
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 88/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Fabbricato rurale,
Lotto 002 - Capannone,
Lotto 003 - Suolo agricolo fg. 64 -p.la282,
Lotto 004 - Terreni agricoli_FG.64

Esperto alla stima: ARCHITETTO GIUSEPPE RICCI
Codice fiscale: RCCGPP71D27A662F
Studio in: VIA SALVATORE COGNETTI 47 - 70121 BARI
Email: ark.ricci@gmail.com
Pec: giuseppeluisito.ricci@archiworldpec.it

Beni in Tursi (MT)
Località/Frazione Marone
Contrada Marone SNC

Lotto: 001 - Fabbricato rurale

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: separazion dei beni

Data Matrimonio: 25-08-1998

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 372, subalterno 2, indirizzo località Marone SNC, piano T, 1, comune Tursi (MT), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 VANI, superficie 246 mq escluse aree scoperte, rendita € 438,99.

Si precisa che non è riportata nella planimetria catastale la presenza di un locale bagno e di un portico al piano terra, oltre alla diversa forma e posizione delle aperture verso l'esterno (come meglio evidenziato nelle planimetrie di rilievo indicate).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto.

Tali spese sono stimate per € 250,00 per sub.

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 372, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 60 mq, rendita € 104,53.

Si precisa che non è riportata nella planimetria catastale la presenza di una porta di comunicazione con il sub. 2 e quella di un tramezzo interno che divide il deposito in due ambienti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00

QUESITO N. 2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto degli studi peritali sono siti nel Comune di Tursi (MT) in località Marone SNC, ad est del centro abitato e a sud rispetto al fiume Agri in un contesto prettamente agricolo. L'area presenta giacitura pianeggiante, ricade nel bacino idrografico del fiume Agri. L'area in cui ricade il lotto non è soggetta a vincoli archeologici ma è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del DM 18/04/1985

Trattasi, nello specifico, di un fondo rustico della superficie complessiva di ha 7.05.02, con annessi un fabbricato rurale ed un capannone.

Il lotto 001 è un fabbricato rurale composto da due piani fuori terra individuati catastalmente al fg. 64 , p.la 372 sb. 2, ad uso abitazione, e da un annesso deposito a piano terra individuato al sub. 1.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tursi (MT).

Attrazioni paesaggistiche: fiume Sinni e fiume Agri.

Attrazioni storiche: Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2**

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare indipendente costituita da due piani fuori terra, riportata in catasto fabbricati al fg. 64 p.la 372, sub. 2, avente superficie catastale di 246 mq, escluse le aree scoperte. L'unità immobiliare si configura come un fabbricato autonomo composto di 8,5 vani al quale si accede attraverso un piccolo portico di accesso con annessa scala esterna. Il piano terra si compone di soggiorno con travi in legno e tavolato a vista, cucina, camera da letto e un bagno. Una scala interna al soggiorno conduce al piano superiore dotato di ulteriori 3 camere, un bagno e una zona soggiorno centrale, interamente faccia a vista in laterizio con intradosso voltato a padiglione, che si affaccia su una grande loggia con copertura a falda in legno. L'altezza netta interna degli ambienti è dichiarata pari a 4,00 m. A piano terra, la cucina, è collegata a una porzione del fabbricato destinata a deposito, individuato con il sub.1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **286,10**

E' posto al piano: T, 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017 ma risultano incomplete diverse opere

ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta non completato con murature in parte intonacate in parte a vista, dotato di tracciamento impianto idrico ed elettrico, privo di infissi interni ed esterni, massetti e pavimentazioni. Al fine di una corretta stima del fabbricato si ritiene pertanto opportuno effettuare un calcolo a corpo delle opere edili ancora non completate che saranno oggetto di nuova pratica edilizia in quanto scaduti i termini di quella precedente e afferente la parte di opere realizzate. Le opere edili da quantificare per entrambi i subalterni sono le seguenti:

– MASSETTI	€ 2000,00
– PAVIMENTAZIONI,RIVESTIMENTI,SOGLIE,DAVANZALI	€ 5000,00
– COMPLETAMENTO INTONACI	€ 1000,00
– PITTURAZIONI	€ 2000,00
– INFISSI INTERNI	€ 3000,00



