

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il sig. Giudice delle esecuzioni dott. Remo Lisco del Tribunale Civile di Matera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 23.06.2009 conferiva l'incarico al sottoscritto Geom. Paolo Meligeni, da Ferrandina; che, in pari data, accettava e prestava giuramento di rito, di procedere alla valutazione di immobili, in danno del sig.ri e

Procedimento registrato al numero 40/03 del ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari e promosso dalla Banca Popolare del Materano.

Nell'affidare l'incarico, il suddetto sig. Giudice formulava i seguenti quesiti:

**1. Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno**, da inviarsi presso il domicilio reale, **al debitore esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:**

**a)** alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel predetto ventennio);

**b)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq. confini e dati catastali attuali;

**c)** all'accertamento della conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

**d)** alla realizzazione , previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**e)** 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 competenti;

f) all'identificazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti;

**2. Rediga** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati;

**3. Alleghi** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;

**4. Alleghi** il perito n° 2 copie cartacee della bozza di ordinanza e di verbale di aggiudicazione, non spillate con la restante relazione

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a un mese prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

## **PREMESSA.**

Dopo aver esaminato gli atti d'ufficio e dopo essersi fornito dei relativi documenti catastali, a seguito di preavviso raccomandato datone alla parte debitrice e a quella procedente in data 19 giugno 2010 ore 9,30, il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi ove insistono gli immobili oggetto di accertamento e stima per dare inizio alle operazioni peritali; che non furono espletate poiché i sig.ri

e  
chiedevano tempo per risolvere bonariamente la vertenza con la Banca Popolare del Materano.

La stessa banca comunicava che erano in corso trattative per un bonario componimento della posizione debitoria dei sig.ri chiedendo al sottoscritto di soprassedere dal sopralluogo fino al 30.09.2011.

Andato deluso, però, ogni tentativo di bonario componimento le operazioni peritali venivano riprese il giorno 11 ottobre 2012 in presenza dei sig.ri e di forza pubblica.

Al fine di poter dare maggiore chiarezza ai quesiti formulati dal sig. Giudice si procede alla descrizione e nello stesso ordine che gli stessi sono stati assegnati.

## **Risposta ai quesiti.**

Gli immobili in descrizione ( trattasi di abitazioni – terreni ) sono ubicati sia nell'abitato di Montalbano Jonico; così distinti:

- abitazione ubicata alla Via Guglielmo Pepe n° 7 piano primo;
- diritti di piena proprietà pari a 15/1680 su abitazione ubicata alla Via Guglielmo Pepe n° 7 piano secondo;
- diritti di piena proprietà pari a 15/1680 su locale deposito ubicato alla Via Guglielmo Pepe n° 7 piano terra;
- abitazione ubicata alla Via Sacro Cuore di Gesù n° 23 piano terra;
- abitazione ubicata alla Via Sacro Cuore di Gesù n° 23 piano primo;
- terreno agricolo in agro di Montalbano Jonico alla Contrada Ischia Pantano Sottano;
- terreni agricoli in agro di Montalbano Jonico alla Contrada Ischia Pantano Soprano;
- fondo rustico in agro di Montalbano Jonico alla Contrada Andriace-Summulco con entrostante fabbricato rurale.

### **IMMOBILE UBICATO ALLA VIA GUGLIELMO PEPE N° 7.**

Trattasi di un'abitazione, situata al piano primo, con accesso, mediante scala condominiale, dalla Via Guglielmo Pepe n° 7.

Essa è composta da n° 4 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 139,00 e commerciale di circa mq. 170,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Pranzo Cucina	39,00 mq.	1,00	39,00 mq.
Letto	21,00 mq.	1,00	21,00 mq.
Letto	31,00 mq.	1,00	31,00 mq.
Letto	32,00 mq.	1,00	32,00 mq.
Bagno	4,00 mq.	1,00	4,00 mq.
Disimpegno	12,00 mq.	1,00	12,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>139,00 mq.</b>		<b>139,00 mq.</b>
Incremento murature			<b>31,00 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>170,00 mq.</b>

(\*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'impianto elettrico esistente e limitato a pochi interruttori e prese.

Risulta inadeguato e fuori norma. Il costo per rendere l'impianto a norma è pari a circa Euro 2.000,00

L'ambiente risulta poco luminoso ed arieggiato.

I 4 vani sono; il pranzo-cucina , e n° 3 letti ; gli accessori risultano il bagno ed il disimpegno. ( *allegato n° 1* )

L'altezza dell'abitazione risulta di circa mt. 5,00 al centro della volta.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: muratura portante, condizioni:buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: a volta, condizioni: buone;

*Copertura (struttura)*: inclinata a falde, condizioni: buone;

*Pareti esterne* : materiale: muratura , condizioni: discrete;

*Gas (impianto)*: inesistente;

*Idrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone;

*Fondazioni (struttura)* : tipologia: fondazioni continue;

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavimentazione interna*: marmettoncini; condizioni: buone;

*Rivestimento*: bagno, piastrelle in ceramica, condizioni: discrete;

*Portone di ingresso*: tipologia: ante a battente: materiale: legno, condizioni: discrete;

*Elettrico ( impianto )*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni pessime, conformità: non rispettosa delle vigenti normative;

*Strutture verticali (struttura)*: materiale: muratura, condizioni: buone;

*Fognatura (impianto)*: tipologia: rete di smaltimento: tubi , recapito: collettore, ispezionabilità: scarsa, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Tinteggiatura interna*: materiale: idropittura per le pareti , condizioni: discrete;

*Apparecchi igienico-sanitari*: materiale vitreus-china di discreta qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: vano scala, Via Guglielmo Pepe e con sovrastante proprietà eredi ( *allegato n° 2* )

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. ( spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni ).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in questione, si eleva per 3 piani fuori terra.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest ed posteriore ad est.

Nonostante abbia una vetustà di circa un secolo, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Trattasi di immobile edificato antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia con riguardo all'edificabilità di immobili.

Certificato di agibilità: ( attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'abitazione e degli impianti in esso installati ) risulta inesistente; è, quindi, da richiedere agli uffici competenti del Comune di Montalbano Jonico.

