

Tribunale di Matera – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedure Esecutive riunite R.G.E. n° 76/2006 – 60/2022

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

INTEGRAZIONE

PROMOSSA DA

CURATELA DEL FALLIMENTO _____ + altri

CONTRO

G.E. – dott.ssa FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

PREMESSA

Preliminarmente si rileva che lo scrivente CTU non ha accesso al fascicolo telematico della procedura RGE 60/2022 così come al fascicolo RGE 76/2006 del quale può verificare gli eventi senza poter avere accesso ai documenti pertanto, non è stato possibile verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa alla particella 34 del foglio 76 del Comune di Montescaglioso.

Con decreto del G.E., dott.ssa F. BERLOCO, il sottoscritto Geometra Cosimo Brucoli, in qualità di CTU con primo incarico già espletato e con prima perizia regolarmente depositata nell'anno 2019, veniva invitato all'espletamento di nuovo incarico integrativo in considerazione dell'intervenuta variazione dei beni inseriti nel lotto unico della perizia originaria relativa alla procedura esecutiva n. 76/2006. In seguito all'intervenuto pignoramento, a mezzo di una nuova procedura, di un bene immobile organicamente unito al compendio immobiliare in parte già periziato, al fine di aggiornare la valutazione il



Giudice, all'udienza del 12 gennaio 2023, "Visto il provvedimento di riunione del fascicolo n. 60/2022 alla presente procedura invita il CTU ad integrare la propria relazione di stima valutando anche la particella 34 del Fg. 76".

Ai fini dello svolgimento del compito assegnato, il sottoscritto ritiene non necessarie ulteriori attività di sopralluogo essendo, il nuovo bene da stimare, un'area che per natura uso e destinazione risulta oggi "asservita" al complesso edilizio già in parte valutato e destinato ad attività ricettivo/ricreativa.

Gli immobili già trattati nella relazione depositata nell'anno 2019 ed oggetto del verbale di pignoramento immobili Repertorio 180 del 18/07/2006 trascritto il 08/08/2006 al n. 6564 RP e 8995 RG, componenti il compendio unico valutato con l'identificativo **Lotto: 001 - COMPLESSO RICREATIVO-RICETTIVO**, sono catastalmente individuati al foglio di mappa n. 76, mappali 101 (E.U. D/3), 100 (E.U. D/1), 35 (terreno qualità pascolo), 78 (terreno qualità seminativo), 92 (terreno qualità seminativo), 93 (terreno qualità seminativo), 99 (terreno qualità seminativo).

Nell'elaborato peritale già depositato i beni immobili vengono così descritti:

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: con sede in
MONTESCAGLIOSO (MT),

foglio 76, particella 101, indirizzo Montescaglioso Via Ginosa snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria D/3, rendita € 3672,00. Derivante da: Costituzione a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia del 14.06.1997. Confini: La particella 101 è circondata da particelle appartenenti alla stessa ditta esecutata (p.lle 35 e 99 a nord - est e sud est e p.lla 34 non pignorata a ovest);

foglio 76, particella 100, indirizzo Montescaglioso via Ginosa snc, piano T, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 185,92. Derivante da: Costituzione in data 14.06.1997. Confini: sui quattro lati con p.lla 34 di proprietà della stessa ditta esecutata. **L'immobile non risulta allo stato liberamente accessibile in quanto, l'accesso all'area recintata avviene attraverso una proprietà non oggetto di pignoramento.**



Note: L'unità immobiliare distinta con il numero 100 di particella, costituiva, all'origine, elemento accessorio dell'attività ricettiva ricreativa in essere in quanto, in detto manufatto, trovano allocazione i locali tecnici destinati all'alimentazione elettrica del complesso immobiliare. Attualmente l'utenza elettrica che alimenta l'impianto elettrico interno al fabbricato principale, deriva da una nuova fornitura elettrica non allacciata alla centrale ricavata nella p.lla 100.

foglio 76, particella 35, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 0.73.85, reddito dominicale: € 7.63, reddito agrario: € 2.67. Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595. Confini: confina a nord con il Regio Tratturello Miglionico - Metaponto, a est e sud con p.lla 99-101 (pignorate) ed ad ovest con p.lla 34 di proprietà della stessa ditta esecutata.

