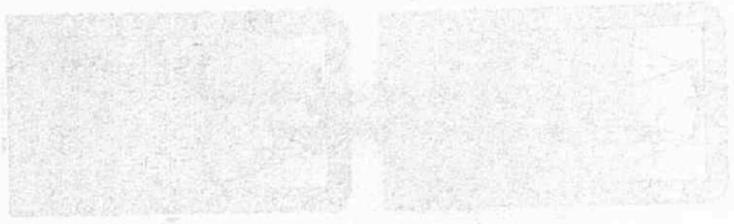


STUDIO TECNICO,
PERITO AGRARIO
Geom. ANTONIO MARIO NIOLETTI
CONSULENTE GIUDIZIARIO
Ab. Via Chiancalata, 62/17
St. Via Caroprese s.n. Tel. (0835) 212664
75100 - MATERA
Cod. Fiscale NCL NNM 34D22 F0521
Partita IVA 0012538 077 4



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. DI GERONIMO
Dr. DI GERONIMO

CAUSA CIVILE n.50/85 R.G.E.

TRA:

creditore procedente

C/:

debitore pignorato

AGRO DI IRSINA- Contrada " I Piani".

Oggetto: aggiornamento valore di stima immobile urbano.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIARIA SUPPLETIVA

Redatta dal C.T.U.

CONSULENTE GIUDIZIARIO

(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NIOLETTI)

Matera 25-OTT-1994



**STUDIO TECNICO,
PERITO AGRARIO**

Geom. **ANTONIO MARIO NICOLETTI**
CONSULENTE GIUDIZIARIO

Ab. Via Chiancaleta, 62/7

312664

st. Via Caropreso s.n.

Tel. (0835) ~~211111~~

75100 - MATERA

Cod. Fiscale NCL NNM 34D22 F052I

Partita IVA 0012538 077 4



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. DIGERONIMO

CAUSA CIVILE n.50/85 R.G.E.

tra:

creditore procedente

C/ :

debitore pignorato

Agro di IRSINA- contrada "I Piani".

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIARIA SUPPLETIVA
PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Matera Dr. Digeronimo, con ordinanza del 12-08-94, notificata a mezzo dell'Ufficiale giudiziario in data 30-08-94, ammetteva consulenza tecnica giudiziaria suppletiva nel procedimento esecutivo n.50/85 R.E. tra:

C/:

nominando C.T.U. il geom. per. agr. Antonio Mario Nicoletti da Matera, già nominato d'ufficio con precedente ordinanza del

27-Mar-1987, giusta relazione peritale del 08-APR-1988 dallo stesso redatta ed a cui si riporta integralmente. Al sunnominato C.T.U., sotto il vincolo del già prestato giuramento veniva posto il quesito finalizzato a "..procedere all'aggiornamento dei valori di stima già elaborati nella precedente relazione peritale del 1988".

Il sottoscritto:

- previo disamina e studio della relazione peritale di stima redatta in data 08-APR-1988;
- munito della relativa planimetria dei luoghi oggetto di studio già elaborata ed allegata alla precedente relazione d'ufficio;
- fissato il relativo nuovo sopralluogo ed accertamento tecnico in data 30-Settembre-94 direttamente sui luoghi di causa ubicati alla località "I PIANI" del comune di Irsina;
- rilevata l'assenza della parte interessata, regolarmente avvisato a mezzo raccomandata -RR;
- ritenuta la necessità di adempiere comunque a tutte le operazioni d'ufficio, al fine di rispondere al quesito sottoposto dal Magistrato adito, procedeva allo svolgimento di tutte le necessarie incombenze tecniche, riportando, ogni assunto dedotto, nella esposizione dei seguenti capitoli:

1)CAPITOLO PRIMO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI D'UFFICIO

2)CAPITOLO SECONDO

ACCERTAMENTI SULLE ATTUALI CONDIZIONI INTRINSE-
CHE ED ESTRINSECHE DELL'AREA URBANA OGGETTO DI
NUOVA VALUTAZIONE ECONOMICA.

DETERMINAZIONI E CONSIDERAZIONI.