Il rilascio di tale certificato necessita dei seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle opere eseguite;
- certificato di corretta esecuzione degli impianti in base alla normativa vigente;
- attestato di prestazione energetica.

Il costo presunto per il rilascio del certificato di agibilità, previa acquisizione della documentazione di cui sopra, è pari ad Euro 3.000,00.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

1. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietaria per  $\frac{1}{2}$ ;
2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietario per  $\frac{1}{2}$ .

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 42, particella n° 370, subalterno n° 7 e particella n° 460 subalterno n° 25, piano primo, Via



Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato ai sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per ½ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per ½.

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**  
*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**  
*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**  
*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri \_\_\_\_\_ a favore della Banca Popolare del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

#### **Iscrizioni:**

Particolare n° 909 del 15/07/1999

Iscrizione di ipoteca Volontaria per la concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A., gravante sull'immobile in oggetto.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

### **DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PARI A 15/1680 SU ABITAZIONE UBIcata ALLA VIA GUGLIELMO PEPE N° 7 PIANO SECONDO.**

Trattasi di un'abitazione , situata al piano secondo, con accesso, mediante scala condominiale, dalla Via Guglielmo Pepe n° 7.

Essa è composta da n° 3 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 82,00 e commerciale di circa mq. 105,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Pranzo Cucina	37,00 mq.	1,00	37,00 mq.
Letto	15,00 mq.	1,00	15,00 mq.
Letto	19,00 mq.	1,00	19,00 mq.
Bagno	6,00 mq.	1,00	6,00 mq.
Disimpegno	5,00 mq.	1,00	5,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>82,00 mq.</b>		<b>82,00 mq.</b>
Incremento murature			<b>23,00 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>105,00 mq.</b>

(\*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'ambiente risulta poco luminoso ed arieggiato.

I 4 vani sono; il pranzo-cucina , e n° 3 letti ; gli accessori risultano il bagno ed il disimpegno. ( *allegato n° 8* )

L'altezza dell'abitazione risulta di circa mt. 4,00 al centro della volta.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: muratura portante, condizioni:buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: a volta, condizioni: buone;

*Copertura (struttura)*: inclinata a falde, condizioni: buone;

*Pareti esterne* : materiale: muratura , condizioni: discrete;

*Idrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone;

*Fondazioni (struttura)* : tipologia: fondazioni continue;

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavimentazione interna*: marmettoncini; condizioni: buone;

*Portone di ingresso*: tipologia: ante a battente: condizioni: discrete;

*Elettrico ( impianto )*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone;

*Strutture verticali (struttura)*: materiale: muratura, condizioni: buone;

*Fognatura (impianto)*: tipologia: rete di smaltimento: tubi , recapito: collettore, ispezionabilità: scarsa, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Tinteggiatura interna*: materiale: idropittura per le pareti , condizioni: discrete;

*Apparecchi igienico-sanitari*: materiale vitreus-china di discreta qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: vano scala, Via Guglielmo Pepe e con sottostante proprietà (allegato n° 2)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti condominiali del fabbricato. ( spese generali per la conservazione ed il godimento delle parti comuni ).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione in questione, si eleva per 3 piani fuori terra.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest ed posteriore ad est.

Nonostante abbia una vetustà di circa un secolo, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Trattasi di immobile edificato antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia con riguardo all'edificabilità di immobili.

Certificato di agibilità: ( attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'abitazione e degli impianti in esso installati ) risulta inesistente; è, quindi, da richiedere agli uffici competenti del Comune di Montalbano Jonico.

Il rilascio di tale certificato necessita dei seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle opere eseguite;
- certificato di corretta esecuzione degli impianti in base alla normativa vigente;

- attestato di prestazione energetica.

Il costo presunto per il rilascio del certificato di agibilità, previa acquisizione della documentazione di cui sopra, è pari ad Euro 3.000,00.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

- nato a il proprietario per 120/1680;
- nato a il proprietario per 120/1680;
- nata a il proprietaria per 120/1680;
- nato a il proprietaria per 120/1680;
- nato a il proprietario per 960/1680;
- nata a il , proprietaria per 15/1680;
- nata a il proprietaria per 15/1680;
- nato a il , proprietario per 15/1680;
- nato a il , proprietario per 15/1680;
- nato a il proprietario per 15/1680;
- nato a il proprietario per 15/1680;
- nato a il proprietaria per 15/1680;
- nata a il , proprietaria per 120/1680.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 42 particella n° 460 subalterno n° 18, piano secondo, Via Guglielmo Pepe n° 7, Categoria A/4, classe 4, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale Euro 101,23. (allegato n° 9)

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### Attuali proprietari.

- nato a il , proprietario per 120/1680;
- nato a il , proprietario per 120/1680;
- nata a il , proprietaria per 120/1680;
- nato a l il , proprietaria per 120/1680;
- nato a il , proprietario per 960/1680;
- nata a il , proprietaria per 15/1680;
- nata a il , proprietaria per 15/1680;
- nato a il , proprietario per 15/1680;
- nato a il , proprietario per 15/1680;
- nato a il , proprietario per 15/1680;
- nato a il , proprietaria per 15/1680;
- nata a il , proprietaria per 120/1680.

### Proprietari precedenti.

Al ventennio la signora nata in il era proprietaria per 60/2520 del suddetto bene; che in forza della successione della suddetta , deceduta il , giusta dichiarazione di successione trascritta a Matera il 5 agosto 1998 ai numeri 5983 R.G. e 4885 R.P. , i suddetti diritti beni furono ereditati dal coniuge nato in in per 60/2520 , nonché dai figli nata in ; nata in

il \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per 15/2520;  
che in forza della successione del suddetto \_\_\_\_\_, deceduto  
il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione trascritta a  
Matera il 5 agosto 1998 ai numeri 5982 R.G. e 4884 R.P., i suddetti  
diritti di 60/2520 furono ereditati dai figli

\_\_\_\_\_, per 20/6720 ciascuno. (*allegato n° 10*)

L'immobile attualmente risulta essere occupato senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato ai sig.ri

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**  
*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna**  
*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**  
*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

## **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

## **DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PARI A 15/1680 SU LOCALE DEPOSITO UBICATO ALLA VIA GUGLIELMO PEPE N° 7 PIANO TERRA.**

Trattasi di un locale deposito , situato al piano terra, con accesso,  
mediante androne condominiale, dalla Via Guglielmo Pepe n° 7.