- INFISI ESTERNI	€ 8000,00
- COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	€ 3000,00
- COMPLETAMENTO IMPIANTO TERMICO	€ 5000,00
- COMPLETAMENTO IMPIANTO IDRICO/FOGNANTE	€ 3000,00

L'ammontare delle suddette opere comprensive del costo di nuova pratica edilizia, oltre iva, risulta di € 42.700,00



Vista esterna del fabbricato



ingresso soggiorno con solaio ligneo a vista





loggia al piano primo



soggiorno voltato in mattoni faccia a vista al piano primo

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di opera incompleta si stima un costo relativo al completamento dell'impianto elettrico per il sub. 2 di € 3000,00

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattandosi di opera incompleta si stima un costo relativo al completamento dell'impianto termico per il sub. 2 di € 5000,00

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Si quantifica un costo di € 100,00 per il bene oggetto di perizia

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito annesso fg. 64 p.Ila 372 sub 1**

Il deposito facente parte del bene oggetto di studio risulta annesso a piano terra del fabbricato prima descritto e catastalmente individuato al fg. 64, p.Ila 372, sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,29**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta non completato con murature in parte intonacate in parte a vista, privo di infissi interni ed esterni e di pavimentazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Note	Trattandosi di opera incompleta si stima un costo relativo al completamento dell'impianto elettrico per il sub. 1 di € 250,00

Riscaldamento:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Si quantifica un costo di € 100,00 per il bene oggetto di perizia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti**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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: Data Matrimonio: -

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 372, subalterno 2, indirizzo località Marone SNC, piano T, 1, comune Tursi (MT), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 VANI, superficie 246 mq escluse aree scoperte, rendita € 438,99

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00 per sub.



Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 372, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 60 mq, rendita € 104,53

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: FABBRICATO RURALE FG. 64 P.LLA 372 SUB 2

Dati catastali: foglio 64, particella 372, subalterno 2, indirizzo località Marone SNC, piano T, 1, comune Tursi (MT), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 VANI, superficie 246 mq escluse aree scoperte, rendita € 438,99

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà
- 1/2 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00 per sub.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. L'edificio risulta presumibilmente costruito ante 1967

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: DEPOSITO ANNESSO FG. 64 P.LLA 372 SUB 1

Dati catastali: foglio 64, particella 372, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 60 mq, rendita € 104,53

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà
- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSONI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.



Precedente proprietario:

dal 12/10/1967 al 10/01/2005; in forza di atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Matera il 12/06/1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Titolare/Proprietario: dal 11/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Numero pratica: 10/2017

Intestazione: Richiesta di parere ai sensi dell'art.167 co.1 del d.lgs 42/2004

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione e adeguamento funzionale di un fabbricato per civile abitazione in Agro di Tursi, località Marone

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2017 al n. di prot. 2730/2017

Rilascio in data 27/06/2017 al n. di prot. 6156

NOTE: La suddetta richiesta di autorizzazione paesaggistica ha ottenuto parere FAVOREVOLE della commissione paesaggistica giusto verbale del 11.05.2017, che si allega alla presente perizia, in quanto ritenuto compatibile con i valori paesaggistici oggetto di tutela. In riferimento alla richiesta del 15.05.2017, giusta richiesta di invio pratica del Comune di Tursi con prot. 4786 del 16.05.2017, assunta al protocollo della Soprintendenza archelogia belle arti e paesaggio, protocollo n. 4508 idel19.05.2017,il soprintendente ha espresso parere favorevole con nota protocollo 5751 del 14.06.2017

L'intervento ha inoltre ottenuto parere favorevole e vincolante, espresso dal Soprintendente ai sensi del DPR 139/2010 E SS.MM.II. con nota prot. 0005148 del 09.06.2017

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Numero pratica: 10/2017

Intestazione: Richiesta di parere ai sensi dell'art.167 co.1 del d.lgs 42/2004

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Ristrutturazione e adeguamento funzionale di un fabbricato per civile abitazione in Agro di Tursi, località Marone

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2017 al n. di prot. 2730/2017

