

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI

AL SIG. G.E. Dott.ssa LAURA FAZIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI E.I. N. 135/1993 + 34/1995 R.G.E.I. DEL TRIBUNALE DI
MATERA PROMOSSO DAL BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.A. (poi
PIRELLIRE CREDIT SERVICING S.p.A.) E B.N.L. S.p.A.

c/

La presente relazione, per comodità espositiva, si compone dei seguenti capitoli:

PARTE PRIMA: oggetto del mandato di consulenza e premesse;

PARTE SECONDA: identificazione, descrizione degli immobili e formazione dei lotti in
risposta ai quesiti;

PARTE TERZA: procedimento di stima e determinazione del valore dei beni pignorati;

PARTE PRIMA

Oggetto del mandato di consulenza e premesse

Il sottoscritto Dr. *SELLITRI Vito Eustachio* - regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Matera con il n. 93 e all'albo dei consulenti tecnici e dei periti a disposizione del Tribunale di Matera - era nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe con Ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa MIRELLA DELIA in data 11.07.2002 per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I..

Nel verbale di udienza del 10.04.2003 il sottoscritto C.T.U., dopo il giuramento di rito, accettava l'incarico con i seguenti quesiti tecnici prospettati dal Sig. G.E.:

1) *provveda 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 di inizio delle operazioni peritali:*

a) *alla esatta identificazione, dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E;*

b) *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 leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

c) *all'identificazione catastale dell'immobile / degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante;*

d) *a determinare, ai fini del calcolo dell'INVIM (D.P.R. n. 643/72) il valore iniziale di ciascun bene o lotto di beni, tenendo conto di ogni maggiorazione di legge, nonché il valore dell'immobile alla data del 31.12.1992; assegnando il termine di 180 giorni per il deposito della relazione.*

Successivamente, in data 10.06.2004, il Sig. G.E. Dott.ssa DELIA, disponeva la riunione della procedura n. 34/1995 R.G.E.I. nella procedura n. 135/1993 R.G.E.I. per connessione soggettiva ed oggettiva e lo scrivente, già nominato C.T.U., dopo il giuramento di rito, accettava l'estensione dell'incarico con i quesiti tecnici riportati precedentemente prospettati dal Sig. G.E.

Per adempiere al mandato affidatogli, il C.T.U. si è recato in data 13 ottobre 2005, 8 e 27 maggio 2008 all'U.T.C. di Bernalda e in data 12 e 27 maggio 2008 all'U.T.C. di Pisticci, e fissava, con avviso tramite raccomandata A.R. inviata ai debitori, la data di primo accesso.

Il giorno 28.10.2003 procedeva al primo accesso, dove alle ore 10.00, si costituiva l'ufficio presso l'abitazione dei debitori sita in Via Nuova Camarda, n. 23 in Bernalda (MT) e il C.T.U. era assistito da un proprio collaboratore. Era comparso il Sig.

figlio degli esecutati, così qualificatosi e delegato dall'esecutata

In tale sede, il Sig. dichiarava che il proprio genitore, il Sig. , era deceduto in data , riservandosi di esibire il relativo certificato di morte. Alle ore 10.35 si dava inizio ai rilievi, sulla parte del compendio immobiliare pignorato presente su Via Vecellio e su Via Pellico nell'abitato di Bernalda, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico. Alle ore 16.15 si terminavano le operazioni peritali. L'ufficio aggiornava le operazioni il giorno 31.10.2003.

Il giorno 31.10.2003 procedeva ad ulteriore accesso dove alle ore 10.00, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, l'immobile pignorato in Via Nuova Camarda, n. 23 e il C.T.U. era assistito da un proprio collaboratore. Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig. . L'ufficio si sposta in località Accio Sottano in agro di Pisticci

(Foglio di mappa catastale n. 27) per visionare il compendio immobiliare, posto all'altezza del Km 91 + 700 della SS n. 407 Basentana. Quivi si ispezionano i fondi agricoli colà rinvenuti, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico. Successivamente l'Ufficio si spostava in località Lavandaio e Demanio in agro di Bernalda. Alle ore 15.00 si terminavano le operazioni peritali. L'ufficio aggiornava le operazioni il giorno 07.11.2003.

Il giorno 07.11.2003 procedeva ad ulteriore accesso dove alle ore 10.00, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, l'immobile pignorato in Via Nuova Camarda, n. 23 e il C.T.U. era assistito da un proprio collaboratore. Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig. [redacted]. L'ufficio si sposta in località Demanio in agro di Bernalda per visionare il compendio immobiliare. Quivi si ispezionano i fondi agricoli colà rinvenuti, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico. Successivamente l'Ufficio si spostava nell'abitato di Bernalda alla Via Raffaello, n. 27, per procedere ai rilievi dell'unità immobiliare. Il Sig. [redacted] consegnava la visura storica della pignorata p.lla 219 del Fgl. 11 di Bernalda, nonché estratto parziale di un atto riguardante la causa di separazione giudiziale tra un'erede del *de cuius*, il Sig

[redacted] rubricata al n. 17/2002 R.G. avanti il Tribunale di Matera (Cfr. All. n. 1) [tale estratto, parziale per via della privacy, riguardava l'assegnazione del godimento dell'alloggio coniugale al coniuge affidatario delle figlie minori, e tale appartamento è costituito dal I piano della p.lla 1692 del Fgl. 11 del comune di Bernalda ed è afferente la presente procedura n. 135/1993 R.G.E.I.]. Alle ore 12.50 si terminavano le operazioni peritali. L'ufficio aggiornava le operazioni il giorno 14.11.2003.

Il giorno 28.07.2004 procedeva ad ulteriore accesso previo avviso racc. A.R. inviata ai debitori, dove alle ore 10.05, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, l'immobile

pignorato in Via Nuova Camarda, n. 23 e il C.T.U. era assistito da un proprio collaboratore.

Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig.

L'ufficio si

sposta in località Demanio in agro di Bernalda per visionare la p.lla 96 del Fgl. 105 del compendio immobiliare. Quivi si ispezionano i fondi agricoli colà rinvenuti, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico.

Successivamente l'Ufficio si spostava nell'abitato di Bernalda, in Via Lelio Basso, dove, al n.c. 6, si trovano la p.lla 218 (terreni) e 1692 (fabbricati), prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico, ma non completando i rilievi a causa della indisponibilità dell'appartamento posto al I piano. Successivamente l'ufficio si spostava in Via Vecellio n. 44 in Bernalda. Alle ore 13.52 si terminavano le operazioni peritali. L'ufficio aggiornava le operazioni per il prosieguo previo appuntamento telefonico.

Successivamente, in data 27.10.2004, lo scrivente C.T.U. telegrafava al coniuge assegnatario dell'alloggio in parola, chiedendo di mettersi in contatto con lo scrivente per poter accedere all'unità immobiliare (Cfr. All. n. 2), delegando eventualmente altra persona munita di chiave di accesso. Tale tentativo, effettuato in data 17.11.2004 con i delegati della Sig.ra] , non andò comunque a buon fine, causa il non funzionamento della serratura della porta di accesso dell'alloggio medesimo.

Il giorno 28.05.2008 procedeva ad ulteriore accesso previe intese telefoniche, dove alle ore 10.50, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, l'immobile pignorato in Via Nuova Camarda, n. 23. Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig. -

L'ufficio si sposta in località Accio Sottano in agro di Pisticci (Foglio di mappa catastale n. 27) per visionare il compendio immobiliare, posto all'altezza del Km 91 + 700 della SS n. 407 Basentana. Quivi si ispezionano i fondi agricoli colà rinvenuti, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico.

Successivamente l'Ufficio si spostava in località Demanio in agro di Bernalda. Successivamente l'Ufficio si spostava in Via Nuova Camarda 23 in Bernalda per visionare il locale posto al Piano Ammezzato, l'appartamento posto al Primo Piano e il Piano Copertura, prendendo appunti non facenti parte del verbale. Alle ore 12.30 si terminavano le operazioni peritali.

Il giorno 20.06.2008 procedeva ad ulteriore accesso previe intese telefoniche, dove alle ore 09.00, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, la masseria esistente in località Demanio Campagnolo (Fgl. 105 del comune di Bernalda). Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig.

L'ufficio si è costituito per visionare i fabbricati del compendio immobiliare pignorato, realizzati sulle particelle ex 119 ed ex 120. Dalla ex 119 sono scaturite le p.lle 198 (seminativo) e 199 (fabbricato rurale), mentre dalla ex 120 sono scaturite le p.lle 200 (seminativo) e 201 (fabbricati rurali con corte). Si è proceduto quindi all'ispezione dei fabbricati rurali colà rinvenuti, prendendo appunti non facenti parte del verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico. Successivamente l'Ufficio si spostava in località Quota di Monte in agro di Bernalda al Fgl. 97 per verificare se erano intervenuti cambiamenti rispetto il precedente sopralluogo. Alle ore 12.00 si terminavano le operazioni peritali.

Il giorno 03.04.2009 procedeva ad ulteriore accesso previe intese telefoniche, dove alle ore 18.00, si costituiva l'ufficio presso il luogo convenuto, il fabbricato esistente in Via Vecellio, n. 41 (Fgl. 31 p.la 871 del comune di Bernalda). Quivi era presente il delegato dell'esecutata, il Sig.

L'ufficio si è costituito per visionare il fabbricato del compendio immobiliare pignorato, costituito dalla p.la 871. Si è proceduto quindi all'ispezione del fabbricato urbano colà rinvenuto, prendendo appunti non facenti parte del

verbale ed eseguendo anche il rilievo fotografico. Alle ore 19.00 si terminavano le operazioni peritali.

Quindi il C.T.U. ha proceduto al riscontro dei beni immobiliari urbani inventariati reperendo anche i dati necessari per effettuare le indagini di mercato. Infatti, per la stima dei beni immobili sono state effettuate accurate indagini inerenti alla situazione del mercato fondiario avvenute nel territorio del Comune di Bernalda e Pisticci, considerando aree con la stessa destinazione urbanistica e la stessa vocazione agricola, valutando tutti i parametri tecnici ed economici necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, il C.T.U. presenta la seguente relazione tecnica.

PARTE SECONDA

Identificazione, descrizione degli immobili e formazione dei lotti in risposta ai quesiti

Gli immobili di cui la PIRELLIRE CREDIT SERVICING S.p.A., per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e la B.N.L. S.p.A., per la procedura n. 34/1995 in quanto creditori procedenti, chiedono la vendita, si trovano in Bernalda e Pisticci e consistono in:

1) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Saldone, della superficie di Ha 0.36.57, in N.C.T. al Fgl. 106, p.lla 107;

2) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Saldone, della superficie di Ha 0.66.78, in N.C.T. al Fgl. 106, p.lle 71 e 106;

3) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Saldone, della superficie di Ha 0.39.57, in N.C.T. al Fgl. 106, p.lla 147;

4) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.05.11, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lle 93 e 129;

5) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.52.65, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 79;

6) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.52.24, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 99;

7) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.87.73, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 120;

8) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.49.18, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 80;

9) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 2.62.49, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 97 – 118 e 139;

10) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.18.07, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lle 95 – 98 e 162;

11) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.80.25, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lle 81 – 87 e 121;

12) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.60.07, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 127;

13) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.18.08, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 94;

14) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.35.20, in N.C.T. al Fgl. 104, p.lla 176;

15) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.38.61, in N.C.T. al Fgl. 104, p.lla 175;

16) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.86.55, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 119;

17) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.61.63, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 123;

18) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.59.83, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 126;

19) fondo rustico in agro di Bernalda alla contrada Difesa San Donato, della superficie di Ha 0.14.43, in N.C.T. al Fgl. 11, p.lla 218;

20) fondo rustico in agro di Bernalda alla contrada Difesa San Donato, della superficie di Ha 0.11.60, in N.C.T. al Fgl. 11, p.lla 219;

21) fondo rustico in agro di Pisticci alla contrada Accio Sottano, della superficie di Ha 5.80.25, in N.C.T. al Fgl. 27, p.lle 38 – 43 – 61 – 62 e 78;

22) fondo rustico in agro di Bernalda alla contrada Titolo, della superficie di Ha 0.67.88, in N.C.T. al Fgl. 25, p.lle 71 e 74;

23) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Scorzone o Quota di Monte, della superficie di Ha 0.65.21, in N.C.T. al Fgl. 97, p.lla 122 – 123 e 124;

24) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.47.66, in N.C.T. al Fgl. 105, p.lla 96;

25) fabbricato per civile abitazione in Bernalda, con accesso da Via Vecellio, n. 27, composto di un vano Primo Piano, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 852 sub 1;

26) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Pellico, n. 34, composto di due vani al Piano Terra, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 852 sub 2;

27) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Pellico, n. 32, composto di un vano al Piano Terra, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 848 sub 2;

28) quota di proprietà di pari al 50% del fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Vecellio, n. 44, composto da un vano al Piano Terra, in N.C.E.U. al Fgl. 131, p.lla 904 sub 2;

29) quota di proprietà di pari al 50% del fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Vecellio, n. 44, composto da un vano al Piano Terra, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 904 sub 2;

30) quota di proprietà del fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Vecellio n. 41, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 871;

31) quota di proprietà del fabbricato per civile abitazione alla Via Raffaello n. 27, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 1197 sub 2;

32) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Camarda, n. 23, composto di un vano al Piano Terra, in N.C.E.U. al Fgl. 31, p.lla 848 sub 1;

33) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Saldone, della superficie di Ha 0.37.35, in N.C.T. al Fgl. 106, p.lla 162.

Il C.T.U. deve necessariamente lumeggiare sulla reale consistenza del compendio immobiliare pignorato e da porre in vendita.

LA DISAMINA DEGLI ATTI D’UFFICIO NON È STATA FACILE, stante la qualità con cui erano stati redatti alcuni atti d’ufficio, le incongruenze riscontrate, gli atti catastali incongruenti (il Fgl. di mappa 31 relativo al centro storico del comune di Bernalda contiene disallineamenti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) comportando un rallentamento delle attività. A seguito di approfondite ed accurate indagini sulla documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di ufficio e da ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera, in prime cure il C.T.U. arrivava alla conclusione che dal compendio fondiario dianzi identificato sono da escludersi i beni

staggiti riportati ai capitoli nn. 1, 2 e 3 per intero (Cfr. All. n. 3) dove nella nota di trascrizione allegata si fa riferimento ad un atto di donazione del 24.03.1992 (e quindi precedente l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/07 – 02.08.1993), a favore di

e repertoriato con il partitario Art. 3174 R.G. e Art. 2738 R.P. (Cfr. visure catastali All. n. 4). Del resto anche la stessa relazione notarile del 20.12.1999 per notar MADIO Dr. Nicola, da Matera, presente nel fascicolo di ufficio della proc. n. 135/1993 R.G.E.I., evidenziava il non possesso di tali fondi agricoli in capo agli esecutati, poiché tali p.lle pervennero alla predetta *“per averli posseduti pacificamente, indisturbatamente ed interrottamente da oltre trentasette anni”*. Le p.lle 71 – 106 – 107 e 147 del Fgl. 106 del comune censuario di Bernalda, vanno pertanto liberate, qualora non già provveduto, dal gravame imposto con la nota di trascrizione del predetto atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/07 – 02/08/1993, presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., a ministero dei procuratori del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. presente nella proc. n. 135/193, nonché dal gravame imposto dal Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (ora Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per quest'ultimo gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

Inoltre, circa i fondi staggiti riportati al capitolo n. 10, relativamente alla sola p.lla 162 del Fgl. 105 del comune censuario di Bernalda e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., la stessa è da escludersi poiché non è più nella disponibilità dell'esecutato [] seguito di una vendita esattoriale effettuata dalla RI.TRIMAT. S.p.A. in data 03.07.2001 e rubricata con pratica n. 194/98/1 e n. 52 R.C. (Cfr. All. n. 5) a seguito della proc. di E.I. n. 306/2001 R.G.E.I. avanti Tribunale di Matera – sez. distaccata di Pisticci - tra RI.TRIMAT S.p.A. c/

[]. Detta vendita è stata successivamente oggetto di nota di trascrizione presentata in data 18/10/2001 all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera – Servizio di Pubblicità Immobiliare e repertoriata con il partitario Art. 7617 R.G. e Art. 5894 R.P. (Cfr. All. n. 6/1) a favore di

[]. Ad ora, la competente Cancelleria del Tribunale di Matera – Sez. distaccata di Pisticci, non ha ancora provveduto alla voltura catastale, talché la predetta particella risulta catastalmente ancora in possesso all'esecutato (Cfr. All. n. 6/2).

Inoltre, circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 20, la p.lla 219 del Fgl. 11 di Bernalda, per intero, e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., è da escludersi (Cfr. All. n. 7) poiché nella nota di trascrizione allegata si fa riferimento ad un atto di donazione del predetto bene del 01.12.1983 (e quindi precedente l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/07 – 02.08.1993), a favore di

[e quindi omonimo dell'esecutato] contro

[] e repertoriato in data 18.12.1983 con il partitario Art. 9051 R.G. e Art. 7767 R.P. (Cfr. visure catastali All. n. 8). Del resto

anche la stessa relazione notarile del 20.12.1999 per notar MADIO Dr. Nicola, da Matera, presente nel fascicolo di ufficio della proc. n. 135/1993 R.G.E.I., evidenziava il non possesso del fondo in capo agli esecutati, poiché tale p.lla pervenne al predetto :

a seguito di prescrizione acquisitiva ultraventennale, pur risultando catastalmente in capo agli esecutati coniugi . Detta p.lla 219 del Fgl. 11 del comune di Bernalda risulta interessata anche dal gravame imposto dal Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. e presente nella proc. n. 34/1995. Per quest'ultimo gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione indica invece i beni sottoposti a pignoramento. Pertanto, alla luce di quanto suesposto, la p.lla 219 del Fgl. 11 del comune censuario di Bernalda, va pertanto liberata, qualora non già provveduto, dal gravame imposto con le precitate nota di trascrizione e di iscrizione.

Inoltre, circa la quota di proprietà del fabbricato staggita riportato al capitolo n. 28, la p.lla 904 sub 2 del Fgl. 131 del comune censuario di Bernalda ed la pedissequa quota di proprietà fabbricato staggita riportato al capitolo n. 29, la p.lla 904 sub 2 del Fgl. 31 del comune censuario di Bernalda e pignorati con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., è da escludersi la quota di proprietà del fabbricato descritto al capitolo n. 28 poiché inesistente (Cfr. All. n. 9). A tal uopo si segnala che tale quota di proprietà in capo all'esecutato è descritta con particella sbagliata sia

nel titolo, cioè – *l'atto di pignoramento immobiliare del 31.07.1993 a ministero dei procuratori del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.* – che nella predetta nota di trascrizione. Si segnala, inoltre, un'asimmetria nella relazione notarile del 20.12.1999 per notar MADIO Dr. Nicola, da Matera, ed allegata alla procedura n. 135/1993 R.G.E.I., dove, al paragrafo 1) inerente i beni oggetto dell'esecuzione, alla parte riguardante la descrizione della proprietà in capo all'esecutata _____ la p.lla 904 sub 2 è indicata testualmente come "*Foglio 31 (e non 131 come indicato nella nota di pignoramento)*", rappresentando, così, una situazione non rispondente al vero, poiché sia nel titolo che nella nota di trascrizione, tale quota di proprietà del cespite in capo all'esecutata è riportata correttamente. L'errore dianzi appalesato viene ripetuto al paragrafo 2) – storia ipotecaria – della predetta relazione notarile dove, quando si descrive il pignoramento repertoriato con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P. del 21.08.1993, il predetto cespite, al punto 5 della descrizione della proprietà di _____ è catastalmente indicato come Fgl. **131** p.lla 904 sub 2.

Alla luce di quanto suesposto, allo stato attuale, l'intero cespite può essere venduto solo per metà e solo sulla quota dell'esecutata _____ Pertanto, i Sigg. procuratori dei creditori procedenti, devono, se del caso, provvedere ad effettuare una rettifica del pignoramento sulla quota di possesso del 50% in capo all'esecutato _____ del fabbricato catastalmente indicato al Fgl. 31 p.lla 904 sub 2 del comune di Bernalda.

Inoltre, circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 33, la p.lla 162 del Fgl. 106 di Bernalda, per intero, e pignorata con la proc. n. 34/1995 R.G.E.I. a seguito della nota di iscrizione presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., è da escludersi per intero (Cfr. All. n. 3) dove nella nota di trascrizione allegata

si fa riferimento ad un atto di donazione del 24.03.1992 (e quindi precedente l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 30/31.01 – 03.02.1995 e del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bari n. 182/1999 del 19.01.2000), a favore di

e repertoriato con il partitario Art. 3174 R.G. e Art. 2738 R.P. (Cfr. visura catastale All. n. 10). La p.lla 162 del Fgl. 106 del comune censuario di Bernalda, va pertanto liberata, qualora non già provveduto, dal gravame imposto dal Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (ora Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

Inoltre, circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 5, la p.lla 79 del Fgl. 105 di Bernalda, per intero, e pignorata con la proc. n. 34/1995 R.G.E.I. a seguito della nota di iscrizione presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., la stessa è da escludersi poiché soppressa a causa di frazionamento del 05.03.2009 n. 37712.1/2009 in atti dal 05.03.2009 (protocollo n. MT0037712) (Cfr. All.to n. 42). La soppressione ha originato le p.lle 202 e 203 del Fgl. 105 in capo all'esecutato.

Inoltre, circa le quote di proprietà staggite dei fabbricati riportati al capitolo n. 30 e 31, relativamente alle p.lle 871 e 1197 sub 2 del Fgl. 31 del comune censuario di Bernalda e

pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., le stesse particelle sono in capo all'esecutata _____ per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$. Anche la stessa relazione notarile del 20.12.1999 per notar Nicola MADIO, da Matera, presente nel fascicolo di ufficio della proc. n. 135/1993 R.G.E.I., evidenziava tale quota di possesso di tali fabbricati in capo all'esecutata, mentre, diversamente da quanto indicato nella predetta relazione notarile, attualmente, i restanti $\frac{3}{4}$ della proprietà sono in capo alla precitata _____ a seguito di compravendita del 27.10.1999 per notar LAPELOSA Dr. Deodato, da Bernalda e trascritto in data 05.11.1999 e repertoriato con il partitario Art. 9050 R.G. e 6912 R.P. (Cfr. All. n. 11). Lo scrivente C.T.U. non sa se è stato effettuato l'avviso ai comproprietari.

Si segnala, inoltre, circa i fondi staggiti riportati al capitolo n. 10 della presente relazione di perizia, relativamente alla sola p.lla 95 del Fgl. 105 del comune censuario di Bernalda e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., che nel titolo, cioè – *l'atto di pignoramento immobiliare del 31.07.1993 a ministero dei procuratori del Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.* – che nella predetta nota di trascrizione, la stessa particella è indicata due volte nel paragrafo dei beni in capo all'esecutato _____ sia al punto 10 che al punto 14 di tali atti e tale segnalazione appare anche nella stessa relazione notarile del 20.12.1999 per notar Nicola MADIO, da Matera, presente nel fascicolo di ufficio della proc. n. 135/1993 R.G.E.I..

Questo, per quanto riguarda la parte del compendio immobiliare pignorato in *deminutio*. Di seguito, si riportano le variazioni in *incrementum* del compendio immobiliare pignorato effettivamente riscontrato.

Circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 16, la p.lla 119 del Fgl. 105 del comune censuario di Bernalda e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., nonché pignorata con la proc. n. 34/1995 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 10.02.1995 e repertoriata con il partitario Art. 989 R.G. e 869 R.P., la stessa è da escludersi poiché non è più esistente (Cfr. All. n. 12). La soppressione ha originato i seguenti immobili: Fgl. 105 p.lle 198 e 199. Tale soppressione è stata effettuata a seguito di Tabella di variazione del 12.05.1988 n. 814 .1/2005 in atti dal 08.03.2005 e riprotocollato al n. 52/1994 (Cfr. All. n. 13). La predetta p.lla 198 ha la superficie di Ha 0.86.25 e q.c. seminativo III classe, mentre la p.lla 199 ha la superficie di 50 mq ed è un fabbricato rurale.

Inoltre, circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 7, la p.lla 120 del Fgl. 105 del comune censuario di Bernalda e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., nonché pignorata con la proc. n. 34/1995 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 10.02.1995 e repertoriata con il partitario Art. 989 R.G. e 869 R.P., la stessa è da escludersi poiché non è più esistente (Cfr. All. n. 14). La soppressione ha originato i seguenti immobili: Fgl. 105 p.lle 200 e 201. Tale soppressione è stata effettuata a seguito di Tabella di variazione del 12.05.1988 n. 814 .1/2005 in atti dal 08.03.2005 e riprotocollato al n. 52/1994 (Cfr. All. n. 13). La predetta p.lla 200 ha la superficie di Ha 0.64.49 e q.c. seminativo III classe, mentre la p.lla 201 ha la superficie di 2.324 mq ed è censita come fabbricato rurale, ma in realtà trattasi di due fabbricati rurali con corte.

