutt	3	7,5840		7,5840			
	63		seminativo irr	3	0,2760	0,2760				
	64		seminativo irr	3	0,7315	0,7315				
	65		seminativo irr		0,0734	0,0734				
	66		seminativo irr	3	1,1988	1,1988				
totale	/				19,0308	8,1929	7,5840	2,2146	0,1000	0,9253

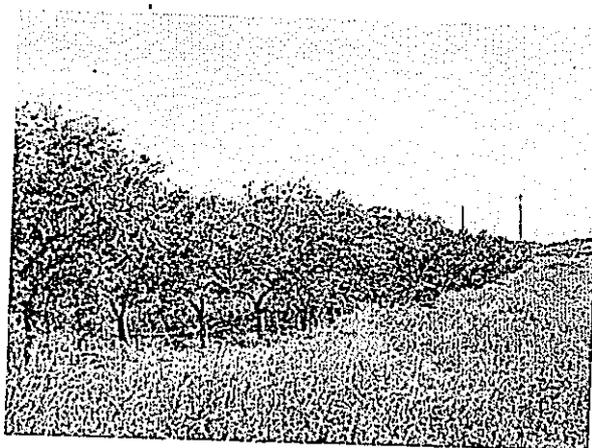
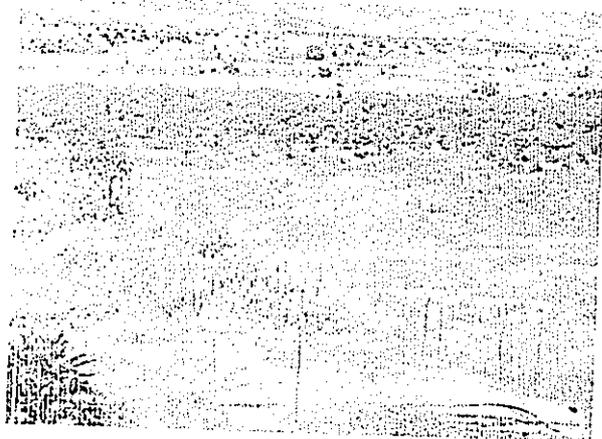
Il fondo è formato da due corpi posti a poca distanza tra di loro.

Il primo fondo, posto in piano ed adiacente la strada vicinale Pantano, è formato da ha 2.21.46 di frutteto, ha 0.10.00 di oliveto e seminativo irriguo per ha 10 circa con fabbricato rurale. È inserito nella valle del Cavone di Pisticci con lievi colline ove è posizionato il fabbricato rurale. Il terreno in piano è di natura alluvionale, fertile e profondo mentre la parte con leggera pendenza presenta una maggiore concentrazione in argilla. L'intero appezzamento è servito dall'impianto di irrigazione consortile in pressione.

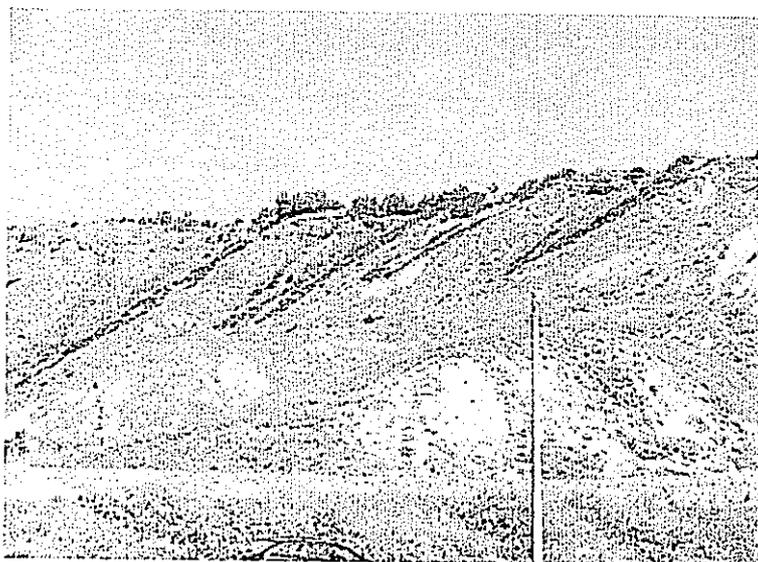
E' presente un frutteto irriguo posto sulla part 2 del fg 112 di ha 2.21.46; la specie allevate è l'albicocco con impianto di irrigazione sottochioma. Alla data del sopralluogo la coltura non si presentava in buono stato e le operazioni colturali inadeguate hanno creato del seccume (ben visibile dalle foto) e possono pregiudicare l'intera coltura.

L'uliveto di ha 0.10.00 è posizionato lungo la strada vicinale nella particella n 12 del fg 115 ed è formato da giovani piante di olivo con impianto di irrigazione sottochioma. Il resto degli appezzamenti sono a seminativo.

Il fabbricato rurale come si evince dalle foto ha la struttura in muratura portante con tetti a doppia falda presumibilmente costruita negli anni 50. Sono locali a totale servizio dell'azienda agricola.



