

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BVG CREDIT FINANCE SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **48/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa MARIADOMENICA MARCHESE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ingegnere CLAUDIO CAPOLUPO  
**Codice fiscale:** CPLCLD73T28G786E  
**Studio in:** VIA DE RUGGIERI 1 - 75100 MATERA  
**Email:** consulenzaaziendale.cc@gmail.com  
**Pec:** claudio.capolupo@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

**Categoria:** agricolo

Parodi Marcella c.f.

foglio 21, particella 14,

indirizzo C.da Cardinale snc piano S1-T, comune A942; superficie TOTALE: ha 6 are 17 ca 05, sezione censuaria A942 foglio 21, particella 14, qualità Ente urbano

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Categoria:** agricolo

, foglio 21, particella 78,

comune A942; superficie TOTALE: are 76 ca 20 Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/06/2003 protocollo n. MT0054217 in atti dal 03/06/2013 Registrazione UR Sede: POLICORO Volume: 6 n: 212 del 03/12/2003 succ. di (n. 2948.1/2013), sezione censuaria A942 foglio 21, particella 78, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 7620, reddito dominicale: € 7,87, reddito agrario: € 13,77,

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Categoria:** Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

foglio 21, particella 14,

Sub 2 Comune A942;, foglio 21, particella 14, subalterno 2, indirizzo C.da Cardinale, piano S1-T, comune A942, categoria D6, rendita € 35164

### 2. Stato di possesso

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO



**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

**Creditori Iscritti:** , Equitalia Basilicata Spa

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Creditori Iscritti:** , Equitalia Basilicata Spa

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Creditori Iscritti:** , Equitalia Basilicata Spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni (VV. ALL.TO ISPEZIONI IPOTECARIE.PDF)

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** C.da Cardinale Snc - Nova Siri - Nova Siri (MT) - 75020

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 4.232.805,42



Beni in Nova Siri (MT)  
Località/Frazione Nova Siri  
C.da Cardinale Snc

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO (VV. ALL.TO ELABORATO PLANIMETRICO.PDF)**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 14.**

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di ' - Piena proprietà**

- Residenza: GENOVA - Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul debitore: GLI ALTRI INTESTATARI SONO, PER 1/3

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Parodi Marcella c.f.

, foglio 21, partecella 14, indirizzo C.da Cardinale snc piano S1-T, comune A942; superficie TOTALE: ha 6 are 17 ca 05 , sezione censuaria A942, foglio 21, particella 14, qualità Ente urbano

Derivante da: Tipo Mappale del 18/06/2002 protocollo n.ro 56528 in atti dal 18/06/2002 (n.629.1/2002)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 78.**

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di - Piena proprietà**

- Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul debitore: GLI ALTRI INTESTATARI SONO, PER 1/3

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Parodi Marcella c.f.

, foglio 21, partecella 78, comune A942; superficie TOTALE: are 76 ca 20 Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/06/2003 protocollo n. MT0054217 in atti dal 03/06/2013 Re-



gistrazione UR Sede: POLICORO Volume: 6 n: 212 del 03/12/2003 succ. di (n. 2948.1/2013) , sezione censuaria A942, foglio 21, particella 78, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 7620, reddito dominicale: € 7,87, reddito agrario: € 13,77  
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 22/10/1990 IN ATTI DAL 03/07/1991(n. 24.9/1990)  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2.**

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di ' - Piena proprietà**

- Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul debitore: GLI

ALTRI INTESTATARI SONO, PER 1/3

, ENTRAMBI DECEDUTI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

cella 14, Sub 2 Comune A942;, foglio 21, particella 14, subalterno 2, indirizzo C.da Cardinale, piano S1-T, comune A942, categoria D6, rendita € 35164

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2003 protocollo n. 61474 in atti dal 28/06/2003; VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4493.1/2003); COSTITUZIONE del 28/06/2002 protocollo n. 62864 in atti dal 28/06/2002 COSTITUZIONE (n. 867.1/2002).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Area di terreno di pertinenza dei fabbricati