Inoltre, circa il fondo staggito riportato al capitolo n. 19, la p.lla 218 del Fgl. 11 del comune censuario di Bernalda della superficie di Ha 0.14.43 e pignorata con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., la stessa è variata in consistenza ed attualmente risulta avere una superficie di Ha 0.12.51, a seguito di variazione d'ufficio del 17.06.1993, n. 18 .1/1993, in atti dal 01.07.1993 (Cfr. All.ti n. 15 e 16). La minore consistenza superficiera scaturita dalla variazione ha originato il seguente immobile: Fgl. 11 p.lla 1692. Tale particella ha la superficie di 192 mq ed è censita come "ente urbano", qualità "fabbricato urbano da accertare", consistente in un fabbricato urbano al rione San Donato in Bernalda ubicato in Via Lelio Basso, n. 6, non completato, così come il suo accatastamento. Il fabbricato è costituito da tre livelli, oltre locale realizzato sul lastrico solare.

Inoltre, circa i fabbricati staggiti riportati ai capitoli nn. 25 – 26 – 27 e 32, le p.lle 852 sub 1 e sub 2 – 848 sub 1 sub 2 del Fgl. 31 del comune censuario di Bernalda e pignorate con la proc. n. 135/1993 R.G.E.I. a seguito della nota di trascrizione presentata in data 21.08.1993 e repertoriata con il partitario Art. 6377 R.G. e 5516 R.P., le stesse sono variate in consistenza poiché in proiezione dei predetti fabbricati sono stati realizzati in sopraelevazione ulteriori manufatti consistenti in un Piano Ammezzato di 1,5 vani ed un Primo Piano di 5,5 vani, oltre a terrazza calpestabile, ed in sottoelevazione sulle sole p.lle 848 un locale seminterrato di 1 vano. Tali unità immobiliare in aumento non sono ancora censite in catasto e sono in attesa di perfezionare l'iter di conformità urbanistica.

Alla luce di quanto suesposto, ed a seguito delle risultanze dei sopralluoghi e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera e l'Ufficio Tecnico

Comunale di Bernalda e Pisticci, il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente relazione di perizia è il seguente:

1) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.05.11, in C.T. al Fgl. 105, p.lle 93 e 129;

2) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.52.65, in C.T. al Fgl. 105, p.la 202 e 203;

3) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.52.24, in C.T. al Fgl. 105, p.la 99;

4) fondo rustico e fabbricati rurali in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio Campagnolo, della superficie complessiva di Ha 0.87.73, in C.T. al Fgl. 105, p.lle 200 e 201;

5) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.49.18, in C.T. al Fgl. 105, p.la 80;

6) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 2.62.49, in C.T. al Fgl. 105, p.la 97 – 118 e 139;

7) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.18.07, in C.T. al Fgl. 105, p.lle 95 e 98;

8) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 1.80.25, in C.T. al Fgl. 105, p.lle 81 – 87 e 121;

9) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.60.07, in C.T. al Fgl. 105, p.la 127;

10) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.18.08, in C.T. al Fgl. 105, p.la 94;

11) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.35.20, in C.T. al Fgl. 104, p.lla 176;

12) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.38.61, in C.T. al Fgl. 104, p.lla 175;

13) fondo rustico con fabbricato rurale in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie complessiva di Ha 0.86.75, in C.T. al Fgl. 105, p.lle 198 e 199;

14) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.61.63, in C.T. al Fgl. 105, p.lla 123;

15) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.59.83, in C.T. al Fgl. 105, p.lla 126;

16) fabbricato per civili abitazioni in Bernalda al rione San Donato, Via Lelio Basso, n. 6, costituito da un Piano Seminterrato, Piano Terra allo stato grezzo, Piano Primo con riserva di godimento dell'alloggio al coniuge e locale realizzato sul lastrico solare, dell'area di sedime di mq 192, in C.T. al Fgl. 11, p.lla 1692 ed annessa corte della superficie di Ha 0.12.51, in C.T. al Fgl. 11, p.lla 218, in attesa di perfezionare l'iter di conformità urbanistica;

17) fondo rustico in agro di Pisticci alla contrada Accio Sottano, della superficie di Ha 5.01.28, in C.T. al Fgl. 27, p.lle 38 – 43 – 61 – 62 e 78;

18) fondo rustico in agro di Bernalda alla contrada Titolo, della superficie di Ha 0.67.88, in C.T. al Fgl. 25, p.lle 71 e 74;

19) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Scorzone o Quota di Monte, della superficie di Ha 0.65.21, in C.T. al Fgl. 97, p.lla 122 – 123 e 124;

20) fondo rustico in agro di Bernalda – sez. Montescaglioso - alla contrada Demanio, della superficie di Ha 0.47.66, in C.T. al Fgl. 105, p.lla 96;

21) fabbricato per civile abitazione in Bernalda, con accesso da Via Vecellio, n. 27, composto di un vano Primo Piano, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 852 sub 1;

22) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Pellico, n. 34, composto di due vani al Piano Terra, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 852 sub 2;

23) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Pellico, n. 32, composto di un vano al Piano Terra, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 848 sub 2 (ingresso non più esistente);

24) quota di proprietà di _____ pari al 50% del fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Vecellio, n. 44, composto da un vano al Piano Terra, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 904 sub 2;

25) quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Vecellio n. 41, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 871;

26) quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato per civile abitazione alla Via Raffaello n. 27, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 1197 sub 2;

27) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Camarda, n. 21 e da vano scale al n. 23, composto da un vano al Piano Terra, in C.F. al Fgl. 31, p.lla 848 sub 1;

28) fabbricato per civile abitazione in Bernalda alla Via Nuova Camarda, n. 23, composto di un Piano Interrato della consistenza di un vano, Piano Ammezzato della consistenza di 1,5 vani e Primo Piano, della consistenza di 5,5 vani, oltre a terrazza praticabile, non censite in catasto ed introducibili al Foglio di mappa 31 in attesa di perfezionare l'iter di conformità urbanistica e realizzate in proiezione delle p.lle descritte ai precedenti capitoli 21 – 22 – 23 e 27.

Il C.T.U. ha visionato comunque le particelle suddette ed ha proceduto al rilievo Fotografico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti. Si riportano di seguito più dettagliatamente gli estremi per la loro identificazione. Si possono quindi formare agevolmente, per la loro natura e ubicazione nel Comune di Bernalda e Pisticci, numero otto lotti, contraddistinti con le lettere **A**, **B**, **C**, **D**, **E**, **F**, **G** e **H**, corrispondenti al fondo agricolo in Pisticci, località Accio Sottano, costituito dalle p.lle 38 – 43 – 61 – 62 e 78 del Fgl. 27 della superficie catastale di Ha 5.01.28 (lotto **A**), al fondo agricolo in Bernalda, località Titolo, costituito dalle p.lle 71 e 74 del Fgl. 25 (lotto **B**), al fondo agricolo in Bernalda, località Scorzone o Quota di Monte, costituito dalle p.lle 122 – 123 e 124 del Fgl. 97 (lotto **C**), all’azienda agricola con annessi fabbricati rurali in parte non conformi in Bernalda, località Demanio Campagnolo, costituito dalle p.lle 202 – 203 - 80 – 81 – 87 – 93 – 94 - 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 118 – 198 – 199 – 200 – 201 - 121 – 123 – 126 – 127 – 129 e 139 del Fgl. 105, nonché p.lle 175 e 176 del Fgl. 104 (lotto **D**), alla quota di proprietà del 50% di fabbricato per civili abitazioni in Bernalda al Piano Terra con ingresso alla Via Vecellio n. 44, costituito dalla p.lla 904 sub 2 del Fgl. 31 (lotto **E**), alla quota di proprietà per $\frac{1}{4}$ di due fabbricati per civili abitazioni in Bernalda al Piano Terra, di cui uno con ingresso alla Via Raffaello n. 27 (p.lla 1197 sub 2 del Fgl. 31), e l’altro con ingresso alla Via Vecellio n. 41 (p.lla 871 del Fgl. 31) (lotto **F**), al fabbricato per civili abitazioni in corso di costruzione in Bernalda, rione San Donato, con ingresso da Via Lelio Basso n. 6 e relativa corte esterna, costituito dalle p.lle 1692 e 218 del Fgl. 11 (lotto **G**), al fabbricato per civile abitazione in Bernalda al Piano Terra con ingresso da Via Nuova Camarda n. 21, da vano scale con ingresso da Via Nuova Camarda n. 23, da ingresso su Via Vecellio n. 27 e da Via Pellico n. 34, costituito dalle p.lle 848 sub 1 e sub 2 e dalle p.lle 852 sub 1 e sub 2 del Fgl. 31, nonché ulteriori livelli, con ingresso da Via

Nuova Camarda n. 23, non censiti in Catasto e costituiti da Piano Interrato in sottoelevazione delle p.lle 848 sub 1 e 2 del Fgl. 31, da un Piano Ammezzato in sopraelevazione delle p.lle 848 sub 1 e 2 del Fgl. 31, da un Primo Piano realizzato in proiezione delle p.lle 848 sub 1 e 2 e 852 sub 1 e 2 e da un terrazzo calpestabile sovrastante il predetto Primo Piano (lotto **H**).

CAPITOLO 1 — LOTTO A)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Fondo agricolo in agro di Pisticci (MT) contrada Accio Sottano (Cfr. mappa All.to n. 18)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Pisticci	27	38	Semin.	2	01.32.10	€ 68,22	€ 34,11
2	Terreni	Pisticci	27	43	Semin.	3	01.85.38	€ 81,38	€ 43,08
3	Terreni	Pisticci	27	61	Semin.	4	00.43.60	€ 9,01	€ 9,01
4	Terreni	Pisticci	27	62	Semin.	3	01.36.00	€ 59,70	€ 31,61
5	Terreni	Pisticci	27	78	Semin.	2	00.04.20	€ 2,17	€ 1,08

In sintesi, il particellare catastale ha il seguente quadro colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Semin.	5.01.28
Totale		5.01.28

1.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Terreni

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1			Proprietà per intero	tutti

L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

1.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che dette p.lle pervennero all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 20.06.1980 e trascritto a Matera in data 21.07.1980 con il partitario Art. 5398 R.G. e Art. 4732 R.P. dai precedenti proprietari

La certificazione notarile riportata in atti da parte del notaio LO NIGRO Dr. Ettore, da Ferrandina, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. non novella circa la provenienza dei beni.

1.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. , per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e er la procedura n. 34/1995 R.G.E.I.

1.5 REGIME MATRIMONIALE

Nelle predette relazioni notarili si fa riferimento che il vincolo matrimoniale dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie I
esecutata nella presente procedura.

1.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da fondi agricoli. Tali fondi sono ubicati in località Accio Sottano in agro di Pisticci, cui si accede dalla S.S. n. 407 Basentana all'altezza del Km 87 + 100 (Cfr. Foto n. 2) che taglia in due corpi il compendio staggito ed è presente la strada comunale dell'Accio che serve la gran parte dei fondi staggiti, ad esclusione della residuale p.lla 78 del Fgl. 27 che è interclusa tra la predetta S.S. Basentana e la ferrovia Taranto – Napoli e che ne limita l'utilizzo a fini agricoli. I fondi sono ubicati a circa 7 Km dall'abitato di Bernalda e sono impostati su un terrazzo alluvionale del fondo valle del Fiume Basento, in dx idrografica. Il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico – Piano Stralcio delle fasce fluviali – Allegato F) – carta delle aree soggette a rischio idraulico – Bacino del Fiume Basento – Foglio 05, redatto dall'Autorità Interregionale di bacino della Basilicata, pone il compendio immobiliare staggito al di fuori dell'area a rischio inondazione con Tempo di Ritorno $T_r = 500$ anni. Tale classificazione identifica il sito come appartenente ad un'area con un bassissimo rischio di inondazione.

La giacitura è pianeggiante ed ha un'altimetria variabile tra i 62 ed i 33 m.s.l.m.m. circa. I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 14 – suoli delle pianure alluvionali - Unità 14.9, rappresentati da suoli dei fondovalle alluvionali, compresi tra i terrazzi più antichi o i versanti e le aree più inondabili limitrofe ai corsi

d'acqua. Riguardano le incisioni vallive e i fondovalle dei principali fiumi tributari dello Ionio, con aree a morfologia pianeggiante o sub-pianeggiante caratterizzate da depositi alluvionali a granulometria variabile, comprendenti superfici alluvionali recenti, spesso lievemente terrazzate, con alluvionali, fasce di colluvi alla base dei versanti, terrazzi più bassi. I sedimenti che le hanno originate sono di varia natura e composizione, in quanto sono provenienti sia dalle alluvioni del fiume principale, che da apporti più locali, di torrenti e fossi che affluiscono nella valle dai versanti soprastanti, sia di materiale colluviale, erose dalle pendici. I suoli prevalenti hanno profilo poco differenziato, per brunificazione e iniziale redistribuzione dei carbonati, come il caso in esame. Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Servino* (SER1), cioè suoli molto profondi, a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche *fine loamy* e *coarse loamy*: franchi o franco sabbiosi in superficie, hanno spesso tessitura più fine in profondità, e sono privi di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina ad estremamente alcalina, sono ben drenati e permeabilità moderatamente alta. Sulle superfici più recenti l'orizzonte cambico non è sufficientemente espresso, e questi suoli sono da attribuire al grande gruppo degli *Xerofluvents*. In altri casi, hanno granulometria più sabbiosa o ciottolosa (varianti degli *Xeropsamments* e dalla famiglia *skeletal*).

Classificazione SOIL TAXONOMY: FLUVENTIC HAPLOXEREPTS FINE LOAMY, MIXED, SUPERACTIVE, THERMIC.

Classificazione WRB: EUTRIC - FLUVIC CAMBISOLS.

Non esiste centro aziendale.

Il compendio immobiliare staggito è intersecato, tra la p.lla 78 e la p.lla 38 da pubblica strada S.S. n. 407 Basentana. La p.lla 78 del Fgl. 27, di forma triangolare, confina sui tre

lati da pubbliche strade. Il resto del compendio immobiliare staggito confina a N con la pubblica strada statale S.S. n. 407 Basentana; ad E con la p.lla 31 allibrata in ditta
– propr. per intero; con la
p.lla 58 e 37 allibrata in ditta I – propr.
per ½; – propr. per ½; a S con la p.lla
59 del Fgl. 28 del Comune di Pisticci allibrata in ditta
(– propr. per intero e con la p.lla 42 del Fgl. 27 allibrata in ditta –
propr. per intero; ad O con pubblico Fosso Accio Sottano
e con Strada comunale dell’Accio. Tra le staggite p.lle 43 e 62 esiste una servitù di
acquedotto rappresentata dalla p.lla 55 allibrata in ditta DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO –
propr. per intero; ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUGLIESE - uso. Salvo altri.

I beni facenti parte del presente lotto sono in possesso degli eredi dell’esecutato.

1.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Sui beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita non sono presenti fabbricati. Si segnala che sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci in data 20.05.2008 (Cfr. All.to n. 19) detti fondi agricoli ricadono tutti in “Zona agricola E2”, con la specificazione che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. L.gs. n. 42 del 22.01.2004 con le seguenti N.T.A.: *Art. 31 – ZONA “E2”*.

Le aree comprese nelle zone “E2” del territorio comunale non altrimenti individuate, sono destinate ad uso agricolo; su dette aree è consentita la costruzione di manufatti ed impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Le concessioni gratuite di cui all’art. 9 della L. 10/1977 saranno assoggettate ad atto d’obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione

d'uso delle costruzioni. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di mq 20,00 e dell'altezza max di m 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse con le attività agricole, questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

a) superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b) altezza massima di m 5,00 con esclusione di silos, camini ed altri corpi tecnici; c) distanza dai confini non inferiore a m 10,00; d) distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 1.04.1968 n. 1404 e s.m.i.. Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso di abitazione, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc/mq di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 02.04.1968 n. 1404; b) altezza massima non superiore a m 10,00; c) distanza dai confini non inferiore a m 10,00; d) distanza dalle strade esistenti e di progetto, conformi a quanto disposto nel D.M. 2.04.1968

1.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

L'azienda agricola, distinta in due corpi aziendali a causa della presenza della S.S. n. 407 Basentana, ha una superficie complessiva di Ha 5.01.28 ed una giacitura pianeggiante (Cfr. planimetria catastale All.to n. 18). Il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico – Piano Stralcio delle fasce fluviali – Allegato F) – carta delle aree soggette a rischio idraulico – Bacino del Fiume Basento – Foglio 05, redatto dall'Autorità

Interregionale di bacino della Basilicata, pone il compendio immobiliare staggiato al di fuori dell'area a rischio inondazione con Tempo di Ritorno $T_r = 500$ anni. Tale classificazione identifica il sito come appartenente ad un'area con un bassissimo rischio di inondazione.

La giacitura è pianeggiante ed ha un'altimetria variabile tra i 62 ed i 33 m.s.l.m.m. circa. I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 14 – suoli delle pianure alluvionali - Unità 14.9, rappresentati da suoli dei fondovalle alluvionali, compresi tra i terrazzi più antichi o i versanti e le aree più inondabili limitrofe ai corsi d'acqua. Riguardano le incisioni vallive e i fondovalle dei principali fiumi tributari dello Ionio, con aree a morfologia pianeggiante o sub-pianeggiante caratterizzate da depositi alluvionali a granulometria variabile, comprendenti superfici alluvionali recenti, spesso lievemente terrazzate, con alluvionali, fasce di colluvi alla base dei versanti, terrazzi più bassi. I sedimenti che le hanno originate sono di varia natura e composizione, in quanto sono provenienti sia dalle alluvioni del fiume principale, che da apporti più locali, di torrenti e fossi che affluiscono nella valle dai versanti soprastanti, sia di materiale colluviale, erose dalle pendici. I suoli prevalenti hanno profilo poco differenziato, per brunificazione e iniziale redistribuzione dei carbonati, come il caso in esame. Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Servino* (SER1), cioè suoli molto profondi, a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche *fine loamy* e *coarse loamy*: franchi o franco sabbiosi in superficie, hanno spesso tessitura più fine in profondità, e sono privi di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina ad estremamente alcalina, sono ben drenati e permeabilità moderatamente alta. Sulle superfici più recenti l'orizzonte cambico non è

sufficientemente espresso, e questi suoli sono da attribuire al grande gruppo degli *Xerofluvents*. In altri casi, hanno granulometria più sabbiosa o ciottolosa (varianti degli *Xeropsamments* e dalla famiglia *skeletal*).

Nel corso degli accessi il C.T.U. ha rilevato colture agricole ortive irrigue in atto (Cfr. Foto nn. 1 e 2), ad esclusione della p.lla 78 non era coltivata. La strada comunale dell'Accio che costeggia gran parte del compendio immobiliare staggito e che si innesta nell'adiacente S.S. n. 407 Basentana è asfaltata. La p.lla 78 di 420 mq è da considerarsi interclusa, anche se in planimetria catastale potrebbe essere raggiungibile dalla S.S. n. 407, ma i guard rail presenti sulla strada statale, ne ostacolano, di fatto, l'accesso da questo lato e decretandone in tal modo la non usuale coltivazione, stante anche l'esiguità della superficie (Cfr. Foto n. 3). Ha comunque riscontrato la seguente impostazione culturale:

N°	Qualità culturale	Superficie (Ha)
1	Orto. irriguo	04.97.08
2	Semin.	00.04.20
	Totale	05.01.28

I terreni in questione hanno buone potenzialità produttive e sono irrigui. Non esiste centro aziendale.

Non si hanno notizie circa i c.d. "titoli" per le contribuzioni comunitarie della P.A.C..

CAPITOLO 2 — LOTTO B)

2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Fondo agricolo in agro di Bernalda (MT) contrada Titolo (Cfr. mappa All.to n. 20)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (Ha)	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Bernalda Sez. Bernald	25	71	Semin.	1	00.36.13	€ 18,66	€ 12,13
2	Terreni	Bernalda Sez. Bernald	25	74	Semin.	1	00.31.75	€ 16,40	€ 10,66

In sintesi, il particellare catastale ha il seguente quadro colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Semin.	0.36.13
2	Semin.	0.31.75
Totale		0.67.88

2.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Terreni

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1			Proprietà per intero	tutti

L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

2.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che dette p.lle pervennero all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 01.10.1982 e trascritto a Matera in data 02.11.1982 con il partitario

Art. 8186 R.G. e Art. 7098 R.P. dai precedenti proprietari.

La certificazione notarile riportata in atti da parte del notaio LO NIGRO Dr. Ettore, da Ferrandina, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. non novella circa la provenienza dei beni.

2.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv.
per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e
Ferdinando Izzo, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I..

2.5 REGIME MATRIMONIALE

Nelle predette relazioni notarili si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie
esecutata nella presente procedura.

2.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da fondi agricoli. Tali fondi sono ubicati in località Titolo in agro di Bernalda, in prossimità dello svincolo esistente tra la S.S. n. 407 Basentana e la strada di collegamento con il centro abitato di Bernalda, in sx idrografica del Fiume Basento. Il centro abitato di Bernalda dista dai fondi circa 2 Km e si collega al predetto svincolo tramite la strada comunale Lavandaio e che lambisce le p.lle staggite di questo lotto. Il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico – Piano Stralcio delle fasce fluviali – Allegato F) – carta delle aree soggette a rischio idraulico – Bacino del Fiume Basento – Foglio 04, redatto dall'Autorità Interregionale di bacino della Basilicata, pone il compendio immobiliare staggito esattamente accanto all'area a rischio inondazione con Tempo di Ritorno $Tr = 500$ anni. Infatti, il lato Sud

della p.lla 74 coincide con tale delimitazione. La predetta classificazione identifica il sito come appartenente ad un'area con un bassissimo rischio di inondazione.

La giacitura è pianeggiante ed ha un'altimetria variabile tra i 24 ed i 22 m.s.l.m.m. circa. I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 14 – suoli delle pianure alluvionali - Unità 14.9, rappresentati da suoli dei fondovalle alluvionali, compresi tra i terrazzi più antichi o i versanti e le aree più inondabili limitrofe ai corsi d'acqua. Riguardano le incisioni vallive e i fondovalle dei principali fiumi tributari dello Ionio, con aree a morfologia pianeggiante o sub-pianeggiante caratterizzate da depositi alluvionali a granulometria variabile, comprendenti superfici alluvionali recenti, spesso lievemente terrazzate, con alluvionali, fasce di colluvi alla base dei versanti, terrazzi più bassi. I sedimenti che le hanno originate sono di varia natura e composizione, poiché sono provenienti sia dalle alluvioni del fiume principale, che da apporti più locali, di torrenti e fossi che affluiscono nella valle dai versanti soprastanti, sia di materiale colluviale, erose dalle pendici. I suoli prevalenti hanno profilo poco differenziato, per brunificazione e iniziale redistribuzione dei carbonati, come il caso in esame. Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Servino* (SER1), cioè suoli molto profondi, a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche *fine loamy* e *coarse loamy*: franchi o franco sabbiosi in superficie, hanno spesso tessitura più fine in profondità, e sono privi di scheletro. Da molto a scarsamente calcarei, hanno reazione da alcalina ad estremamente alcalina, sono ben drenati e permeabilità moderatamente alta. Sulle superfici più recenti l'orizzonte cambico non è sufficientemente espresso, e questi suoli sono da attribuire al grande gruppo degli

Xerofluvents. In altri casi, hanno granulometria più sabbiosa o ciottolosa (varianti degli *Xeropsamments* e dalla famiglia *skeletal*).

Classificazione SOIL TAXONOMY: FLUVENTIC HAPLOXEREPTS FINE LOAMY, MIXED, SUPERACTIVE, THERMIC.

Classificazione WRB: EUTRIC - FLUVIC CAMBISOLS.

Non esiste centro aziendale.

La p.lla 71 del Fgl. 25, di forma rettangolare, confina a N con la p.lla 70 allibrata in ditta – propr. per 1/7;

– propr. per 1/7;

propr. per 1/7; I

- propr. per

1/7; I

- propr. per 1/7;

- propr. per 1/7;

propr. per 1/7; ad E con la p.lla 80 allibrata in ditta

– propr. per intero; con la p.lla 81 allibrata in

ditta

– comproprietaria;

(

o –

comproprietaria;

- comproprietaria; a S con la p.lla

73 allibrata in ditta]

propr. per intero; ad O

con Strada comunale Lavandaio. Salvo altri. Tra le staggite p.lle 71 e 74 esiste la p.lla 73 non facente parte della presente procedura.

