

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Preso atto della richiesta formulata da parte dei creditori procedenti, nonché degli intervenuti, lo scrivente procede alla stesura del nuovo elaborato peritale aggiornato, ritenendo doveroso preliminarmente formulare alcune considerazioni seppur già ribadite nel precedente elaborato del 14/03/2022:

- a) Il piano di lottizzazione approvato dal comune di Nova Siri in data 08/03/2001, Repertorio 383 ad oggi è scaduto, sebbene nella misura e destinazione prevista, i cespiti conservano a tutti gli effetti le caratteristiche di suoli edificabili a prescindere della decadenza del piano.

Quanto sopra, è acclarato dal Regolamento Urbanistico del comune di Nova Siri tutt'ora vigente, in particolare dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Vi è da aggiungere un altro aspetto molto importante, ossia, nel momento in cui si andrà a "riattivare" il piano di lottizzazione attualmente "inefficace", rimarranno ferme ed a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione degli edifici tutte le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, come altresì indicato dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica N° 41 del registro 2022, aggiornato al 21/10/2022;

- b) Per quanto concerne la ricerca del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati, va sottolineato la crisi piuttosto preoccupante dell'edilizia che da parecchi anni attanaglia il settore, infatti, nella seconda parte del 2019, stante all'ultimo rapporto dell'Osservatorio dell'ANCE (l'associazione nazionale che riunisce tutte le imprese del settore), il settore ha fatto registrare una tendenza a un forte indebolimento della produzione, con una drastica contrazione di circa il 70%;

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E LORO CONFINI.

Gli immobili pignorati sono catastalmente individuati nel foglio 49 del comune di Nova Siri, particelle: 641 – 1165 – 1166 – 1167 – 1168 – 1169 – 1170 – 1172 – 1176 – 1177 – 1178 – 1179 – 1180 – 1181 – 1182 – 1183 – 1184 – 1185 – 1186 – 1187 – 1188 – 1189 – 1190, della superficie catastale complessiva di **Ha. 00.99.29 (ettari zero, are novantanove, centiare 29) corrispondente a mq. 9.929,00.**

I cespiti confinano con: strada Via Pitagora, con strada comunale detto regio tratturo Calabria – Puglia; con proprietà

[REDACTED]



4. PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI

- ✚ A tutto il 07/10/2013, i cespiti pignorati risultano di proprietà di

- ✚ Con atto di Permuta, il sig.

- ✚ Al 1° Giugno 1988, il sig. _____ era già proprietario dei cespiti edificabili.
- ✚ Con atto di donazione ricevuto dal notaio Lacanna in data 31/10/2000, atto trascritto a Matera il 14/11/2000 ai numeri 8852 R.G. e 6471 R.P., il suddetto _____ le particelle edificabili già richiamate al precedente paragrafo 3.
- ✚ Con atto di convenzione stipulato dal segretario del comune di Nova Siri in data 08/03/2001, atto trascritto a Matera il 30/03/2001 ai numeri 2453 R.G. e 1874 R.P. a favore del comune di Nova Siri e contro i sigg.ri _____

- ✚ Con atto di compravendita stipulato dal notaio Lacanna in data 11/06/2001, atto trascritto a Matera il 19/06/2001 ai numeri 4654 R.G. e 3757 R.P., la suddetta _____, in piena proprietà i lotti oggetto di pignoramento.

Sui cespiti identificati, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca Giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A contro _____ – atto Tribunale di Matera del 17/11/2005;
2. Citazione Giudiziale a favore di _____

3. Pignoramento a favore di _____

5. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I cespiti individuati nel Foglio 49 con le particelle 641 – 1165 – 1166 – 1167 – 1168 – 1169 – 1170 – 1172 – 1176 – 1177 – 1178 – 1179 – 1180 – 1181 1182 – 1183 – 1184 – 1185 – 1186 – 1187 – 1188 – 1189 – 1190, nel vigente “Regolamento Urbanistico” ricadono in *TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE, DI RECENTE FORMAZIONE O DI NUOVO IMPIANTO IN AREE FUNZIONALI RE-* “RE con i seguenti parametri da osservare nella edificazione :