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi WWF Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Zona archeologica .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 14  
agricolo sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc  
Libero**



**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 78**  
**agricolo sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2**  
**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc**  
**Libero**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

###### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di Madio Nicola in  
data 15/06/2001 ai nn. 32108 iscritto/trascritto a POTENZA in data 18/06/2001 ai nn.  
4613/714;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

- ; Derivante da: TRASCRIZIONE ; A rogito di UFF. GIUDIZ. TRIB.LE DI MATERA in data  
15/02/2010 ai nn. 1244 iscritto/trascritto a Matera in data 22/01/2010 ai nn.  
1521/1060;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
A rogito di in data 10/04/2018 ai nn. 540 iscritto/trascritto a Ma-  
tera in data 18/05/2018 ai nn. 4789/3599;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di Madio Nicola in  
data 15/06/2001 ai nn. 32108 iscritto/trascritto a POTENZA in data 18/06/2001 ai nn.  
4613/714;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

- ; Derivante da: TRASCRIZIONE ; A rogito di UFF. GIUDIZ. TRIB.LE DI MATERA in data  
15/02/2010 ai nn. 1244 iscritto/trascritto a Matera in data 22/01/2010 ai nn.  
1521/1060;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
A rogito di in data 10/04/2018 ai nn. 540 iscritto/trascritto a Ma-  
tera in data 18/05/2018 ai nn. 4789/3599;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di Madio Nicola in  
data 15/06/2001 ai nn. 32108 iscritto/trascritto a POTENZA in data 18/06/2001 ai nn.  
4613/714;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2



- ; Derivante da: TRASCRIZIONE ; A rogito di UFF. GIUDIZ. TRIB.LE DI MATERA in data 15/02/2010 ai nn. 1244 iscritto/trascritto a Matera in data 22/01/2010 ai nn. 1521/1060;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di  
; A rogito di in data 10/04/2018 ai nn. 540 iscritto/trascritto a Matera in data 18/05/2018 ai nn. 4789/3599;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

#### 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

#### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

## 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 41601,60; Importo capitale: € 20800,80 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 13/12/2008 ai nn. 196/2007; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/12/2008 ai nn. 11500/2003

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 42808,98; Importo capitale: € 21404,49 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 11/12/2008 ai nn. 578/2008; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/12/2008 ai nn. 12165/2434

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 41601,60; Importo capitale: € 20800,80 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 13/12/2008 ai nn. 196/2007; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/12/2008 ai nn. 11500/2003

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 42808,98; Importo capitale: € 21404,49 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 11/12/2008 ai nn. 578/2008; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/12/2008 ai nn. 12165/2434

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 41601,60; Importo capitale: € 20800,80 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 13/12/2008 ai nn. 196/2007; Iscritto/trascritto a MATERA in data 18/12/2008 ai nn. 11500/2003

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2





- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata Spa; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 42808,98; Importo capitale: € 21404,49 ; A rogito di EQUITALIA BASILICATA SPA in data 11/12/2008 ai nn. 578/2008; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/12/2008 ai nn. 12165/2434

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Foglio 21 P.IIa 14

sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Foglio 21 P.IIa 78

sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2  
**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Nova Siri (MT), C.da Cardinale Snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 104/1999 e successive varianti.  
Intestazione: Concessione edilizia  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: EDIFICAZIONE CENTRO SPORTIVO TURISTICO  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 22/07/2002 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 9671/2001  
Tipo pratica: DIA di Variante in sanatoria  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 9671  
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 104/1999 e successive varianti.  
Intestazione: Concessione edilizia  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: EDIFICAZIONE CENTRO SPORTIVO TURISTICO  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 22/07/2002 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

**agricolo sito in frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 9671/2001  
Tipo pratica: DIA di Variante in sanatoria  
Oggetto: variante



Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 9671  
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** sito in **frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 104/1999 e successive varianti.  
Intestazione: Concessione edilizia  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: EDIFICAZIONE CENTRO SPORTIVO TURISTICO  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 22/07/2002 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** sito in **frazione: Nova Siri, C.da Cardinale Snc**  
Numero pratica: 9671/2001  
Tipo pratica: DIA di Variante in sanatoria  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/07/2001 al n. di prot. 9671  
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 10029/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