La p.lla 74 del Fgl. 25, di forma rettangolare, confina a N con la p.lla 73 allibrata in ditta propr. per intero; ad E con la p.lla 4

del Fgl. 28 allibrata in ditta

propr.

per intero; a S con le p.lle 75 allibrata in ditta

, propr. per intero, e con la p.lla 76 allibrata in ditta

propr. per intero. Salvo altri.

I beni facenti parte del presente lotto sono in possesso degli eredi dell'esecutato.

2.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Sui beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita non sono presenti fabbricati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che “... Fgl. 25 p.lle 71 e 74 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “AGRI” – Area a destinazione agricola; CHE la normativa di piano, per la zona “AGRI”, recita testualmente: “La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona AGRI si applica quanto previsto dal comma 7 dell’art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23, che si riporta integralmente: in via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in “zona agricola” (zona “E” D.M. n. 1444/1968), previa dimostrazione della loro funzionalità all’attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. È inoltre fissato l’obbligo del lotto minimo pari a mq 10.000”.

2.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA’

Il fondo agricolo ha una superficie complessiva di Ha 0.67.88 ed una giacitura pianeggiante (Cfr. planimetria catastale All.to n. 20) a causa della particolare orografia del sito. Trattasi, infatti, di un terrazzo alluvionale del fondo valle del Fiume Basento senza rilevanti fenomeni erosivi. Il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico –

Piano Stralcio delle fasce fluviali – Allegato F) – carta delle aree soggette a rischio idraulico – Bacino del Fiume Basento – Foglio 04, redatto dall’Autorità Interregionale di bacino della Basilicata, pone il compendio immobiliare staggito esattamente accanto l’area a rischio inondazione con Tempo di Ritorno $T_r = 500$ anni. Infatti il lato Sud della p.lla 74 coincide con tale delimitazione. La predetta classificazione identifica il sito come appartenente ad un’area con un bassissimo rischio di inondazione.

La giacitura è pianeggiante ed ha un’altimetria variabile tra i 24 ed i 22 m.s.l.m.m. circa. I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l’area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 14 – suoli delle pianure alluvionali - Unità 14.9, rappresentati da suoli dei fondovalle alluvionali, compresi tra i terrazzi più antichi o i versanti e le aree più inondabili limitrofe ai corsi d’acqua. Riguardano le incisioni vallive e i fondovalle dei principali fiumi tributari dello Ionio, con aree a morfologia pianeggiante o sub-pianeggiante caratterizzate da depositi alluvionali a granulometria variabile, comprendenti superfici alluvionali recenti, spesso lievemente terrazzate, con alluvionali, fasce di colluvi alla base dei versanti, terrazzi più bassi. I sedimenti che le hanno originate sono di varia natura e composizione, poiché sono provenienti sia dalle alluvioni del fiume principale, che da apporti più locali, di torrenti e fossi che affluiscono nella valle dai versanti soprastanti, sia di materiale colluviale, erose dalle pendici. I suoli prevalenti hanno profilo poco differenziato, per brunificazione e iniziale redistribuzione dei carbonati, come il caso in esame. Il sito sorge in un’area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Servino* (SER1), cioè suoli molto profondi, a tessitura variabile, al confine tra le classi granulometriche *fine loamy* e *coarse loamy*: franchi o franco sabbiosi in superficie, hanno spesso tessitura più fine in profondità, e sono privi di scheletro. Da molto a scarsamente

calcarei, hanno reazione da alcalina ad estremamente alcalina, sono ben drenati e permeabilità moderatamente alta. Sulle superfici più recenti l'orizzonte cambico non è sufficientemente espresso, e questi suoli sono da attribuire al grande gruppo degli *Xerofluvents*. In altri casi, hanno granulometria più sabbiosa o ciottolosa (varianti degli *Xeropsamments* e dalla famiglia *skeletal*).

Le due particelle staggite sono separate dalla p.lla 73, non interessata dalla presente procedura di E.I., ospitante un filare di alberi di olivo. Risultano pianeggianti le p.lle 71 e 74 ed hanno una suscettività ad ospitare colture erbacee ed arboree irrigue (Cfr. Foto nn. 4 e 5). Al momento del sopralluogo non vi erano colture in atto. Il C.T.U. ha comunque riscontrato la seguente impostazione colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Semin. irrigui	00.67.88
	Totale	0.67.88

I terreni in questione hanno buone potenzialità produttive. Non esiste centro aziendale. Non si hanno notizie circa i c.d. "titoli" per le contribuzioni comunitarie della P.A.C..

CAPITOLO 3 — LOTTO C)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Fondi agricoli in agro di Bernalda (MT) contrada Scorzone o Quota di Monte (Cfr. mappa All.to n. 22)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	97	122	Semin.	3	00.58.30	€ 28,60	€ 15,05
2	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	97	123	Semin.	³ 37	00.02.15	€ 1,05	€ 0,56
3	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	97	124	Vigneto	3	00.04.76	€ 4,43	€ 2,09

In sintesi, il particellare catastale ha il seguente quadro colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Semin.	00.60.45
2	Vigneto	00.04.76
Totale		00.65.21

3.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Terreni

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1			Livellario	tutti
2	Comune di Bernalda		Diritto del concedente	tutti

L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

3.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che dette p.lle pervennero all'esecutato per divisione con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 28.04.1982 e trascritto a Matera in data 28.05.1982 con il partitario Art. 3831 R.G. e Art. 3368 R.P. dai coeredi

i. La certificazione

notarile riportata in atti da parte del notaio LO NIGRO Dr. Ettore, da Ferrandina, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. non novella circa la provenienza dei beni.

3.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv.

F: _____), per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e
_____ per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I..

3.5 REGIME MATRIMONIALE

Nelle predette relazioni notarili si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie

_____ eseguita nella presente procedura.

3.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da fondi agricoli. Tali fondi sono ubicati in località Scorzone o Quota di Monte in agro di Bernalda, e sono costeggiati da una strada comunale asfaltata che si immette con un tratto lungo 57 m circa su una strada provinciale. Il centro abitato di Bernalda dista dai fondi staggiti circa 4 Km.

La giacitura è pianeggiante ed ha un'altimetria variabile tra i 125 ed i 120 m.s.l.m.m. circa. Delle tre particelle, le p.lle 123 e 124 costituiscono invece un fosso naturale tributario del Fosso della Guardia, posto in sx idrografica del Fiume Basento. La sola p.lla 122 è utilizzabile a fini agricoli.

I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 15 – suoli dei terrazzi marini - Unità 15.2, rappresentati da suoli su superfici pianeggianti o sub pianeggianti, che diventano da debolmente acclivi ad acclivi in corrispondenza di alcune incisioni del reticolo idrografico minore. I materiali di partenza sono costituiti da sabbie con lenti di ghiaie e ciottoli calcarei, e talora depositi colluviali e alluvionali. Sono suoli a

diverso grado di differenziazione del profilo. Accanto a suoli evoluti (per redistribuzione dei carbonati, lisciviazione dell'argilla e rubefazione), sono presenti suoli a profilo meno differenziato (per redistribuzione dei carbonati, con una parziale decarbonatazione degli orizzonti superficiali e brunificazione). Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Campagnola* (CAM1), cioè suoli molto profondi, a tessitura franco sabbioso argillosa in superficie, argillosa e argilloso sabbioso in profondità, con scheletro assente o scarso. Sono privi di carbonati in superficie e moderatamente o molto calcarei in profondità. Neutri in superficie, hanno reazione crescente in profondità, fino a molto alcalina. Possono presentare, in profondità, eccesso di sodio nel complesso di scambio. La saturazione in basi è sempre alta. Hanno permeabilità bassa e sono ben drenati.

Classificazione SOIL TAXONOMY: TYPIC HAPLOXERALS FINE, MIXED, ACTIVE, THERMIC.

Classificazione WRB: HYPOSODIC LUVISOLS.

Non esiste centro aziendale.

Il compendio staggito del presente lotto, di forma rettangolare, confina a N con le p.lle 95 e 112 allibrate in ditta I ropr.

per intero; ad E con la p.lla 102 allibrata in ditta

livellaria; COMUNE DI BERNALDA - concedente, nonché con la p.lla 113

allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; J co -

livellario per 1/2; - livellario per 1/2; a S con la p.lla 97

allibrata in ditta ;- usufr. generale di livello; COMUNE DI

BERNALDA - concedente; I - livellario per 1/3;

Li er 1/2; - livellario per 1/2; ad O con le p.lle

174 e 175 allibrate in ditta COMUNE DI BERNALDA – concedente; †

- livellario, e con la p.lla 94. Salvo altri.

I beni facenti parte del presente lotto sono in possesso degli eredi dell'esecutato.

3.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Sui beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita non sono presenti fabbricati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che *"... Fgl. 97 p.lle 122, 123 e 124 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "AGRI" – Area a destinazione agricola; CHE la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona AGRI si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23, che si riporta integralmente: in via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/1968), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. È inoltre fissato l'obbligo del lotto minimo pari a mq 10.000".*

3.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Il fondo agricolo ha una superficie complessiva di Ha 0.65.21 ed una giacitura pianeggiante (Cfr. planimetria catastale All.to n. 22) per la parte coltivata, a causa della

particolare orografia del sito. Trattasi, infatti, di un terrazzo alluvionale tipico delle zone degradanti verso la sottostante pianura del Metapontino e presenta rilevanti fenomeni erosivi sulle p.lle 123 e 124. Le tre particelle staggite formano un sol corpo, di forma rettangolare e la p.lla coltivata, la p.lla 122 ospita un oliveto irriguo con varietà locali da olio di circa 60 anni di età e sesto di impianto di circa 15 * 10 m. Risulta pianeggiante la sola p.lla 122 che ha una suscettività ad ospitare colture erbacee ed arboree irrigue (Cfr. Foto n. 6), data la presenza di un sesto di impianto largo, 15 * 10 m circa, tipico delle zone olivetate della piana costiera del Tarantino. Su quest'ultima p.lla, al momento del sopralluogo sulla parte non occupata dall'impianto arboreo, non vi erano colture in atto.

I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 15 – suoli dei terrazzi marini - Unità 15.2, rappresentati da suoli su superfici pianeggianti o sub pianeggianti, che diventano da debolmente acclivi ad acclivi in corrispondenza di alcune incisioni del reticolo idrografico minore. I materiali di partenza sono costituiti da sabbie con lenti di ghiaie e ciottoli calcarei, e talora depositi colluviali e alluvionali. Sono suoli a diverso grado di differenziazione del profilo. Accanto a suoli evoluti (per redistribuzione dei carbonati, lisciviazione dell'argilla e rubefazione), sono presenti suoli a profilo meno differenziato (per redistribuzione dei carbonati, con una parziale decarbonatazione degli orizzonti superficiali e brunificazione). Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Campagnola* (CAM1), cioè suoli molto profondi, a tessitura franco sabbioso argillosa in superficie, argillosa e argilloso sabbioso in profondità, con scheletro assente o scarso. Sono privi di carbonati in superficie e moderatamente o molto calcarei in profondità. Neutri in superficie, hanno reazione crescente in profondità, fino a molto alcalina. Possono presentare, in profondità, eccesso

di sodio nel complesso di scambio. La saturazione in basi è sempre alta. Hanno permeabilità bassa e sono ben drenati.

I fondi agricoli hanno una superficie complessiva di Ha 0.65.21 ed una giacitura pianeggiante sulla sola p.lla 122 e quindi per l'89,40% dei fondi staggiti (Cfr. planimetria catastale All.to n. 22). Le p.lle 123 e 124 sono invece dei fossi naturali, ospitanti una vegetazione a macchia mediterranea. Nel corso degli accessi il C.T.U. ha rilevato colture in atto, arboree, mentre non ha rilevato colture erbacee. Ha comunque riscontrato la seguente impostazione colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Uliveto irriguo	00.58.30
5	Pasc. cesp.	00.02.15
8	Macchie	00.04.76
	Totale	00.65.21

I terreni in questione hanno, almeno per la parte coltivata, buone potenzialità produttive. Non esiste centro aziendale. Non si hanno notizie circa i c.d. "titoli" per le contribuzioni comunitarie della P.A.C..

CAPITOLO 4 — LOTTO D)

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Azienda agricola in agro di Bernalda (MT) contrada Demanio Campagnolo (Cfr.

mappe All.ti n. 23/1 e 23/2)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	202	Semin.	3	00.25.02	€ 12,28	€ 6,46
2	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	80	Semin.	3	00.49.18	€ 24,13	€ 12,70
3	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	81	Semin.	3	00.47.12	€ 23,12	€ 12,17
4	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	87	Semin.	3	00.51.20	€ 25,12	€ 13,22

5	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	93	Semin.	3	00.48.40	€ 23,75	€ 12,50
6	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	94	Semin.	3	00.18.08	€ 8,87	€ 4,67
7	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	95	Semin.	3	00.36.27	€ 17,80	€ 9,37
8	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	96	Semin.	3	00.47.46	€ 23,29	€ 12,26
9	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	97	Semin.	3	00.94.11	€ 46,17	€ 24,30
10	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	98	Semin.	3	00.44.48	€ 21,82	€ 11,49
11	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	99	Semin.	3	00.52.24	€ 25,63	€ 13,49
12	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	118	Semin.	3	00.85.65	€ 42,02	€ 22,12
13	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	198	Semin.	3	00.86.25	€ 42,32	€ 22,27
14	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	199	Fabbr. rurale	/	00.00.50	/	/
15	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	200	Semin.	3	00.64.49	€ 31,64	€ 16,65
16	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	201	Fabbr. rurale	/	00.23.24	/	/
17	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	121	Semin.	3	00.81.93	€ 40,20	€ 21,16
18	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	123	Semin.	3	00.61.63	€ 30,24	€ 15,91
19	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	126	Semin.	3	00.59.83	€ 29,35	€ 15,45
20	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	127	Semin.	3	00.60.07	€ 29,47	€ 15,51
21	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	129	Semin.	3	00.56.71	€ 27,82	€ 14,64
22	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	139	Semin.	3	00.82.73	€ 40,59	€ 21,36
23	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	105	203	Semin.	3	00.27.63	€ 13,56	€ 7,13
24	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	104	175	Semin.	3	00.38.61	€ 18,94	€ 9,97
25	Terreni	Bernalda Sez. Montes.	104	176	Semin.	3	00.35.20	€ 17,27	€ 9,09

In sintesi, il particellare catastale ha il seguente quadro culturale:

N°	Qualità culturale	Superficie (Ha)
1	Semin.	12.54.29
2	Fabbr. rur.	00.23.74
	Totale	12.78.03

4.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Terreni e fabbricati rurali

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1			Livellario	n. 1-2-3-5-6-7-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25
2			Livellaria	n. 8
3	Comune di Bernalda	81001090778	diritto del concedente	n. 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25
4			Proprietà per intero	n. 4-12

L'esecutato quindi compare a volte come livellario e a volte come proprietario. Lo stesso è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

4.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che la p.lla 95 del Fgl. 105 pervenne all'esecutato per i diritti di proprietà di 15/60 per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 19.10.1974 e trascritto

a Matera in data 14.11.1974 con il partitario Art. 8585 R.G. e Art. 7773 R.P. dalla Sig.ra

Con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 06.11.1981 e trascritto a

Matera in data 03.12.1981 con il partitario Art. 7752 R.G. e Art. 6838 R.P. dal Sig.

ebbe a cedere all'esecutato i restanti 45/60 di proprietà. La p.lla

98 del Fgl. 105 pervenne all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar

Vitelli in data 19.10.1974 e trascritto a Matera in data 14.11.1974 con il partitario Art.

8585 R.G. e Art. 7773 R.P. dalla sig.ra

). Le p.lle 81 – 87 e 121 del Fgl. 105 pervennero all'esecutato

per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 14.12.1978 e trascritto a

Matera in data 08.01.1979 con il partitario Art. 99 R.G. e Art. 78 R.P. dai sigg.

La p.lla 127 del Fgl. 105

pervenne all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data

27.10.1977 e trascritto a Matera in data 15.11.1977 con il partitario Art. 6855 R.G. e Art.

29972 R.P. dalla sig.ra

. La p.lla 94 del Fgl. 105 pervenne all'esecutato

per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 06.11.1981 e trascritto a

Matera in data 03.12.1981 con il partitario Art. 7752 R.G. e Art. 6838 R.P. dal sig.

La p.lla 176 del Fgl. 104 pervenne all'esecutato per

compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 25.11.1982 e trascritto a Matera

in data 23.12.1982 con il partitario Art. 9620 R.G. e Art. 8292 R.P. dai sigg.

La p.lla 175 del Fgl. 104

pervenne all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data

25.11.1982 e trascritto a Matera in data 23.12.1982 con il partitario Art. 9261 R.G. e Art.

8293 R.P. dal Sig.

che dichiarava di aver posseduto l'unità

immobiliare per oltre venti anni in modo pacifico ed interrotto. La p.lla ex 119 (ora 198 e

199) del Fgl. 105 pervenne all'esecutato per compravendita con atto ricevuto dal notar Vitelli in data 16.10.1981 e trascritto a Matera in data 13.11.1981 con il partitario Art. 7250 R.G. e Art. 6399 R.P. dai sigg.

Le p.lle 123 e 126 del Fgl. 105 pervennero all'esecutato pro quota per successione del Sig. †

successione trascritta a Matera il 08.06.1981 con il partitario Art. 3495 R.G. e 3032 R.P., insieme ai coeredi †

dove riceverono i diritti pari a $\frac{1}{3}$ della predetta p.lla 123 e per intero i diritti della p.lla 126. Successivamente, con atto di divisione ricevuto dal notar Vitelli in data 28.04.1982 e trascritto a Matera in data 28.05.1982 con il partitario Art. 3831 R.G. e Art. 3368 R.P. tali quote ereditarie furono attribuite all'esecutato. La p.lla 96 del Fgl. 105, alla data del 01.08.1973 era già in possesso dell'esecutata

La certificazione notarile riportata in atti da parte del notaio LO NIGRO Dr. Ettore, da Ferrandina, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. non novella circa la provenienza dei beni.

4.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv.

, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e

per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I.. – *et ultra* – in quest'ultimo fascicolo d'ufficio è presente sulle p.lle 87 – 95 e 139 del Fg. 105 un gravame imposto in forza di Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione

dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (ora Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

4.5 REGIME MATRIMONIALE

Nelle predette relazioni notarili si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie

esecutata nella presente procedura.

4.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è un'azienda agricola costituita da fondi agricoli e fabbricati rurali non conformi. Il compendio immobiliare staggito è formato da due corpi aziendali, relativamente vicini tra loro e sul corpo aziendale relativo al Fgl. 105 è presente il centro aziendale (Cfr. Fig. 1).

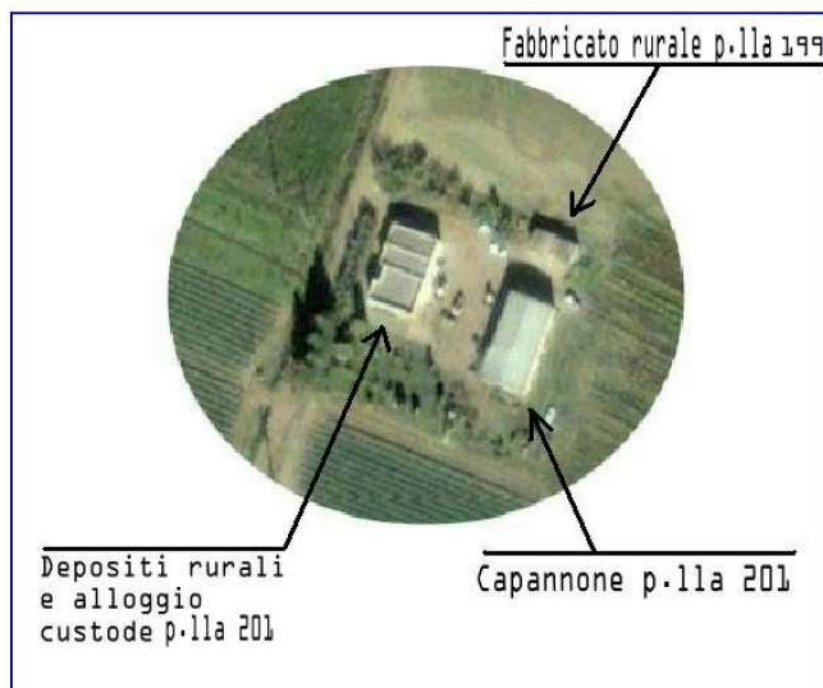


Figura 1

Il centro aziendale, è costituito da un fabbricato rurale identificato catastalmente come p.lla 199, da un capannone rurale posto alla distanza di 11 m circa dal predetto fabbricato rurale, nonché da depositi rurali e alloggio custode posti alla distanza di 20 m circa dal predetto capannone, entrambi realizzati sulla p.lla 201 del Fgl. 105. I predetti fabbricati non sono conformi. Detta p.lla è dotata di una corte in parte scoperta ed in parte adornata di varie piante di interesse agrario, nonché di una cisterna.

Detto centro aziendale è collegato alla viabilità consortile e provinciale esistente tra le contrade Pizzica e Spineto del comune di Bernalda con una strada sterrata lunga circa 129 m e complessivamente Km 2,4 dall'innesto con la S.S. n. 175 Matera – Metaponto all'altezza del Km 39, mentre dista Km 12,8 circa dal centro abitato di Bernalda via S.S. n. 407 Basentana, da cui, all'altezza del Km 97 + 700, si devia percorrendo un tratto sulla viabilità provinciale lungo 5,7 Km per giungere al centro aziendale.

La giacitura è pianeggiante ed ha un'altimetria variabile tra i 43 ed i 45 m.s.l.m.m. circa.

I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 15 – suoli dei terrazzi marini - Unità 15.3, rappresentati da suoli su superfici pianeggianti e ben conservate, talora debolmente o moderatamente acclivi, dei terrazzi marini, localmente interessate da depositi alluvionali e colluviali di modesto spessore, e con alcune profonde incisioni dovute al reticolato idrografico secondario. I materiali di partenza sono sabbie con lenti di ghiaie e ciottoli calcarei. Sono suoli a diverso grado di evoluzione. Sono presenti suoli a profilo molto evoluto, con differenziazione marcata degli orizzonti per

effetto della redistribuzione dei carbonati, della lisciviazione dell'argilla e della rubefazione. Questi suoli hanno orizzonti profondi di accumulo secondario dei carbonati (orizzonti calcici) e dell'argilla illuviale (orizzonti argillici). In altri suoli, l'evoluzione è meno pronunciata e si limita alla redistribuzione dei carbonati (con una parziale decarbonatazione degli orizzonti superficiali) e alla brunificazione. Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Pezzica* (PEZ1), cioè suoli profondi, a tessitura franco sabbioso argillosa in superficie e argillosa in profondità, con scheletro scarso o comune. Sono moderatamente calcarei in superficie e fortemente calcarei in profondità, ed hanno reazione alcalina. Possono presentare, in profondità, eccesso di sodio nel complesso di scambio. La loro permeabilità moderatamente bassa, il drenaggio mediocre.

Classificazione SOIL TAXONOMY: TYPIC HAPLOXERALS FINE, MIXED, ACTIVE, THERMIC.

Classificazione WRB: HYPOSODIC LUVISOLS.

Questi suoli frequentemente presentano un epipedon mollico e rientrano nel sottogruppo dei TYPIC CALCIXEROLS.