Esso è composto da una superficie utile calpestabile di circa mq. 18,00  
e commerciale di circa mq. 25,00. (*allegato n° 11*)

L'altezza del locale deposito risulta di circa mt. 3,00.

Le finiture, del locale deposito, consistono in:

*Travi (struttura):* materiale: muratura portante, condizioni:buone;

*Copertura (struttura):* inclinata a falde, condizioni: buone;

*Pareti esterne :* materiale: muratura , condizioni: discrete;

*Fondazioni (struttura) :* tipologia: fondazioni continue;

*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura, condizioni: buone;

Il locale deposito confina con: vano scala, Via Guglielmo Pepe e con  
sovrastante proprietà (*allegato n° 2*)

Detto immobile concorre a tutti i diritti ed oneri gravanti sulle parti  
condominiali del fabbricato. ( spese generali per la conservazione ed il  
godimento delle parti comuni ).

Attualmente non esiste nessuna spesa condominiale generale gravante  
sul bene oggetto di perizia.

Il fabbricato, di cui fa parte il deposito in questione, si eleva per 3 piani  
fuori terra.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'esposizione è buona con fronte anteriore ad ovest ed posteriore ad est.

Nonostante abbia una vetustà di circa un secolo, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## PRATICHE EDILIZIE

Trattasi di immobile edificato antecedente il 01 settembre 1967, prima cioè dell'entrata in vigore della legge urbanistica 6 agosto 1967 n° 765; disciplina che ha imposto la concessione edilizia con riguardo all'edificabilità di immobili.

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

- nato a ]  
proprietario per 120/1680;
- nato a  
proprietario per 120/1680;
- nata  
proprietaria per 120/1680;
- nato a  
proprietaria per 120/1680;
- nato a  
proprietario per 960/1680;
- nata a , proprietaria  
per 15/1680;
- nata a il  
proprietaria per 15/1680;
- nato a proprietario per  
15/1680;
- nato a il , proprietario  
per 15/1680;
- nato a il  
proprietario per 15/1680;
- nato a il  
proprietario per 15/1680;
- nato a il  
proprietaria per 15/1680;
- nata a il , proprietaria per  
120/1680.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 42 particella n° 460 subalterno n° 9, piano terra, Via Guglielmo Pepe n° 7, Categoria C/2, classe 3, Consistenza mq. 18,00, con rendita catastale Euro 40,90.  
(allegato n° 12)

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### Attuali proprietari.

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 120/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 120/1680;
- \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per 120/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per 120/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 960/1680;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, proprietaria per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ proprietario per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, proprietario per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietaria per 15/1680;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, proprietaria per 120/1680.

### Proprietari precedenti.

Al ventennio la signora \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ era proprietaria per 60/2520 del suddetto bene;

che in forza della successione della suddetta \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione trascritta a Matera il 5 agosto 1998 ai numeri 5983 R.G. e 4885 R.P. , i suddetti diritti beni furono ereditati dal coniuge \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ per 60/2520 , nonché dai figli \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_, per 15/2520;

che in forza della successione del suddetto \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione trascritta a Matera il 5 agosto 1998 ai numeri 5982 R.G. e 4884 R.P. , i suddetti diritti di 60/2520 furono ereditati dai figli

\_\_\_\_\_, per 20/6720 ciascuno. ( *allegato n° 10* )

L'immobile attualmente risulta essere occupato senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere intestato ai sig.ri \_\_\_\_\_

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

**Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

**Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

**IMMOBILE UBICATO ALLA VIA SACRO CUORE GESU' N° 23  
PIANO TERRA.**

Trattasi di un'abitazione , situata al piano terra con accesso dalla Via  
Sacro Cuore Gesù n° 23.

Essa è composta da n° 2 vani più accessori, per una superficie utile  
calpestabile di circa mq. 48,00 e commerciale di circa mq. 57,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Pranzo Cucina	21,00 mq.	1,00	21,00 mq.
Letto	16,00 mq.	1,00	16,00 mq.
Bagno	3,00 mq.	1,00	3,00 mq.
Rip.	8,00 mq.	1,00	8,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>48,00 mq.</b>		<b>48,00 mq.</b>
Incremento murature			<b>9,00 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>57,00 mq.</b>

(\*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'impianto elettrico esistente e limitato a pochi interruttori e prese.

Risulta inadeguato e fuori norma. Il costo per rendere l'impianto a norma è pari a circa Euro 1.500,00

L'ambiente risulta poco luminoso ed arieggiato.

I 2 vani sono; il pranzo-cucina ed il letto ; gli accessori risultano il bagno ed il ripostiglio. ( *allegato n° 13* )

L'altezza dell'abitazione risulta di mt. 3,40.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: muratura portante, condizioni:buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

*Copertura (struttura)*: inclinata a falde, condizioni: pessime;

*Pareti esterne* : materiale: muratura , condizioni: discrete;

*Gas (impianto)*: inesistente;

*Idrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone;

*Fondazioni (struttura)* : tipologia: fondazioni continue;

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavimentazione interna*: marmettoncini; condizioni: buone;

*Rivestimento*: bagno, piastrelle in ceramica, condizioni: discrete;

*Portone di ingresso*: tipologia: ante a battente: materiale: legno, condizioni: discrete;

*Elettrico ( impianto )*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni pessime, conformità: non rispettosa delle vigenti normative;

*Strutture verticali (struttura)*: materiale: muratura, condizioni: buone;

*Fognatura (impianto)*: tipologia: rete di smaltimento: tubi , recapito: collettore, ispezionabilità: scarsa, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Tinteggiatura interna*: materiale: idropittura per le pareti , condizioni: discrete;

*Apparecchi igienico-sanitari*: materiale vitreus-china di discreta qualità completi di rubinetteria tradizionale.