#### **7.1 Conformità edilizia:**

##### **agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14

##### **agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 78

##### **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2



**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1750 del 02/11/1988
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.lla 14

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1750 del 02/11/1988
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.lla 78

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1750 del 02/11/1988
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Foglio 21 P.IIa 14**

Terreno sito in agro di Nova Siri, alla C.da Cardinale, identificato al Catasto Urbano Fg. 21 p.IIa 14, consistenza Ha 6.17.05

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3** di **1** - **Piena proprietà**

C

- Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul de-

bitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61.705,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente tessitura fine (argille e limi)

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti impianto irrigazione giardino

Colture arboree agrumeto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento vi è una condizione di degrado generalizzato, dovuto alla manutenzione assente del fondo e dei fabbricati ivi presenti. Erba alta, alberi da sfrondare e da potare, strada di accesso da ripristinare.

**Impianti:**



**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	61.705,00	1,00	61.705,00
		<b>61.705,00</b>		<b>61.705,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Foglio 21 P.IIa 78**

Terreno sito in agro di Nova Siri, alla C.da Cardinale, identificato al Catasto Terreni Fg. 21 p.IIa 78, consistenza mq. 7620

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.620,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente tessitura fine (argille e limi)

Sistemazioni agrarie non presenti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento vi è una condizione di degrado generalizzato, dovuto alla manutenzione assente del fondo e dei fabbricati ivi presenti. Erba alta, alberi da sfrondare e da potare, strada di accesso da ripristinare.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	7.620,00	1,00	7.620,00
		<b>7.620,00</b>		<b>7.620,00</b>

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2**

Centro Turistico Sportivo costituito da complesso di fabbricati, funzionali al Centro, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 21 P.IIa 14 Sub. 2



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15.051,72**

E' posto al piano: s1-t

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIA

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento vi è una condizione di degrado generalizzato, dovuto alla manutenzione assente del fondo e dei fabbricati ivi presenti. Erba alta, alberi da sfrondare e da potare, strada di accesso da ripristinare.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**



Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Complesso residenziale turistico costituito da piano terra e piano interrato oltre strutture ludico-ricettive, variamente organizzato per attività della ristorazione, alberghiera, ludiche, sportive e didattiche. Il tutto immerso in vasta area verde di pertinenza recintata con alberi da frutto e piante ornamentali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. Ristorante	sup reale netta	615,24	1,00	615,24
P.T. Cucine	sup reale netta	143,00	1,00	143,00
P.T. Sala Discoteca	sup reale netta	290,87	1,00	290,87
P.T. Uffici e servizi	sup reale netta	68,40	1,00	68,40
P.T. Infermeria	sup reale netta	23,50	1,00	23,50
P.T. Aule didattiche	sup reale netta	115,50	1,00	115,50
P.T. Terrazzo coperto	sup reale netta	162,75	1,00	162,75
P.T. Atrio scoperto centrale	sup reale netta	266,50	1,00	266,50
P.I. Servizi sala ristorante	sup reale netta	194,76	1,00	194,76
P.I. Depositi vasche di compenso	sup reale netta	277,75	1,00	277,75
P.I. Palestra + servizi e accessori	sup reale netta	586,50	1,00	586,50
P.I. Servizi igienici rist. e discoteca	sup reale netta	48,00	1,00	48,00
P.I. Locali termico idraulico e rifiuti	sup reale netta	102,00	1,00	102,00
P.I. Corsia di servizio	sup reale netta	339,50	1,00	339,50
Piscina ludica	sup reale netta	1.266,75	1,00	1.266,75
P.T. Spogliatoi+servizi+passaggi al coperto	sup reale netta	235,00	1,00	235,00
P.T. Solarium	sup reale netta	1.355,00	1,00	1.355,00
P.T. altre aree pavimentate	sup reale netta	740,00	1,00	740,00
P.T. anfiteatro -fabbricato di servizio attori	sup reale netta	136,60	1,00	136,60
P.T. anfiteatro - Servizi igienici	sup reale netta	52,80	1,00	52,80
P.T. anfiteatro - Palcoscenico	sup reale netta	110,72	1,00	110,72
P.T. anfiteatro - Rampe disabili	sup reale netta	48,60	1,00	48,60
P.T. anfiteatro - Rampe scale	sup reale netta	16,88	1,00	16,88
P.R. anfiteatro - Gradinata	sup reale netta	470,00	1,00	470,00
P.T. Pizzeria - Pizzeria e annessi	sup reale netta	125,00	1,00	125,00
P.T. Pizzeria - Servizi igienici	sup reale netta	71,30	1,00	71,30
P.T. Pizzeria - Pista da ballo	sup reale netta	470,00	1,00	470,00
P.T. Pizzeria - Cassa, bi-	sup reale netta	55,30	1,00	55,30