Il compendio staggito del presente lotto, di forma rettangolare nei due corpi aziendali, nella parte presente sul Fgl. 104 confina a N con la p.lla 184 allibrata in ditta

– enfiteuta; COMUNE DI BERNALDA - concedente;

ad E con la p.lla 64 del Fgl. 105 di Bernalda allibrata in ditta

– livellario; COMUNE DI BERNALDA – concedente; con le p.lle 65 –

66 e 67 del Fgl. 105 di Bernalda allibrata in ditta

– livellario; COMUNE DI BERNALDA - concedente; a S con la p.lla 172 allibrata in

ditta

– enfiteuta; COMUNE DI BERNALDA -

concedente; ad O con le p.lle 127 – 126 e 125 allibrate in ditta

- propr. per intero. Salvo altri. Circa il compendio staggito presente sul Fgl. 105, le stesse p.lle non sono sempre presenti in maniera contigua, ma sono disposte a gruppi ravvicinati, sempre sullo stesso foglio mappale. Le p.lle 202 - 203 - 80 e 81 del Fgl. 105 confinano a N con pubblica strada provinciale; ad E con strada interpodereale e con le p.lle 204 e 205 allibrate in ditta

(erede dell'esecutato) e con la staggita p.lla 118; a S con la p.lla 82 allibrata in ditta livellario; COMUNE DI BERNALDA - concedente; ad O con le p.lle 30 - 29 - 28 e 194 allibrate in ditta

- propr. per intero; con la p.lla 191 allibrata in ditta CONSORZIO DI BONIFICA DEL BRADANO E DEL METAPONTINO - propr. per intero. Salvo altri. La staggita p.lla 87 del Fgl. 105 confina a N con la p.lla 86 allibrata in ditta

- propr. per intero; ad E con le staggite p.lle 201 e 121; a S con la p.lla 159 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; ad O con la p.lla 37 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- usuf. su entiteusi; - entiteusi; nonché con la p.lla 36 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- oneri; entiteusi. Salvo altri. Le p.lle 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 e 99 del Fgl. 105 confinano a N con la p.lla 92 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; - livellaria per 1/5;

- livellario per 1/5;

- livellaria per 1/5;

- livellario per 1/5; - livellario per 1/5;

ad E con strada interpoderale e con la staggita p.lla 129, nonché con le p.lle 130 allibrata
in ditta - propr. per 1/8;

- propr. per 1/8; -

propr. per 2/8; l - propr. per 2/8;

- propr. per 2/8; nonché con le p.lle 131 e 132

allibrata in ditta a S con la p.lla 100

allibrata in ditta ; ad O con le p.lle 49 e 50 allibrata in ditta

COMUNE DI BERNALDA - concedente;

nonché con le p.lle 51 e 52 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; ~

- livellario; nonché con le p.lle 53 - 54 - 55

183 185 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; nonché con la p.lla 153 allibrata in ditta

- proprietario per intero. Salvo altri. Le

staggite p.lle 118 - 198 - 199 - 201 - 200 e 121 confinano a N con la p.lla 204 allibrata

in ditta d E con la staggita

p.lla 139, nonché con la p.lla 206 e con la p.lla 138 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA

- concedente; - enfiteusi; nonché con

la p.lla 140 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; a S con la p.lla 122 allibrata in ditta

COMUNE DI BERNALDA - concedente; -

enfiteusi; ad O con strada interpoderale e con le staggite p.lle 81 e 87, nonché con le p.lle

82 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; nonché con la p.lla 83 allibrata in ditta

- propr.; nonché con la p.lla 84 allibrata in ditta

1 - propr.; nonché con la p.lla 85 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; - enfiteuta;

nonché con la p.lla 86 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; Salvo altri. Le staggite p.lle 126 e 127 confinano a N con la p.lla 125 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; ad E con la p.lla 145 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; - livellario; nonché con la p.lla 146 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellaria; a S con la p.lla 128 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; - livellaria; ad O con strada interpodereale e con la p.lla 91 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- liv. per 1/7;

- liv. per

1/7. Salvo altri. La staggita p.lla 123 confina a N con la p.lla 122 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; - enfiteusi;

ad E con la p.lla 142 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente;

- livellario; a S con la p.lla 124 allibrata in ditta

COMUNE DI BERNALDA - concedente; 1 -

livellario; ad O con strada interpodereale e con la p.lla 89 e 90 allibrate in ditta COMUNE DI BERNALDA - concedente; livellario.

Salvo altri. La staggita p.lla 129 confina a N con la p.lla 128 allibrata in ditta COMUNE DI

BERNALDA – concedente;

- livellaria; ad E

con la p.lla 147 COMUNE DI BERNALDA – concedente;

- livellaria; nonché con la p.lla 148 allibrata in ditta COMUNE DI BERNALDA –

concedente;

– usufruttuaria parziale di livello; (

- livellario in parte; (

livellario in

parte; (

I beni facenti parte del presente lotto sono in possesso degli eredi dell'esecutato.

4.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Sui beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita sono presenti fabbricati rurali. Si segnala che sulla p.lla 201 del Fgl. 105 è presente un fabbricato adibito a depositi rurali ed alloggio custode, nonché un capannone rurale. Sulla p.lla 199 insiste, invece un piccolo fabbricato rurale adibito ad alloggio e magazzino. Dal punto di vista urbanistico il nucleo originario del fabbricato adibito a depositi rurali e alloggio custode, e precisamente la tettoia ed il contiguo deposito, furono oggetto della pratica edilizia n. 3128 del 1981, con cui fu presentata istanza concessoria per un “progetto di un magazzino per attrezzi agricoli in contrada Demanio Campagnolo in agro del comune di Bernalda” con l’errata ubicazione del fabbricato sulla p.lla 121 del Fgl. 105 (Cfr. All. n. 24). Tale richiesta concessoria fu rinviata per integrazione grafica dal Comune di Bernalda con comunicazione prot. n. 212/vd del 16.09.1981, poiché la documentazione presentata era carente di ubicazione fabbricati esistenti, dell’opera progettata e dell’attestato di coltivatore diretto. Successivamente (Cfr. All. n. 13) l’esecutato ebbe a presentare denuncia di variazione catastale in data 29.04.1988 all’U.T.E. di Matera, con cui chiedeva l’accatastamento dei fabbricati del presente lotto, e l’ufficio ebbe ad apporre su tale domanda: “valida anche ai fini dell’art. 35 della legge n. 47/1985, in pendenza di riconoscimento della ruralità”. Sui precitati fabbricati non risulta altro presso l’U.T.C. di Bernalda in termini di sanatoria, ed a proposito del richiamato art. 35 della legge n. 47/1985, si allega Circolare Ministeriale 06/02/1989 n. 142 (Cfr. All. n. 25) in cui è esplicitato il concetto di “silenzio – assenso”, di “decorrenza del termine” e di “situazioni ostative”.

Quest'ultimo caso riguarda le opere realizzate sul compendio immobiliare staggito poiché rientrano nel campo di applicazione dell'art. 33 della L. n. 47/1985 che identifica le opere realizzate come non suscettibili di sanatoria in quanto edificate in zona vincolata ai sensi del Piano Territoriale Paesistico del Metapontino, mai sanate in occasione dei vari condoni edilizi, poiché si è in assenza di richiesta di sanatoria.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che "... Fgl. 105 p.lle 79, 80, 81, 87, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 118, 198, 199, 120, 121, 123, 126, 127, 129, 139 e 162, Fgl. 104 p.lle 175 e 176 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "AGRI" – Area a destinazione agricola; CHE sulla p.lla 199 del Fgl. 105 insiste un fabbricato rurale CHE la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona AGRI si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23, che si riporta integralmente: in via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/1968), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. È inoltre fissato l'obbligo del lotto minimo pari a mq 10.000".

4.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

L'azienda agricola ha una superficie complessiva di Ha 12.78.03 ed una giacitura pianeggiante per tutta l'azienda (Cfr. planimetria catastale All.ti nn. 23/1 e 23/2) e sono presenti seminativi irrigui ed ha un'altimetria variabile tra i 43 ed i 45 m.s.l.m.m. circa.

I rilievi effettuati sul posto e la Carta Pedologica della Regione Basilicata classifica l'area delle p.lle staggite come appartenenti alla Provincia Pedologica 15 – suoli dei terrazzi marini - Unità 15.3, rappresentati da suoli su superfici pianeggianti e ben conservate, talora debolmente o moderatamente acclivi, dei terrazzi marini, localmente interessate da depositi alluvionali e colluviali di modesto spessore, e con alcune profonde incisioni dovute al reticolato idrografico secondario. I materiali di partenza sono sabbie con lenti di ghiaie e ciottoli calcarei. Sono suoli a diverso grado di evoluzione. Sono presenti suoli a profilo molto evoluto, con differenziazione marcata degli orizzonti per effetto della redistribuzione dei carbonati, della lisciviazione dell'argilla e della rubefazione. Questi suoli hanno orizzonti profondi di accumulo secondario dei carbonati (orizzonti calcici) e dell'argilla illuviale (orizzonti argillici). In altri suoli, l'evoluzione è meno pronunciata e si limita alla redistribuzione dei carbonati (con una parziale decarbonatazione degli orizzonti superficiali) e alla brunificazione. Il sito sorge in un'area dove il suolo prevalente è classificabile come appartenente al Suolo *Pezzica* (PEZ1), cioè suoli profondi, a tessitura franco sabbioso argillosa in superficie e argillosa in profondità, con scheletro scarso o comune. Sono moderatamente calcarei in superficie e fortemente calcarei in profondità, ed hanno reazione alcalina. Possono presentare, in profondità, eccesso di sodio nel complesso di scambio. La loro permeabilità moderatamente bassa, il drenaggio mediocre.

Nel corso degli accessi il C.T.U. non ha rilevato colture arboree in atto, se non un filare di olivi irrigati presente nella corte della p.lla 201 ed un boschetto presente sulla

p.lla 121, ma contiguo con la corte presente sulla p.lla 201 ed in rapporto funzionale ad essa. Ha comunque rilevato colture erbacee ed ortive. Sulla p.lla 93 è presente un rudere di circa 30 mq. La p.lla 203 è occupata da strade (consortili e di penetrazione). Le risultanze dei rilievi fanno evincere la seguente impostazione colturale:

N°	Qualità colturale	Superficie (Ha)
1	Semin. irriguo	12.26.66
2	Oliveto irriguo	0.01.99
3	Boschi	0.05.43
4	Fabbr. rurali e corte	0.21.75
5	Strade consort.	0.27.63
Totale		12.78.03

Sulla corte della p.lla 201 del Fgl. 105 è stata realizzata una cisterna a servizio della staggita masseria costituente il centro aziendale del lotto D).

È presente un pozzo nella parte boscata della p.lla 121, ma detto pozzo risulta non essere più in esercizio. A tal proposito al C.T.U. non è dato da sapere se gli esecutati, per tale pozzo realizzato, hanno regolato la loro posizione, in quanto, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 275/1993 – *riordino in materia di concessione di acque pubbliche*, tutti i pozzi esistenti, dunque anche quelli ad uso domestico e compresi quelli inutilizzati, e che dovevano essere denunciati dai proprietari, utilizzatori o possessori all'Amministrazione Provinciale entro il termine del 31 dicembre 2007, così come stabilito dall'art. 2 comma 1 del D.L. 28.12.2006, n. 300 – convertito con Legge n. 17 del 26.02.2007. Questo poiché ai sensi degli artt. 3 e 4 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e dell'art. 2 comma 1 del D.L. 28 dicembre 2006 n. 300, entro lo stesso termine del 31.12.2007, poteva essere fatto valere, a pena di decadenza, il diritto di riconoscimento o alla concessione di acque che

hanno assunto natura pubblica a norma dell'art. 1 comma 1 della Legge 5 gennaio 19, n. 36. Da tale quadro normativo scaturisce che i prelievi di acqua per i quali non sia stata presentata domanda di regolarizzazione entro il succitato termine del 31.12.2007 saranno considerati abusivi.

I terreni in questione hanno ottime potenzialità produttive e sono di medio impasto.

Il centro aziendale (Cfr. Foto n. 7), costituito dalla Masseria è formato da un fabbricato rurale a pianta rettangolare costituente la p.lla 199 del Fgl. 105 (Cfr. All. n. 26), e da altri due manufatti e annessa corte realizzati sulla p.lla 201 del Fgl. 105. Detti manufatti consistono in un capannone rurale con copertura a capriate metalliche e lamiera grecata (Cfr. All. n. 27) e da depositi rurali con tettoia e alloggio custode (Cfr. All. n. 28).

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bernalda sul nominativo degli esecutati, non risultano presentate domande di condono edilizio sui predetti manufatti e le opere sono invece insanabili dal punto di vista urbanistico, architettonico e volumetrico, rientrando gli stessi nell'ambito di applicazione del P.T.P.M., di cui si è già novellato al §§ 4.7 della presente relazione di perizia.

Per quanto concerne fabbricato rurale insistente sulla p.lla 199, a pianta rettangolare (Cfr. Foto nn. 8 e 9), esso è costituito da due "ambienti", ambiente deposito ed ambiente alloggio con bagno, e l'intradosso ha altezza variabile (altezza max 3,02 m). Il manufatto è stato realizzato negli anni '80 ed ha le dimensioni esterne di 11,30 * 4,40 m, per una superficie complessiva di 49,72 mq. Perimetralmente al fabbricato è stata realizzata una zoccolatura in battuto di cls larga 0,93 m. L'ambiente "alloggio" ha la porta di ingresso metallica a due ante, mentre l'ambiente "deposito" ha la porta di ingresso divelta. Il pavimento è costituito da marmettoncini 25 * 25 cm. Le condizioni di manutenzione complessive sono insufficienti.

In asse con il predetto manufatto, ma ad una distanza di 11,70 m si trova il manufatto “capannone rurale” (Cfr. All. n. 27), ubicato sulla p.lla 201 del Fgl. 105 di Bernalda. Detto capannone possiede pianta rettangolare ed ha le dimensioni esterne di 22,10 * 11,30 m circa, per una superficie lorda di 249,73 mq, mentre le dimensioni nette sono 21,10 * 10,52 m. Il capannone è realizzato con una muratura perimetrale con pelle di tufo e dello spessore di 50 cm circa e struttura metallica portante. L’ingresso è ubicato sul lato corto del manufatto, posto di fronte il fabbricato rurale costituente la p.lla 199, ed è dotato di ante metalliche scorrevoli, con altezza pari all’altezza utile del fabbricato. (Cfr. Foto n. 10). Il pavimento è costituito da un battuto in cls grezzo. Esistono tre finestre rettangolari poste lungo i due lati maggiori, mentre sul lato opposto all’ingresso esiste ulteriore apertura corrispondente alla sagoma d’ingombro della capriata metallica (Cfr. Foto n. 11). Stessa apertura è stata realizzata in corrispondenza della capriata metallica posta sopra l’ingresso. Le murature perimetrali non presentano intonaco all’interno, mentre all’esterno è presente un intonaco rustico. La copertura, a due falde, è realizzata con capriate metalliche e correnti anch’essi metallici, sorreggenti una copertura con lamiera grecata (Cfr. Foto n. 12).

Antistante l’ingresso si trova una zoccolatura realizzata con una superficie in battuto di cls liscio, della larghezza di 64 cm circa, mentre sul lato dx del capannone rispetto l’ingresso, la zoccolatura è realizzata in cls allo stato grezzo e della larghezza di 1,21 m circa; sul lato sx, la larghezza è invece di 0,88 m circa. Le condizioni di manutenzione complessive sono mediocri.

Parallelamente al predetto capannone, ma leggermente sfalsato e posto alla distanza di 22 m circa, si trova il manufatto “depositi rurali e alloggio custode” (Cfr. Foto n. 13 e Fig. 1). Detto manufatto, a pianta rettangolare e delle dimensioni esterne di 12,30 * 19,00

m circa, e s.l. di 227,70 mq, è suddiviso in quattro ambienti [da dx verso sx del prospetto principale ripreso nel Fotogramma n. 13): tettoia, deposito 1, deposito 2, alloggio custode]. Esso è stato realizzato, probabilmente, in epoche diverse a partire dagli anni '80 (Cfr. All. n. 24), e riprova di ciò è la presenza di alcune finestre sulle murature contigue di alcuni ambienti, che altrimenti non avrebbero ragione di esistere. In quest'ultimo allegato, dal punto di vista progettuale, si fa riferimento ad una tettoia e ad un magazzino. Attualmente la tettoia forma un ambiente chiuso (Cfr. Foto n. 14) ed ha le dimensioni interne di 12,24 * 4,41 m circa, con altezza max = 3,82 m con copertura monofalda leggermente inclinata. L'unica parete dotata di intonaco è quella comune con l'ambiente "deposito 1" e neanche il solaio di copertura in latero cemento, all'intradosso, presenta rivestimenti. La muratura perimetrale è in conci di tufo. Nell'ambiente "tettoia" è presente un finestrino posto sulla parete opposta l'ingresso in prossimità dell'intradosso e l'altra apertura è rappresentata dalle differenze di quote tra l'infisso metallico posto all'ingresso e l'intradosso (Cfr. Foto n. 15). L'esterno, è invece rivestito di intonaco grezzo (Cfr. Foto n. 16, che raffigura il lato Nord del manufatto). Il pavimento è in battuto in cls grezzo. È presente impianto elettrico non a norma.

Contiguo all'ambiente "tettoia", si trova l'ambiente "deposito 1", delle dimensioni interne di 11,39 * 4,53 m e dell'altezza interna di 3,62 m. Il pavimento è in battuto di cls grezzo. È presente una finestra interna verso l'ambiente "tettoia" ed una finestra verso l'esterno, posta sulla parete opposta l'ingresso (Cfr. Foto n. 17). È altresì presente una nicchia nella muratura perimetrale e l'ingresso all'ambiente possiede un infisso metallico largo 2,43 m ed alto 2,75 m.

Contiguo all'ambiente "deposito 1", si trova l'ambiente "deposito 2", delle dimensioni interne di 10,00 * 4,01 m e dell'altezza interna di 3,40 m. Il pavimento è in battuto di cls

grezzo. È presente una porta interna verso l'ambiente "deposito 1" ed un'altra porta verso l'ambiente "alloggio custode", nonché una finestra verso l'esterno, posta sulla parete opposta l'ingresso (Cfr. Foto n. 18 e n. 19 ripresa all'esterno, identificante il lato Ovest del manufatto). È altresì presente una nicchia nella muratura perimetrale e l'ingresso all'ambiente ha un infisso metallico largo 2,43 m ed alto 2,75 m.

Contiguo all'ambiente "deposito 2", si trova l'ambiente "alloggio custode", suddiviso a sua volta in atrio esterno, soggiorno, bagno e camera da letto. È presente anche un breve corridoio (Cfr. Foto n. 20) largo 1,18 m circa. L'atrio esterno, delle dimensioni di 2,49 * 4,52 m, ha il pavimento rivestito di marmettoncini (Cfr. Foto n. 21). Superata la porta d'ingresso a due ante in listelli di legno, larga 1,24 m ed alta 2,42 m, si accede al soggiorno delle dimensioni di 4,02 * 3,49 m circa, dove, all'angolo tra la parete Est e la parete Sud del manufatto, è presente un camino (Cfr. Foto n. 22). Il bagno ha dimensioni interne di 1,27 * 2,73 m e dell'altezza interna di 3,41 m (Cfr. Foto n. 23). Il pavimento è in marmettoncini. Al termine del breve corridoio è presente una stanza da letto delle dimensioni di 3,98 * 4,02 m (Cfr. Foto n. 24). Tutte le camere sono dotate, sul lato Sud del manufatto, di finestra con infisso in legno. È presente una porta interna verso l'ambiente "deposito 2". Le pareti interne sono rivestite da intonaco e quelle esterne, da intonaco grezzo.

Sui quattro lati del manufatto decorre un marciapiede in battuto di cemento liscio.

Le condizioni generali di manutenzione sono insufficienti. L'impianto elettrico non è a norma. L'impianto idrico è autonomo e non si hanno notizie circa la presenza di vasca Imhoff per la raccolta delle acque nere. Le successive epoche di realizzazione del manufatto sono evidenziabili anche dal fatto che l'ambiente "tettoia", realizzato con copertura monofalda inclinata, è stata successivamente riassorbito come prospetto

principale, in modo da uniformarsi alle morfologie e agli stilemi dei prospetti principali degli altri ambienti (Cfr. Foto n. 13).

Per quanto concerne i restanti fondi staggiti presenti sul Fgl. 104 e 105, i seminativi irrigui sono completamente pianeggianti (Cfr. Foto n. 25, raffigurante le p.lle 79 e 80 del Fgl. 105; Foto n. 26, raffigurante la p.lla 198 e la corte della p.lla 201 del Fgl. 105; Foto n. 27, raffigurante le p.lle 98 e 99 del Fgl. 105).

Non si hanno notizie circa i c.d. “titoli” per le contribuzioni comunitarie della P.A.C..

CAPITOLO 5 — LOTTO E)

5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Fabbricati sito in Bernalda (MT) alla Via Vecellio, n. 44 (Cfr. mappa All.to n. 29)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	Fabbricati	Bernalda	31	904	2	A/4	3	1 vano		€ 39,25	T

5.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Fabbricati

	i
--	----------

Bernalda (Cfr. All. n. 21). L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

5.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che la p.lla 904 sub 2 del Fgl. 31 di Bernalda pervenne agli esecutati per compravendita con atto ricevuto dal notar VITELLI in data 27.01.1981 e trascritto a Matera in data 27.03.1981 con il partitario Art. 1956 R.G. e Art. 1717 R.P. dalla venditrice Sig.ra

5.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. Francesco VITI e Rosanna NOTARANGELO, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I.

5.5 REGIME MATRIMONIALE

Nella predetta relazione notarile si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie

, esecutata nella presente procedura.

5.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un'unità immobiliare sita nel centro abitato di Bernalda, lungo la Via Vecellio che costituisce una parallela di Corso Umberto, che è una delle principale direttrici di traffico veicolare. Il reticolo viario di questo quartiere è composto di strade alquanto strette, tipiche del periodo di edificazione del quartiere, talché le strade hanno la circolazione veicolare a senso unico. Il manufatto, posto all'incrocio con Via Machiavelli, è catastalmente distinto al Fgl. 31, p.lla 904 sub 2

– P.T. – della superficie lorda di mq 42 circa, è un’abitazione, per cui è censito con la categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare). L’immobile era già esistente alla data del 10.11.1939 (Cfr. planimetria catastale All. n. 30). Per la sua grandezza e per le sue dotazioni, il bene è classificabile invece come abitazione di tipo ultrapopolare (Categoria catastale A/5), con classe di superficie: piccola. Per la sua tipologia, l’immobile in questione è denominato “a tiretto”.

L’immobile confina a N con la p.lla 903 allibrata in ditta a nome degli esecutati; ad E con la p.lla 904 sub 1 allibrata in ditta _____ a S con pubblica strada Via Machiavelli; ad O con pubblica strada Via Vecellio. Salvo altri. L’immobile è posto in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, al centro di Bernalda. Il bene facente parte del presente lotto era in possesso dell’esecutata.

5.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Il bene immobile che si riporterà nel bando di vendita è composto da un fabbricato urbano.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che “... Fgl. 31 p.lle 904 sub 2 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “**TNO.b1**” ; CHE la normativa di piano , per la zona “TNO.b1”, recita testualmente: “*É prescritta la conservazione dei piani terra con il mantenimento delle loro tecnologie costruttive e la sopraelevazione al di sopra della volta con un’altezza massima di m 8,00 ed un numero massimo di piani fuori terra pari a due. Le modalità di intervento sono regolate dalla scheda tecnica di attuazione allegata. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m 10,00, è consentita una altezza massima di m 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a m 9,00*”.

Allo stato attuale, il Comune di Bernalda, pur rilasciando autorizzazioni ad eventuali sopraelevazioni per immobili simili nella stessa zona in base al Regolamento Urbanistico approvato, la Soprintendenza per i Beni Artistici ed Architettonici competente annulla detti provvedimenti.

Non sono stati notati abusi edilizi e il bene immobiliare staggito è quindi conforme.

5.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Tipologia: appartamento a piano terra con ingresso principale in Via Vecellio n° 44, struttura a lamione in muratura portante, con volta a botte oblitterato dal solaio del soprastante soppalco alto cm 259 in intradosso (Cfr. Foto n. 28).

Composizione interna: porta di ingresso in Via Vecellio n° 44, con accanto una finestra (Cfr. Foto n. 29); all'interno dell'immobile, sulla sinistra per chi entra; è presente un ambiente di cm 50x140, adibito a servizio igienico (cassetto), circoscritto con muratura di tramezzatura; la stanza d'ingresso comunica tramite una porta di accesso, con un'altra unità immobiliare, posta a sinistra per chi entra, divisa da un muro portante di cm 50 di spessore; a destra per chi entra è presente una seconda finestra che affaccia su Via Macchiavelli, sul lato di fronte all'ingresso c'è un muro divisorio spesso cm 7 che delimita un altro ambiente, utilizzato come deposito (Cfr. Foto n. 30), il quale prende luce ed aria da una finestra su Via Macchiavelli; la pavimentazione è in marmettoncini di cm 25 * 25 (Cfr. planimetria rilevata All. n. 31).

Esposizione: l'ingresso e la finestra prospicienti Via Vecellio sono esposti a Nord-Ovest, altre due finestre sono esposte a Sud.

Condizioni di manutenzione: carente.

proprietà in capo all'esecutata è comprensiva dei diritti inerenti al medesimo appartamento, inclusi quelli di sopraelevazione, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda (Cfr. All. n. 21).