3)CAPITOLO TERZO

CALCOLO DEL NUOVO VALORE ECONOMICO DI - MERCATO
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

4)CAPITOLO QUARTO

CONCLUSIONI- RISPOSTA AL QUESITO.

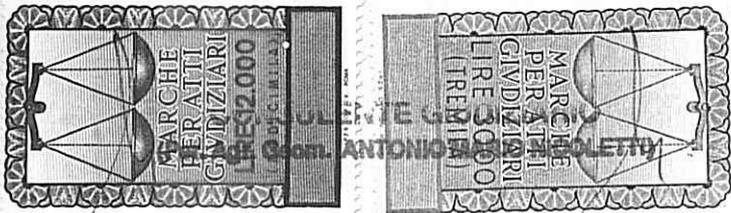
Quanto avanti precede trova ogni dovuta risultanza
tecnica nella dettagliata esposizione di seguito
riportata.

1)CAPITOLO PRIMO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI D'UFFICIO.

1.1-La necessità del sopralluogo fissato sui luo-
ghi di causa a mezzo raccomandata e ricevuta
di ritorno con congruo anticipo, è finalizzata
ad una nuova ispezione ed accertamento
dell'intera area nel contesto generale e parti-

colare della sua destinazione vista e considerata nel comparto specifico in cui essa ricade sotto il profilo delle intime condizioni intrinseche ed estrinseche direttamente collegabili al bene oggetto di stima. Tale accertamento nasce ancora dalla necessità di meglio conoscere gli aspetti reali dei servizi primari e secondari eventualmente adottati dal 1988 ad oggi con il preciso scopo di rilevare gli effetti mercantili indotti sotto l'aspetto più specifico delle urbanizzazioni reali eventualmente adottate nell'intero comparto di studio visto e considerato che già alla data del 1988, nel piano delle Attività Produttive erano in atto -nelle prime fasce confinarie- costruzioni per civili abitazioni ed altre strutture industriali ed artigianali con i relativi servizi primari e secondari regolarmente collegati, se pure in assenza di un Piano Regolare generale, ma comunque tutte in seguito condonate in virtù di leggi dello Stato. Per tutte queste motivazioni il C.T.U., altresì munito di nuova consultazione di partita attuale n.76 del 31-08-94 relativa al bene in proprietà della (Atto - allegato n.1), nonchè di nuovo certificato di



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del comune di Irsina in data 28-SETT-1994 Prot. n.6936# (Atto allegato n.2), regolarmente richiesto con nota raccomandata e RR. n.1607 del 02-09-94, procedeva a meglio rendere tutte le necessarie operazioni peritali.

2)CAPITOLO SECONDO:

ACCERTAMENTI SUELE ATTUALI CONDIZIONI INTRINSE-
CHE ED ESTRINSECHE DELL'AREA URBANA OGGETTO DI
NUOVA VALUTAZIONE ECONOMICA.

DETERMINAZIONE E CONSIDERAZIONE.

2.1-Il C.T.U. ha potuto scientemente rendere tutte le dovute e necessarie ispezioni, indagini ed accertamenti finalizzati a valutare sia le condizioni intrinseche, direttamente subordinate al suolo in esame e sia le condizioni estrinseche, indirettamente connesse al suolo di che trattasi.

2.2-Per quanto attiene gli aspetti intrinseci, l'intera superficie di terreno, per complessivi mq.4858 si presenta -al momento - quasi del tutto livellata e regolarmente spianata con sottofondo di materiale inerte costituito da

misto di fiume, regolarmente rullato e pisto-
nato stante le diverse tracce di un mezzo mec-
canico cingolato. L'intera superficie, risulta
regolarmente posizionata con giacitura costan-
te ed uniforme, salvo la zona terminale ad o-
vest, che, per effetto della livellazione rea-
lizzata, presenta uno scoscendimento di scar-
pata maggiore rispetto al precedente, il che
comporterebbe opere d'arti di contenimento
più qualificate rispetto alle prime. Tuttavia
gli eventuali maggiori oneri riscontrabili,
sarebbero sufficientemente rientranti nei mag-
giori utili e benefici attuabili dalle miglio-
ri potenzialità produttive ed economiche rien-
tranti nelle attuali normative vigenti e, qua-
si completamentari, a quelle -al momento rile-
vate ed accertate.-