Rilascio in data 27/06/2017 al n. di prot. 6156

NOTE: La suddetta richiesta di autorizzazione paesaggistica ha ottenuto parere FAVOREVOLE della commissione paesaggistica giusto verbale del 11.05.2017, che si allega alla presente perizia, in quanto ritenuto compatibile con i valori paesaggistici oggetto di tutela. In riferimento alla richiesta del 15.05.2017, giusta richiesta di invio pratica del Comune di Tursi con prot. 4786 del 16.05.2017, assunta al protocollo della Soprintendenza archelogia belle arti e paesaggio,

protocollo n. 4508 idel19.05.2017,il soprintendente ha espresso parere favorevole con nota protocollo 5751 del 14.06.2017.

L'intervento ha inoltre ottenuto parere favorevole e vincolante, espresso dal Soprintendente ai sensi del DPR 139/2010 E SS.MM.II. con nota prot. 0005148 del 09.06.2017

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: l'edificio risulta presumibilmente costruito ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	regolamento urbanistico
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23 "Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999 comma 7. In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni: a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
---	----

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Rapporto di copertura: 1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23

"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino

Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999

comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;

b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

1/25 della superficie totale del lotto

Rapporto di copertura:

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

Libero

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

Libero

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di
contro ,
iscritto/trascritto a MATERA (NT) in
data 28/10/2019 ai nn. 9249/7052;
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale fg. 64
p.la 372 sub 2

- Pignoramento a favore di
. contro
iscritto/trascritto a MATERA (NT) in
data 28/10/2019 ai nn. 9249/7052;
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito annesso fg. 64
p.la 372 sub 1

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro
;
Importo capitale: € 400.000 ; Iscritto/trascritto a MATERA
in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi:

Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2
Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

non sussistono oneri o pesi di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussistono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2 - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sarà effettuato il calcolo della consistenza su un fabbricato unifamiliare. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma di A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino a uno spessore di 50 cm e B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), verande/portici/tettoie;

L'indice considerato coincide con il valore 1 per le superfici coperte (comprese delle murature esterne entro i cm 50) e con il valore di 0,30 per le aree esterne coperte e scoperte (balconi, verande) entro i 25 mq. Valori al di sopra si omogenizzano al 10%.

Tali considerazioni sono in linea con il documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio. Si è dunque ritenuto necessario suddividere la superficie coperta in ambienti interni, distinguendo anche le murature esterne ed i tramezzi interni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup linda di pavimento	31,24	1,00	31,24
camera	sup linda di pavimento	14,00	1,00	14,00
cucina	sup linda di pavimento	19,53	1,00	19,53
bagno	sup linda di pavimento	5,35	1,00	5,35
muri interni	sup linda di pavimento	7,35	1,00	7,35
muri perimetrali esterni (entro i 50 cm)	sup linda di pavimento	18,63	1,00	18,63
portico di accesso	sup linda di pavimento	15,16	0,30	4,55
camera 1p	sup linda di pavimento	11,73	1,00	11,73
camera 1p	sup linda di pavimento	11,73	1,00	11,73
camera 1p	sup linda di pavimento	18,64	1,00	18,64
bagno 1p	sup linda di pavimento	5,61	1,00	5,61
soggiorno 1p	sup linda di pavimento	30,00	1,00	30,00
disimpegno 1p	sup linda di pavimento	1,80	1,00	1,80
muri interni	sup linda di pavimento	6,54	1,00	6,54
muri perimetrali esterni 1p	sup linda di pavimento	17,50	1,00	17,50
loggia 1p	sup linda di pavimento	56,13	0,10	5,61

balconcino 1p	sup linda di pavimento	15,16	0,30	4,55
		286,10		214,36

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Tursi (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: R1-Extraurbana/COLLINE DEL BASSO SINNI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 400

Accessori

Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372

sub 21. Cortile

Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 750 mq

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 20000

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1 - Magazzini e locali di deposito [C2]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In linea con il documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio, la consistenza di un locale deposito si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie linda deposito	sup linda di pavimento	60,29	1,00	60,29
		60,29		60,29

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Tursi (MT)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: R1-Extraurbana/COLLINE DEL BASSO SINNI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 400