6.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che la p.lla 1197 sub 2 e la p.lla 871 del Fgl. 31 pervennero all'esecutata per successione. Circa la p.lla 1197 sub 2, all'esecutata pervennero i diritti di proprietà pari a $\frac{1}{4}$ per successione della Sig.ra successione trascritta a Matera in data 17.03.1975 con il partitario Art. 1647 R.G. e Art. 9920 R.P.. In detto atto, i Sigg.

ereditarono l'intera p.lla 1197

sub 2 nonché i diritti per $\frac{1}{2}$ sulla p.lla 871. In forza della successione del Sig.

deceduto il successione trascritta a Matera il 09.11.1999 con il partitario Art. 9127 R.G. e Art. 6972 R.P., i suddetti

ereditarono l'altra metà della

p.lla 871. I $\frac{3}{4}$ dei diritti di proprietà delle p.lle 1197 sub 2 e 871 del Fgl. pervennero alla

Sig.ra per compravendita con atto

ricevuto dal notar Vitelli in data 27.10.1999 e trascritto a Matera in data 05.11.1999 con il partitario Art. 9050 R.G. e Art. 6912 R.P. dai Sigg.

(Cfr. All. n. 11). Giova ricordare che quest'ultima compravendita, pur essendo trascritta il 05.11.1999, non era stata riportata sulla relazione notarile del 20.12.1999 in atti d'ufficio, pur contenendo detta relazione accertamenti "alla data del 16.11.1999".

6.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. Francesco VITI e Rosanna NOTARANGELO, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e Ferdinando Izzo, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. – *et ultra* – in quest'ultimo fascicolo d'ufficio è presente sulle p.lle 1197 sub 2 e 871 del Fgl. 31 di Bernalda, un gravame imposto in forza di Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (poi Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

6.5 REGIME MATRIMONIALE

L'esecutata aveva vincoli matrimoniali al momento dell'acquisizione dei diritti di proprietà con comunione legale dei beni quale tipologia di regime dei beni applicabile. La comproprietaria, rubricata al n. 2 del §§ 6.2 della presente relazione di perizia, (Cfr. All. n. 11) ha, invece, la separazione dei beni quale tipologia di regime dei beni applicabile.

6.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliare site nel centro abitato di Bernalda, lungo la Via Vecellio (p.lla 871) e lungo la Via Raffaello (p.lla 1197 sub 2) che sono delle parallele di Corso Umberto, che è una delle principali direttrici di traffico veicolare. Il reticolo viario di questo quartiere è composto di strade

alquanto strette, tipiche del periodo di edificazione del quartiere, talché le strade hanno la circolazione veicolare a senso unico. Il manufatto posto lungo Via Raffaello, al n.c. 27, è catastalmente distinto al Fgl. 31, p.lla 1197 sub 2 – P.T. – della superficie lorda di mq 22 circa, è un'abitazione, per cui è censito con la categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare). L'immobile era già esistente alla data del 13.10.1939 (Cfr. planimetria catastale All. n. 32). Per la sua grandezza e per le sue dotazioni, il bene è classificabile invece come abitazione ultrapopolare (Categoria catastale A/5), con classe di superficie: piccola. Il manufatto posto lungo Via Vecellio, al n.c. 41, è catastalmente distinto al Fgl. 31, p.lla 871 – P.T. – della superficie lorda di mq 50 circa, è un'abitazione, per cui è censito con la categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare). L'immobile era già esistente alla data del 16.10.1939 (Cfr. planimetria catastale All. n. 33). Per la sua grandezza e per le sue dotazioni, il bene è classificabile invece come abitazione di tipo ultrapopolare (Categoria catastale A/5), con classe di superficie: medio piccola. Per la loro tipologia, gli immobili in questione sono denominati "a tiretto". Gli immobili sono posti in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, al centro di Bernalda. I beni facenti parte del presente lotto erano in possesso dei proprietari.

La p.lla 1197 sub 2 del Fgl. 31 confina a N con la p.lla 1196 allibrata in ditta]

ad E con pubblica strada Via Raffaello; a S

con la p.lla 1200 allibrata in ditta]

ad O con la p.lla 1202 allibrata in ditta]

Salvo altri.

La p.lla 871 del Fgl. 31 confina a N con la p.lla 875 allibrata in ditta

– propr. per $\frac{1}{3}$;]

– propr. per $\frac{2}{3}$; ad E con pubblica strada Via Vecellio; a S con la p.lla 870

allibrata in ditta ad O con la p.lla 872
allibrata in ditta – propr. per 1/10;
1 – propr. per 1/10; C
– propr. per 1/10; C
– propr. per 6/10; C – propr.
per 1/10. Salvo altri.

6.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

Entrambi gli edifici staggiati erano già esistenti nel 1939 e non hanno subito modifiche strutturali. I beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita sono composti da due fabbricati urbani.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che “... Fgl. 31 p.lle 871, 1197 sub 2 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “**TNO.b1**”; CHE la normativa di piano , per la zona “TNO.b1”, recita testualmente: “É prescritta la conservazione dei piani terra con il mantenimento delle loro tecnologie costruttive e la sopraelevazione al di sopra della volta con un'altezza massima di m 8,00 ed un numero massimo di piani fuori terra pari a due. Le modalità di intervento sono regolate dalla scheda tecnica di attuazione allegata. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m 10,00, è consentita una altezza massima di m 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a m 9,00”.

Allo stato attuale, il Comune di Bernalda, pur rilasciando autorizzazioni ad eventuali sopraelevazioni per immobili simili nella stessa zona in base al Regolamento Urbanistico approvato, la Soprintendenza per i Beni Artistici ed Architettonici competente annulla detti provvedimenti.

Non sono stati notati abusi edilizi e i beni immobiliari staggiti sono quindi conformi.

6.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Tipologia: appartamento a piano terra con ingresso principale in Via Raffaello n° 27, struttura a lamione in muratura portante, con volta a botte e superficie calpestabile di m²18 (superficie lorda 22,50 mq).

Composizione interna: porta di ingresso in Via Raffello n° 27. Superiormente alla porta c'è un'apertura a lucernario, sempre prospiciente Via Raffello (Cfr. Foto n. 31); sia sulla muratura a sinistra che su quella a destra per chi entra nel locale c'è una nicchia; inoltre, nell'angolo a destra per chi entra, è presente un ambiente di cm 53*128, adibito a servizio igienico (cassetto), circoscritto con muratura di tramezzatura e copertura con altezza utile di cm 188, la porta di accesso ai servizi igienici è alta 172 cm e larga 70 cm, nel cassetto c'è una tazza e piastrelle di ceramica sulle pareti interne, inoltre c'è una finestrella di aerazione con infissi in legno; la pavimentazione è in piastrelle marmettoncini di cm 25*25 (Cfr. Foto nn. 32 e 33 ed All. n. 34).

Esposizione: l'ingresso e l'apertura, prospicienti Via Raffello, sono esposti a Sud-Est.

Condizioni di manutenzione: scarsa, con macchie di umidità sulla volta a botte e fenomeni di risalita capillare dell'acqua sulle pareti all'ingresso.

Infissi interni: porta di ingresso a 2 ante e senza vetri; lucernario posto più in alto della soglia di ingresso, senza vetro agli infissi.

Copertura: tetto impermeabilizzato, ma senza i coppi di copertura.

Impianto elettrico: non a norma.

Per quanto concerne invece l'immobile sito in Via Vecellio, n. 41 (p.lla 871), realizzato con la stessa tipologia edilizia e nelle identiche condizioni di manutenzione (scarsa), le dimensioni interne sono di 8,73 * 4,78 m, con una superficie netta calpestabile di 41,50

mq circa e lorda di circa 50 mq (Cfr. All.to n. 44). Il pavimento è in marmettoncini 25 * 25 cm. La porta d'ingresso esterna, in legno, è racchiusa da altro infisso in alluminio color bronzo (Cfr. Foto n. 34) ed ha un lucernario in corrispondenza della porta d'ingresso. L'immobile ha un'apertura sulla volta (abbaino) presente sul lato opposto l'ingresso. Non esiste un impianto termico, ma solo un camino posto all'interno della muratura portante, in sx rispetto la porta d'ingresso (Cfr. Foto n. 44). Sul lato opposto l'ingresso è stato realizzato un soppalco in laterizio, poggiante su due voltine (Cfr. Foto n. 45). L'unità immobiliare è dotata di impianto gas metano. La copertura è in coppi in non buone condizioni di manutenzione.

CAPITOLO 7 — LOTTO G)

7.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 15).

Fabbricato per civili abitazioni in corso di costruzione sito in Bernalda (MT) in Via Lelio Basso, n. 6 al Rione San Donato e relativa corte pertinenziale in parte edificatoria (Cfr. mappa All.to n. 35)

La corte ha una parziale suscettività edificatoria su una superficie di 668 mq.

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni	Bernalda	11	218	Semin. arbor.	2	00.12.51	€ 6,46	€ 4,85
2	Terreni	Bernalda	11	1692	Fabbricato urbano da accertare	/	0.01.92	/	/

7.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Terreni

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1				n. 1
2 I				n. 1
3	Comune di Bernalda	81001090778	diritto del concedente	n. 1
4			Proprietà per parte del fabbricato e livellario per parte dell'area	n. 2
5			Proprietà per parte del fabbricato e livellaria per parte dell'area	n. 2
6	Comune di Bernalda	81001090778	concedente per parte dell'area	n. 2

L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

7.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che la p.lla 218 del Fgl. 11 era già in possesso agli esecutati alla data del 01.08.1973. La p.lla 1692 è scaturita dalla staggita p.lla 218 a seguito di tipo mappale presentato in data 11.06.1993 (Cfr. All. n. 16).

7.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. Francesco VITI e Rosanna NOTARANGELO, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e Ferdinando Izzo, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I.. – *et ultra* – in quest'ultimo fascicolo d'ufficio è presente sulla p.lla 218 e sulla derivata p.lla 1692 del Fgl. 11 di Bernalda, un gravame imposto in forza di Decreto Ingiuntivo n. 182/1999 del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e

repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (poi Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

7.5 REGIME MATRIMONIALE

Nella predetta relazione notarile si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie I
cutata nella presente procedura.

7.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliare site nel centro abitato di Bernalda, lungo la Via Lelio Basso al n.c. 6, costituente un prolungamento di Via Vecellio, qui descritta in altri lotti, nel Rione San Donato. Il reticolo viario di questo quartiere è composto di strade leggermente più larghe del centro storico, tipiche del periodo di edificazione del quartiere. Il manufatto posto lungo Via Lelio Basso, al n.c. 6, pur essendo introdotto in mappa e catastalmente distinto al Fgl. 11, p.lla 1692, è senza subalterni poiché è ancora da frazionare, e si trova all'interno della p.lla 218 che funge da corte esterna, avente altimetria variabile. Il manufatto è costituito da una palazzina con struttura in latero cemento con tre solai, oltre locale tecnico sulla copertura. Essendo il fabbricato urbano da accertare, non è censito con categoria catastale, classe, consistenza e rendita. Il fabbricato è costituito da un Piano Seminterrato (livello S1) adibito a deposito di bevande durante gli accessi, un Piano Terra o Piano Rialzato, completato al 50%, un Primo Piano, completato ma riservato al coniuge, ed un

Piano Secondo, costituito dal lastrico solare calpestabile con locale tecnico. L'immobile era già esistente alla data del 24.12.1986, data di presentazione della domanda di condono edilizio da parte dell'esecutato. L'area di sedime è di 192 mq circa. Per la sua grandezza (circa 192 mq lordi) e per le sue dotazioni, il livello S1 è classificabile invece come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: medio grande. Per la sua grandezza (circa 234,43 lordi e 181,39 mq di superficie utile, oltre circa 29,70 mq di balconi) e la disposizione degli ambienti, il livello P.T. ed il livello P.P. (non ispezionato), sono classificabili come abitazioni di tipo civile (Categoria catastale A/2), con classe di superficie: grande. Per la sua grandezza (circa 22,00 mq lordi), il locale tecnico del livello P.S. è classificabile come tettoia chiusa (Categoria catastale C/7), con classe di superficie: piccola, oltre mq 186,06 circa dei due terrazzi calpestabili, per un totale lordo complessivo di circa 231,82 mq.

La corte pertinenziale è scoperta e non è asfaltata, ma non presenta sistemazioni a verde, come invece previsto dal Regolamento Urbanistico. Gli immobili sono posti in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, alla periferia di Bernalda. I beni facenti parte del presente lotto erano in possesso degli eredi dell'esecutato, con esclusione del P.P., riservato al coniuge, anche se non presente durante gli accessi.

La p.lla 218 del Fgl. 11 del Comune di Bernalda, confina a N con la p.lla 217 allibrata in ditta nonché con la p.lla 215 allibrata in ad E con la p.lla 219 allibrata in a S con la p.lla 1207 allibrata in ad O con pubblica strada Via Lelio Basso.

7.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

I beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita sono formati da un fabbricato per civili abitazioni con annessa corte pertinenziale, quest'ultima suddivisa urbanisticamente in "Zona TM" e "Zona AC.c". L'intero fabbricato è stato realizzato inizialmente in base alla licenza edilizia n. 71/1976, prot. n. 1226/1976, pratica n. 1975 del 01.04.1976 (Cfr. All.to n. 36 e relativi elaborati grafici). Rispetto all'assentito, gli esecutati realizzarono in variante un fabbricato con area di sedime leggermente più grande (11,40 * 16,90 m invece di 11,40 * 16,50), il Piano Seminterrato, non previsto dal progetto base, presenta difformità divisorie, prospettiche e superficiali a livello dei piani P.T. e P.P., la realizzazione di un locale tecnico non previsto della superficie lorda di 22 mq circa, sul lastrico solare. Per tali difformità, l'esecutato ebbe a presentare in data 24.12.1986 una domanda di concessione edilizia in sanatoria. Il Comune di Bernalda istruì la pratica, rubricandola come "pratica sanatoria edilizia n. 731" ed in data 04.03.1997, con comunicazione prot. n. 5965 (Cfr. All. n. 37) ebbe a comunicare il parere favorevole dell'istanza, previo versamento degli oneri concessori per £ 18.988.456 nonché all'accatastamento dell'immobile. Tali incombenze furono parzialmente disattese dall'esecutato ed il Comune di Bernalda, con comunicazione prot. n. 9655 del 03.06.2002 ebbe a comunicare agli eredi dell'esecutato (Cfr. All. n. 38) il recupero coattivo degli oneri concessori relativi alla domanda di concessione in sanatoria per un totale di € 11.768,06.

Alla luce di quanto novellato, sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bernalda, Ente preposto a rilasciare la certificazione di conformità, il fabbricato realizzato è sprovvisto, quindi, anche del relativo certificato di agibilità in quanto non richiesto, nonché della mancata presentazione all'U.T.C. della relazione finale e del

collaudo e conseguentemente delle prove sclerometriche sui materiali, delle conformità degli impianti.

Il fabbricato staggito, autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, rubricata come pratica edilizia n. 731, giusta comunicazione del 04.03.1997, resta in attesa di perfezionare l'iter di conformità, i cui relativi oneri saranno portati a dedurre dal valore dell'immobile.

Si segnala che sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21), gli immobili censiti come p.lla 1692 e 218 (per 583 mq) del Fgl. 11, ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "TM" – Tessuto misto CHE la normativa di piano, per la zona "TM", recita testualmente: *"È consentito il rinnovamento edilizio, la costruzione di nuovi edifici e la sopraelevazione degli edifici esistenti con un'altezza massima di 8,00 m e un numero massimo di piani pari a due; per i nuovi sedimi valgono le indicazioni riportate nella tavola del Completamento e Tutela degli Isolati (comune con altre sottozone) con obbligo di redazione dei progetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a 10,00 m è consentita una altezza massima di 10,50 m e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a 9,00 m. Per le sostituzioni edilizie è consentito riproporre le volumetrie esistenti purché le stesse risultino conseguenti a normative urbanistiche precedenti poste alla base dei provvedimenti autorizzativi. Per le ex sottozone C2 e D4 ove non diversamente previsto dagli elaborati e dalle norme del R.U., sono possibili: 1) la conservazione delle volumetrie esistenti e le sopraelevazioni e completamenti conseguenti alla precedente normativa di P.R.G.; 2) gli interventi di nuova edificazione, compresa le riproposizione di interventi già approvati dalla*

Commissione Edilizia comunale non realizzati, organizzati secondo la normativa della ex sottozona C2 purché se ne dimostri, mediante progetto unitario esteso a tutta l'area residua ex C2 circostante la fattibilità senza creazione di relitti non più utilizzabili; 3) il conferimento al demanio comunale di aree relittuali, suscettibili di edificabilità ai sensi della normativa precedente anche se di superficie inferiore al lotto minimo, in cambio di diritti edificatori equivalenti esplicabili su altre aree di proprietà pubblica.

Si riportano di seguito gli indici applicabile che ribadiscono essenzialmente quelli relativi alla ex sottozona C2: - lotto minimo = mq 300; - rapporto di copertura max = 0,30; - distacco da confini e strade = H/2 con un minimo di m 5,00; - altezza massima = m 8,00 (con eventuale porticato aperto = m 9,00); - piani abitabili = 2; - indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq; - obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte”.

Inoltre, la predetta p.lla 218 del Fgl. 11 (per circa 668 mq) ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “**AC.c**” *AREE COMPLESSE – RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO*. La normativa di piano recita testualmente: “*Il recupero edilizio e la riqualificazione urbanistica si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata o pubblica secondo gli indici seguenti: $I_t = 1,25$ mc/mq; $R_c = 0,30$; $H_{max} = 8,00$ m; $N_p = 2$; I_f medio = $2,00$ mc/mq; Distanza da confini e strade = H/2 con un minimo di m 5,00. La quantità delle aree a servizi rispetterà le norme del D.M. 1444 del 1968. Le tipologie edilizie di riferimento sono in linea e a schiera e tuttavia i Piani Attuativi possono prevedere organiche soluzioni alternative. Un'aliquota delle nuove volumetrie insediabili, non superiore al 25% del totale di distretto, potrà essere riservata a destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali attività commerciali, ricettive, ecc., anche integrate in edifici adibiti alla residenza. I Piani Attuativi devono contenere Studi*

di Compatibilità Ambientale secondo quanto indicato nella norma che regola i Distretti Perequativi di Nuovo Impianto”.

7.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA’

L’unità immobiliare è costituita da un fabbricato per civili abitazioni con annessa corte pertinenziale scoperta, situato in Bernalda al civico 6 di Via Lelio Basso, rione San Donato. L’unità immobiliare fu progettata nella seconda metà degli anni ‘70 e ne conserva la tipologia costruttiva ed architettonica, in accordo con la tipologia dei luoghi e limitrofa, con locali illuminati direttamente da ampie finestre o balconate che si affacciano sui relativi prospetti, lungo i quali aggettano delle balconate (Cfr. Foto nn. 35 – 36 e 37). Una scala a doppia rampa in c.a. raccorda tra loro i vari livelli esistenti.

La struttura è in c.a. ed i solai in latero – cemento si presentano in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale. I divisori interni sono stati realizzati in mattoni forati da 8 cm, mentre la tompagnatura esterna in mattoni forati da 25 cm. Dal punto di vista conservativo, le condizioni generali di manutenzione sono complessivamente mediocri, con qualche piccolo distacco del copriferro sui frontalini di qualche balcone.

Il Piano Seminterrato, costituente il livello S1, della superficie lorda di 192 mq circa, adibito a magazzino bevande al momento degli accessi e con altezza interna di 3,48 m, ha l’ingresso posizionato sul lato Est del fabbricato (Cfr. all.ta planimetria All.to n. 39). L’aerazione e l’illuminazione sono assicurate da finestrini rettangolari posizionati a contatto con l’intradosso (Cfr. Foto nn. 38 e 39). La muratura perimetrale ha 33 cm di spessore ed il pavimento è in battuto liscio di cemento. L’ingresso è munito di porta scorrevole in materiale metallico. Dal livello S1 si accede alla gabbia scale, di circa 22,40 mq, di raccordo con i livelli superiori, con alzata di 18,5 cm e pedata di 26 cm.

Il Piano Terra (o meglio Piano Rialzato) e il Primo Piano (non ispezionato) hanno ciascuno circa 234,43 mq lordi, circa 181,39 mq di superficie utile, oltre circa 29,70 mq di balconi (Cfr. planimetria All. n. 40). L'altezza è di 3 m. Il livello P.T., con porta d'ingresso larga 125 cm ed alta 2,00 m, si presenta allo stato grezzo, con un livello di completamento pari al 50% (Cfr. Foto nn. 40 e 41), ed ha un ambiente cucina – pranzo, soggiorno – ingresso, due bagni e tre camere da letto ed un ripostiglio. Si è notata la presenza di impianto elettrico, non a norma. Il Livello P.T. ed il livello P.P. sono speculari, così come asseverato dall'ing. Berardino MONTESANO, da Bernalda, nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 4.3.1997 per quanto riguarda le disposizioni volumetriche e di divisori interni. Il Livello P.T. ha tutte le aperture verso l'esterno, murate, ed i balconi sono privi di inferriata. Il Livello P.P. presenta invece le inferriate sui balconi ed è stato abitato e risulta essere stato assegnato in godimento alla Sig.ra I coniuge di uno degli eredi dell'esecutato, il Sig.

Al Livello P.S. si trova un locale tecnico in aderenza della gabbia scale, separato da un breve corridoio coperto, e due terrazzi calpestabili di complessivi 186,06 mq netti, per cui il livello P.S. ha una superficie lorda complessiva di circa 231,82 mq. Il locale tecnico, monovano, ha forma rettangolare ed ha la superficie lorda di circa 22,00 mq lordi (Cfr. All. n. 41). L'ingresso ha le dimensioni di 82 * 213 cm. Il vano presenta una finestra verso il terrazzo dx rispetto l'ingresso principale (Cfr. Foto n. 42), un caminetto sul lato opposto l'ingresso (Cfr. Foto n. 43), angolo cottura, impianto idrico, elettrico e citofonico.

È stato notato l'impianto di illuminazione delle aree scoperte sul lato Est del fabbricato.

CAPITOLO 8 — LOTTO H)

8.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si riportano di seguito i beni in base al loro stato di consistenza, a seguire gli stessi in base alle rispettive quote di proprietà (Cfr. allegate visure catastali – All.ti n. 17).

Fabbricato sito in Bernalda (MT) con ingressi da Via Nuova Camarda, n. 21, Via Vecellio, n. 27, Via Pellico, n. 34 e da vano scale con ingresso da Via Nuova Camarda, n. 23 (Cfr. mappa All.to n. 29 e n. 43)

N°	Catasto	Comune	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	Fabbricati	Bernalda	31	848	1	C/3	5	20 mq	/	€ 103,29	T
2	Fabbricati	Bernalda	31	848	2	A/6	1	1 vano	/	€ 42,19	T
3	Fabbricati	Bernalda	31	852	1	A/4	6	1 vano	/	€ 64,56	T
4	Fabbricati	Bernalda	31	852	2	A/4	2	2 vani	/	€ 66,73	T

Si specifica che la mappa di cui all'All.to n. 29 è una mappa derivata dal N.C.T. e non ancora bonificata, mentre la mappa di cui all'All.to 43 è una mappa del N.C.E.U., aderente alla realtà, poiché riporta la reale estensione delle staggite p.lle 848 e 852. Questo perché la mappa All.to n. 29 riporta ancora la p.lla 847 (che si è fusa con la p.lla 848) e la p.lla 851 (che si è fusa con la p.lla 852), a seguito di acquisizioni effettuate dagli esecutati in passato. Si specifica che entrambe le p.lle 848 del Fgl. 31, non sono più esistenti così come sono state censite al Catasto nel 1939, ma sono state parzialmente demolite al loro interno e obliterate della volta con cui erano state realizzate, a seguito dei lavori di realizzazione di un Primo Piano, in elevazione alle suddette unità immobiliari, lavori iniziati a seguito di Licenza Edilizia n. 25/1976, pratica n. 1885 (Cfr. All.ti n. 45). L'obliterazione della volta dell'unità ha comportato la costituzione di un nuovo Piano Ammezzato, facente parte del Lotto H) della presente relazione di perizia, così come il

Primo Piano, costruito in proiezione di tutte e quattro le particelle pignorate. In sottoelevazione delle p.lle 848 è stato realizzato, invece, un Piano Interrato.