2.3-Per quanto riflette invece gli aspetti indotti
di particolare carattere estrinseco, il sotto-
scritto ha accertato una sensibile lievitazio-
ne sul mercato dei costi e degli oneri produt-
tivi sia delle urbanizzazioni, a qualunque in-
dirizzo riferite, quanto dai vettori riflessi
al bene economico stesso. Lievitazioni pruden-
zialmente stimate, previo ricerche rese nel
circondario periferico considerato, in una ali-

quota prudenziale contenuta nel 50% a fronte di quelli rilevati nel 1988.

2.4-Ad un esame obiettivo del nuovo certificato di destinazione urbanistico- Anno 1994, e visto a fronte di quello rilasciato nell'anno 1988, si è riscontrato che, sostanzialmente, gli indirizzi urbanistici delle destinazioni sono i medesimi, così come paralleli ed identici risultano: i parametri applicativi, le volumetrie e le distanze. Il che sta a significare ancora stazionaria la normativa vigente e gli strumenti urbanistici che la regolano.

3)CAPITOLO TERZO:

CALCOLO DEL NUOVO VALORE ECONOMICO DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

3.1-Le migliori ed attuali condizioni estrinseche, rappresentate dagli incrementi di valore dell'intera superficie disponibile, stimata in una aliquota medio prudenziale del 50% a fronte della buona disponibilità e giacitura dell'intero campo, pur in presenza di eventuali maggiori costi di opere d'arti, salvo una

M. Nicoletti

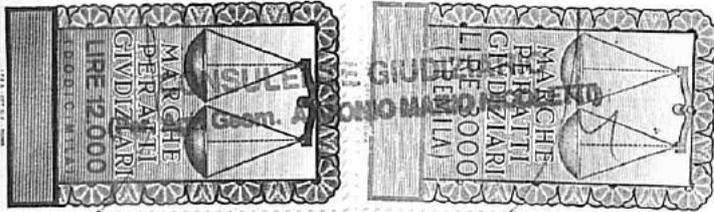
più qualificata riduzione delle scarpate mediante una più articolata progettazione di massima estesa per quote di livello a ripiani terrazzati, consentirebbe la migliore utilizzazione delle volumetrie consentite nel contesto della stessa superficie fondiaria. Valori che opportunamente raffrontati a quelli rilevati e stimati nell'anno 1988, risultano per suoli edificatori ubicati nella prima periferia di £.50.000/55.000/mq. Infatti:
valore del 1988 = $\frac{£.35.000 + 50\%}{mq.}$ £.52.500/mq.

Il valore aggiornato al 1994 espresso a metro quadrato è pari a £.52.500/mq. che rapportato all'intera superficie di mq.4858 è di complessive £.255.045.000# (diconsi lire duecentocinquantaquattromilioni e quarantacinquemila).

4)CAPITOLO QUARTO

CONCLUSIONI- RISPOSTA AL QUESITO.

4.1-Il C.T.U., sulla base pregiudiziale di quanto avanti attentamente elaborato, perviene alla conclusione che il valore aggiornato dell'intera superficie di complessivi mq.4858, così come richiamato dalla nuova consultazione di



CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti

partita n.12286 rilevata ed accertata dall'UTE di Matera in data 31-8-94 n.76 (Atto allegato n.1) è di complessive £.255.045.000 pari ad un incremento di valore, rispetto a quello stimato nell'anno 1988, di esatte £.85.015.000 sulla base di quanto rilevato direttamente sui luoghi di che trattasi contrada "I PIANI" dell'Agro del comune di Irsina e di proprietà della ditta catastale:

nata

c.f.

Non altro. Tanto il sottoscritto C.T.U. rassegna alla cortese attenzione e valutazione dell'esimio Magistrato adito in esecuzione del gradito incarico ricevuto. In fede.