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

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della perizia, la dottrina estimale individua due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione:a) Stima Comparativa in riferimento ai valori relativi all'agenzia del territorio semestre 2 - anno 2020 zona R1 Extraurbana/COLLINE DEL BASSO SINNI) Confronto di mercato o comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto, individuando gli immobili in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona.Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;Uffici del registro di MATERA;Ufficio tecnico di Tursi (MT);Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.trovacasa.netVilla indipendente in vendita su due livelli;Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 428 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.744,00, Altro Metodo di Valorizzazione. Lo studio peritale condotto ha tenuto conto di due diversi metodi di valorizzazione per l'immobile in oggetto; il primo attinente una media valutata tra valori di mercato relativi alla zona OMI di riferimento che, in questo caso, oscillano tra un valore minimo di 270 €/mq e un valore massimo di 400 €/mq.

Si è ritenuto opportuno fissare il valore massimo di 400 €/mq e, considerato lo stato incompleto del fabbricato, ad oggi ancora privo di infissi, porte interne, massetti e pavimentazioni e per il quale sarà necessario prevedere una stima dei relativi costi di esecuzione.

Il secondo metodo di valorizzazione, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, consiste in una comparazione con immobili oggetto di compravendita nel medesimo raggio d'azione territoriale di cui si hanno dati certi a seguito di una accurata indagine di mercato.

Il criterio di stima per l'immobile in oggetto consiste pertanto nella media aritmetica dei valori ottenuti dai due metodi di valorizzazione sopra citati al fine di ottenere il più congruo valore di mercato per l'immobile oggetto della perizia.

Si rende necessario utilizzare ai fini della stima anche il metodo del confronto di mercato o per comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto. Nello specifico è stato individuato un immobile in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona: Villa in vendita a Turrsi, in località piano amendola

fonte: trovacase.net: 350 mq

prezzo di vendita 150.000,00 €

Dalla seguente ricerca è emerso che la media dei prezzi si attesta intorno a 428 €/mq.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile moltiplicato per il prezzo al mq su definito è: 204,2 mq x 428 €/mq = 87.400 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	31,24	€ 400,00	€ 12.496,00
camera	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
cucina	19,53	€ 400,00	€ 7.812,00
bagno	5,35	€ 400,00	€ 2.140,00
muri interni	7,35	€ 400,00	€ 2.940,00
muri perimetrali esterni (entro i 50 cm)	18,63	€ 400,00	€ 7.452,00
portico di accesso	4,55	€ 400,00	€ 1.820,00
camera 1p	11,73	€ 400,00	€ 4.692,00
camera 1p	11,73	€ 400,00	€ 4.692,00
camera 1p	18,64	€ 400,00	€ 7.456,00
bagno 1p	5,61	€ 400,00	€ 2.244,00
soggiorno 1p	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
disimpegno 1p	1,80	€ 400,00	€ 720,00
muri interni	6,54	€ 400,00	€ 2.616,00
muri perimetrali esterni 1p	17,50	€ 400,00	€ 7.000,00
loggia 1p	5,61	€ 400,00	€ 2.244,00
balconcino 1p	4,55	€ 400,00	€ 1.820,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 85.744,00

Valore corpo (media tra valore di mercato e valore MCA) € 86.572,00

Valore Accessori € 20.000,00

Valore complessivo intero € 106.572,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 106.572,00

Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.116,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo studio peritale condotto ha tenuto conto di due diversi metodi di valorizzazione per l'immobile in oggetto; il primo attinente una media valutata tra valori di mercato relativi alla zona OMI di riferimento che, in questo caso, oscillano tra un valore minimo di 270 €/mq e un valore massimo di 400 €/mq. Si è ritenuto opportuno fissare il valore massimo di 400 €/mq considerato lo stato incompleto del fabbricato, ad oggi ancora privo di infissi, porte interne, massetti e pavimentazioni e per il quale sarà necessario prevedere una stima dei relativi costi di esecuzione. Il secondo metodo di valorizzazione, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, consiste in una comparazione con immobili oggetto di compravendita nel medesimo raggio d'azione territoriale di cui si hanno dati certi a seguito di una accurata indagine di mercato. Il criterio di stima per l'immobile in oggetto consiste pertanto nella media aritmetica dei valori ottenuti dai due metodi di valorizzazione sopra citati al fine di ottenere il più congruo valore di mercato per l'immobile oggetto della perizia.