L'abitazione confina con: vano scala, Via Sacro Cuore di Gesù e con sovrastante proprietà ( *allegato n° 14* )

Detto immobile non concorre a nessun diritto ed onere gravante sulle parti condominiali del fabbricato, poiché trattasi di un unico proprietario.



Non risulta essere depositata la planimetria catastale, pertanto sarà necessario eseguire il dovuto aggiornamento presso il catasto Urbano di Matera.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
proprietario per 1/1.

### **Proprietari precedenti.**

Al ventennio il suddetto immobile era di proprietà di \_\_\_\_\_  
nato in \_\_\_\_\_  
che con atto per Notar Giustiniani del 9 maggio 1979, atto trascritto a  
Matera il 28 maggio 1979 ai numeri 3059 R.G. e 2538 R.P., il suddetto  
\_\_\_\_\_ ebbe a donare i suddetti beni in favore di \_\_\_\_\_  
nato in \_\_\_\_\_ . (allegato n° 16)

L'immobile attualmente risulta essere occupato senza alcun contratto  
d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o  
passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, dalla visione di documenti  
tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice.

Alla data della trascrizione del pignoramento, il bene risulta essere  
intestato al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/1.

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari  
nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni, pignoramenti ed  
altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria  
Immobiliare di Matera, quanto segue:

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**  
*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

## **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

### **Iscrizioni:**

Particolare n° 361 del 31/05/1996

Iscrizione di ipoteca Volontaria per la concessione a garanzia di mutuo a  
favore della Carical – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania ,  
gravante sull'immobile in oggetto.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

## **IMMOBILE UBICATO ALLA VIA SACRO CUORE GESU' N° 23 PIANO PRIMO.**

Trattasi di un'abitazione , situata al piano primo , con accesso, mediante  
scala, dalla Via Sacro Cuore Gesù n° 23.

Essa è composta da n° 2 vani più accessori, per una superficie utile  
calpestable di circa mq. 45,00 e commerciale di circa mq. 53,00

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

LOCALI	SUPERFICIE NETTA	Coefficiente rid. sup. commercial	SUPERFICIE COMMERCIALE
Vano	16,00 mq.	1,00	16,00 mq.
Letto	22,00 mq.	1,00	22,00 mq.
Bagno	5,00 mq.	1,00	5,00 mq.
Rip.	2,00 mq.	0,50	1,00 mq.
<b>TOTALI</b>	<b>45,00 mq.</b>		<b>44,00 mq.</b>
Incremento murature			<b>9,00 mq.</b>
<b>TOTALE superficie commerciale (*)</b>			<b>53,00 mq.</b>

(\*) E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

L'impianto elettrico esistente e limitato a pochi interruttori e prese.

Risulta inadeguato e fuori norma. Il costo per rendere l'impianto a norma è pari a circa Euro 1.500,00

L'ambiente risulta poco luminoso ed arieggiato.

I 2 vani sono; 2 letti ; gli accessori risultano il bagno ed il ripostiglio.

( *allegato n° 17* )

L'altezza dell'abitazione risulta di mt. 3,40.

Le finiture, dell'abitazione, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: muratura portante, condizioni:buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

*Copertura (struttura)*: inclinata a falde, condizioni: pessime;

*Pareti esterne* : materiale: muratura , condizioni: discrete;

*Gas (impianto)*: inesistente;

*Idrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione; tubi, condizioni: buone;

*Fondazioni (struttura)* : tipologia: fondazioni continue;

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavimentazione interna*: marmettoncini; condizioni: buone;

*Rivestimento*: bagno, piastrelle in ceramica, condizioni: discrete;

*Portone di ingresso*: tipologia: ante a battente: materiale: legno, condizioni: discrete;

*Elettrico ( impianto )*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni pessime, conformità: non rispettosa delle vigenti normative;

*Strutture verticali (struttura)*: materiale: muratura, condizioni: buone;

*Fognatura (impianto)*: tipologia: rete di smaltimento: tubi , recapito: collettore, ispezionabilità: scarsa, conformità: rispettoso delle vigenti normative;

*Tinteggiatura interna*: materiale: idropittura per le pareti , condizioni: discrete;

*Apparecchi igienico-sanitari*: materiale vitreus-china di discreta qualità completi di rubinetteria tradizionale.

La copertura del fabbricato risulta essere parte scoperta a terrazzino e parte inclinata ; quest'ultima necessita con urgenza di lavori per la messa in sicurezza. Infatti, si notano, come da foto allegate, che la struttura portante in legno della copertura presenta dei puntelli in ferro a sostegno della stessa.





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

**Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

**Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

**Iscrizioni:**

Particolare n° 361 del 31/05/1996

Iscrizione di ipoteca Volontaria per la concessione a garanzia di mutuo a  
favore della Carical – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania ,  
gravante sull'immobile in oggetto.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

**TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI MONTALBANO JONICO  
ALLA CONTRADA ISCHIA PANTANO SOTTANO.**

L'immobile in descrizione è ubicato in agro dell'abitato di Montalbano Jonico ( Matera ), alla Contrada Ischia Pantano Sottano e trattasi di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 1.855,00, di geometria pressoché regolare. ( *allegato n° 19* )

Al fondo agricolo si accede attraverso una stradella interpodereale comoda. Il percorso è agevole e il fondo è situato in posizione interna rispetto alle strade pubbliche di medio scorrimento.

Il fondo dista dal centro abitato di Bernalda circa 6 chilometri.

Il terreno agrario è di medio impasto, profondo e fertile; risulta essere pianeggiante e si presenta coltivato con piante di ulivo.

Sul fondo insistono circa 11 piante di ulivo.

Il terreno e le piante sovrastanti sono in buono stato di coltivazione.

Sul fondo non è stata rilevata la presenza di recinzioni, fabbricati e strutture.