Matera li 25-Ottobre-1994

Il C.T.U.

CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)

Nicoletti





Verbale di deposito

L'anno 1994, il mese di Ottobre, il giorno ²⁵ nella sede della Cancelleria Civile del tribunale di Matera, avanti di noi sottoscritto direttore di Cancelleria è personalmente comparso il geom. per. agr. Antonio Mario Nicoletti da Matera, il quale chiede di depositare, come in effetti deposita, l'antescritta relazione tecnica di perizia giudiziaria con allegata documentazione e specifica delle competenze con allegate ricevute afferente la causa civile n.50/85 R.G.E. tra:

En. 5632

Agro di Irsina.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il C.T.U.

Il Direttore di Cancelleria


CONSULENTE GIUDIZIARIO
(Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)





STUDIO TECNICO,
PERITO AGRARIO
Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI
CONSULENTE GIUDIZIARIO
Ab. Via Chiancalata, 62/7
312664
51 Via Caropraso s.n. Tel. (0835) 312664
75100 - MATERA
Cod. Fiscale NCL NNM 34D22 F0521
Partita IVA 0012538 077 4



Causa civile n. 50/85 - R.G.E. tra:

cf - Agro di Fressia - Tribunale
Civile di Matera - f.lli. ACCIARDINO -



Verbale di sopralluogo ed accertamenti

L'anno 1994, il mese di Settembre, il giorno
festa del 10 sui luoghi di scelta -
antecedente prossimo dell'agro di Fressia, P.C.T.V.
sottoscritto geom. per. agr. Antonio Mario Nicoletti -
As. da Matera, periti stessi raccomandato-R.,
recolse sui luoghi indicati, non ha riscontrato
la presenza di oliveto - pertanto ha reso un
verbale di perizia sperequata periboli d'ufficio -
ha rilevato e constatato, con la carta di iden-
tificazione planimetrica, che l'intero com-
parto, costituito dalle part. 768-764-763-770-771
per complessivi mq. 4858, nei suoi limiti con-
finari ed a differenza di quanto rilevato
nel 1988, attualmente risulta pressoché tutto
spianato e livellato mediante un consistente
sottosuolo di misto giacinto di fiume con
depositi, nelle forme irregolari, di pressoché

ammuli di medesimo materiale, oltre ad altri
di terreno vegetale, di pietrisco e di grasso con
quadri esemplari di pietra viva, oltre
a depositi vari consistenti in materiali di
riserva di costruzioni edilizie oltre a diversi
relitti di macchinie. Ha potuto altresì scer-
zare la presenza di un mezzo grosso fab-
bricato, regolarmente recintato da muratura
di dufo e cancellato, ~~costituito~~ da un ri-
teno pieno terra col uso magorino con
sostanziale piccio abitato. Le altre residenze
nelle previsioni contemplate dai rispetti
strumenti urbanistici corrispondenti alla nor-
mativa perizia per le: ATTIVITA' PRODUTTIVE -
Per il resto insidano gli stessi insediamenti
già rilevati nell'anno 1988. Ha altresì scer-
zato, nel corrispondente foglio H1 - ad appena
circa mt. 180, in direzione nord, subito dopo
la strada vicinale Enriodino, una consistente
struttura destinata a villa, architettonica-
mente molto bella, con recinzioni duplice
di muratura e zinghera ed alberi adulti
di essenze varie, con tutti i servizi relativi.
Struttura quest'ultima, quasi simile alle
altre due già in precedenza rilevate (col)

11

appena circa mt. direttamente sul confine
 est e di profughi; la prima di
 la seconda di , come già indicato
 nella precedente planimetria, il detto per-
 menti, con i relativi servizi. Sono pensate
 che ^{nel} primo circondario insistano (p) strutture
 principali quali: Campo Sportivo - Casa Circei -
 Sociale e Macello Comunale.

Tanto il sottoscritto ha rilevato ed accertato.
 detto, confermato e sottoscritto del solo:

CONSULENTE GIUDIZIARIO
 (Per. Agr. Geom. ANTONIO MARIO NICOLETTI)
 Nicoletti.