foglio 76, particella 78, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.30.48, reddito dominicale: € 16.53, reddito agrario: € 9.44. Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595. Confini: Confina a sud con p.lla 98 in proprietà di a est con p.lla 79 di proprietà del a nord con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto ad ovest con p.lle 101-99 di proprietà dell'esecutato. **Note:** N.B. l'angolo sud della p.lla 78, risulta parte integrante della superficie coltivata adiacente la p.lla 98 in proprietà

foglio 76, particella 92, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.09.17, reddito dominicale: € 4.97, reddito agrario: € 2.84. Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595. Confini: Confine a sud con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto e a nord con p.lla 91 in ditta **Note:** N.B. La p.lla 92 sembrerebbe, dalla consultazione della cartografia RSDI, parte integrante della superficie coltivata della p.lla 91. Già nell'anno 1993 il Consorzio di Bonifica liquidava ai danti causa della l'indennità di asservimento per interramento di una condotta irrigua essendosi dichiarati possessori della p.lla 92. Nella realtà però, se si considera il confine sud della particella 99 coincidente con lo spigolo della recinzione in rete metallica che racchiude la proprietà pignorata in quel punto del confine con la p.lla 98, la p.lla 92 ricade nell'area non



coltivata a sud del canale di bonifica non inserito sulle mappe catastali e, senza soluzione di continuità, unità alla p.lla 34.

foglio 76, particella 93, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.18.58, reddito dominicale: € 10.08, reddito agrario: € 5.76. Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595. Confini: a nord con canale di bonifica non riportato in mappa, realizzato in adiacenza del con-fine con la p.lla 91. ad est con p.lla 81 Demanio dello stato ed a sud con Regio Tratturello Miglionico - Metaponto.

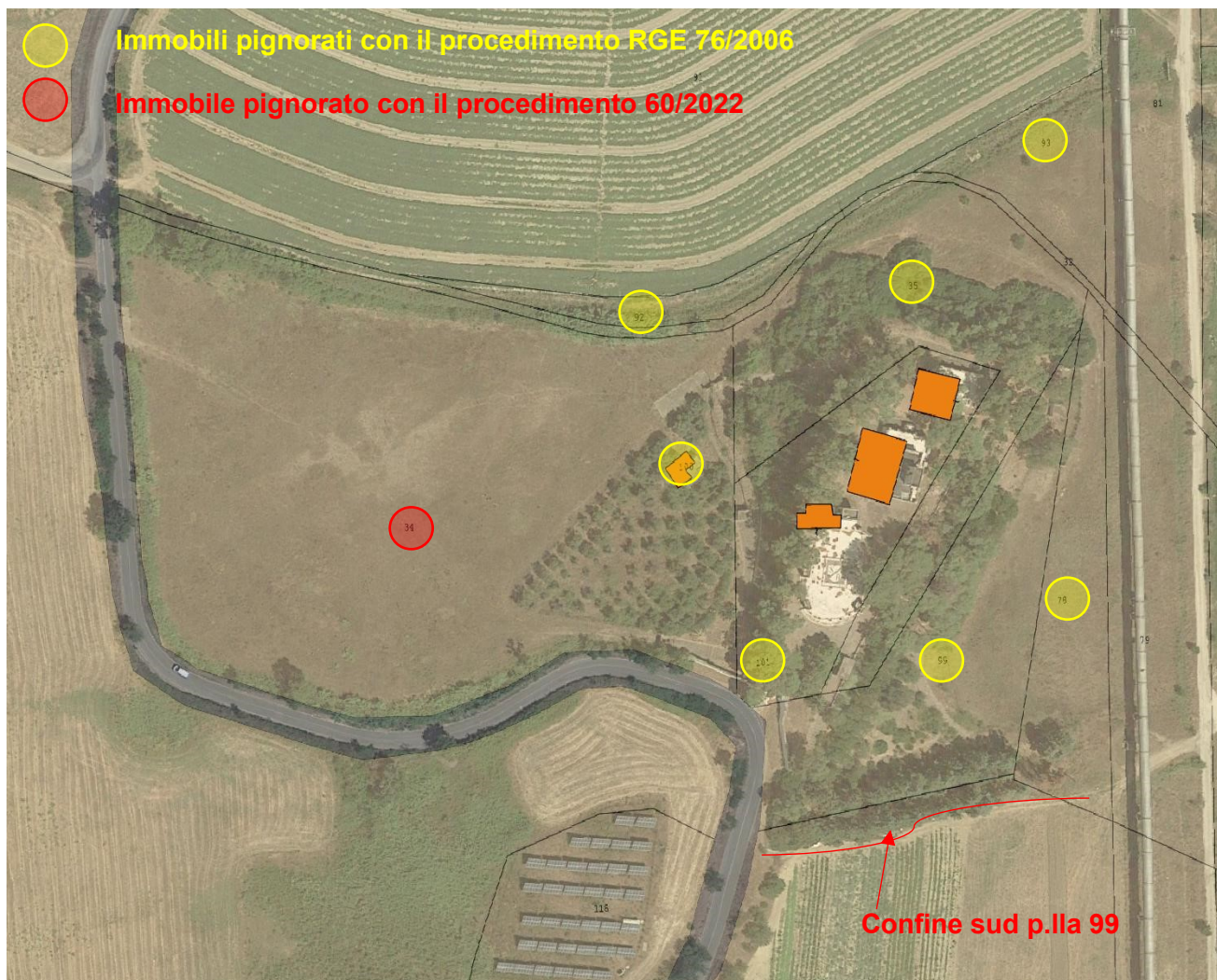
foglio 76, particella 99, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.62.23, reddito dominicale: € 30.53, reddito agrario: € 16.07. Derivante da: Atto di compravendita per notaio Prospero Mobilio in data 19.01.1995 Rep. 10595. Confini: Confina a sud con p.lla 98 in proprietà di a est con p.lla 78
e a ovest con p.lla 35 di proprietà dell'esecutato.