Il secondo appezzamento di ha 7.58.40 identificato catastalmente con la particella 51 del fg 113 non confina con il precedente fondo, ma è ubicato a poca distanza. Classificato come seminativo asciutto di 3° classe si sviluppa in collina con pendenze del 10-30%; esposizione sud, terreno di natura argillosa, con fenomeni erosivi più o meno evidenti.



8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

- Criteri di stima

La stima del lotto ha tenuto presente il criterio di funzionalità dell'insieme dei beni e quindi l'aggregazione di terreni e fabbricati che danno origine ad una azienda agricola con indirizzo cerealicolo-frutticolo.

le

La stima dell'azienda è stata impostata secondo un procedimento sintetico comparativo in relazione ad una visione approfondita del mercato dei fondi rustici in parte individuato nella zona di cui trattasi ed in parte noto a chi scrive per le acquisite conoscenze scaturite da una pratica aziendale trentennale di conduzione di azienda agricola. I prezzi noti di compravendita sono scaturiti da indagini tecniche in funzione della ubicazione, della destinazione e dello stato dei vari fondi rustici in relazione alla loro reale destinazione, prescindendo, ove individuato, dalla diversa qualificazione catastale. Sono stati

rilevati e distinti i terreni a seminativo e pascolo. Sono stati considerati i notevoli investimenti fatti per l'impianto dell'albicoccheto ma anche le reali condizioni in cui versa; sono state considerate anche alcune plaghe che sono risultate sprofondate dalle erosioni e dalle frane diffuse che caratterizzano i pascoli dei terreni tipici argillosi.

Di tutti questi elementi essenziali si è tenuto conto nella stima che ha privilegiato il metodo di stima sintetica comparativa "per valori tipici o elementi costitutivi" che permette di pervenire al valore totale partendo dai singoli valori dei diversi appezzamenti costituenti il lotto distinti per diverso indirizzo produttivo e diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Con tali criteri di base si è potuto pervenire al valore totale dell'azienda agricola attraverso il criterio comparativo con prezzi unitari (ad ettaro) di terreni per compravendite avvenute piuttosto recentemente e nella stessa zona di cui trattasi e quindi si è passato alla valutazione dei lotti sommando i singoli valori. Si è fatto riferimento anche alle tabelle di valutazione provinciali emesse dall' Agenzia del Territorio. Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra, il procedimento di stima sintetico comparativo è stato impostato sulla base della nota proporzione:

$$Vx : Sv = Px : Sp$$

- Dove:
- Vx = Più probabile valore del bene oggetto di stima;
 - Sv = Sommatoria dei prezzi pagati, mediati ed aggiornati in compravendite o divisioni avvenute per beni simili, ubicati nella zona;
 - Px = Parametro superficie del bene oggetto di stima;
 - Sp = Sommatoria dei parametri relativi ai terreni presi a confronto

valutazione complessiva del lotto:

Il lotto unico, per una superficie complessiva di ha 19.03.08, comprende ha 2.21.46 di frutteto, ha 0.10.00 di uliveto, ha 0.92.53 di pascoli, ha 8.19.29 di seminativo irriguo, ha 7,58.40 di seminativo asciutto e un fabbricato rurale di 140 mq uso abitativo ed un magazzino deposito a reddito nullo poiché funzionale dell'unità immobiliare.

Considerando un valore unitario di €/ha 5.000,00 per i terreni seminativi asciutti, di €/ha 10.000,00 per terreni seminativi irrigui, €/ha 14.000,00 per il frutteto ed €/ha 10.000,00 per l'uliveto, €/ha 2.000,00 per i pascoli, si ha:

	sup ha	€/ha	valore stimato
1 terreni a seminativo	7,584	€ 5.000,00	€ 37.920,00
2 terreni a seminativo irriguo	8,1929	€ 10.000,00	€ 81.929,00
3 uliveti	0,1	€ 8.000,00	€ 800,00
4 terreni a frutteto	2,2146	€ 14.000,00	€ 31.004,40
5 pascolo	0,9253	€ 2.000,00	€ 1.850,60
	19,0168		€ 153.504,00

per tutte le considerazioni rilevate ed esposte nel paragrafo descrittivo del lotto, a cui si rimanda, si è pervenuti ad uno stimato :

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ARROTONDATO DI EURO 153.504,00 (EURO centocinquantatremilacinquecento /00).

9) QUOTE INDIVISE E COMPROPRIETÀ:

Nessuna

QUESTI SONO RISULTATI I VALORI, DA INTENDERSI "DI MERCATO", RIFERITI ALLA DATA ODIERNA E NELLE CONDIZIONI DI DIRITTO E DI FATTO IN CUI I BENI OGGETTO DI STIMA, CON OGNI PERTINENZA E DIPENDENZA, ACCESSIONE, USO, RAGIONE ED AZIONE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, PER LE CONSIDERAZIONI ESPOSTE DETTAGLIATAMENTE NELLA RELAZIONE DI STIMA CHE PRECEDE A CORPO E NON A MISURA.

Pomarico, 13 ottobre 2009

Il C.T.U. (dr. Nicola Cornacchia)