3265

REDITO AGR.

- 1.650
- 1.210
- 484
- 7.810
- 5.565





Adon. 1

CONSULTAZIONE PER PARTITA

ATTUALE

Partita n. : 12286

TOTALI DI PARTITA

Intestati : 1 Superficie : 00.48.58
 Particelle : 5 Reddito Dominicale : 51.009
 Subalterni : 0 Reddito Agrario : 26.719

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

PARTICELLE

FGL	IDENTIFICATIVO			P.TA PROV.	SUPERFICIE			RIS CL ANN	DEDUZIONI	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
	NUM	SUB VAR	MUT		HA	A CA	QUALITA'				
42	763	2	A	9969	3.00	SEMINATIVO	2 AR		3.150	1.650	
	764	2	A	9969	2.20	SEMINATIVO	2 AR		2.310	1.210	
	768	2	A	9969	88	SEMINATIVO	2 AR		924	484	
	770	2	A	9969	14.20	SEMINATIVO	2 A		14.910	7.810	
	771	2	A	9969	28.30	SEMINATIVO	2 A		29.715	15.565	

ANNOTAZIONI E/O RISERVE

FGL	NUM	SUB VAR	DESCRIZIONE
42	763	2	UNITO IN PARTE ALLE STRADE RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969 RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969
	764	2	UNITO IN PARTE ALLE STRADE RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969 RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969
	768	2	UNITO IN PARTE ALLE STRADE RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969 RIS. STATO DI FATTO NON CONVALID. ; accesa in partita 9969
	770	2	NO
	771	2	NO

MUTAZIONI

Dati della nota : Voltura (N) n. 20183 in atti dal 21/03/83
 Atto : IST n. 4928 del 08/11/80
 Rogante : DISABATO ; sede : MONTESCAGLIOSO
 Registrazione : UR - Ufficio del Registro - MATERA
 data : 24/11/80, n. 4238

COMUNE DI IRSINA
Provincia di Matera



UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. n. 6936-

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 18 Legge 28.02.1985, n. 47)

VISTO l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA l'istanza del Signor:

Geom. Antonio Mario Nicoletti - Consulente Tecnico d'Ufficio. -

registrata al n. 6936 del protocollo generale del Comune, richiedente il certificato di destinazione urbanistica in ordine alle particelle:

F.00042 N.00763
F.00042 N.00764
F.00042 N.00768
F.00042 N.00770
F.00042 N.00771

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;

ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale,

C E R T I F I C A

che la destinazione delle particelle:

F.00042 N.00763	per superficie mq.	300 (totale)
F.00042 N.00764	per superficie mq.	220 (totale)
F.00042 N.00768	per superficie mq.	88 (totale)
F.00042 N.00770	per superficie mq.	1.420 (totale)
F.00042 N.00771	per superficie mq.	2.830 (totale)

e' la seguente:

Zona: E - Agricola

Norme e Valori ammessi:

Ind. fabbricabilita' fondiaria	Valori fino a	0,030	MC/MQ
Ind. fabb. fond. att. produtt.	Valori fino a	0,300	MC/MQ
Altezza massima	Valori fino a	8,00	ML.
H max edif. per att. produtt.	Valori fino a	12,00	ML.
Numero piani edificabili	Valori fino a	2	Numero

Distanza fronti finestrati	Valori: da	8,00	a	999999,99
				ML.
Dist. fronti finestr. att. pr.	Valori: da	24,00	a	999999,99
				ML.
Distanza dai confini	Valori: da	8,00	a	999999,99
				ML.
Distanza confini att. produtt.	Valori: da	24,00	a	999999,99
				ML.
Rapporto di copertura	Valori fino a	0,30		MQ/MQ

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge, significando che la validita' del presente certificato e' di anni uno dalla data del rilascio, purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Dalla Residenza Municipale, li' 28/09/1994

Redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

IL GEOMETRA COMUNALE
(Geom. VITO TRICARICO)

Visto: L. Architetto Comunale
Dott. Arch. Giacomo Leone

IL SINDACO
Dott. Giuseppe Demuro