Dal punto di vista qualitativo, alcune particelle terreni (35 e 99) non coincidono con quanto riportato in visura catastale. In particolare tutte le particelle, a meno delle p.lla 92-93-78 e parte della 99 e della 35, sono "asservite" al nucleo ricettivo costituito dalla p.lla 101 e, per la quale, assolvono la funzione di corte e sono, per gran parte della loro superficie, da essenze arboree e piante ornamentali. Tutta la superficie libera non asservita all'attività ricettiva è invece destinata a coltura seminativa.

In seguito al nuovo pignoramento ed al procedimento unito N. RGE 60/2022, anche l'area destinata a parcheggio, asservita agli immobili pignorati nel procedimento N. RGE 76/2006 ed identificata con la particella 34 del foglio di mappa 76, è ora disponibile alla procedura esecutiva per essere posta in asta a compimento dell'intero iter procedurale.

Nella planimetria catastale su base ortofoto sotto riportata è chiaramente visibile la disposizione e la destinazione delle varie porzioni di terreno asservite o meno al manufatto edilizio (p.lla 101) un tempo utilizzato quale immobile ricettivo/ricreativo





Come già dichiarato nella perizia di stima agli atti, il compendio risulta **“Occupato dal debitore”**, in particolare, nelle note relative allo stato di possesso a pagina 7 si dichiara: **La particella pignorata 92 è stata, in data 21.03.2003, oggetto di decreto di imposizione di servitù permanente n. 7602/2003/D.130 a favore del Demanio della Regione Basilicata e contro**

già proprietari della particella 91, danti causa della attuale proprietaria

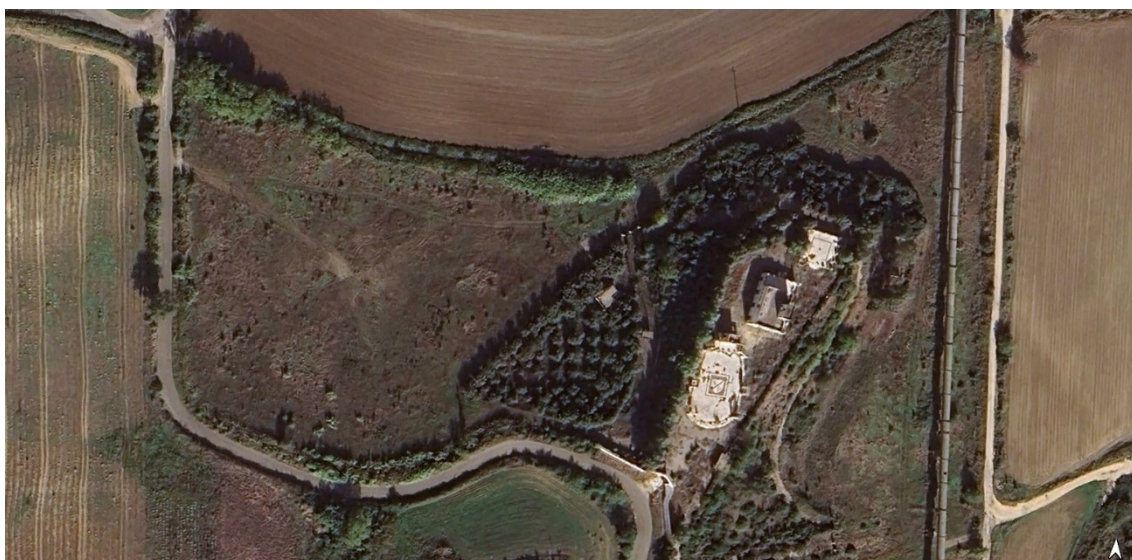
La cartografia regionale RSDI sembrerebbe avallare l'ipotesi di appartenenza della p.lla 92 alla superficie della p.lla 91, diversamente, la sovrapposizione delle particelle catastali con la cartografia aerea ancorata al confine sud della p.lla 99 indica che la p.lla 92 è invece parte integrata della superficie della p.lla 34 a valle del canale di bonifica.