Dal punto di vista catastale, in evidenza di fatti, l'unità immobiliare censita come Fgl. 31 p.lla 848 sub 1, censita con categoria catastale C/3 (laboratori e locali deposito), ha perso tale destinazione originaria, avendo subito lavori di ristrutturazione edilizia a favore, invece, di una destinazione reale classificabile come A/3 (abitazione di tipo economico). Tale classificazione è estensibile a tutta l'unità immobiliare posta al P.T., poichè la p.lla 848 sub 2, censita con categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), è stata anch'essa interessata da lavori di ristrutturazione edilizia; la p.lla 852 sub 1, con ingresso da Via Vecellio 27 e la p.lla 852 sub 2, con ingresso da Via Pellico n. 34, censite con categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), sono ora classificabili con categoria catastale A/3. Per i lavori summenzionati, occorre catastalmente effettuare innanzitutto la fusione dei due subalterni della p.lla 848, per poi procedere ad altre operazioni catastali.

Pertanto, alla luce di quanto suesposto, il quadro dei beni immobili che si metteranno in vendita, è il seguente

8.2 DIRITTI E QUOTE DI PROPRIETA'

N°	Livello	Piano	Fgl.	Part.	Sub	Categoria catastale proposta	Consistenza	Superficie lorda (mq)
1	S 1	Interrato	31	da costituire		C/2	1 vano	47
2	P. T.	Terra	31	da costituire		A/3	n.d.	150,25
3	P. P	Ammezzato	31	da costituire		C/2	1,5 vani	58,65
4	P. S.	Primo	31	da costituire		A/2	5,5 vani	150,25
5	P. Terzo	Terrazzo	31	da costituire		C/7	n.d.	170

Dopo aver identificato il compendio immobiliare staggito, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso, i diritti e quote reali di proprietà.

Fabbricati

N°	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali	Beni interessati
1			Proprietà per intero	n. 1
2			Proprietà per intero	n. 2
3			Proprietà per ½	n. 3 e 4
4			Proprietà per ½	n. 3 e 4

I beni indicati sono quelli riportati nella prima tabella del §§ 8.1. I coniugi esegutati a volte compaiono come singoli proprietari e a volte come comproprietari. L'esecutato è deceduto e l'eredità è stata devoluta come per legge.

8.3 PROVENIENZA

Per la provenienza dei beni, nella relazione ventennale riportata in atti da parte del notaio MADIO Dr. Nicola, da Matera, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I., si fa menzione che le p.lle 852 sub 1 e sub 2 del Fgl. 31 era già in possesso agli esegutati alla data del 01.08.1973, così come la p.lla 848 sub 2. La p.lla 848 sub 1 pervenne all'esecutata per compravendita con atto ricevuto dal notar VITELLI in data 14.06.1974 e trascritto a Matera in data 10.07.1974 con il partitario Art. 5406 R.G. e Art. 4791 R.P. dai Sigg.

8.4 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Per le trascrizioni e iscrizioni, si rimanda alle copie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera depositate in atti del procedimento o citate ed effettuate dall'avv. Francesco VITI e Rosanna NOTARANGELO, per la procedura n. 135/1993 R.G.E.I. e Ferdinando IZZO, per la procedura n. 34/1995 R.G.E.I. – *et ultra* – in quest'ultimo fascicolo d'ufficio sono presenti sulle p.lle 852 sub 1 e sub 2, nonché sulla p.lla 848 sub 1 del Fgl. 31 di Bernalda, un gravame imposto in forza di Decreto Ingiuntivo n. 182/1999

del Tribunale di Bari e relativa nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale presentata in data 06.04.2000 e repertoriata con il partitario Art. 2846 R.G. e 557 R.P., a ministero dei procuratori della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (poi Banca Antonveneta S.p.A.) e presente nella proc. n. 34/1995. Per tale gravame, si segnala che non c'è corrispondenza tra il titolo (il Decreto Ingiuntivo) presentato alla Conservatoria dei RR.II di Matera e la precitata nota di iscrizione, poiché il titolo indica solo un corrispettivo in danaro, mentre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale indica invece i beni sottoposti a pignoramento.

8.5 REGIME MATRIMONIALE

Nella predetta relazione notarile si fa riferimento che il vincolo matrimoniali dell'esecutato era in regime di comunione legale con la moglie

esecutata nella presente procedura.

8.6 INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare pignorato del Lotto H) è costituito da cinque unità immobiliare site nel centro abitato di Bernalda, lungo la Via Nuova Camarda al n.c. 21 ed ingresso dal vano scale al n.c. 23, Via Pellico n. 34 ed ulteriore ingresso da Via Vecellio n.c. 27, nella zona centrale di Bernalda. Il reticolo viario di questo quartiere è composto da una strada leggermente più larga costituita dall'asse di penetrazione rappresentato da Via Nuova Camarda, mentre Via Pellico e Via Vecellio, per la loro ridotta sezione, tipico del periodo di edificazione del quartiere, sono a senso unico. La tipologia originaria dei manufatti era quella tipica che localmente assumeva la denominazione "a tiretto", costituita spesso da ambienti unici con volta a botte. Come detto, a carico delle p.lle 848 sono stati eseguiti dei lavori che hanno comportato l'abbattimento dei divisori interni e l'obliterazione della volta, per la realizzazione del sovrastante Piano Ammezzato (facente

parte del presente Lotto H) cui si accede tramite vano scale (n.c. 23 di Via Nuova Camarda). Le p.lle 848 hanno una minor superficie rispetto alla planimetria catastale rilevata nel 1939 (Cfr. All.to n. 47 per la p.lla 848 sub 1 e All.to n. 48 per la p.lla 848 sub 2), proprio per realizzare il vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa. Orbene, di tale superficie, circa 9,84 mq sono a dedurre dalla p.lla 848 sub 1 e circa 2,88 mq sono a dedurre dalla p.lla 848 sub 2. Il manufatto posto lungo Via Nuova Camarda, al n.c. 21 e 23, con ulteriori accessi da Via Pellico n. 34 e da Via Vecellio n. 27 è catastalmente distinto al Fgl. 31, p.lle 848 e 852 sub 1 (Cfr. All.to n. 49) e sub 2 (Cfr. All.to n. 50), ma occorre effettuare, data la natura dei luoghi variati, delle fusioni tra subalterni (in particolare, a carico delle p.lle 848) e, successivamente, occorre operare ulteriori fusioni tra particelle, poiché il P.P. ed il terrazzo sono stati realizzati in proiezione delle p.lle 848 e 852. Tale accatastamento sarà effettuato a cura e spese della procedura.

Il manufatto è costituito da una struttura mista in latero cemento con tre piani fuori terra ed un piano interrato, oltre alcuni ambienti al P.T. con volta a botte, al P.T.. Essendo il fabbricato urbano da accatastare, non è censito con categoria catastale, classe, consistenza e rendita. Il fabbricato è costituito da un Piano Interrato (livello S1) adibito a deposito, un Piano Terra, un Piano Ammezzato (livello 1), un Piano Secondo (livello 2), e da un terrazzo calpestabile adibito a lavatoio e stenditoio con locali tecnici. L'immobile era già esistente alla data del 24.12.1986, data di presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria da parte dell'esecutato, così come richiamata nella determinazione definitiva effettuata in data 23.04.2002 – prot. 6667 dal responsabile dell'Ufficio Condono edilizio del Comune di Bernalda per la pratica Sanatoria Edilizia n. 732 (Cfr. all.to n. 46). Per la sua grandezza (circa 47 mq lordi) e per le sue dotazioni, il

livello S1 è classificabile invece come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: piccola. Per la sua grandezza (circa 150,25 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa.) e la disposizione degli ambienti, il livello P.T. è classificabile come abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), con classe di superficie: medio - grande. Per la sua grandezza (circa 58,65 mq di superficie lorda, da cui va dedotto il vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa) e la disposizione degli ambienti, il livello P.P., è classificabile come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: piccola. Per la sua grandezza (circa 150,25 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa e vanno aggiunte superfici balconate per 16,74 mq circa) e la disposizione degli ambienti, il livello P.S. è classificabile come abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), con classe di superficie: medio - grande. Per la sua grandezza (circa 170,00 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq), il terrazzo calpestabile del livello Piano Terzo è classificabile come tettoia aperta (Categoria catastale C/7), con locali tecnici e con classe di superficie: grande.

Gli immobili sono posti in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, alla periferia di Bernalda. I beni facenti parte del presente lotto erano in possesso degli eredi dell'esecutato, al momento degli accessi.

Il compendio immobiliare pignorato costituente il Lotto H), insistente sul Fgl. 31 del Comune di Bernalda, confina a N con la p.lla 854 allibrata in ditta

nonché con la p.lla 855 allibrata in ditta

ad E con pubblica strada Via

Vecellio; a S con la p.lla 849 allibrata in ditta

07.06.1940 – propr. per ½;

– propr. per ½;

nonché con pubblica strada Via Nuova Camarda; ad O con pubblica strada Via Pellico.

8.7 ACCERTAMENTO DEGLI ASPETTI URBANISTICI

I beni immobili che si riporteranno nel bando di vendita sono formati da un fabbricato per civili abitazioni con annesso terrazzo pertinenziale. L'intero fabbricato è stato realizzato in sopraelevazione ed in sottoelevazione di quattro unità immobiliari al P.T. già presenti nel 1939 a seguito della licenza edilizia n. 25/1976, prot. n. 5895/1975, pratica n. 1885 del 14.02.1976 (Cfr. All.ti n. 45 e relativi elaborati grafici). Rispetto all'assentito, gli esecutati realizzarono in variante modifiche prospettiche e volumetriche, con la realizzazione di un Piano Interrato, non previsto dal progetto base, di un Piano Ammezzato e difformità divisorie a livello del P.T, del P.P. ed a livello del lastrico solare. Per tali difformità, l'esecutato ebbe a presentare in data 24.12.1986 una domanda di concessione edilizia in sanatoria. Il Comune di Bernalda istrui la pratica, rubricandola come "pratica sanatoria edilizia n. 732" ed in data 23.04.2002, con comunicazione prot. n. 6667 (Cfr. All. n. 46) ebbe a comunicare il parere favorevole dell'istanza, previo versamento degli oneri concessori per € 1.009,25 (oltre conguaglio per diritti di segreteria e copie). Tale adempimento non fu ottemperato dagli eredi dell'esecutato.

Alla luce di quanto novellato, sulla scorta degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bernalda, Ente preposto a rilasciare la certificazione di conformità, il fabbricato realizzato è sprovvisto, quindi, del relativo certificato di agibilità in quanto non richiesto, nonché della mancata presentazione all'U.T.C. della relazione finale e del collaudo e conseguentemente delle prove dei saggi sui materiali, delle conformità degli impianti, salvo ulteriore verifica di eventuali difformità riscontrate.

Il fabbricato oggetto della presente procedura, autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, rubricata come pratica edilizia n. 732, giusta comunicazione del 23.04.2002, resta in attesa di perfezionare l'iter di conformità, i cui relativi oneri saranno portati a dedurre dal valore dell'immobile.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Bernalda in data 22.05.2008 (Cfr. All.to n. 21) riporta che "... Fgl. 31 p.lle 848 sub 1e sub 2, 852 sub 1 e sub 2 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "TNO.b1" ; CHE la normativa di piano , per la zona "TNO.b1", recita testualmente: "É prescritta la conservazione dei piani terra con il mantenimento delle loro tecnologie costruttive e la sopraelevazione al di sopra della volta con un'altezza massima di m 8,00 ed un numero massimo di piani fuori terra pari a due. Le modalità di intervento sono regolate dalla scheda tecnica di attuazione allegata. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m 10,00, è consentita una altezza massima di m 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a m 9,00".

8.8 DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Il manufatto è costituito da una struttura mista in latero cemento con tre piani fuori terra ed un piano interrato, oltre alcuni ambienti al P.T. con volta a botte, al P.T.. Essendo il fabbricato non censito in Catasto Fabbricati, è sprovvisto di categoria catastale, classe, consistenza e rendita. Il manufatto è costituito da un Piano Interrato (livello S1) adibito a deposito, un Piano Terra, un Piano Ammezzato (livello 1), un Piano Secondo (livello 2), e da un terrazzo calpestabile adibito a lavatoio e stenditoio con locali tecnici. L'immobile era già esistente alla data del 24.12.1986, data di presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria da parte dell'esecutato, così come richiamata nella determinazione definitiva effettuata in data 23.04.2002 – prot. 6667 dal responsabile

dell'Ufficio Condono edilizio del Comune di Bernalda per la pratica Sanatoria Edilizia n. 732 (Cfr. all.to n. 46). Per la sua grandezza (circa 47 mq lordi) e per le sue dotazioni, il livello S1 è classificabile invece come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: piccola. Per la sua grandezza (circa 150,25 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa.) e la disposizione degli ambienti, il livello P.T. è classificabile come abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), con classe di superficie: medio - grande. Per la sua grandezza (circa 58,65 mq di superficie lorda, da cui va dedotto il vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa) e la disposizione degli ambienti, il livello P.P., è classificabile come magazzini e locali di deposito (Categoria catastale C/2), con classe di superficie: piccola. Per la sua grandezza (circa 150,25 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq circa e vanno aggiunte superfici balconate per 16,74 mq circa) e la disposizione degli ambienti, il livello P.S. è classificabile come abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), con classe di superficie: medio - grande. Per la sua grandezza (circa 170,00 mq lordi, da cui va dedotta la superficie del vano scale, che ha una superficie netta di 12,72 mq), il terrazzo calpestabile del livello Piano Terzo è classificabile come tettoia aperta (Categoria catastale C/7), con due locali tecnici e con classe di superficie: grande.

Gli immobili sono posti in un quartiere con normali dotazioni infrastrutturali e di servizi, alla periferia di Bernalda. I beni facenti parte del presente lotto erano in possesso degli eredi dell'esecutato, al momento degli accessi.

Il fabbricato è nato da una fusione e parziale modifica di alcune particelle poste al P.T. su tre fronti strada (Via Nuova Camarda, Via Vecellio e Via Pellico) (Cfr. Foto n. 46). Per questa genesi, la descrizione analitica del fabbricato partirà dal livello P.T.,

individuando con l'ausilio di alcune unità, la descrizione dei vari ambienti (Cfr. planimetria rilevata All.to n. 51).

SCHEDA "Unità A"

Unità immobiliare in Via Pellico n° 34 (piano terra) - Fgl. 31 p.lla 852 sub 2

Tipologia: appartamento a piano terra con ingresso principale su via Pellico n° 34, struttura in muratura portante con volta a botte e tramezzatura interna, che divide l'unità immobiliare in 2 vani: 1 vano cucina-tinello di m² 20 e 1 vano salotto di m² 18, l'altezza interna utile dei due vani è di m 4,50 al colmo della volta a botte e di m 2,28 alle reni.

Composizione interna: la muratura interna si presenta intonacata e pitturata, in cucina le pareti sono rivestite, sino ad un'altezza di cm 165 dal piano di calpestio, con piastrelle in ceramica di cm 15*15; nel salotto, sul lato destro per chi accede dalla cucina, sulla volta a botte è presente un lucernario, il quale però risulta ostruito da struttura in muratura esterna; dalla cucina si può oppure accedere anche ai servizi igienici o in un'altra stanza con ingresso su Via Nuova Camarda, appartenenti ad una diversa unità catastale (riportate in scheda "unità B"); il salotto si trova tra la cucina e un'altra stanza, utilizzata come soggiorno, facente parte di una diversa unità catastale (identificata come "unità E") con ingresso su Via Vecellio; la pavimentazione, sia della cucina che del salotto, è in piastrelle di ceramica di cm 20*20.

Esposizione: accanto alla porta di ingresso è presente una finestra, che si affaccia su Via Pellico, con esposizione a Nord-Ovest.

Condizioni di manutenzione: mediocre, con presenza di lesioni sulle pareti, in particolare sono evidenti alcune cavillature, con andamento verticale, sulla muratura portante posizionata sul lato sinistro per chi entra da Via Pellico.

Infissi interni: porte di legno di noce con luce interna di cm 83 di larghezza per cm 197 di altezza; finestra con tapparelle in douglas, con infissi a 2 ante in douglas e vetro, il lato inferiore della finestra si trova a 90 cm dal pavimento, la luce interna della finestra è larga cm 110 ed alta cm 150; la porta di ingresso in Via Pellico è in legno, con luce interna larga cm 1,30 ed alta cm 2,38, composta da un portoncino a 2 ante, con finestrelle di legno, che restano sempre chiuse, perché sulle ante mancano i relativi vetri.

Rivestimento parete esterna: il paramento esterno su Via Pellico è rivestito con una pelle in mattoncini di marmo bocciardati delle dimensioni di cm 30x10, fino ad un'altezza di m 2 dal piano di calpestio (Foto n. 47).

Impianto elettrico: non a norma.

Impianto idrico e termico: acqua calda della cucina con scaldino singolo; presenza di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a kerosene (posta in un locale tecnico sul terrazzo) ed elementi radianti su parete.

SCHEDA "Unità B"

Unità immobiliare in Via Pellico n° 32 (piano terra) - Fgl. 31 p.lla 848 sub 2

Tipologia: appartamento a piano terra, con ingresso in via Pellico n° 32 non più presente perché murato, struttura in muratura portante con volta a botte obliterata con solaio, l'unità immobiliare è suddivisa, mediante una tramezzatura in mattone forato, in 1 stanza d'ingresso di m² 28 e 1 bagno con servizi igienici di m² 6, l'altezza interna è di cm 270 in intradosso del solaio.

Composizione interna: la muratura interna si presenta intonacata e pitturata, le pareti del bagno sono rivestite, sino ad un'altezza di cm 250 dal pavimento, con piastrelle in ceramica di cm 25x25 con motivi floreali, anche la

pavimentazione del bagno, con superficie di m² 6, è in piastrelle di ceramica di cm 25x25; nel bagno, sulla parete di fronte alla porta di ingresso è presente una finestra, posta ad un'altezza di 85 cm dal pavimento, con luce interna larga cm 70 ed alta cm 40, la finestra si affaccia su un vano scala interno all'immobile; il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet, water e radiatori, nonché di illuminazione interna e boiler elettrico, ai servizi igienici si accede dalla cucina, che, come già accennato, appartiene ad una diversa unità catastale (riportata in scheda "unità A"); una tramezzatura in mattoni forati, sul lato maggiore del bagno, lo separa dalla stanza di ingresso, che non accede direttamente nel bagno, ma passando attraverso la cucina (Foto 48), inoltre, l'ingresso, pur formando un'unica stanza di m² 28, è costituito dall'accorpamento di 2 diverse unità catastali, di cui quella adiacente la cucina e il bagno corrisponde all'unità immobiliare con ex-ingresso in Via Pellico n° 32 (piano terra) - Fgl. 31 p.la 848 sub 2 (ivi descritta come "unità B"), mentre la restante parte appartiene all'unità immobiliare con ingresso in via Nuova Camarda n° 21, in catasto urbano di Bernalda Via Nuova Camarda n° 23, Foglio 31 p.la 848 sub 1 (Cfr. scheda "unità C").

Esposizione: porta di ingresso in Via Pellico n° 32 murata, pertanto l'accesso è dall'ingresso in Via Camarda n° 21 (Cfr. scheda "unità C"), esposta a Sud-Ovest, o da Via Pellico n° 34.

Condizioni di manutenzione: sufficiente; nella stanza di ingresso è visibile una colonna fondante fognaria in PVC, che si trova lungo la linea di intersezione della muratura di via Pellico con la muratura che separa l'ingresso dalla cucina (Foto n. 48).

Infissi interni: per l'accesso in cucina c'è una porta in legno di noce, precedentemente descritta tra gli infissi interni della cucina.

Impianto elettrico: non a norma.

Impianto idrico e termico: presenza di unico contatore dell'acqua per tutte le unità immobiliari del piano terra; nel bagno c'è un boiler elettrico, è presente un impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato a kerosene.

SCHEDA "Unità C"

Unità immobiliare in Via Camarda n° 21, in catasto urbano di Bernalda in Via Camarda n° 23 (piano terra) - Fgl. 31 p.la 848 sub 1

Tipologia: appartamento a piano terra con ingresso principale su via Nuova Camarda n° 21, struttura in muratura portante con volta a botte obliterata con solaio, altezza interna di cm 270 misurata all'intradosso del solaio. L'unità immobiliare, identificata come stanza d'ingresso, è composta dall'accorpamento di due diverse unità catastali di cui quella di seguito rappresentata come unità "C" è riportata in catasto urbano di Bernalda in Via Nuova Camarda n° 23 (piano terra) - Fgl. 31 p.la 848 sub 1;

Composizione interna: l'unità immobiliare, pur formando un'unica stanza di m² 28, è costituita dall'accorpamento di 2 diverse unità catastali, di cui una corrispondente all'unità catastale in via Nuova Camarda n° 21 (Foto 49), in catasto urbano di Bernalda Via Nuova Camarda n° 23, Foglio 31 p.la 848 sub 1, ivi identificata come unità "C"; questa stanza è collegata tramite una porta interna (Foto 50) ad un'altra unità catastale, facente parte di un vano scale dell'immobile, identificato come unità "D"; nella stanza è presente anche una finestra, che affaccia su Via Pellico, sotto questa finestra, all'interno dell'appartamento si trova un gradino largo cm 108, con pedata in granito di cm 38 ed alzata in marmo di cm 30 (Foto n. 51), il gradino ricopre una presa d'aria e luce, per il sottostante vano cantinato del piano interrato. Tale apertura, tipo abbaino è ben visibile dall'esterno su Via Pellico, a livello del marciapiede (Foto n. 52).

Esposizione: porta di ingresso in Via Camarda n° 21 esposta a Sud-Ovest, la finestra che affaccia su via Pellico è esposta a Nord-Ovest.

Condizioni di manutenzione: mediocre; cavillatura presente sulla parete a destra per chi entra da Via Camarda, vicino alla porta interna di accesso all'unità "D".

Infissi interni: porta d'ingresso a 2 ante in legno douglas, con stipiti di marmo e una larghezza utile di cm 120 ed un'altezza di cm 235; porta interna in legno per l'accesso nell'unità catastale "D", con larghezza utile di cm 93 per un'altezza di cm 2,02; finestra con tapparelle in douglas ed infissi a 2 ante in douglas e vetro, con luce interna larga cm 115 ed alta cm 130.

Rivestimento parete esterna: le pareti, all'angolo di Via Camarda con Via Pellico, è rivestita, fino ad un'altezza di cm 200 dal piano campagna, con mattoncini di marmo bocciardati delle dimensioni di cm 30x10 (Foto n. 52).

Impianto elettrico: non a norma.

Impianto idrico e termico: presenza di unico contatore dell'acqua per tutte le unità immobiliari del piano terra; è presente un impianto di riscaldamento con termosifoni, con caldaia condominiale alimentata a kerosene.

SCHEDA "Unità D" **Vano Cantinato a Piano Interrato, non censita in Catasto**

Tipologia: unità immobiliare posta a piano interrato, con accesso mediante una rampa interna di scale, rivestite di granito sulle alzate e sulle pedate, il cui portone di ingresso è in via Nuova Camarda n. 23 (Foto n. 53); dette scale, costituite da 14 alzate, larghe 1,02 m e delle dimensioni di 17 * 30 cm, sono adornate da una ringhiera metallica; il soffitto del piano interrato è alto cm 215 e corrisponde all'intradosso del piano calpestabile delle soprastanti unità immobiliari già identificate come unità "B" e "C", componenti la stanza d'ingresso e i servizi igienici del piano terra.

Composizione interna: l'unità immobiliare, ivi identificata come cantina dell'unità "D", è composta da un unico locale (Cfr. planimetria rilevata All.to n. 52), posto sotto la linea di superficie del terreno, a cui si accede mediante una rampa di scale (Foto n. 53); nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio con relativa porta di accesso dalla cantina (Foto n. 54); per la presa di luce ed aria c'è un'apertura sul vano scala (Foto nn. 53, 54 e 55) e sul lato opposto, nel soffitto della cantina si trova un'apertura di cm 42*88, tipo abbaino (Foto n. 55), posizionata in corrispondenza di una finestra del piano soprastante (Cfr. unità "C"), tale apertura ad abbaino, protetta con una rete metallica, è ben visibile esternamente su Via Pellico, a livello del marciapiede (Foto 52); la pavimentazione della cantina è in marmettoncini di cm 25 * 25.

Esposizione: l'abbaino, che si apre su via Pellico, è esposto a Nord-Ovest.

Condizioni di manutenzione: insufficienti; vistose chiazze di umidità per risalita capillare ammalorano le pareti e il pavimento.

Infissi interni: porta di accesso alla cantina in infissi di metallo e vetro retinato trasparente, con larghezza utile di cm 95 ed un'altezza di cm 210; porta interna, con larghezza utile di cm 75 per un'altezza di cm 190, per l'accesso nel ripostiglio sottoscala; apertura sul vano scala con luce interna di cm 40 * 65, posta ad un'altezza di cm 169 dal pavimento ed apertura tipo abbaino sul piano stradale di Via Pellico.