- **TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE, DI RECENTE FORMAZIONE O DI NUOVO IMPIANTO IN AREE FUNZIONALI “RE” – (Art. 17 N.T.A. del R.U.) – (Assimilabile alla zona omogenea C del D.M 1444/68).**

Interessa aree della Marina e del centro per residenze semiestensive realizzate o da realizzare mediante piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri:

It = 0,90 mc/mq (*Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc./mq., rappresenta il volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale*);

Ut= 0,30 mq/mq (*Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è pari alla superficie utile ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale*);

Ru= 0,70 mq/mq (*Rapporto di urbanizzazione espresso in mq/mq, è pari alla superficie fondiaria ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale*);

Rc= 0,20 (*rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie massima coperta e l'intera area del lotto edificabile; sono escluse gli sbalzi e le pensiline fino a mt. 1,00 di profondità, le scale esterne, completamente aperte, fino a mt. 1,60 di profondità e l'eventuale pensilina di collegamento tra l'ingresso del fabbricato e la strada... omissis...*

Hmax= 7,50 (*Altezza massima, espressa in metri è l'altezza dell'edificio misurata dal marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di sottotetti non abitabili, alla linea di gronda del tetto; in caso di copertura a tetto dei volumi abitabili o di terreno inclinato vale l'altezza media*);

Np= N° 2,00 (*Numero massimo di piani abitabili compreso il piano terreno situato ad un massimo di mt. 1,10 al di sopra della quota del marciapiede*);

Distacchi da Strade: mt. 5,00 per larghezza della strada minore di mt. 7,00 – 7,50 per larghezza della strada compresa tra mt. 7,00 e 15,00, mt. 10 per larghezza della strada maggiore di mt. 5,00;

Distanze dai confini= Mt. 5,00

Per quanto attiene le aree a standard, nei casi di nuovo impianto, i piani attuativi dovranno rispettare i parametri previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68. ...omissis..

- Il lotto censito in catasto Foglio 49 particella 641 nel vigente “Regolamento Urbanistico” ricade in Tessuto di Recente Formazione in Aree Funzionali RS1 “TRF-RS1” con i seguenti parametri da osservare nella edificazione:

 **AREE FUNZIONALI RS1 “TRS – RS1”**

(Art. 14 Norme Tecniche Attuazione del R.U) – Assimilabile alla zona Omogenea B del D.M. 1444/68



It= 2,70 mc/mq

Ut= 0,80 mq/mq per il centro

If= 2,40 mc/mq

Uf= 0,75 mq/mq

Rc 0,45 al piano terra e 0,35 ai piani superiori per la marina;

Hmax= mt. 10,00

Np= n° 3

Tutti i parametri sopra citati, sono integralmente riportati nella Certificazione Urbanistica N° 41 del registro 2022 rilasciato dal comune di Nova Siri, aggiornata al 21/10/2022 di cui si allega alla presente.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE.

Secondo le risultanze catastali attuali, i cespiti pignorati **sono regolarmente intestati al sig. proprietario enfiteuta per 1/1 e comune di Nova Siri con "Diritto del Concedente per 1/1.**

Per quanto riguarda l'aspetto relativamente all'enfiteusi, nella fattispecie, da indagini condotte dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio degli Usi Civici della Regione Basilicata, ha potuto constatare che le particelle interessate dal pignoramento, **appartengono al Demanio Civico "Marina le Vigne" oppure "Marina", quotizzato nel 1818 e nel 1861, ciò si evince da Ordinanza di legittimazione N° 51/1863 del Prefetto di Potenza.**

Ad oggi, presso il Dipartimento Agricoltura della Regione Basilicata – Ufficio Usi Civici, risulta che è stata depositata da parte del professionista incaricato dal predetto ente, il Geom. Antonio Gentile, la perizia di chiusura delle operazioni di accertamento e verifica delle terre civiche per il comune di Nova Siri, pertanto, essendo questi terreni inseriti tra quelli di tipo "allodiale" sono a tutti gli effetti affrancabili, in quanto trattasi di antiche quote, legittimamente possedute dai proprietari succedutesi nel tempo sulle particelle interessate.