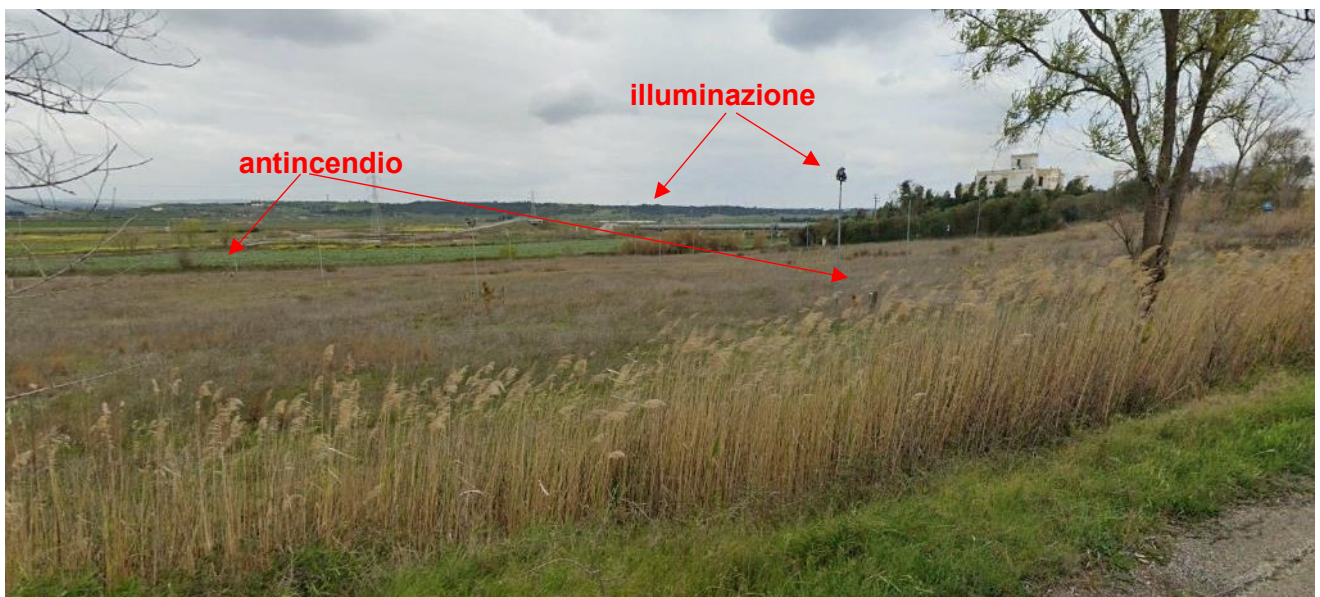
DESCRIZIONE P.LLA 34 FG. 76

Con il procedimento RGE 60/2022, si è inteso pignorare il bene che, per sua destinazione giuridica e di fatto, “appartiene” all’attività ricreativo/ricreativa autorizzata dal Comune di Montescaglioso con la variante allo strumento urbanistico approvata con D.C.C. n. 89 del 19.12.1984. La particella di cui trattasi infatti è destinata, nella variante urbanistica approvata, ad area parcheggio a servizio della struttura. Allo stato l’area, seppur in evidente stato di abbandono, non può essere utilizzata ad altri scopi a meno di importanti opere di bonifica dello strato superficiale e smantellamento dell’impianto di illuminazione e della rete antincendio all’epoca realizzata per il rilascio dell’agibilità per l’uso consentito.