Impianto elettrico: non a norma.

SCHEDA "Unità E" **Unità immobiliare in Via Vecellio n° 27 (piano terra) - Fgl. 31 p.lla 852 sub 1**

Tipologia: appartamento a piano terra con ingresso principale in via Via Vecellio n° 27, struttura a lamione in muratura portante, con volta a botte e tramezzatura interna, che divide l'unità immobiliare in 2 stanze: 1 camera da letto di m² 20

e 1 soggiorno di m² 20, l'altezza interna utile delle due stanze è di m 4,50 al colmo della volta a botte e di m 2,28 alle reni.

Composizione interna: la muratura interna si presenta intonacata e pitturata; nella camera da letto c'è la porta di ingresso su Via Vecellio n° 27; accanto all'ingresso (con sovraluca), c'è una finestra e superiormente un'altra apertura, sempre prospicienti Via Vecellio (Foto n. 56); sul lato opposto all'ingresso si trova un muro divisorio, che separa completamente la camera da letto dall'adiacente soggiorno, sopra la porta interna di accesso tra le due stanze è presente un'apertura per potere aerare la camera da letto e il soggiorno; un altro muro divisorio separa il soggiorno da un adiacente salotto (descritto in scheda "unità A"), tale tramezzatura è alta cm 130, pertanto non separa completamente le due stanze; nel soggiorno sulla volta a botte è presente un lucernario, in alto a sinistra per chi entra dalla camera da letto; la pavimentazione, sia del soggiorno che della camera da letto, è in piastrelle di ceramica di cm 25*25 (Foto n. 57).

Esposizione: la stanza da letto, prospiciente Via Vecellio, è esposta a Sud-Est.

Condizioni di manutenzione: scarsa, con presenza di alcuni stacchi sulle pareti della camera da letto, inoltre, nel soggiorno sono evidenti alcune cavillature e vari distacchi di intonaco.

Infissi interni: nel soggiorno ci sono due porte in legno di noce, con luce interna di cm 83 di larghezza per cm 197 di altezza, una porta è in comune con il salotto, l'altra porta è in comune con la camera da letto; nella camera da letto la porta di ingresso, prospiciente Via Vecellio, è in legno douglas a due ante, essa è larga cm 120 ed alta cm 247, si trova dentro un vano porta alto cm 146 e largo cm 260 con spessore della parete di cm 33 all'interno e soglia stipite in marmo all'esterno larga cm 19; la finestra, accanto alla porta, è larga cm 170 ed alta 140, il lato inferiore della finestra dista cm 97 dal pavimento, gli infissi della finestra sono a 3 ante in douglas e vetro, le tapparelle in douglas; sempre in Via Vecellio c'è un lucernario, con sportello in legno, posto più in alto della soglia di ingresso e della finestra (Foto n. 58).

Paramento esterno: in mattoncini di marmo bocciardati per un'altezza di cm 205, sulla parete prospiciente Via Vecellio (Foto n. 58).

Scala esterna: a due alzate di cm 15 e pedata di cm 22 con gradino in marmo largo cm 124, all'ingresso di Vecellio 27 (Foto n. 58).

Impianto elettrico: fuori norma.

Impianto termico: presenza di impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni e caldaia alimentata a kerosene.

SCHEDA "Livello Piano Primo"

Unità immobiliare in Via Nuova Camarda n° 23 (Piano Ammezzato) – non censita al Catasto Fabbricati

Tipologia: locale al Piano Ammezzato con ingresso da vano scale con accesso da Via Nuova Camarda n° 23, struttura portante in latero – cemento e tramezzatura interna, che divide l'unità immobiliare in 2 stanze: 1 stanza della superficie di 21,67 mq circa con due aperture finestrate ed uno stanzino, cieco, della superficie di m² 7,33, oltre che ad un bagno della superficie di m² 3. L'altezza interna utile delle due stanze è di m 2,00 (Cfr. planimetria rilevata All.to n. 53).

Composizione interna: la muratura interna si presenta intonacata e pitturata; nella stanza di maggiori dimensioni, con porta d'ingresso di legno ad un'anta, sono state riscontrate delle porte di legno, una veranda balcone (larga 70 cm) con ringhiera (dal lato di Via Nuova Camarda) ed una finestra di legno a due ante, larga 127 cm, munita di ringhiera

metallica esterna. La pavimentazione è in mattonelle color radica delle dimensioni di 25 * 25 cm (Cfr. Foto n. 59). Il bagno, dotato di tazza, bidet e lavabo è pavimentato con mattonelle delle dimensioni di 20 * 20 cm e le pareti sono rivestite di mattonelle di colore chiaro delle dimensioni di 20 * 25 cm. a tutt'altezza. È presente un finestrino d'aerazione con doppio infisso: interno in legno ed esterno in alluminio anodizzato color bronzo, oltre a stipiti di marmo (Cfr. Foto n. 60). Tra il bagno e lo stanzino vi è una rientranza rivestita con piastrelle bianche a tutt'altezza delle dimensioni di 20 * 25 cm.

Esposizione: il lato su Via Nuova Camarda è esposto a S.

Condizioni di manutenzione: sufficienti.

Paramento esterno: intonaco civile e idropittura.

Impianto elettrico: non a norma.

SCHEDA “Livello Piano Secondo”

Unità immobiliare in Via Nuova Camarda n° 23 (Piano Primo) – non censita al Catasto Fabbricati

Tipologia: appartamento al Piano Primo con ingresso da vano scale con accesso da Via Nuova Camarda n° 23, struttura portante in latero – cemento e tramezzatura interna, che divide l'unità immobiliare in 5,5 vani catastali. Sono presenti i seguenti ambienti: cucina della superficie di 17 mq circa con una aperture finestrate e balcone perimetrale (su due fronti stradali), della superficie di m² 13,52 circa; bagno della superficie di m² 5,04 circa; n. tre stanze da letto: una Ritornando all'ingresso, si prosegue il corridoio in direzione dx e si arriva alla prima stanza da letto, della superficie di 18,82 mq circa e le altre due della superficie di 9,07 mq circa; Vi, inoltre, un soggiorno della superficie di 31,61 mq circa con annesso balcone su Via Vecellio, della superficie di 3,22 mq circa. Tutti gli ambienti sono collegati tra loro da un corridoio. L'altezza interna utile delle due stanze è di m 3,00 (Cfr. planimetria rilevata All.to n. 54). Il riscaldamento è assicurato da centrale termica condominiale (ma, comunque, afferente ad un unico proprietario) alimentata a gasolio.

Composizione interna: la muratura interna si presenta intonacata e pitturata. La porta d'ingresso è in legno douglas con due ante e sovraluca, con stipiti in granito. Dall'ingresso (Cfr. Foto n. 61), in sx si percorre un breve tratto di corridoio dove sono state riscontrate delle porte in legno, e si arriva all'ambiente cucina (Cfr. Foto n. 62), rivestita a tutt'altezza e pavimentata di piastrelle di colore chiaro 25 * 25 cm. All'intradosso di detto ambiente, sono presenti vistose macchie di condensa (Cfr. Foto n. 63). È stata riscontrata una cucina alimentata a GPL e scaldabagno elettrico. Da quest'ambiente, si accede, tramite una finestra a due ante di legno e vetro, al balcone perimetrale, della superficie di 13,52 mq, rivestito di mattonelle delle dimensioni di 15 * 23 cm, dotato di ringhiera metallica. Detto balcone è decorrente su due fronti strada: Via Nuova Camarda e Via Pellico (Cfr. Foto n. 46). Ritornando indietro verso l'ingresso, pavimentato in granito, sulla sx si trova il bagno, raccordato al corridoio tramite un gradino rivestito in granito, alto 11 cm. Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno e le pareti sono rivestite di mattonelle di colore chiaro delle dimensioni di 20 * 25 cm. a tutt'altezza (Cfr. Foto n. 64). È presente un finestrino di aerazione con doppio infisso: interno in legno ed esterno in alluminio, oltre a stipiti in marmo. Di fronte la porta d'ingresso, si prosegue lungo il corridoio e si accede alla prima stanza da letto (Foto n. 65). In detta stanza è presente una finestra a due ante in legno e vetro, con doppio infisso metallico, comunicante con il precitato balcone. Di fronte a tale finestra, trovasi un finestrino interno in legno, per dare aria e luce all'altra contigua stanza da letto (Cfr. Foto n. 66). In detto fotogramma sono visibili le condizioni dell'intradosso, con tracce di infiltrazioni. Proseguendo su corridoio, si incontrano le altre due stanze da letto (Cfr. Foto n. 67), con all'intradosso, macchie di condensa. In fondo al corridoio, si trova l'ambiente “soggiorno” (Cfr. Foto nn. 68

e 69). In questi fotogrammi si evidenziano le condense presenti all'intradosso e le infiltrazioni rinvenute sul paramento murario lato Via Vecellio. Su questo lato, è presente una finestra in legno ed un balcone di 3,22 mq circa. Uscendo dall'unità abitativa, il vano scale presenta vaste infiltrazioni e condense, andando verso il livello superiore (Cfr. Foto n. 70).

Esposizione: il lato su Via Nuova Camarda è esposto a S.

Condizioni di manutenzione: quasi mediocri.

Paramento esterno: intonaco civile e idropittura.

Impianto elettrico: non a norma.

SCHEDA "Livello Piano Terzo"

Unità immobiliare in Via Nuova Camarda n° 23 (Terrazzo) – non censita al Catasto Fabbricati

Tipologia: terrazzo calpestabile al livello Piano Terzo con ingresso da vano scale con accesso da Via Nuova Camarda n° 23, struttura portante in latero – cemento e tramezzatura interna, per i locali tecnici (centrale termica e bucatoio). Questi locali hanno un'altezza interna utile di 1,90 m circa (Cfr. planimetria rilevata All.to n. 55).

Composizione: il terrazzo è scoperto ed è pavimentato con marmettoncini delle dimensioni di 25 * 25 cm. La muratura interna dei locali tecnici si presenta intonacata (Cfr. Foto n. 71); il terrazzo, lungo i lati perimetrali esterni ha un parapetto alto circa 1,20 che, nei lati paralleli a Via Nuova Camarda, si presenta sormontato da una ringhiera metallica di protezione (Cfr. Foto n. 72). Il parapetto è adornato da un rivestimento, in sommità, in travertino (Cfr. Foto n. 73). In detto fotogramma si evidenzia come il terrazzo prosegua come corpo aggettante in proiezione del balcone del livello sottostante, su Via Vecellio.

Esposizione: il lato su Via Nuova Camarda è esposto a S.

Condizioni di manutenzione: normali.

Paramento esterno: intonaco civile e idropittura.

Impianto elettrico: non a norma.

PARTE TERZA

Procedimento di stima e determinazione del valore dei beni pignorati

Individuato lo scopo della stima, il C.T.U. ha ricercato il più probabile valore di mercato dei beni immobili, mediante procedimento di stima sintetica per comparazione.

Lo scrivente C.T.U. evidenzia che il valore di un immobile è condizionato soprattutto dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche e, quindi, dalle destinazioni che al momento della stima appaiono con questo compatibili. Da indagini di mercato

confermate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (ed. 2° semestre 2008) edito dall'Agenzia del Territorio, il C.T.U. ha rilevato che il maggiore prezzo (V_{\max}) verificatosi nella compravendita di un'immobile per uso abitativo sul mercato immobiliare del Comune di Bernalda – fascia periferica / zona B1 (Via Vecellio, Corso Umberto Via Cavour) – microzona catastale n. 1, destinazione residenziale, per la corrente epoca di riferimento, per le abitazioni di tipo economico, è risultato di $V_{\max} = 800,00 \text{ Euro / mq}$ di superficie lorda. Quindi, ha ipotizzato che per tale maggiore prezzo si dovesse riscontrare un grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche determinanti il prezzo stesso. Il C.T.U. ha proceduto poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità con il massimo prezzo di mercato. Di conseguenza ha stimato dei coefficienti $\sum K_j$ tramite i quali ha espresso i gradi di detrazione da applicare alle diverse caratteristiche, che contribuiscono alla diminuzione di valore rispetto all'unità di maggior prezzo, quindi ha applicato per l'unità oggetto di stima la seguente formula per determinare la perdita di valore (Δ) rispetto all'immobile con il massimo prezzo di mercato:

$$\Delta = V_{\max} * \sum K_j \quad \text{ove } \sum K_j < 1$$

Per cui il valore dell'immobile sarà: $V_n = V_{\max} - \Delta$

Pertanto il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche alla base del prezzo dei fabbricati a destinazione abitativa e non e, per ogni caso specifico, ha valutato i singoli coefficienti che rappresentano tali caratteristiche. Detti coefficienti sono stati analizzati nei limiti massimi e minimi della loro incidenza sul prezzo di mercato e sono stati determinati in corrispondenza delle caratteristiche concernenti i massimi e minimi standard di idoneità

insediativa. Tali caratteristiche coincidono in pratica con quelle che sono generalmente apprezzate dal mercato. Gli aspetti presi in considerazione per i fabbricati sono:

- a) Comparazione vani/mq se abitazione o disposizione funzionale, se produttiva (*ambienti e sup. netta, lorda*);
- b) Coefficienti spazi accessori (*spazi accessori, posti auto, box, corti comuni, piazzali, pensiline*);
- c) Zona: caratteristiche posizionali (*centralità, vicinanza*);
- d) Zona: caratteristiche funzionali (*positiva: fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas*);
- e) Zona: caratteristiche estetiche (*di visuale, di fruizione diretta*);
- f) Edificio: caratteristiche funzionali (*impianti: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, citofonico, condizionamento*);
- g) Edificio caratteristiche estetiche (*facciata, scala edificio, accesso alle uu. ii., portone d'ingresso, portoncini alle uu. ii. composizione spaziale, progettista*);
- h) Edificio: caratteristiche sociali (*parametro: guardiania, portone d'ingresso sempre chiuso, videocitofono, recinzione*);
- i) Edificio: conservazione (*scale, facciate, tetto piano, copertura, struttura, impianti*);
- j) Alloggi, uffici e capannoni: aspetti funzionali (*illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, zone morte, ambienti deposito, qualità servizi, qualità cucina*);
- k) Alloggi, uffici e capannoni: varianti estetiche (*portone d'ingresso, porte interne, tinte e decori, pavimentazioni, piastrelle pareti w.c., piastrelle pareti, zone aperte al pubblico, ecc*);
- l) *rubinetteria, finestre, scuri, placche impianto elettrico per zone aperte al pubblico, altre rifiniture*);
- m) Alloggi, uffici e capannoni: varianti posizionali (*piano, affaccio, esposizione*);
- n) Alloggi, uffici e capannoni: varianti dimensionali ;
- o) Alloggi, uffici e capannoni: varianti, conservazione (*demolizioni, ricostruzioni, impianti*);

Questi sono gli elementi presi in considerazione per tutti i fabbricati presenti nei vari lotti. Riprendendo l'esempio dell'immobile presente in Via Vecellio n. 44 di Bernalda, abbiamo in sintesi:

- *Le caratteristiche posizionali estrinseche* intese sia in senso infrastrutturale (facilità d'accesso alle attività terziarie dell'insediamento o al posto di lavoro) che di

qualificazione ambientale (salubrità della zona, più evoluto tipo settoriale della località, indice di fabbricabilità, presenza di infrastrutture ed attrezzature sociali indispensabili all'idoneità insediativa).

Gli immobili urbani sono ubicati nella zona centrale di Bernalda, dove comunque sono sufficientemente presenti infrastrutture ed attrezzature sociali indispensabili all'idoneità insediativa. Non occorre dimenticare, tra l'altro, che l'immobile in Via Vecellio è ubicato lungo una strada carrabile che collega l'ingresso principale del paese dalla SS n. 407 Basentana (e, quindi, con la frazione marina di Borgo Metaponto) con il periferico Rione San Donato. Anche tutti gli altri immobili dei lotti della presente relazione di perizia, sono accessibili comodamente con autovetture o con accessi diretti.

Con larga approssimazione le oscillazioni tra i prezzi delle zone centrali e qualificate e quelle periferiche o non attrezzate variano dal 35% al 5% con uno scarto di prezzo tra le aree con ottime caratteristiche posizionali estrinseche e quelle con la peggiore è valutato del 25%.

- *Le caratteristiche posizionali intrinseche* da cui discendono quelle che danno luogo ad esposizione, soleggiamento, prospicienza, luminosità... in questo caso dalle indagini risulta che tra le situazioni migliori e le peggiori (a parità d'altri fattori) possono esserci differenze unitarie di prezzi dell'ordine del 25%. L'immobile staggito in Via Vecellio n. 44 è realizzato all'incrocio tra due strade: Via Vecellio e Via Machiavelli, pertanto gode di una doppia esposizione, anche se la larghezza di dette strade è di circa 6 m.

- *Le caratteristiche tecnologiche*: ossia il livello di rifinitura delle unità immobiliari. Il C.T.U. ritiene che alle caratteristiche tecnologiche migliori o peggiori corrisponde uno scarto massimo del 30% del prezzo di mercato corrispondente al costo ottimale. Il livello

di rifinitura, vetustà e stato di conservazione è stato già abbondantemente riferito nell'apposito paragrafo.

- *Le caratteristiche produttive:* ossia quelle inerenti alla capacità dell'immobile di produrre un reddito. In questo caso il regime vincolistico delle abitazioni, gli sfitti, le inesigibilità, i ritardi nei pagamenti, le esenzioni d'imposte hanno un'incidenza minima valutata pari a non più del 5%.

Caratteristiche posizionali	K_{max}	K_{min}	K_{attr}
Intrinseche	0,25	0,01	0,15
Estrinseche	0,35	0,05	0,30
Tecnologiche	0,30	0,01	0,25
Produttive	0,10	0,05	0,10
TOTALI	1,00	0,12	0,80

Risolviendo la formula $V_n = V_{max} - (V_{max} * \sum K_i)$ ove $\sum K_i < 1$; si ottiene per Δ la seguente detrazione di valore **800,00 * 0,80 = 640,00 €**. Quindi il valore stimato dell'immobile ad uso abitativo del lotto E), non comprensivo delle dotazioni condominiali, in quanto inesistenti, è il seguente: **$V_n = 640,00 \text{ € / mq}$, pari a **1.239.213 £ / mq**.**

Pertanto, a fronte di una superficie lorda di 42,00 mq circa, il valore del vano di abitazione di tipo popolare in Bernalda alla Via Vecellio n. 44, costituita dalla staggita p.lla 904 sub del Fgl. 31 di Bernalda posta al Piano Terra, facente parte del lotto E), non comprensivo delle dotazioni condominiali, poiché inesistenti è stato stimato in **€ 26.880,00** (pari a £ 52.046.937).

Pertanto si avrà:

Valore complessivo lotto E) = Valore vano di abitazione = € 26.880,00 .

L'immobile, per la sua conformazione, non è comodamente divisibile pro quota di possesso. Trattandosi di quota indivisa al 50%, di cui una quota di spettanza dell'esecutato superstite, ed il restante 50% di spettanza dell'altro esecutato, ma non facente parte della presente procedura, come novellato alla pag. 14 della presente relazione di perizia, occorre procedere alla formazione della quota.

Per quanto riguarda la formazione delle quote, vi è da precisare che l'esecutata Di ha la quota di possesso del 50% della p.lla 904 sub 2 del Foglio 31 di Bernalda. Pertanto il valore della quota è pari a 13.440,00 €. Tenendo conto che la restante quota di proprietà è in capo agli eredi dell'esecutato (quindi il coniuge esecutato ed i due figli), è un po' aleatorio parlare della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, pertanto il valore della quota E) è stabilito in **€ 13.440,00** (dicasi Euro tredicimilaquattrocentoquaranta/00).

Per i fondi agricoli costituenti il lotto A) vi sono altre considerazioni da fare. La zona negli ultimi anni è stata soggetta frequentemente ad esodi della forza lavoro, che ha abbandonato le zone marginali per dedicarsi alla coltivazione di terre dove poter effettuare l'agricoltura intensiva, tra colture a ciclo breve ed arboricoltura di pregio, od altre colture sovvenzionate previste dalla Politica Agricola Comunitaria. Tale notevole diminuzione di P.L.V. ha determinato una diminuzione di valore di mercato dei terreni marginali a favore delle zone ad agricoltura più intensiva, come, appunto, i pianori irrigui presenti sul fondovalle del Fiume Basento o i terrazzi irrigui degradanti verso la pianura metapontina. Inoltre, l'eccessiva polverizzazione fondiaria non consente una stima oggettiva con altri beni simili compravenduti, essendo, in questo caso, fortemente legata alle richieste dei confinanti. Inoltre, se si considerano i Valori Agricoli Medi della

Regione Agraria n. 8 cui appartiene il territorio di Pisticci, dove viene stabilito in € 15.970,00 il valore medio per ettaro di un orto irriguo (Cfr. B.U.R.B. n. 38 – Parte I – del 16.08.2008), si arriva alla conclusione, secondo scienza, conoscenza ed esperienza, che tale valore è sottostimato. Considerando la reale coltura agraria riscontrato sulla particella, dato osservato in più anni, occorre aumentare necessariamente il dato dianzi riportato, per ottenere i valori più aderenti alla realtà, per considerare i notevoli comodi fondiari. Il fondo, infatti, è ubicato all'innesto tra la SS n. 407 Basentana e ad una strada comunale asfaltata di collegamento tra l'abitato di Pisticci e la Basentana, ottenendo pertanto la Tabella n. 1, di seguito riportata.

Foglio / Particella	Qualità colturale	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
27/38	Orto irriguo	13.210	2,40	31.704,00
27/43	Orto irriguo	18.538	2,40	44.491,20
27/61	Orto irriguo	4.360	2,40	10.464,00
27/62	Orto irriguo	13.600	2,40	32.640,00
27/78	Seminativo	420	0,814	341,88
			Totale	119.641,08

Tab. 1) – Tabella riepilogativa dei valori stimati, a corpo, degli immobili costituenti il lotto A)

Pertanto il valore complessivo del lotto A) è di € 119.641,08 .

Gli immobili, per la loro conformazione, sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo ad un unico esecutato, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per i fondi agricoli, ubicati in Contrada Titolo, costituiti dalle p.lle 71 e 74 del Fgl. 25 del Comune di Bernalda, aventi una superficie complessiva di Ha 0.67.88 costituenti il lotto B) si applicano i procedimenti dianzi esposti. Quindi, se si considerano i Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n. 8 cui appartiene il territorio di Bernalda, dove

viene stabilito in € 15.970,00 il valore medio per ettaro di un orto irriguo (Cfr. B.U.R.B. n. 38 – Parte I – del 16.08.2008), si arriva alla conclusione, secondo scienza, conoscenza ed esperienza, che tale valore è sottostimato. Considerando la reale coltura agraria riscontrato sulla particella, dato osservato in più anni, occorre aumentare necessariamente il dato dianzi riportato, per ottenere i valori più aderenti alla realtà, per considerare i notevoli comodi fondiari. Il fondo, infatti, è ubicato nei pressi dello svincolo tra la SS n. 407 Basentana e la strada di penetrazione verso l'abitato di Bernalda ed servita da una strada comunale asfaltata di collegamento con il predetto innesto. È quindi, molto vicino all'abitato di Bernalda, ottenendo pertanto la Tabella n. 2, di seguito riportata.

Foglio / Particella	Qualità colturale	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
25/71	Orto irriguo	3.613	1,70	6.142,10
25/74	Orto irriguo	3.175	1,70	5.397,50
			Totale	11.539,60

Tab. 2) – Tabella riepilogativa dei valori stimati, a corpo, degli immobili costituenti il lotto B)

Pertanto il valore complessivo del lotto B) è di € 11.539,60 .

Gli immobili, per la loro conformazione, sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo ad un unico esecutato, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per i fondi agricoli arborati, ubicati in Contrada Scorzone o Quota di Monte, costituiti dalle p.lle 122 - 123 e 124 del Fgl. 97 del Comune di Bernalda – Sez. Montescaglioso, aventi una superficie complessiva di Ha 0.65.21 costituenti il lotto C), gravati di livello affrancabile, applicando i procedimenti dianzi esposti, e considerando la reale consistenza del patrimonio riscontrato sulla particella, trattandosi di oliveto irriguo, pascolo cespugliato e macchia mediterranea, occorre variare necessariamente i dati riportati dal

V.A.M. precitato. Per ottenere i valori più aderenti alla realtà, occorre considerare l'esistenza dei notevoli comodi fondiari ivi presenti (contiguità e accesso diretto su una strada comunale) con i parametri forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, ottenendo i valori riportati in Tab. 3.