Il fondo agricolo in catasto terreni è così riportato;

( *allegato n° 20* )

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

A) Intestati;

- Comune di Montalbano Jonico; Diritto del concedente;
- nato a  
livellario per ½;
- nata a il  
livellaria per ½;

Comune	Particella	Qualità	superficie
Montalbano Jonico Foglio			
25	423 AA	uliveto	683,00 mq.
25	423 AB	sem irriguo	1.172,00 mq.
<b>TOTALE superficie</b>			<b>1.855,00 mq.</b>

Il fondo agricolo nella sua integrità risulta confinante;  
a sud-est con stradina interpoderale;  
a sud-ovest con proprietà p.lla 420;  
a nord-ovest con proprietà p.lla 115;  
a nord-est con proprietà p.lla 113.

Il fondo gode di buona posizione panoramica.

Il fondo, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica che si allega, è destinato secondo il P.R.G. ad Area a destinazione agricola zona E2 . ( *allegato n° 21* )

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.T. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

- Comune di Montalbano Jonico; Diritto del concedente;
- nato a  
livellario per ½;
- nata a il  
livellaria per ½;

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 25, particella n° 423 AA qualità uliveto e 423 AB seminativo irriguo, superficie totale mq. 1855,00 , reddito dominicale Euro 13,46, reddito Agrario Euro 8,52 .

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### Attuali proprietari.

- Comune di Montalbano Jonico; Diritto del concedente;
- nato a  
livellario per 1/2;
- nata a  
livellaria per 1/2;

### Proprietari precedenti.

Al ventennio il suddetto immobile era di proprietà nato in  
e nata in

che con atto per Notar Giustiniani del 1 aprile 1981, atto trascritto a  
Matera il 29 aprile 1981 ai numeri 2621 R.G. e 2304 R.P. i suddetti  
, ebbero a vendere il suddetto bene in  
favore di e

per un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei  
beni. ( *allegato n° 22* )

L'immobile, attualmente, è utilizzato dall'esecutato senza alcun  
contratto di fitto o compromesso quindi senza alcun titolo.

Non insiste, sui terreni descritti, nessun uso civico.

Trattasi di terreno di natura allodiale.

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di  
Montalbano Jonico, è di circa Euro 250,00 che sommate alle spese di  
atto da un totale di circa Euro 800,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o  
passive, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a  
conoscenza del Giudice; di cui in appresso infra.

Attualmente l'immobile risulta essere intestato al sig.ri  
livellari, e Comune di  
Montalbano Jonico, Diritto del concedente.

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari  
nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni, pignoramenti ed  
altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria  
Immobiliare di Matera, quanto segue:

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

## **TERRENI AGRICOLI IN AGRO DI MONTALBANO JONICO ALLA CONTRADA ISCHIA PANTANO SOPRANO.**

L'immobile in descrizione è ubicato in agro dell'abitato di Montalbano Jonico (Matera), alla Contrada Ischia Pantano Soprano e trattasi di due appezzamenti di terreno contigui della superficie di mq. 1.210,00, di geometria pressoché regolare. (*allegato n° 23*)

Al fondo agricolo si accede attraverso una stradella interpoderale comoda. Il percorso è agevole e il fondo è situato in posizione interna rispetto alle strade pubbliche di medio scorrimento.

Il fondo dista dal centro abitato di Bernalda circa 6 chilometri.

Il terreno agrario è di medio impasto, profondo e fertile; risulta essere pianeggiante e si presenta incolto, non coltivato.

Sul fondo non è stata rilevata la presenza di recinzioni, fabbricati e strutture.

Il fondo agricolo in catasto terreni è così riportato;  
(*allegato n° 24*)

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

Intestati;

- nato a  
proprietario per 1/1;

Comune	Particella	Qualità	superficie
Montalbano Jonico Foglio			
25	12	frutteto	645,00 mq.
25	331	agrumeto	565,00 mq.
<b>TOTALE superficie</b>			<b>1.210 ,00 mq.</b>

Il fondo agricolo nella sua integrità risulta confinante;  
a sud-ovest con stradina interpoderale;  
a nord-ovest con proprietà p.lla 298 e 299;  
a sud-est con proprietà p.lla 317 e 346.

Il fondo gode di buona posizione panoramica.

Il fondo, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica che si allega, è destinato secondo il P.R.G. ad Area a destinazione agricola zona E2 . ( allegato n° 21 )

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.T. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

- nato a  
proprietario per 1/1.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 25, particella n° 12 qualità frutteto, superficie mq. 645,00 , reddito dominicale Euro 10,83, reddito Agrario Euro 5,83 e particella n° 331 qualità agrumeto, superficie mq. 565,00 , reddito dominicale Euro 23,34, reddito Agrario Euro 7,29.

Allo stato attuale, la qualità catastale delle due particelle non corrisponde con quella attuale ( incolto ); pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione colturale per l'aggiornamento del Catasto.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

- nato a  
proprietario per 1/1.

## **Proprietari precedenti.**

Al ventennio il suddetto immobile era di proprietà di  
nato in Montalbano Jonico il 17 novembre 1909;  
che con atto per Notar Giustiniani del 9 maggio 1979, atto trascritto a  
Matera il 28 maggio 1979 ai numeri 3059 R.G. e 2538 R.P., il suddetto  
ebbe a donare i suddetti beni in favore di  
nato in . (allegato n° 16)

L'immobile, attualmente, è utilizzato dall'esecutato senza alcun contratto  
di fitto o compromesso quindi senza alcun titolo.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o  
passive, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a  
conoscenza del Giudice; di cui in appresso infra.  
Attualmente l'immobile risulta essere intestato al sig. |

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari  
nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed  
altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria  
Immobiliare di Matera, quanto segue:

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**  
*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**  
*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003  
Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

**FONDO RUSTICO IN AGRO DI MONTALBANO JONICO ALLA CONTRADA ANDRIACE-SUMMULCO CON ENTROSTANTE FABBRICATO RURALE.**

L'immobile in descrizione è ubicato in agro dell'abitato di Montalbano Jonico (Matera), alla Contrada Andriace-Summulco e trattasi di un terreno agricolo con entrostante fabbricato della superficie totale di ha. 0.76.30, di geometria pressoché regolare. (allegato n° 25)

Al fondo rustico si accede attraverso una strada interpoderale esistente. Il percorso è agevole e il fondo è situato in posizione interna rispetto alle strade pubbliche di medio scorrimento.