Nell'immagine sopra riportata estratta da Google Heart e datata marzo 2021, sono ben visibili l'impianto di illuminazione e l'impianto antincendio.



Come ben evidente nell'ortofoto riportata a pagina 6 e risalente al 1.11.2023, parte della superficie della p.la 34 non utilizzata nel progetto autorizzata a parcheggio, è interessata dalla presenza di piante di ulivo, tale zona risulta recintata con rete metallica e contiene, nel suo perimetro, il manufatto edilizio con destinazione centrale elettrica p.la 100.

Nella planimetria generale di progetto Tav 10 (all. 4a della perizia agli atti), sono ben individuate tutte le aree del compendio e le relative destinazioni.



COMUNE DI MONTESCAGLIOSO
PROVINCIA DI MATERA

Vi sono i Aquedotti
Emanato ed approvato dalla
Commissione di Piano Edilizia
nella seduta del 6-6-1996-ver. 16/11
Il C.A.S. 033/10750150
fio. ing. comunale

TIMBRO REGIONE

A. S. M. B. A. C. C. O.
S. P. A. C. C. I. A. T. A.



TAV. 10
PLANIMETRIA GENERALE

22 LUG. 1996

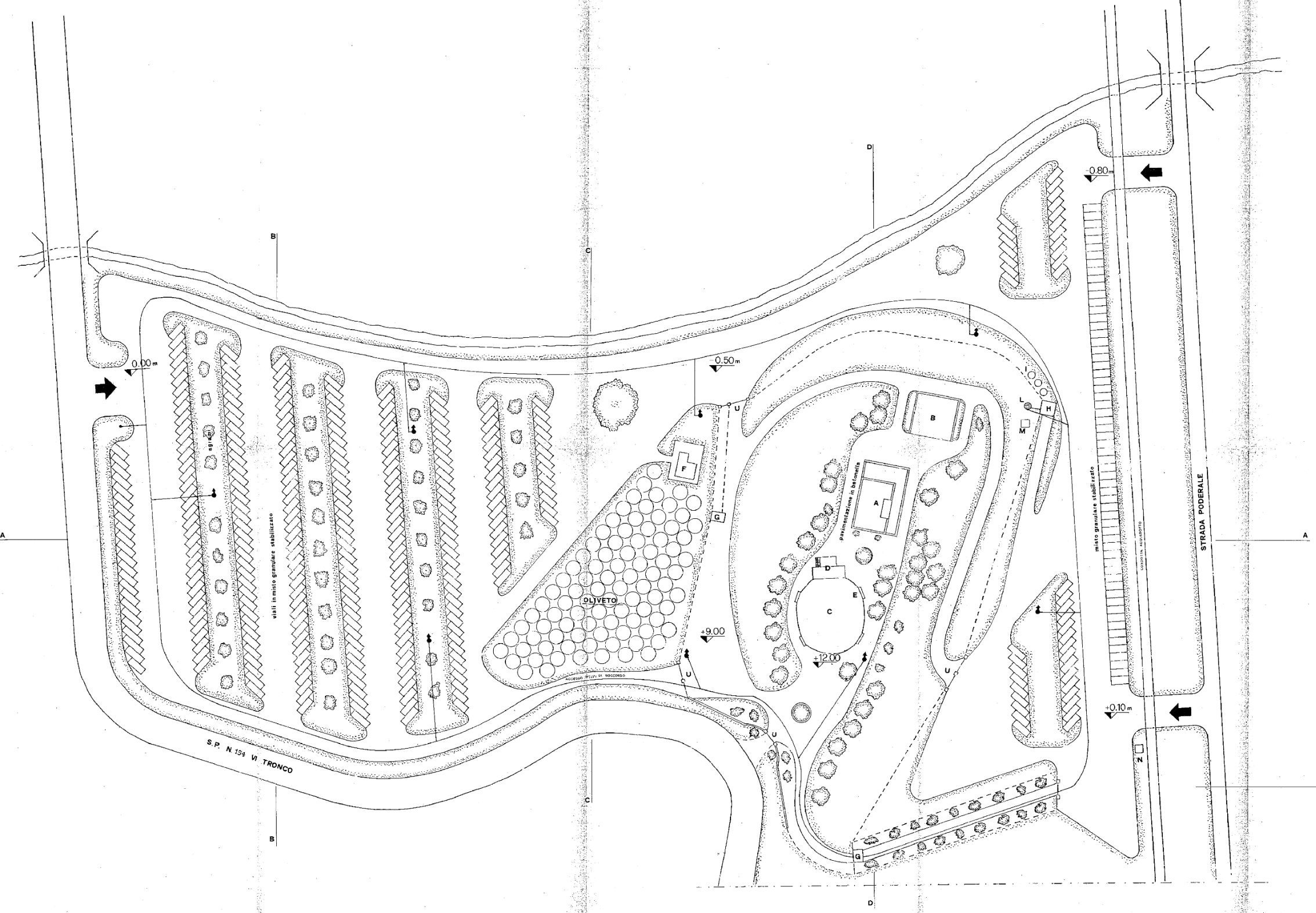
SCALA 1:500

PROGETTISTI:
DR. ING. PIER PAOLO NOBILE - DR. AGR. ROCCO NOBILE
Via Porta Scavone, 2 - Montescaglioso (MT) - Tel. 0835/200930 - 200931

COMMITTENTE:
SELVAPLANA S.R.L. - VIALE ALDO MORO, 85 - MONTESCAGLIOSO (MT)
Tel. 0835/200930 - 207756 - Fax 0835/200930

LEGENDA

A	Fabbricato a due piani: bar, cucina, direzione, alloggio custode, spogliatoi personale
B	Servizi igienici con locale pronto soccorso
C	Pista
D	Gruppo consolle - palcoscenico
E	Archi di sostegno per luci e diffusori acustici
F	Cabina Enel con annesso locale per gruppo elettrogeno
G	Biglietterie
H	Locale antincendio
I	Fosse settiche tipo Imhoff
L	Riserva idrica antincendio
M	Riserva idrica acqua potabile