glietteria				
P.T. Pizzeria - Area pavi- mentata	sup reale netta	271,80	1,00	271,80
P.T. Pizzeria - cabina locale tecnico	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
1° P. - Pizzeria - terrazza , pista da ballo	sup reale netta	240,90	1,00	240,90
1° P. - Pizzeria - Scalinata	sup reale netta	36,00	1,00	36,00
Campo da tennis mis., 38,20x20,00	sup reale netta	784,00	1,00	784,00
Campo da tennis mis., 42,50 x 24,20	sup reale netta	1.101,10	1,00	1.101,10
Campo da tennis mis., 40,00 x 22,00	sup reale netta	880,00	1,00	880,00
Campo da tennis mis., 40,00 x 22,00	sup reale netta	880,00	1,00	880,00
n. 2 Campi da bocce mis 27,50 x 3,50	sup reale netta	192,50	1,00	192,50
Campo di calcetto	sup reale netta	1.344,00	1,00	1.344,00
Piscina agonistica	sup reale netta	429,00	1,00	429,00
P.T. - Spogliatoi squadre	sup reale netta	114,92	1,00	114,92
P.T. Servizi igienici	sup reale netta	142,40	1,00	142,40
P.T. Spogliatoi arbitri	sup reale netta	41,88	1,00	41,88
P.T. Infermeria	sup reale netta	34,40	1,00	34,40
P.T. Vani Scale	sup reale netta	24,40	1,00	24,40
P.I. Locale filtri	sup reale netta	60,80	1,00	60,80
P.I. Locale vasca di com- penso	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
P.I. Centrale termica	sup reale netta	26,40	1,00	26,40
		<b>15.051,72</b>		<b>15.051,72</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione degli immobili viene utilizzato il criterio della stima comparativa in relazione a beni aventi le stesse caratteristiche

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie nella zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Foglio 21 P.IIa 14. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 123.410,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	61.705,00	€ 2,00	€ 123.410,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 123.410,00
Valore corpo			€ 123.410,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.136,67

#### Foglio 21 P.IIa 78. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	7.620,00	€ 2,00	€ 15.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.240,00
Valore corpo			€ 15.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.080,00

#### Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.197.859,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. Ristorante	615,24	€ 600,00	€ 369.144,00
P.T. Cucine	143,00	€ 650,00	€ 92.950,00
P.T. Sala Discoteca	290,87	€ 500,00	€ 145.435,00
P.T. Uffici e servizi	68,40	€ 580,00	€ 39.672,00
P.T. Infermeria	23,50	€ 400,00	€ 9.400,00
P.T. Aule didattiche	115,50	€ 500,00	€ 57.750,00
P.T. Terrazzo coperto	162,75	€ 100,00	€ 16.275,00
P.T. Atrio scoperto centrale	266,50	€ 100,00	€ 26.650,00
P.I. Servizi sala ristorante	194,76	€ 200,00	€ 38.952,00
P.I. Depositi vasche di compenso	277,75	€ 300,00	€ 83.325,00
P.I. Palestra + servizi e accessori	586,50	€ 500,00	€ 293.250,00
P.I. Servizi igienici rist. e discoteca	48,00	€ 400,00	€ 19.200,00
P.I. Locali termico idraulico e rifiuti	102,00	€ 300,00	€ 30.600,00
P.I. Corsia di servizio	339,50	€ 100,00	€ 33.950,00
Piscina ludica	1.266,75	€ 400,00	€ 506.700,00
P.T. Spogliatoi+servizi+passaggi al coperto	235,00	€ 300,00	€ 70.500,00