Il fondo, dista dal centro abitato di Montalbano Jonico circa 7 chilometri.

Il terreno agrario è di medio impasto, profondo e fertile; risulta essere pianeggiante e si presenta coltivato con circa 180 piante di arancio ed 40 di ulivo.

Sul fondo è stata rilevata la presenza di un fabbricato rurale.

Il fondo agricolo in catasto terreni è così riportato;  
(allegato n° 26)

Per le superfici si confronti la seguente tabella:

A) Intestati;

- Comune di Montalbano Jonico ; Diritto del concedente;
- nato a \_\_\_\_\_  
livellario;

Comune Montalbano Jonico Foglio	Particella	Qualità	superficie
52	998	uliveto	ha 0.75.82
52	999	fabbr. rurale	ha 0.00.48
<b>TOTALE superficie</b>			<b>ha 0.76.30</b>

Il fondo agricolo nella sua integrità risulta confinante;  
a sud-ovest con stradina interpoderale;  
a nord-ovest con proprietà p.lla 187;  
a sud-est con proprietà p.lla 189.

Il fondo gode di buona posizione panoramica.

Il fondo, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica che si allega, è destinato secondo il P.R.G. ad Area a destinazione agricola zona E2 . ( *allegato n° 21* )

L'immobile, oggetto della seguente relazione, è riportato al N.C.T. del Comune di Montalbano Jonico , in ditta:

- Comune di Montalbano Jonico; diritto del concedente;
- nato a [ ]  
livellario.

Lo stesso è identificato al foglio di mappa n° 52, particella n° 998 qualità uliveto, superficie mq. 7.582,00 , reddito dominicale Euro 35,24, reddito Agrario Euro 27,41.

Allo stato attuale, la qualità catastale della particella non corrisponde con quella attuale ( agrumeto-oliveto ); pertanto sarà necessario eseguire la dovuta variazione culturale per l'aggiornamento del Catasto.

Il fabbricato rurale, identificato catastalmente al foglio di mappa 52, particella 999, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 36, rendita Euro 81,81 – Contrada Summulco – ( *allegato n° 26* ) situato al piano terra, misura una superficie commerciale di circa mq. 48,00; si presenta di forma rettangolare ed è composto da un unico vano adibito a deposito. ( *allegato n° 27* )

Precedentemente detto immobile era iscritto al foglio di mappa n° 52 particella n° 188 ; la stessa in seguito all'accatastamento del fabbricato rurale veniva soppressa per originare le due nuove particelle 998 be 999. ( *allegato n° 28* )

Privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'ambiente risulta luminoso ed arieggiato per la presenza di porta e finestre.

L'altezza del fabbricato risulta di mt. 3,00.

Le finiture, del fabbricato, consistono in:

*Travi ( struttura )*: materiale: c.a. condizioni: buone;

*Solai ( struttura )*: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone;

*Copertura ( struttura )*: inclinata;

*Pareti esterne* : materiale: muratura ordinaria, priva di rivestimento intonaco di cemento, condizioni: discrete;

*Fondazioni ( struttura )* : tipologia: fondazioni continue;

*Porte esterne*: tipologia: ante in ferro, condizioni discrete;

*Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, condizioni: discrete.*

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura.  
Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

## **PRATICHE EDILIZIE**

La legittimità urbanistica è stata riscontrata; difatti il Comune di Montalbano Jonico in merito alla costruzione di un fabbricato rurale ad uso magazzino, rilasciava al sig. \_\_\_\_\_ in data 18/01/1985 prot. n° 3018 Concessione per la esecuzione di opere. (*allegato n° 29*)

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.**

### **Attuali proprietari.**

- Comune di Montalbano Jonico; diritto del concedente;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ livellario.

### **Proprietari precedenti.**

Al ventennio il suddetto immobile era di proprietà di \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ che con atto per Notar Giustiniani del 9 maggio 1979, atto trascritto a Matera il 28 maggio 1979 ai numeri 3059 R.G. e 2538 R.P., il suddetto \_\_\_\_\_ ebbe a donare i suddetti beni in favore di \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ . (*allegato n° 16*)

L'immobile, attualmente, è utilizzato dall'esecutato senza alcun contratto di fitto o compromesso quindi senza alcun titolo.  
Non insiste, sui terreni descritti, nessun uso civico.  
Trattasi di terreno di natura allodiale.

Il costo relativo di affrancazione, da effettuarsi presso il Comune di Montalbano Jonico, è di circa Euro 600,00 che sommate alle spese di atto da un totale di circa Euro 1.100,00.

Non risulta al sottoscritto la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, dalla visione di documenti tranne per le ipoteche di causa già a conoscenza del Giudice; di cui in appresso infra.  
Attualmente l'immobile risulta essere intestato al sig. \_\_\_\_\_

Per quanto concerne la individuazione dei precedenti proprietari nell'ultimo ventennio e alla elencazione di iscrizioni , pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli si è verificato presso la Conservatoria Immobiliare di Matera, quanto segue:

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **Trascrizioni contro:**

Particolare n° 2730 del 22/04/2003

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera, contro i sig.ri  
| a favore della Banca Popolare  
del Materano SPA gravante sull'immobile sopra citato ed altri immobili.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato n° 7.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.**

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona e ad immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in oggetto; che quelli dell'osservatorio immobiliare per regione agraria di riferimento, sono rispettivamente:

- A. per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Guglielmo Pepe n° 7, piano primo, il prezzo varia da un minimo di Euro 550,00 ad un massimo di Euro 750,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 650,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 170,00;

- Abitazione piano primo mq. 170,00 x Euro 650,00 =  
**Euro 110.500,00**

**Totale Valore di mercato Euro 110.500,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Adeguamento impianto elettrico: E. 2.000,00