N	Pozzo di acqua sorgiva
U	Uscite
●	Istranti soprastuolo
—●—	Attacco singolo autopompa Vigili del Fuoco
—	Recinzione



AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE **PIGNORATO**

Come già relazionato anche nella stima immobiliare in atti sin dal 2019, le condizioni macro e micro economiche esistenti nel particolare mercato immobiliare in cui si colloca il bene oggetto della presente stima, ancor oggi attuali, attraversa un forte momento di crisi, prova ne è, che l'unico "comparabile" individuato nel mercato assimilato degli Agriturismo, risulta tutt'ora pubblicato nel sito idealista.it, con il prezzo ridotto rispetto all'annuncio del 2019 di circa il 10% (vedi allegato 5).

In aggiunta, nella presente perizia di stima è stato individuato un ulteriore comparabile desunto da un nuovo annuncio di vendita di struttura agrituristica, posta a soli 1,3 Km dal bene pignorato.



L'annuncio di vendita pubblicato nella pagina web <https://www.gateway.com/wimmobiliwbasilicatawmaterialawberaldawidw372991> (Allegato 6) offre in vendita una struttura ricettiva funzionante di 17 camere, estesa su una superficie coperta di 870 mq con annessa piscina e giardino, al prezzo di € 1.050.000,00.

Sulla scorta dei dati sopra indicati, atteso lo stato di conservazione/manutenzione in cui versa il compendio pignorato, immaginare ad un incremento di valore di quanto già stimato per il sol fatto di aver aggiunto al compendio una "importante" superficie destinata a



parcheggi rappresenta una pura utopia.

A parere dello scrivente infatti, la valutazione già eseguita, risulta allo stato la più probabile atteso che, ove ci fosse una reale asta competitiva al momento della vendita, il valore non potrà che aumentare.