Il capitale di affrancazione secondo la legge regionale n. 57/2000, 25/2002 e 13/2022 (salvo integrazione e/o modifiche di quelle citate, vigenti in materia), è pari a 15 volte il reddito dominicale più le ultime cinque annualità che verosimilmente potrebbe ammontare complessivamente a €uro 2.500,00 ivi comprese le spese di registrazione dell'atto di affrancazione e conseguente voltura catastale.



7. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI

I beni sopra menzionati sebbene frazionati in tante particelle più o meno della stessa superficie, formano un'unica unità fondiaria, morfologicamente posizionati in piano, situati a circa 160 metri dalla strada statale Jonica 106, esattamente alle spalle dell'Hotel Siris, al momento il compendio pignorato è in stato di abbandono, con presenza di sterpaglie di vario genere e canne.

I cespiti oggetto di stima, sebbene catastalmente classati come seminativi, di fatto, sono suoli edificabili, come già evidenziato al paragrafo 5.

L'area sulla quale sono situati i cespiti, è una zona in avanzata fase di espansione che negli ultimi tempi ha subito una frenata piuttosto significativa, causa la crisi dell'edilizia. L'area interessata, sebbene versa in completo stato di abbandono, non rappresenta un elemento pregiudizievole ai fini di un attento e puntuale piano di recupero attribuendogli la giusta destinazione al progetto di lottizzazione a fini residenziali.

Come già detto nel precedente elaborato peritale, vi sono segni tangibili dell'esistenza di interventi di urbanizzazione primaria realizzati per circa un buon 35-40%, quali strade, pozzetti e condotte per la raccolta e scarico delle acque bianche e luride, messa in opera di tubo corrugato per impianto di pubblica illuminazione, marciapiedi con cordoli, ecc, lavori questi riportati nell'atto di convenzione di cui all'art. 3 voce: "Urbanizzazione Primaria" che ovviamente, vanno ripresi, migliorati e completati a totale carico del potenziale acquirente dell'intero comparto lottizzato.

8. VALUTAZIONE DEI CESPITI PIGNORATI

8.1 Le Fonti di informazione

Le fonti di informazione utilizzati dallo scrivente sono: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2021 1° semestre; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari del luogo, Ufficio Tecnico del comune di Nova Siri, sito "Immobiliare.it.

Valori medi della zona per abitazioni civili (€/mq.):

- Agenzia delle Entrate – banca dati 1° Semestre 2021 – comune Nova Siri - Fascia suburbana/Località Marittima Scalo, SS 106 Jonica, Ferrovia Reggio Calabria, Metaponto, Strada comunale Calabria-Puglia: Abitazioni Civili – Nova Siri Codice di zona E.1 (€. 880 + €. 1300)/2 = €/mq. 1.090,00;
- Borsino Immobiliare Nazionale (Provincia di Matera) – Agenzie Immobiliari del settore operanti sul posto: Nova Siri E.1 (€/mq. 704 + €/mq. 1.040)/2 = €/mq. 872,00



8.2 CRITERI E METODOLOGIA di STIMA

Il criterio di stima adottata, è quella sintetica comparativa parametrica (semplificata), avente lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati che nella fattispecie, sono a tutti gli effetti **Terreni Edificabili**.

Per quanto concerne la consistenza dei cespiti, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie catastale complessiva lorda che sviluppa **mq. 9.929,00** dei quali solo mq. 5.410,00 sono suoli edificabili.

Infatti, dalla superficie di mq. 9.929,00 va sottratta la superficie destinata ad infrastrutture primarie, quali strade, marciapiedi, verde, parcheggi, superfici relitte, ecc., che nella fattispecie è costituita dalle particelle **1169 – 1170, 1172, 641, 1176, 1185 e 1190 per un totale di mq. 4.519,00**.

Per una migliore lettura e individuazione dei cespiti, lo scrivente ctu di seguito riporta due tabelle, la “*Tabella A*” riporta tutte le particelle che compongono l’unico lotto previsto per il bando d’Asta, mentre la “*Tabella B*” riporta le particelle interessate dalle opere di urbanizzazione:

Tabella “A”- Particelle da inserire nel bando d’Asta.