Si rende necessario utilizzare ai fini della stima anche il metodo del confronto di mercato o per comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto. Nello specifico è stato individuato un immobile in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona: Villa in vendita a Tursi, in località piano amendola — fonte: trovacase.net: 350 mq - prezzo di vendita 150.000,00 €

Dalla seguente ricerca è emerso che la media dei prezzi si attestano intorno a 428 €/mq. Pertanto la superficie commerciale della zona deposito moltiplicata per il prezzo al mq su definito è: 60,3 mq x 428 €/mq = 25.800 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie linda deposito	60,29	€ 400,00	€ 24.116,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.116,00
Valore corpo (media tra valore di mercato e valore MCA)			€ 24.958,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.958,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.958,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	214,36	€ 106.572,00	€ 106.572,00
Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1	Magazzini e locali di deposito [C2]	60,29	€ 24.958,00	€ 24.958,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



spese di regolarizzazione catastale	€ -500,00
spese di redazione APE	€ -100,00
spese oltre iva per nuova pratica edilizia per opere edili da completare	€ -7.700,00
Opere edili di completamento oltre iva	€ -35.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.500,50
---	-------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Tutti i beni inseriti in procedura sono cointestati ad entrambi i debitori esecutati. Per tale motivo non è stato necessario effettuare la valutazione di quota indivisa, ma dell'intero immobile.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Fabbricato rurale fg. 64 p.la 372 sub 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di	- Piena proprietà	
Cod. Fiscale:	- Regime Patrimoniale:	- Data Matrimonio:
Ulteriori informazioni sul debitore:		
<u>Eventuali comproprietari:</u>		

Quota e tipologia del diritto

1/1 di	- Piena proprietà	
Cod. Fiscale:	- Regime Patrimoniale:	- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore:		
<u>Eventuali comproprietari:</u>		

Identificativo corpo: Deposito annesso fg. 64 p.la 372 sub 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di	- Piena proprietà	
Cod. Fiscale:	- Regime Patrimoniale:	- Data Matrimonio:
<u>Eventuali comproprietari:</u>		

Quota e tipologia del diritto

1/1 d	- Piena proprietà	
Cod. Fiscale:	- Regime Patrimoniale:	- Data Matrimonio:
<u>Eventuali comproprietari:</u>		



Lotto: 002 - Capannone

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
 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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Capannone agricolo fg. 64 p.la 333, sub. 1

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 64, particella 333, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria D/10, rendita € 5.955,00.

Si precisa che non è riportata nella planimetria catastale la presenza della tettoia metallica sul lato ovest, oltre a porzione di capannone metallico con tamponature esterne in pannelli sandwich, per il quale non risulta alcun titolo abilitativo (come meglio evidenziato nelle planimetrie di rilievo indicate).

Si rileva inoltre che nella planimetria catastale è erroneamente indicato il sub. 2 invece del sub. 1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00.

QUESITO N. 2: ELENCHARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto degli studi peritali sono siti nel Comune di Tursi (MT) in località Marone SNC,

ad est del centro abitato e a sud rispetto al fiume Agri in un contesto prettamente agricolo.

Trattasi, nello specifico, di un fondo rustico della superficie complessiva di ha 7.05.02, con annessi un fabbricato rurale ed un capannone.

Il lotto 002 è un capannone ad uso agricolo della superficie di circa 738,48 mq individuati catastalmente al fg. 64 , p.la 333 sub. 1, categoria D/10 con annesso suolo di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tursi (MT).