Regolarizzazione catastale: E. 500,00

Rilascio certificato di agibilità: E. 3.000,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **105.000,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene in quanto non c'è  
comproprietà con alcuno.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di  
indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e  
sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera  
contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della  
pattuzione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle  
caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può  
concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in  
possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di  
variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali,  
solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del  
bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il  
prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il  
prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per  
finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto  
il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le

altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 105.000,00 \times 0,94 & = & \text{Euro} & \mathbf{98.700,00} \\ & & & \text{arrotondato ad} & \text{Euro} & \mathbf{99.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'abitazione, pertanto, risulta pari ad Euro **99.000,00**

( novantanovemilavemila/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

**B.** per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Guglielmo Pepe n° 7, piano secondo, il prezzo varia da un minimo di Euro 600,00 ad un massimo di Euro 800,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 700,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 105,00;

$$\begin{array}{rcll} - & \text{Abitazione piano secondo mq. 105,00} \times \text{Euro 700,00} & = & \\ & & & \text{Euro} & \mathbf{73.500,00} \end{array}$$

**Totale Valore di mercato Euro 73.500,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Rilascio certificato di agibilità: E. 3.000,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **70.500,00**

L'immobile risulta essere in comproprietà pro indiviso con altri soggetti.  
Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

Euro	70.500,00	x	0,94	=	Euro	<b>66.270,00</b>	
					arrotondato ad	Euro <b>66.300,00</b>	
Diritto di <b>15/1680</b>	su abitazione					Euro	592,00
					arrotondato ad	Euro <b>600,00</b>	

Il valore d'asta pari a 15/1680 da attribuire all'abitazione risulta pari ad Euro **600,00**

( seicento/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così,

automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

C. per quanto riguarda il locale deposito ubicato alla Via Guglielmo Pepe n° 7, piano terra, il prezzo varia da un minimo di Euro 300,00 ad un massimo di Euro 500,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 400,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 25,00;

- locale deposito piano terra mq. 25,00 x Euro 400,00 =  
**Euro 10.000,00**

**Totale Valore di mercato Euro 10.000,00**

L'immobile risulta essere in comproprietà pro indiviso con altri soggetti.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\text{Euro } 10.000,00 \times 0,94 = \text{Euro } \mathbf{9.400,00}$$

Diritto di **15/1680** su locale deposito Euro 84,00  
arrotondato ad Euro **90,00**

Il valore d'asta pari a 15/1680 da attribuire al locale deposito risulta pari ad Euro **90,00**

( novanta/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

**D.** per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Sacro Cuore Gesù n° 23, piano terra, il prezzo varia da un minimo di Euro 600,00 ad un massimo di Euro 800,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 700,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 57,00;

- Abitazione piano terra mq. 57,00 x Euro 700,00 =

**Euro 39.900,00**

**Totale Valore di mercato Euro 39.900,00**

#### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Adeguamento impianto elettrico: E. 1.500,00

Rilascio certificato di agibilità: E. 3.000,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **35.400,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene in quanto non c'è comproprietà con alcuno.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 35.400,00 \times 0,94 & = & \text{Euro} & \mathbf{33.276,00} \\ & & & \text{arrotondato ad} & \text{Euro} & \mathbf{33.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'abitazione, pertanto, risulta pari ad Euro **33.000,00**

( trentatremila/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così,

automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

E. per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Sacro Cuore Gesù n° 23, piano primo, il prezzo varia da un minimo di Euro 500,00 ad un massimo di Euro 700,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 600,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie commerciale ( parametro utilizzato nelle compravendite )  
mq. 57,00;

- Abitazione piano terra mq. 53,00 x Euro 600,00 =  
**Euro 31.800,00**

**Totale Valore di mercato Euro 31.800,00**

#### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Adeguamento impianto elettrico:	E. 1.500,00
Rilascio certificato di agibilità:	E. 3.000,00
Regolarizzazione catastale:	E. 500,00
Messa in sicurezza copertura:	E. 4.000,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **22.800,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene in quanto non c'è proprietà con alcuno.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

#### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rcll} \text{Euro} & 22.800,00 \times 0,94 & = & \text{Euro} & \mathbf{21.432,00} \\ & \text{arrotondato ad} & & \text{Euro} & \mathbf{21.000,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire all'abitazione, pertanto, risulta pari ad Euro **21.000,00**

( ventunomila/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore procedente e quelli dello stesso esecutato.

F. per quanto riguarda il terreno agricolo ubicato in agro di Montalbano Jonico alla contrada Ischia pantano Sottano , esaminata la morfologia, la posizione rispetto ai nuclei edificati, la destinazione urbanistica di zona; il prezzo varia da un minimo di Euro 1,10 ad un massimo di Euro 1,50 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 1,30

Passando ai conteggi si ha:

Superficie fondo rustico mq. 1.855,00;

$$\begin{array}{rcll} - & \text{terreno agricolo mq. 1.855,00} \times \text{Euro 1,30} & = & & \\ & & & \text{Euro} & \mathbf{2.411,50} \end{array}$$

**Totale valore di mercato Euro 2.411,50**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Regolarizzazione affrancazione: E. 800,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **1.611,50**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

Euro	1.611,50 x 0,94	=	Euro	<b>1.514,81</b>
		arrotondato ad	Euro	<b>1.500,00</b>

Il valore a base d'asta da attribuire al terreno agricolo, pertanto, risulta pari ad Euro **1.500,00**

( millecinquecento/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

**G.** per quanto riguarda il terreno agricolo ubicato in agro di Montalbano Jonico alla contrada Ischia pantano Soprano , esaminata la morfologia, la posizione rispetto ai nuclei edificati, la destinazione urbanistica di zona; il prezzo varia da un minimo di Euro 0,70 ad un massimo di Euro 1,10 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 0,90

Passando ai conteggi si ha:

Superficie fondo rustico mq. 1.210,00;

- terreno agricolo mq. 1.210,00 x Euro 0,90 =  
**Euro 1.089,00**

**Totale valore di mercato Euro 1.089,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Regolarizzazione variazione colturale: E. 200,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **889,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può

concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Euro} & 889,00 \times 0,94 & = & \text{Euro} & \mathbf{835,66} \\ & & & \text{arrotondato ad} & \text{Euro} & \mathbf{800,00} \end{array}$$