DESTINAZIONE	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	PARAMETRO	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE mq
Terreno part.IIa 1165	1,64	0,91	Sup. lorda	352,00	1.00	352,00
Terreno part.IIa 1166	1,52	0,84	Sup. lorda	326,00	1.00	326,00
Terreno part.IIa 1167	1,52	0,84	Sup. lorda	327,00	1.00	327,00
Terreno part.IIa 1168	1,51	0,84	Sup. lorda	325,00	1.00	325,00
Terreno part.IIa 1177	1,63	0,90	Sup. lorda	350,00	1.00	350,00
Terreno part.IIa 1178	1,63	0,90	Sup. lorda	350,00	1.00	350,00
Terreno part.IIa 1179	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1180	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1181	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1182	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1183	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1184	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00	1.00	336,00
Terreno part.IIa 1186	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00	1.00	341,00
Terreno part.IIa 1187	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00	1.00	341,00
Terreno part.IIa 1188	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00	1.00	341,00
Terreno part.IIa 1189	1,59	0,88	Sup. lorda	341,0,0	1.00	341,00
				Totale mq 5.410,00		Totale mq 5.410,00



Tabella “B” - Particelle interessate ad opitare le opere di urbanizzazione

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE mq
Terreno part.IIa 641	Sup. lorda	60,00	1.00	60,00
Terreno part.IIa 1170	Sup. lorda	404,00	1.00	404,00
Terreno part.IIa 1172	Sup. lorda	306,00	1.00	306,00
Terreno part.IIa 1176	Sup. lorda	319,00	1.00	319,00
Terreno part.IIa 1185	Sup. lorda	380,00	1.00	380,00
Terreno part.IIa 1190	Sup. lorda	235,00	1.00	235,00
		Totale mq 4.519,00		Totale mq 4.519,00

La superficie complessiva riportata nelle tabelle è così suddivisa:

- a) **Tabella “A” - suoli edificabili** **mq. 5.410,00**
- b) **Tabella “B” Superficie strade, marciapiedi, verde, parcheggi** **mq. 4.519,00**
- Totale Tabella “A” + “B”** **mq. 9.929,00**

La formula applicata per la stima è la seguente: $V_{mt} = V_{mf} \times K$, di cui:

- “**V_{mf}**” è il valore di mercato dei fabbricati potenzialmente realizzabili sui lotti edificabili in esame, determinato sulla base dei valori di mercato di immobili aventi all’incirca le stesse caratteristiche;
- “**K**” sta ad indicare il coefficiente di incidenza del suolo edificatorio sulla costruzione edilizia realizzabile, dipendente altresì dalla qualità delle tipologie realizzabili mono o bifamiliare, ecc..;

In buona sostanza, il valore di mercato dei suoli, dipende quindi dal valore di mercato dei fabbricati (V_{mf}) su di essi legittimamente realizzabili, ovviamente il tutto in funzione dell’indice di edificabilità della zona omogenea di appartenenza, valutati sulla base del prezzo unitario al mq. della superficie lorda.

Pertanto, il valore unitario riguardante le superfici di piano dei fabbricati edificabili, viene determinato tenendo conto dei valori delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale, mediante l’ausilio delle fonti OMI e il borsino immobiliare della zona.

Dopo aver descritto ed individuato il criterio di valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto ctu procede alla stima degli stessi.



9. STIMA SINTETICA COMPARATIVA PAMETRICA

Dai dati riportati nel certificato di destinazione urbanistica aggiornato al 21/10/2022 i cespiti ricadono in:

TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE, DI RECENTE FORMAZIONE O DI NUOVO IMPIANTO IN AREE FUNZIONALI RE- "RE" con i seguenti parametri da osservare nella edificazione:

- **TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE, DI RECENTE FORMAZIONE O DI NUOVO IMPIANTO IN AREE FUNZIONALI**
- **"RE" – (Art. 17 N.T.A. del R.U.) – (Assimilabile alla zona omogenea C del D.M 1444/68).**

Interessa aree della Marina e del centro per residenze semiestensive realizzate o da realizzare mediante piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri:

It = 0,90 mc/mq (*Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc./mq., rappresenta il volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale*);

Ut= 0,30 mq/mq (*Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è pari alla superficie utile ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale*);

Ru= 0,70 mq/mq (*Rapporto di urbanizzazione espresso in mq/mq, è pari alla superficie fondiaria ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale*);

