

Beni in Policoro (MT)
Località/Frazione
Largo Castello n.1

Lotto: 003

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: C.

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] sito in Largo Castello n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: foglio 19, particella 10, subalterno 83, indirizzo Largo Castello n.4, piano T-1, comune Policoro, categoria C/1, classe 4, consistenza 483 mq, superficie catastale 715 mq, rendita € 8.281,70

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge in zona periferica a nord est della città, in prossimità del bene, oltre al centro storico, definito nel R.U. "Borgata Vecchia", databile intorno agli anni '50 del secolo scorso, è presente "la schiera dei Casalini" e il parco archeologico Siris- Herakleia, di notevole interesse storico e culturale con annesso Museo Archeologico Nazionale della Siritide. Il quartiere è ben collegato al resto della città ed è facilmente raggiungibile dalla SS 106 Ionica. I parcheggi sono in generale buoni. In prossimità del cespite è presente la cappella della Madonna del Ponte, anch'essa di notevole valenza storica per la città di Policoro.

Caratteristiche zona: periferica rurale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Parco urbano "Giardini Murati", scuola primaria "Giovanni Paolo II", centro Comunale di Raccolta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Taranto.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica 700 m, SS 407 Basentana 20 km, aeroporto di Bari 130 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro [REDACTED] debitore non datore [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1.100.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00; A rogito di Notaio Prospero Mobilio in data 27/06/2007 ai nn.32761/14484; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2007 ai nn. 8041/1295.

Al sub. 83 veniva assegnata quota capitale pari a € 445.000,00 e la quota totale pari a 890.000,00.

Ipoteca volontaria a favore di BANCA DEL CILENTO E LUCANIA SUD – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, SEDE VALLO DELLA LUCANIA (SA) contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio PLASMATI MASSIMO in data 15/01/2013 ai nn. 1121/711; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2013 ai nn. 663/37.

4.1.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Matera in data 21/08/2020 ai nn. 6271/4792

4.2 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (PIANO TERRA)

Particolari vincoli: vincolo urbanistico di trasformabilità previa verifica. Il bene è stato dichiarato

con DM dei beni Culturali del 16/04/86 di notevole interesse storico ambientale e culturale ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietari ante ventennio al 21/03/2005 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SALVINI GIULIANO, in data 24/09/1975, ai nn. 12460/2570; trascritto a MATERA, in data 17/10/1975, ai nn. 7688/15338.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

proprietari dal 21/03/2005 al 10/02/2006 .

In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] regolata da testamento per notaio VITO NOBILE pubblicato il 01/06/2005 e registrato a Matera il 10/06/2005 al n. 1077 e relativa **accettazione tacita di eredità** a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149, con la quale [REDACTED] riceve la quota di 1/4 di piena proprietà' e [REDACTED] ricevono la quota di 1/12 ciascuno di piena proprietà'.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietaria dal 10/02/2006 al 22/02/2008.** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MOBILIO PROSPERO, in data 10/02/2006, ai nn. 31007/13171; trascritto a MATERA, in data 15/02/2006, ai nn. 1542/1149.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietaria dal 22/02/2008 ad oggi (attuale proprietaria) .** In forza di atto di compravendita a rogito di MOBILIO PROSPERO, in data 22/02/2008, ai nn. 33438/15061; trascritto a MATERA, in data 07/03/2008, ai nn. 2161/1699.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 123/2004 e successiva proroga del 14/03/2008
Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Restauro conservativo del Palazzo Baronale
Oggetto: restauro immobile
Presentazione in data 02/02/2004 al n. di prot. 4.620
Rilascio in data 29/09/2004

Abitabilità/agibilità in data 24/04/2008 al n. di prot. 9329

Numero pratica: 15.241

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: restauro conservativo del Palazzo Baronale -

Oggetto: Protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. 15241

7.1 Conformità edilizia:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21704/2017
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	art.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA] di cui al punto C

L'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno del corpo di fabbrica del Castello Baronale di Policoro noto anche come Palazzo Berlingieri databile intorno all'anno 1000.

Costruito dai monaci basiliani, esso aveva funzioni di monastero fortificato e centro produttivo agricolo. Nel 1791 la principessa ██████████ lo acquista per trasformarlo in casale nobiliare attorno a quale sorse il borgo circostante. Infine nel 1893 il castello passò nelle mani del Barone Berlingieri di Crotona, da cui prende il nome. Il castello ha subito diversi rimaneggiamenti che caratterizzano le diverse epoche storiche e per questo sono evidenti diversi e successivi interventi di ristrutturazione.

Negli ultimi anni il castello ha subito scrupolosi interventi di restauro ritornando alla sua forma originaria. La proprietà interessata dalla procedura è situata al piano terra posto sul lato ovest e nord del castello.

Il locale è posto all'angolo sud EST del castello e ad esso si accede direttamente dalla corte interna del castello.

L'immobile è formato da due piani, tra loro collegati, da scala interna a rampe parallele in acciaio autoportante e pedate in lastre di pietra locale.

Il vano al piano terra rappresenta un ambiente unico lungo circa 40 m e largo circa 6,55 m.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore ocra, mentre il soffitto è in legno con travi e tavolato a vista. Il piano terra è illuminato e ventilato naturalmente da 10 sul fronte est e 3 finestre sul lato con affaccio nella corte interna del castello.

Le finestre, sono in legno con vetrocamera e risultano tutte in buono stato di manutenzione. Esse sono collocate in "nicchie" (che rappresentano lo spessore dei muri perimetrali) voltate a botte ad arco ribassato in pietra locale a vista. Con altezza in chiave di circa 2,76 m.

Al piano terra, sono stati ricavati due locali tecnici aperti verso l'esterno, dove sono state installate, in prossimità di due finestre, le pompe di calore per l'impianto termico.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, sono presenti gli impianti idrico -fognario, elettrico e termico, tutti funzionanti. L'altezza utile del piano terra è pari a circa 3,4 m

Il piano superiore rappresenta un unico vano scandito dal ritmo di 5 archi a tutto sesto in mattoni faccia vista che sorreggono il solaio ligneo con travi e tavolato a vista. Le superfici appaiono salubri e in buon stato di manutenzione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore ocra, il pavimento è in mattonelle in gres effetto cotto di forma rettangolare disposte in senso alternato. Il piano secondo è illuminato e ventilato da una finestra posta sul fronte nord, una sul fronte est e da una porta finestra sul fronte ovest dalla quale, per mezzo di una scala in pietra è possibile scendere nella corte principale del castello.

Sul lato corto del vano, quello rivolto a sud, vi sono due aperture chiuse con vetrocemento che affacciano all'interno del sub84, della stessa proprietà.

Al piano primo è presente un piccolo bagno con wc e lavandino e rivestito con mattonelle 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 160 cm.

L'esterno dell'immobile è intonacato e tinteggiato e le condizioni appaiono discrete.

L'immobile a nord confina con la particella 532, a sud con le particelle 538 e 535, a ovest con il sub. 28 della particella 10 e a est con la particella 532 del foglio 19.

Superficie netta: 470 mq

Superficie lorda: 720 mq

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Castello, immobile di pregio artistico e storico [CA]	720,00	€ 1.060.000,00	€ 1.060.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.060.000,00