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 48 / 2018**

P.T. Solarium	1.355,00	€ 500,00	€ 677.500,00
P.T. altre aree pavimentate	740,00	€ 100,00	€ 74.000,00
P.T. anfiteatro - fabbricato di servizio attori	136,60	€ 200,00	€ 27.320,00
P.T. anfiteatro - Servizi igienici	52,80	€ 200,00	€ 10.560,00
P.T. anfiteatro - Palcoscenico	110,72	€ 400,00	€ 44.288,00
P.T. anfiteatro - Rampe disabili	48,60	€ 100,00	€ 4.860,00
P.T. anfiteatro - Rampe scale	16,88	€ 100,00	€ 1.688,00
P.R. anfiteatro - Gradinata	470,00	€ 100,00	€ 47.000,00
P.T. Pizzeria - Pizzeria e annessi	125,00	€ 450,00	€ 56.250,00
P.T. Pizzeria - Servizi igienici	71,30	€ 200,00	€ 14.260,00
P.T. Pizzeria - Pista da ballo	470,00	€ 300,00	€ 141.000,00
P.T. Pizzeria - Cassa, biglietteria	55,30	€ 400,00	€ 22.120,00
P.T. Pizzeria - Area pavimentata	271,80	€ 100,00	€ 27.180,00
P.T. Pizzeria - cabina locale tecnico	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
1° P. - Pizzeria - terrazza , pista da ballo	240,90	€ 300,00	€ 72.270,00
1° P. - Pizzeria - Scalinata	36,00	€ 100,00	€ 3.600,00
Campo da tennis mis., 38,20x20,00	784,00	€ 150,00	€ 117.600,00
Campo da tennis mis., 42,50 x 24,20	1.101,10	€ 150,00	€ 165.165,00
Campo da tennis mis., 40,00 x 22,00	880,00	€ 150,00	€ 132.000,00
Campo da tennis mis., 40,00 x 22,00	880,00	€ 150,00	€ 132.000,00
n. 2 Campi da bocce mis 27,50 x 3,50	192,50	€ 50,00	€ 9.625,00
Campo di calcetto	1.344,00	€ 200,00	€ 268.800,00
Piscina agonistica	429,00	€ 400,00	€ 171.600,00
P.T. - Spogliatoi squadre	114,92	€ 350,00	€ 40.222,00
P.T. Servizi igienici	142,40	€ 200,00	€ 28.480,00
P.T. Spogliatoi arbitri	41,88	€ 350,00	€ 14.658,00
P.T. Infermeria	34,40	€ 400,00	€ 13.760,00
P.T. Vani Scale	24,40	€ 100,00	€ 2.440,00
P.I. Locale filtri	60,80	€ 300,00	€ 18.240,00
P.I. Locale vasca di compenso	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
P.I. Centrale termica	26,40	€ 300,00	€ 7.920,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 4.197.859,00</b>



Valore corpo	€ 4.197.859,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.197.859,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.399.286,33

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 21 P.IIa 14	agricolo	61.705,00	€ 123.410,00	€ 41.136,67
Foglio 21 P.IIa 78	agricolo	7.620,00	€ 15.240,00	€ 5.080,00
Foglio 21 P.IIa 14 Sub 2	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]	15.051,72	€ 4.197.859,00	€ 1.399.286,33

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per interventi di ricostruzione	€ -103.703,58

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 4.232.805,42</b>
---	-----------------------

**Allegati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 -

Data generazione:  
30-06-2020

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere CLAUDIO CAPOLUPO**