Rc= 0,20 (*rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie massima coperta e l'intera area del lotto edificabile; sono escluse gli sbalzi e le pensiline fino a mt. 1,00 di profondità, le scale esterne, completamente aperte, fino a mt. 1,60 di profondità e l'eventuale pensilina di collegamento tra l'ingresso del fabbricato e la strada... omissis...*

Hmax= 7,50 (*Altezza massima, espressa in metri è l'altezza dell'edificio misurata dal marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di sottotetti non abitabili, alla linea di gronda del tetto; in caso di copertura a tetto dei volumi abitabili o di terreno inclinato vale l'altezza media*);

Np= N° 2,00 (*Numero massimo di piani abitabili compreso il piano terreno situato ad un massimo di mt. 1,10 al di sopra della quota del marciapiede*);

Distacchi da Strade: mt. 5,00 per larghezza della strada minore di mt. 7,00 – 7,50 per larghezza della strada compresa tra mt. 7,00 e 15,00, mt. 10 per larghezza della strada maggiore di mt. 5,00;

Distanze dai confini= mt. 5,00

Per quanto attiene le aree a standard, nei casi ni Nuovo Impianto, i Piani Attuativi dovranno rispettare i parametri previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68.



Prima di procedere alla stima dei suoli, è doveroso ribadire che la scelta di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, scaturisce dal fatto che trattasi di una “Lottizzazione Convenzionata” dove il lottizzante è obbligato ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione con successiva cessione delle aree previste al comune di Nova Siri.

Le suddette aree sono costituite dalle particelle: 1169 – 1170, 1172, 641, 1176, 1185 e 1190 indicate in planimetria con colore giallo per un totale di mq. 4.519,00.

Quanto sopra sta a significare che il piano di lottizzazione nel modo in cui è stato elaborato, ha un senso logico, nel distinguere lotti edificabili e lotti destinati ad ospitare le opere di urbanizzazione primaria, senza delle quali, evidentemente le realtà abitative sarebbero prive di servizi.

Dai parametri urbanistici riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 21/10/2022, considerata la complessiva superficie dei suoli interessati, di circa mq. 9.929,00 sottraendo la superficie destinata per le opere di urbanizzazione di mq. 4.519,00 si avrà una superficie edificatoria complessiva di mq. 5.410,00.

Calcolo Volumetria Edificabile

Per quanto concerne il volume edificabile, il parametro di riferimento che si applica è pari a 0,90 mc/mq, sull'intera superficie territoriale (It), pertanto applicando l'indice di 0,90 mc/mq di superficie, considerato che la predetta superficie territoriale è pari a mq. 9.929,00 si avrà: **mq. 9.929,00 x 0,90 mc/mq = mc. 8.936,10 (Volume potenziale realizzabile).**

Dalla consultazione del piano approvato, in realtà abbiamo già una linea guida in merito, in quanto nella Relazione Tecnica di progetto, nonché nella convenzione sottoscritta si evince in maniera molto chiara che in effetti, il volume complessivo realizzabile è pari a mc. 7.020,00 che, diviso l'altezza media di mt. 3,00 si avrà:

- **Volume Edificabile: mc. 7.020,00**
- **Altezza media di piano: mt. 3,00**
- **Superficie lorda di piano: mq. 2.340,00 (piano terra circa mq. 1.170,00 + primo piano mq. 1.170,00)**

Per il calcolo del valore di mercato riferito al metro quadrato, il sottoscritto consulente fa riferimento a quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, dal borsino Immobiliare Nazionale per la provincia di Matera, nonché dalle informazioni assunte direttamente presso Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:



a) **Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate.**

Codice di Zona EI

Microzona Catastale n.: 2

Fascia/zona: Suburbana/Località Marittima – Scalo. SS. 106 Ionica, Ferrovia Reggio Calabria, Metaponto, Strada Comunale Calabria – Puglia

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazioni Civili	Normale	Min.880/Max1300	1.090

b) **Borsino Immobiliare nazionale (provincia di Matera), Agenzie Immobiliari operanti sul territorio che indicano per recenti compravendite di immobili Valori più o meno simili.**

Codice di Zona EI

Microzona Catastale n.: 2

Fascia/zona: Suburbana/Località Marittima – Scalo . SS. 106 Ionica, Ferrovia Reggio Calabria, Metaponto, Strada Comunale Calabria – Puglia.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazioni Civili	Normale	Min.750/Max1100	925

La valutazione di cui sopra, è riferita a nuovi fabbricati e pertanto, il sottoscritto consulente effettua la media dei valori massimi riportati nelle tabelle di cui sopra, procedendo ad incrementarle di una percentuale del 30%, ciò al fine uniformarle alle direttive dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio.