Il valore a base d'asta da attribuire al terreno agricolo, pertanto, risulta pari ad Euro **800,00**

( ottocento/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

**H.** per quanto riguarda il terreno agricolo con annesso fabbricato rurale ubicato in agro di Montalbano Jonico alla contrada Andriace-Summulco , esaminata la morfologia, la posizione rispetto ai nuclei edificati, la destinazione urbanistica di zona, il fabbricato rurale insistente; il prezzo varia da un minimo di Euro 5,70 ad un massimo di Euro 6,50 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di Euro 6,10

Passando ai conteggi si ha:

Superficie fondo rustico con annesso fabbricato rurale mq. 7.630,00;

mq. 7.630,00 Euro 6,10 = **Euro 46.543,00**

**Totale valore di mercato Euro 46.543,00**

### **Adeguamenti e correzioni di stima.**

Regolarizzazione affrancazione: E. 1.100,00

Regolarizzazione variazione colturale: E. 200,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni E. **45.243,00**

Non occorre prevedere nessuna divisione del bene.

Sussistono i presupposti per il riconoscimento di prelazione.

Non esistono vincoli diretti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di vendita non è soggetto ad alcuna tassazione IVA.

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato, determinato come sopra, si fonda sulla domanda e sull'offerta nelle compravendite immobiliari, per cui deriva dalla libera contrattazione tra il venditore ed il futuro acquirente. Al momento della pattuizione del prezzo definitivo l'acquirente ha piena conoscenza delle caratteristiche del bene, lo può comprare con le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento e la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria il prezzo iniziale è un dato suscettibile di variazioni, anche ampie, dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, solitamente, non hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene. I partecipanti, al momento dell'asta, non conoscono, quindi, il prezzo definitivo del bene, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione, sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento nel quale sarà redatto il decreto di trasferimento; inoltre verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi ad una certa distanza di tempo ( più o meno lungo ) dal pagamento.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato.

Tale abbattimento, nel caso in esame, può essere quantificato pari al 6% del valore di mercato.

Per cui si ottiene:

Euro 45.243,00 x 0,94 = Euro **42.528,42**  
arrotondato ad Euro **43.000,00**

Il valore a base d'asta da attribuire al fondo rustico con annesso fabbricato rurale, pertanto, risulta pari ad Euro **43.000,00**  
( quarantatremila/00 )

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso esecutato.

A conclusione della presente relazione si stabilisce che i beni oggetto di stima, formano i seguenti 8 lotti nel bando di vendita immobiliare così costituito:

**LOTTO N° 1** : Abitazione ubicata nel centro dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Guglielmo Pepe n° 7.

L'unità immobiliare è allocata al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 170,00, si compone di un pranzo-cucina, tre letti, un disimpegno, un bagno.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 42; particella 370 subalterno n° 7 e particella 460 subalterno n° 25; Via Guglielmo Pepe n° 7, piano primo.

Occupato.

**Prezzo base** Euro **99.000,00** ( novantanovemila/00 )

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

**LOTTO N° 2** : Diritti pari a 15/1680 su abitazione ubicata nel centro dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Guglielmo Pepe n° 7.

L'unità immobiliare è allocata al piano secondo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 105,00, si compone di un pranzo-cucina, due letti, un disimpegno, un bagno.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 42; particella particella 460 subalterno n° 18; Via Guglielmo Pepe n° 7, piano secondo.

Occupato.

**Prezzo base**                      **Euro 600,00**        ( seicento/00 )

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

**LOTTO N° 3** : Diritti pari a 15/1680 su locale deposito ubicato nel centro dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Guglielmo Pepe n° 7.

L'unità immobiliare è allocata al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra.

Il deposito ha una superficie commerciale di circa mq. 25,00.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 42; particella particella 460 subalterno n° 9; Via Guglielmo Pepe n° 7, piano terra.

Occupato.

**Prezzo base**                      **Euro 90,00**        ( novanta/00 )

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

**LOTTO N° 4** : Abitazione ubicata nel centro dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Sacro Cuore Gesù n° 23.

L'unità immobiliare è allocata al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 57,00, si compone di un pranzo-cucina, un letto, un bagno, un ripostiglio.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 28; particella 145 subalterno n° 1; Viale Sacro Cuore Gesù n° 23, piano terra.

Occupato.

**Prezzo base**                      **Euro 33.000,00** ( trentatremila/00 )

Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10% .

**LOTTO N° 5** : Abitazione ubicata nel centro dell'abitato di Montalbano Jonico, Via Sacro Cuore Gesù n° 23.

L'unità immobiliare è allocata al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra.

L'alloggio ha una superficie commerciale di circa mq. 53,00, si compone di due letti, un bagno, un ripostiglio.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Identificativi catastali: N.C.E.U. Montalbano Jonico foglio 28; particella 145 subalterno n° 2; Viale Sacro Cuore Gesù n° 23, piano primo.

Occupato.



Deposito cauzionale a garanzia dell'offerta 10%

Tutte indistintamente le spese relative al trasferimento degli immobili, nonché imposte e tasse previste dalla legge, comprese quelle relative alla cancellazione di eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, sono a carico degli acquirenti.

Con ciò ritengo di avere bene e fedelmente espletato l'incarico conferitomi.

Ferrandina maggio 2014

IL C.T.U.  
Geom. Paolo Meligeni

Si allegano:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- planimetrie stato dei luoghi;
- planimetrie catastali;
- visure ed estratti di mappa catastali;
- copia per la esecuzione di opere;
- copia certi ficato di destinazione urbanistica;
- copia certificato estratto di matrimonio;
- copia titoli di provenienza;
- copia certificazione delle iscrizioni e trascrizioni;
- richiesta e copia per rilascio usi civici;
- richiesta assistenza forza pubblica;
- comunicazione Banca Popolare del Mezzogiorno;
- copia certificato di residenza;
- copia stato di famiglia;
- copia raccomandate A/R;
- copia telegramma;
- copia bozza di ordinanza e di verbale di sopralluogo;
- copia attestazione per trasmissione copia perizia;
- specifica compenso C.T.U.