Foglio / Particella	Qualità colturale	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
97/122	Uliveto irriguo	5.830	1,89	11.018,70
97/123	Pasc. cespug.	215	0,142	30,53
97/124	Macchia	476	0,142	67,59
			Totale	11.116,82

Tab. 3) – Tabella riepilogativa dei valori stimati degli immobili costituenti il lotto C)

Per la stima del valore del presente Lotto, al valore del Lotto così determinato vanno però detratte necessariamente le spese per l'affrancazione dal livello, essendo il Comune di Bernalda il Concedente e l'esecutato il livellario. Tale superficie staggita, come detto, deve essere affrancata dal livello. A tal uopo si applica il contenuto della Circolare della Regione Basilicata del 6.12.2005, comunicato con prot. n. 249016, in applicazione della L.R. n. 25/2002 art. 4 comma 1. Detto criterio di calcolo, si applica moltiplicando il reddito dominicale di ciascuna particella e moltiplicandolo per 1,80 ed incrementandolo ulteriormente del 20%, ottenendo, nel caso in specie, la somma di € 73,61. A tale costo va aggiunta la richiesta di certificato di allodialità presso la Regione Basilicata, previo pagamento di € 51,64 per diritti + € 1,10 per spese di bollettino postale. Per approvare l'atto di affrancazione dal livello, che sarà redatto dal Segretario Comunale di Bernalda, il Comune applica una tariffa di 0,034861 €/mq e quindi, nel caso in specie, occorrerà sopportare un ulteriore onere di € 227,33, cui vanno aggiunte circa € 200,00 per spese

registrazione atto, oltre circa 150,00 € per spese di variazione catastale, per un totale complessivo di € 703,68 (S.E.&O.)

Il valore stimato, a corpo, per il Lotto C) pignorato in agro di Bernalda è:

$$\begin{aligned} \text{Valore complessivo lotto C)} &= \text{Valore fondo} - \text{spese di affrancazione dal livello} = \\ &= 11.116,82 - 703,68 \text{ €} = \mathbf{10.413,14 \text{ €}} . \end{aligned}$$

Gli immobili, per la loro conformazione, sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo ad un unico esecutato, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per l'azienda agricola ubicata in Contrada Demanio Campagnolo, costituita dalle p.lle 175 e 176 del Fgl. 104, nonché dalle p.lle 202 – 80 – 81 – 87 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 118 – 198 – 199 – 200 – 201 – 121 – 123 - 126 – 127 – 129 – 139 e 203 del Fgl. 105 del Comune di Bernalda – Sez. Montescaglioso, aventi una superficie complessiva di Ha 12.78.03 costituenti il lotto D), gravati di livello affrancabile, applicando i procedimenti dianzi esposti, e considerando la reale consistenza del patrimonio riscontrato sulle particelle, trattandosi di seminativi irrigui, oliveto irriguo, boschi e strade, occorre variare necessariamente i dati riportati dal V.A.M. precitato. Per ottenere i valori più aderenti alla realtà, occorre considerare l'esistenza dei notevoli comodi fondiari ivi presenti (contiguità e accesso diretto su una strada consortile) con i parametri forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, ottenendo i valori riportati in Tab. 4., relativi ai soli fondi agricoli

Qualità colturale	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Semin. irriguo	122.666	1,993	244.473,34
Oliveto irriguo	199	1,89	376,11
Boschi	543	0,90	488,70
Strade consort.	2.763	/	/
		106	
		Totale	245.338,15

Tab. 4) – Tabella riepilogativa dei valori stimati, a corpo, dei fondi agricoli costituenti il lotto D)

Il valore delle strade è stato invece spalmato su tutte le altre particelle e, dal punto di vista contabile, è stato considerato alla stregua di una tara. Per la stima del valore dei fondi agricoli del presente Lotto, ai valori così determinati vanno però detratte necessariamente le spese per l'affrancazione dal livello, essendo il Comune di Bernalda il Concedente e l'esecutato il livellario. Tale superficie staggita, come detto, deve essere affrancata dal livello. A tal uopo si applica il contenuto della Circolare della Regione Basilicata del 6.12.2005, comunicato con prot. n. 249016, in applicazione della L.R. n. 25/2002 art. 4 comma 1. Detto criterio di calcolo, si applica moltiplicando il reddito dominicale di ciascuna particella e moltiplicandolo per 1,80 ed incrementandolo ulteriormente del 20%, ottenendo, nel caso in specie, la somma di € 1.184,24. Tale calcolo non è stato effettuato sulle p.lle 87 e 118 del Fgl. 105 in quanto l'esecutato è proprietario per intero, nonché sulle p.lle 199 e 201 del Fgl. 105, poiché censite come fabbricati rurali che, come tali, non hanno redditi. A tale costo va aggiunta la richiesta di certificato di allodialità presso la Regione Basilicata, previo pagamento di € 51,64 per diritti + € 1,10 per spese di bollettino postale. Per approvare l'atto di affrancazione dal livello, che sarà redatto dal Segretario Comunale di Bernalda, il Comune applica una tariffa di 0,034861 €/mq e quindi, nel caso in specie, occorrerà sopportare un ulteriore onere di $(114.118 \text{ mq} * 0,034861 \text{ €/mq}) = € 3.978,26$, cui vanno aggiunte circa € 200,00 per spese registrazione atto, oltre circa 250,00 € per spese di variazione catastale, per un totale complessivo di € 5.665,24 (S.E.&O.)

Il valore stimato, a corpo, per il Lotto D) pignorato in agro di Bernalda è:

Valore complessivo fondi agricoli lotto D) = Valore fondi – spese di affrancazione dal livello = 245.338,15 – 5.665,24 € = 239.672,91 € .

Gli immobili, per la loro conformazione, sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo agli esecutati, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali rinvenuti nel lotto staggito, costituiti da un fabbricato rurale sulla p.lla 119 del Fgl. 105 e da un capannone e depositi rurali e alloggio custode sulla p.lla 201 del Fgl. 105 comune di Bernalda, al valore dei terreni così determinati vanno però detratte necessariamente le spese di demolizione dei fabbricati rurali non conformi da doversi sostenere. Per il fabbricato rurale, si è considerato, ai fini volumetrici (vuoto per pieno), solo la parte fuori terra, stimata in mc 150,15 circa per quanto riguarda la struttura in elevazione, nonché ulteriori 8,23 mc circa per il basamento fuoriuscente dal piano campagna, per un totale complessivo di 158,38 mc circa.

Per il capannone, si è considerato, ai fini volumetrici (vuoto per pieno), solo la parte fuori terra, stimata in mc 1.468,40 circa per quanto riguarda la struttura in elevazione, nonché ulteriori 60,90 mc circa per il basamento fuoriuscente dal piano campagna, per un totale complessivo di 1.529,30 mc circa.

Per i depositi rurali ed alloggio custode, si è considerato, ai fini volumetrici (vuoto per pieno), solo la parte fuori terra, stimata in mc 835,66 circa per quanto riguarda la struttura in elevazione, nonché ulteriori 30,03 mc circa per il basamento fuoriuscente dal piano campagna, per un totale complessivo di 865,69 mc circa.

Applicando il prezziario valido per la Regione Basilicata, edito sul B.U.R.B. n. 4 del 22.01.2007, art. I-02-01 lett. h) “ demolizione completa di fabbricato, valutata a mc vuoto per pieno compreso abbassamento e accatastamento nell’ambito del cantiere dei recuperi prescritti dalla Direzione Lavori, il carico su automezzo, lo scarico ed il trasporto alle

discariche del materiale di risulta – sottovoce h) per edifici con strutture come alla lettera f) siti in zone agricole – U.M. mc – prezzo unitario € 6,35”, rivalutato del 4% ai sensi della L.R. n. 20 del 06.08.2008, si ottiene:

Costo demolizione = Volume manufatti da demolire * prezzo unitario = 2.553,37 mc * 6,60 €/mc = 16.852,24 €

A tale cifra va aggiunto il 10% per D.L. e l’I.V.A. 20% e Cassa di Previdenza, per un totale complessivo di 2.062,71 €, salvo conguagli.

Valore complessivo azienda agricola Lotto D) = Valore complessivo fondi agricoli – costo demolizioni = 239.672,91 - 18.914,95 = **220.757,96 €** .

Gli immobili, per la loro conformazione, sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo ad un unico esecutato, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per gli immobili staggiti costituenti il lotto F), costituiti dall’appartamento censito come p.lla 1197 sub 2 in Via Raffaello n. 27 e dall’appartamento censito come p.lla 871 del Fgl. 31 di Bernalda, applicando il procedimento già esposto per la formazione del valore del lotto E), e dato lo stato conservativo degli immobili, il calcolo del valore del lotto, ottenuto considerando gli immobili appartenenti alla Fascia centrale – Zona B1 e, considerando i valori O.M.I., si ha $V_{max} = € 800,00$ al mq, e trattandosi di due manufatti con stato conservativo diverso, non comprensivo delle dotazioni condominiali, poiché inesistenti, è il seguente:

Immobile Fgl. 31	Superficie lorda mq	ΣK_i	V_n €/mq	Valore stimato €
P.lla 1197 sub 2	22,00	0,80	640,00	14.080,00
P.lla 871	50,00	0,63	504,00	25.200,00

Totale complessivo €	39.280,00
-----------------------------	------------------

Pertanto, a fronte di una superficie lorda complessiva di circa 72,00 mq, il valore delle abitazione in Via Raffaello n. 27 ed in Via Vecellio n. 41 in Bernalda, costituente il lotto F), non comprensivo delle dotazioni condominiali, poiché non presenti, è stato stimato in € 39.280,00 (pari a £ 76.056.685).

Valore complessivo lotto F) = valore abitazione = € 39.280,00 .

L'immobile, per la sua conformazione, non è comodamente divisibile pro quota di possesso. Trattandosi di quota indivisa di cui una quota di spettanza al 25%, di un esecutato, ed il restante 75% di spettanza della nuora dell'esecutata, occorre procedere alla formazione della quota.

Per quanto riguarda la formazione delle quote, vi è da precisare che l'esecutata Di ZOZZA Maria Domenica ha la quota di possesso del 25% di entrambe le p.lle staggite. Pertanto il valore della quota è pari a 9.820,00 €. Tenendo conto che la restante quota di proprietà è in capo alla nuora dell'esecutata, è un po' aleatorio parlare della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, pertanto il valore della quota F) è stabilito in € **10.430,00** (dicasi Euro diecimilaquattrocentotrenta/00).

Per l'immobile costituente il lotto G), in Via Lelio Basso n. 6 a Bernalda, si applica il procedimento già esposto per la formazione dei valori dei lotti E) e F), correlato con il dato dello stato di finitura dell'immobile, diversificato per livelli. Il calcolo del valore del lotto, è stato pertanto ottenuto sulla base dei valori O.M.I. – II semestre 2008, per la zona D1, considerando $V_{\max} = € 1.100,00$ al mq, per quanto concerne la tipologia edilizia delle abitazioni di tipo economico, applicabile al livello P.T. del manufatto di cui trattasi. Per quanto concerne il livello P.P., non ispezionato, riservato al coniuge separato, si applica il valore minimo della banda di oscillazione evidenziato dall'O.M.I., e cioè V_{\min} .

= € 850,00 al mq e sono stati considerati i gradi di vetustà e di degrado dell'immobile. Per il deposito posto a livello S1, si applica il valore $V_{max} = € 510,00$ al mq. Trattandosi di un edificio che si sviluppa su più livelli con stato di finitura variabile, non comprensivo delle dotazioni condominiali, in quanto si vende per intero il manufatto nel suo complesso ed anche la corte pertinenziale scoperta, il criterio di calcolo, comprensivo della parte della p.lla 218 del Fgl. 11 di Bernalda, dell'estensione di mq 583, urbanisticamente censita dal R.U. cogente come "TM", è il seguente:

Livello	Superficie lorda mq	$\sum K_i$	V_n €/mq	Valore stimato €
S1	192,00	0,79	402,90	77.356,80
P.T.	234,00	0,45	495,00	115.830,00
P.P.	234,00	0,79	671,50	157.131,00
P.S.	231,82	0,182	200,20	46.410,36
Totale complessivo €				396.728,16

A questo valore occorre detrarre, inoltre, il dato scaturente dal perfezionamento dell'iter di conformità urbanistica. A tale valore così determinato, occorre necessariamente detrarre gli oneri derivanti dalla concessione edilizia in sanatoria, rubricata come pratica edilizia n. 731, giusta comunicazione dell'U.T.C. di Bernalda, del 04.03.1997 e pedissequa comunicazione prot. n. 9655 del 03.06.2002. In quest'ultima comunicazione si indicava la somma di € 11.768,06 quali oneri concessori.

Valore fabbricato sanato = Valore complessivo – oneri concessori =

= 396.728,16 – 11.768,06 = **€ 384.960,10**

A questo valore occorre detrarre, inoltre, per la determinazione del valore del manufatto del lotto G), il dato scaturente dalla mancanza del certificato di agibilità del

precitato manufatto, mai chiesto e, conseguentemente, mai rilasciato dal Comune di Bernalda. Allo stato attuale, stante l'accatastamento già realizzato della p.lla 1692 e gli allacci agli impianti idrici e fognanti già eseguiti, per completare l'iter amministrativo di conformità, resta da produrre la seguente documentazione: I) collaudo statico rilasciato da tecnico abilitato e dichiarazione di fine lavori del D.L.; II) prove sclerometriche di laboratorio autorizzato dei campioni di cemento; III) diritti di segreteria; IV) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; V) frazionamento dell'unità immobiliare in quattro subalterni. Per quanto riguarda la determinazione dei valori da applicare, si riportano di seguito i seguenti valori stimati, con l'ordine con cui sono stati riportati: I) € 1.000,00; II) € 1.000,00; III) due valori bollati da € 14,62, più diritti di segreteria pari a € 25,82, più € 6 per ogni vano utile, più valore bollato di € 0,52 per ogni facciata di elaborato grafico, per un totale di € 135,64; IV) € 1.200,00; V) 1.000,00 per un totale di € 4.335,64, salvo conguagli. Pertanto si avrà:

Valore fabbricato conforme lotto G) = Valore fabbricato sanato - Valore oneri rilascio certificato di agibilità = € 384.960,10 - € 4.335,64 = € 380.624,46 .

Per il suolo edificatorio costituente il lotto D), costituito dalla parte di corte pertinenziale urbanisticamente censita dal Regolamento Urbanistico come "Zona AC.c", per un'estensione di 668 mq, vi sono altre considerazioni da fare. Stante la suscettività edificatoria, l'immobile non potrà essere valutato con il suo attuale uso, ma deve essere necessariamente valutato per la sua suscettività edificatoria. Per ottenere un riferimento, ci si riferisce al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda del 22.05.2008 ed allegato alla presente relazione di perizia (Cfr. All. n. 21) che parametrizza la suscettività edificatoria della parte del lotto considerato per gli interventi autorizzati di recupero urbanistico.

Giova ricordare, ai fini di una maggiore chiarezza dell'argomento di cui trattasi, che, dal punto di vista urbanistico, per SUPERFICIE FONDIARIA di una zona, in mq oppure in Ha, si intende la somma delle superfici delle aree (fondi) edificatorie della zona considerata.

La norma urbanistica applicabile all'immobile considera il predetto immobile rientrante nelle "ZONE DI AREE COMPLESSE DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO", cui è attribuito un Indice territoriale di 1,25 mc/mq.

Il dato asettico di tale Indice territoriale non dà con immediatezza l'idea dei volumi di edificato realizzabili, ma il dato che occorre per conoscere l'entità di tali volumi è invece l'INDICE DI FABBRICABILITÀ MEDIA [mc/mq], inteso come il rapporto tra il volume realizzabile e l'area del lotto da edificare.

Pertanto il volume realizzabile sulla corte del lotto G) è dato dalla seguente relazione:

$$\text{Volume realizzabile} = \text{superficie lotto} * \text{IFm} = 668 \text{ mq} * 2,00 \text{ mc/mq} = 1.336 \text{ mc.}$$

Ai fini della nostra stima, sarà pertanto considerato un volume realizzabile di 1.336 mc. Giova ancora ricordare che, il predetto certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. n. 21) specifica che gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un idoneo Piano Attuativo. Le tipologie edilizie di riferimento sono in linea e a schiera e tuttavia i Piani Attuativi possono prevedere organiche soluzioni alternative. Un'aliquota delle nuove volumetrie insediabili, non superiore al 25% del totale di distretto, potrà essere riservata a destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali attività commerciali, ricettive, ecc., anche integrate in edifici adibiti alla residenza. I Piani Attuativi devono contenere Studi di Compatibilità Ambientale secondo quanto indicato nella norma che regola i Distretti Perequativi di Nuovo Impianto, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale. Anche tale dato asettico si interpreta con il

fatto che l'iniziativa edificatoria deve rientrare in un alveo di un Piano Attuativo, al fine, evidentemente, di ottenere un tessuto urbano regolato e non disordinato.

Ciò premesso, per stimare il valore della suscettività edificatoria, comprensiva del valore della base terriera, occorre evidentemente utilizzare una metodologia ben collaudata da vari anni ed è applicata dall'Amministrazione Comunale di Bernalda per il calcolo ai fini I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) dell'area edificatoria di che trattasi, che in qualche maniera perequa e conguaglia i valori delle aree con suscettività fondiaria per comparto.

L'Amministrazione Comunale di Bernalda pone alla base di calcolo ai fini I.C.I. per la zona interessata, il valore di 28,40 € per metro cubo di Volumetria lorda.

Sviluppando otteniamo:

Valore area edificatoria Lotto G) = Valore quotazione mc realizzabili lordi *
Volumetria lorda = 28,40 €/mc * 1.336 mc = 37.942,40 €

Per la stima del valore degli immobili del presente Lotto, ai valori così determinati vanno però detratte necessariamente le spese per l'affrancazione dal livello, essendo il Comune di Bernalda il Concedente e gli esecutati il livellario. La superficie complessiva staggita, per un totale di 1.443 mq, come detto, deve essere affrancata dal livello. A tal uopo si applica il contenuto della Circolare della Regione Basilicata del 6.12.2005, comunicato con prot. n. 249016, in applicazione della L.R. n. 25/2002 art. 4 comma 1. Detto criterio di calcolo, si applica moltiplicando il reddito dominicale di ciascuna particella e moltiplicandolo per 1,80 ed incrementandolo ulteriormente del 20%, ottenendo, nel caso in specie, la somma di € 13,95. Tale calcolo non è stato effettuato sulla p.lla 1692 del Fgl. 11, poiché censita come fabbricato urbano da accertare che, come tale, non ha reddito dominicale. A tale costo va aggiunta la richiesta di certificato di

allodialità presso la Regione Basilicata, previo pagamento di € 51,64 per diritti + € 1,10 per spese di bollettino postale. Per approvare l'atto di affrancazione dal livello, che sarà redatto dal Segretario Comunale di Bernalda, il Comune applica una tariffa di 0,034861 €/mq e quindi, nel caso in specie, occorrerà sopportare un ulteriore onere di $(1.443 \text{ mq} * 0,034861 \text{ €/mq}) = € 50,30$, cui vanno aggiunte circa € 200,00 per spese registrazione atto, oltre circa 250,00 € per spese di variazione catastale, per un totale complessivo di € 566,99 (S.E.&O.)

Il valore stimato, a corpo, per il Lotto G) pignorato nell'abitato di Bernalda è:

Valore complessivo beni lotto G) = Valore fabbricato conforme + Valore area edificatoria – spese di affrancazione dal livello = $380.624,46 + 37.942,40 - 566,99 € =$
= 417.999,87 € .

Gli immobili, per la loro conformazione, non sono comodamente divisibili. Trattandosi di quota indivisa in capo agli esecutati, non si è proceduto alla formazione della quota.

Per l'immobile costituente il lotto H), con accessi da Via Nuova Camarda nn. 21 e 23, Via Vecellio n. 27 e Via Pellico n. 34 in Bernalda, si applica il procedimento già esposto per la formazione dei valori dei lotti E), F) e G), correlato con il dato dello stato di finitura dell'immobile, diversificato per livelli. Il calcolo del valore del lotto, è stato pertanto ottenuto sulla base dei valori O.M.I. – II semestre 2008, per la zona B1, considerando $V_{\max} = € 1.220,00$ al mq, per quanto concerne la tipologia edilizia delle abitazioni di tipo civile, applicabile al livello P.S. del manufatto di cui trattasi. Per quanto concerne il livello P.T., si applica il valore per le abitazioni di tipo economico evidenziato dall'O.M.I., e cioè $V_{\max} = € 1.000,00$ al mq e sono stati considerati i gradi di vetustà e di degrado dell'immobile. Per il deposito posto a livello S1, si applica il valore $V_{\max} = €$

680,00 al mq. Al livello P.S., la superficie balconata di 16,74 mq è stata considerata ad ¼ per ragguagliarla alla superficie lorda complessiva. Trattandosi di un edificio che si sviluppa su più livelli con stato di conservazione variabile, non comprensivo delle dotazioni condominiali, in quanto si vende per intero il manufatto nel suo complesso, è il seguente:

Livello	Superficie lorda mq	ΣK_i	V_n €/mq	Valore stimato €
S1	47,00	0,60	408,00	19.176,00
P.T.	150,00	0,75	750,00	112.500,00
P.P.	58,00	0,80	544,00	31.552,00
P.S.	154,00	0,70	854,00	131.516,00
P.Terzo	170,00	0,20	200,00	34.000
Totale complessivo €				328.744,00

A questo valore occorre detrarre, inoltre, il dato scaturente dal perfezionamento dell'iter di conformità urbanistica. A tale valore così determinato, occorre necessariamente detrarre gli oneri derivanti dalla concessione edilizia in sanatoria, rubricata come pratica edilizia sanatoria n. 732, giusta comunicazione dell'U.T.C. di Bernalda, e pedissequa comunicazione prot. n. 6667 del 23.04.2002. In quest'ultima comunicazione si indicava quali oneri concessori la somma di € 1.009,25 (oltre conguaglio per diritti di segreteria e copie).

$$\begin{aligned} \text{Valore fabbricato sanato} &= \text{Valore complessivo} - \text{oneri concessori} = \\ &= 328.744,00 - 1.009,25 = \mathbf{€ 327.734,75} \end{aligned}$$

A questo valore occorre detrarre, inoltre, per la determinazione del valore del manufatto del lotto H), il dato scaturente dalla mancanza del certificato di agibilità del

precitato manufatto, mai chiesto e, conseguentemente, mai rilasciato dal Comune di Bernalda. Allo stato attuale, stante l'accatastamento parziale del fabbricato, realizzato sulle sole p.lle 852, poiché le p.lle 848 vanno fuse innanzitutto, gli allacci agli impianti idrici e fognanti già eseguiti, per completare l'iter amministrativo di conformità, resta da produrre la seguente documentazione: I) collaudo statico rilasciato da tecnico abilitato e dichiarazione di fine lavori del D.L.; II) prove sclerometriche di laboratorio autorizzato dei campioni di cemento; III) diritti di segreteria; IV) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; V) fusione e frazionamento dell'unità immobiliare in cinque subalterni. Per quanto riguarda la determinazione dei valori da applicare, si riportano di seguito i seguenti valori stimati, con l'ordine con cui sono stati riportati: I) € 1.000,00; II) € 1.000,00; III) due valori bollati da € 14,62, più diritti di segreteria pari a € 25,82, più € 6 per ogni vano utile, più valore bollato di € 0,52 per ogni facciata di elaborato grafico, per un totale di € 142,58; IV) € 1.200,00; V) 1.500,00 per un totale di € 4.842,58, salvo conguagli. Pertanto si avrà:

Valore fabbricato conforme lotto H) = Valore fabbricato sanato - Valore oneri rilascio certificato di agibilità = € 327.734,75 - € 4.842,58= € 322.892,17 .

Il valore quindi complessivo degli immobili oggetto di E.I. è di **€ 1.169.403,82 pari a £ 2.264.281.535** (dicasi EURO unmilionecentosessantannovequattrocentotre/82), mentre il valore delle quote E) ed F) in capo all'esecutata è di **€ 23.260,00** (dicasi EURO ventitremiladuecentosessanta/00). Il CTU nel corso degli accessi ha inviato delle comunicazioni ai coeredi dell'esecutata, mentre manca la documentazione probante l'avviso da farsi al cointestatario (la Sig.ra NINIVAGGI Maria, coniuge di uno dei coeredi di CARBONE Pasquale) dei beni staggiti ed indicati nella presente relazione di perizia, come "Lotto F".

Ciò è quanto il C.T.U. può relazionare al termine di complesse indagini, in espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Matera, 16 aprile 2009

IL C.T.U.
Dr. For. *Vito E. SELLITRI*