Alla luce di quanto sopra si ottiene:

- **Valore Unitario Medio:** $(\text{€/mq. } 1300 + \text{€/mq. } 1100) / 2 = \text{€/mq. } 1.200,00$
- **Valore Unitario Incrementato (30%):** $\text{€/mq. } 1200 \times 1,30 = \text{€/mq. } = \text{€/mq. } 1.560,00$

Il valore di mercato dei fabbricati realizzabili sui suoli di che trattasi sarà:

$$V_{mf} = \text{mq. } 2.340,00 \times 1.560,00 = \text{€. } 3.650.400,00$$

Tenuto conto che il coefficiente “K” può essere compreso in una percentuale di circa il 20% assumendo pertanto tale percentuale, il valore complessivo dei suoli edificabili scaturisce dalla formula seguente:

$$V_{mt} = V_{mf} \times k = \text{€. } 3.650.400,00 \times 0.20 = \text{€. } 730.080,00 \text{ con una incidenza rispetto all'intera superficie edificabile di mq. } 5.410,00 \text{ pari ad } \text{€/mq. } 134,95 \text{ (€. } 730.080,00: 5.410,00 \text{ mq).}$$



Il più probabile valore di mercato aggiornato dei suoli edificatori **ammonta complessivamente a €uro. 730.080,00 con una incidenza di €uro 134,95 al mq.**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, emerge che il valore medio di mercato dell'area interessata dal pignoramento è di **€uro 730.080,00 (€uro Settecentotrentamilazerottanta/00).**

10. FORMAZIONE LOTTO UNICO

Terreno diviso in Lotti Edificabili Accorpati

In osservanza a quanto richiesto sia da parte del creditore procedente che degli intervenuti, il sottoscritto ctu avendo individuato il più probabile valore di mercato complessivo dei cespiti pignorati, nella tabella "C" di cui in appresso, riporta tutte le singole particelle con Reddito Dominicale, Reddito Agrario e superfici.

Tabella "C"

DESTINAZIONE	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	PARAMETRO	SUPERFICIE mq
Terreno part.IIa 1165	1,64	0,91	Sup. lorda	352,00
Terreno part.IIa 1166	1,52	0,84	Sup. lorda	326,00
Terreno part.IIa 1167	1,52	0,84	Sup. lorda	327,00
Terreno part.IIa 1168	1,51	0,84	Sup. lorda	325,00
Terreno part.IIa 1177	1,63	0,90	Sup. lorda	350,00
Terreno part.IIa 1178	1,63	0,90	Sup. lorda	350,00
Terreno part.IIa 1179	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1180	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1181	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1182	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1183	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1184	1,56	0,87	Sup. lorda	336,00
Terreno part.IIa 1186	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00
Terreno part.IIa 1187	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00
Terreno part.IIa 1188	1,59	0,88	Sup. lorda	341,00
Terreno part.IIa 1189	1,59	0,88	Sup. lorda	341,0,0
				Totale mq 5.410,00



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di N° 13 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Tursi li, 31/10/2022

Il CTU

dott. Michele Delfino

(Firmato digitalmente)

Allegati:

- Allegato 1. – Visure Catastali aggiornate dei cespiti pignorati;
- Allegato 2. - Planimetria catastale d'insieme indicante con colore Verde i suoli edificabili e con colore giallo i suoli destinati ad opere di urbanizzazione;
- Allegato 3. – Copia relazione Tecnica - Descrittiva della Lottizzazione;
- Allegato 4. – Copia Certificazione Urbanistica aggiornata al 21/10/2022;
- Allegato 5. - Sintesi per bando d'Asta;