In relazione a quanto già valutato riguardo le superfici ragguagliate e considerato che dei 24.679 mq di superficie della p.lla 34, circa 3.000 sono occupati da un uliveto, la nuova superficie ragguagliata del compendio, considerando il coefficiente 0,10 per le superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive, considerate tutte alla stregua di pertinenze ornamentali (giardino e parcheggi), è pari a:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BAR - PIZZERIA PIANO TERRA	sup reale lorda	235,40	1,00	235,40
FORESTERIA - UFFICI PIANO PRIMO	sup reale lorda	177,60	1,00	177,60
PORTICATO PIANO TERRA	sup reale lorda	76,30	0,25	19,08
TERRAZZO AL PIANO PRIMO	sup reale lorda	134,08	0,25	33,52
TERRAZZO AL SECONDO PIANO	sup reale lorda	177,00	0,25	44,25
CONSOLLE - IMPIANTI ACUSTICI	sup reale lorda	67,00	0,50	33,50
LOCALE SERVIZI IGIENICI	sup reale lorda	132,00	0,50	66,00
CORTE ESTERNA - PIAZZALE DISCOTECA - SISTEMAZIONE A VERDE	sup reale lorda	6.500,00	0,10	650,00
PARCHEGGIO	sup reale lorda	21.679,00	0,10	2.167,90
ULIVETO	sup reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
TERRENO AGRICOLO	sup reale lorda	14.693,00	1,00	14.693,00
		46.871,38		21.120,25

Sulla scorta delle superfici sopra riportate, la valutazione dei corpi costituenti il lotto unico di vendita del compendio immobiliare pignorato alla società catastalmente individuato dalle particelle 101, 100, 99, 93, 92, 78, 35 e 34, viene rivalutato alla data odierna come da seguente schema premettendo che, il periodo post Covid-19 ha determinato una situazione senza precedenti per il mercato italiano delle costruzioni poiché, alla ripresa delle attività economiche si è affiancato un aumento generalizzato dei costi che hanno subito, rispetto a quelli stimati all'epoca del deposito della relazione di stima



agli atti, un incremento del +25,4% rispetto a gennaio 2020 (da "Construction Cost Report 2022" elaborato da GAD, società milanese specializzata in attività di QS e Cost Management). Al valore di mercato stimato pertanto con il criterio sintetico comparativo considerando la struttura funzionante e pronta all'uso, andremo a detrarre i costi di ripristino della funzionalità e di ristrutturazione stimati per la zona struttura ricettiva in € 450,00 al mq e per la zona parcheggi in € 10,00 al mq. Tali costi, desunti da una analisi di mercato riferita a ristrutturazioni "leggere" prive di interventi strutturali, incidono per circa il 50% del valore venale dell'immobile in condizioni di "utilizzabilità".

Valutazione corpi:

ATTIVITA' RICREATIVA -

Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 550.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 482.076,96.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BAR - PIZZERIA PIANO TERRA	235,40	€ 300,00	€ 70.620,00
FORESTERIA - UFFICI PIANO PRIMO	177,60	€ 300,00	€ 53.280,00
PORTICATO PIANO TERRA	19,08	€ 300,00	€ 5.724,00
TERRAZZO AL PIANO PRIMO	33,52	€ 300,00	€ 10.056,00
TERRAZZO AL SECONDO PIANO	44,25	€ 300,00	€ 13.275,00
CONSOLLE - IMPIANTI ACUSTICI	33,50	€ 300,00	€ 10.050,00
LOCALE SERVIZI IGIENICI	66,00	€ 300,00	€ 19.800,00
CORTE ESTERNA - PIAZZALE	650,00	€ 300,00	€ 195.000,00
DISCOTECA - SISTEMAZIONE A VERDE			
PARCHEGGIO	2.167,90	€ 300,00	€ 650.370,00
ULIVETO	3.000,00	€ 1,90	€ 5.700,00
TERRENO AGRICOLO	14.693,00	€ 1,72	€ 25.271,96
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 550.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.059.146,96
refacimento impianti - sistemazioni esterne area edifici € 450 mq per superficie lorda dei manufatti stimata in mq 610. detrazione di € 274.000,00			€ -274.500,00
refacimento area parcheggio - revisione impianto illuminazione e antincendio, bonifica superfici etc. € 10 mq x 21.679 = € 216.790,00			€ - 216.790,00
Valore corpo			€ 567.856,96
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 558.928,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 558.928,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Teatri, cinematografi, sale per concerti [D3]	21.120,25	€ 558.928,48	€ 558.928,48

VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO: € 558.928,48

Matera 27.11.2023

IL CTU GEOM. COSIMO BRUCOLI



ELENCO ALLEGATI

1. VISURA TERRENI
2. VISURA FABBRICATI
3. TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO P.LLA 34 FG 76
4. AGGIORNAMENTO VISURA IPOTECARIA
5. ANNUNCIO VENDITA AGRITURISMO ROTONDELLA
6. ANNUNCIO VENDITA AGRITURISMO C.DA SAN MARCO - BERNALDA