Attrazioni paesaggistiche: fiume Sinni e fiume Agri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: Fabbricati per attivita` agricole [D10] di cui al punto Capannone agricolo fg. 64 p.la 333

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un capannone ad uso agricolo riportato in catasto fabbricati al fg. 64 p.la 333, sub.1, con annessa area scoperta di pertinenza.La struttura in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo si estende a piano terra per una superficie linda complessiva di 757 mq ed è suddivisa in 3 campate di cui un terzo occupato da una zona deposito chiusa e la restante parte di magazzino occupata da attrezzature e mezzi agricoli.L'altezza in corrispondenza del colmo è pari a 6.92 metri mentre l'altezza sottotrave è pari a 5.65 metri. Sul lato esterno ovest è annessa una tettoia in ferro e lamiera per una superficie di 100 mq che dalle planimetrie non risulta accatastata.Come evincibile dal verbale delle operazioni peritali redatto in data 05.08.2021, a seguito di sopralluogo si evidenzia la presenza di un capannone prefabbricato con struttura metallica e pannellatura in pannelli coibentati, adiacente al capannone principale di cui al foglio 64, p.la 333 sub. 1, che non risulta presente nelle mappe catastali. Lo stesso risulterebbe privo di titolo edilizio e pertanto costituente volumetria non legittima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 d - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **757,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 7

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il capannone verde in uno stato generale di manutenzione discreto



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico SI

Impianto a norma SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Esiste certificato prevenzione incendi NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Si quantifica un costo di € 100,00 per il bene oggetto di perizia

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Capannone agricolo fg. 64 p.la 333.**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione:** Marone, Contrada Marone SNC**Quota e tipologia del diritto**1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto**1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Identificato al catasto Fabbriacati:

Intestazione: foglio 64, partecella 333, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria D/10, rendita € 5.955,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00.





QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: CAPANNONE AGRICOLO FG. 64 P.LLA 333

Dati catastali: foglio 64, particella 333, subalterno 1, indirizzo località Marone SNC, piano T, comune Tursi (MT), categoria D/10, rendita € 5.955,00

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà
- 1/2 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

La presente procedura esecutiva è afferente ad immobili di proprietà per 1/2 dei soggetti esecutati; non vi è pertanto necessità di procedere alla valutazione di quote indivise.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. La mancata conformità comporterà il calcolo delle relative spese di regolarizzazione catastale per il fabbricato in oggetto. Tali spese sono stimate per € 250,00.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Il capannone oggetto di studio peritale, individuato con la particella 333, risulta privo di conformità edilizia in quanto la volumetria assentita con licenza edilizia n. 66/2000 è molto inferiore rispetto alla volumetria effettivamente realizzata.

Si rileva inoltre un annesso capannone in pannelli prefabbricati in C.A. per una superficie complessiva di circa 500 mq con tettoia in ferro e lamiera di circa 195 mq, privo di alcuna licenza edilizia e dunque costituente ulteriore volumetria illegittima.

Si rende noto inoltre che le opere ad oggi realizzate non risultano compatibili con le prescrizioni indicate dall'ufficio territorio di Matera - servizio urbanistica e tutela del paesaggio in sede di rilascio di parere

paesaggistico datato 15.05.2000 che di seguito si riportano elencate:

- le tompagnature dovranno seguire l'inclinazione delle falde del tetto
- modifica delle tipologie di aperture di pavimentazione in ghiaietto
- vietate le pavimentazioni esterne in conglomerato bituminoso e/o cementizio a fronte.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005 . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario: dal 11/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 63/2000

Intestazione: concessione n. 66 del 27.10.2000

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone in località Marone su terreno individuato al fg. 64 p.la 279

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: L'intervento ha ottenuto PARERE FAVOREVOLE dell'ufficio Territorio di Matera - servizio urbanistica e tutela del Paesaggio in data 15.05.2000 con prescrizioni:

- le tompagnature dovranno seguire l'inclinazione delle falde del tetto
 - modifica delle tipologie di aperture di pavimentazione in ghiaietto
 - vietate le pavimentazioni esterne in conglomerato bituminoso e/o cementizio a fronte
- Dai rilievi sullo stato dei luoghi e da quanto si evince dai rilievi fotografici allegati alla perizia, si rileva tuttavia il mancato rispetto delle suddette prescrizioni.

Si rileva inoltre che il progetto di cui alla pratica 63/2000 riporta un capannone delle dimensioni pari a circa un terzo di quello esistente.

In aggiunta si constata che invece la planimetria catastale riporta la sagoma corretta del fabbricato a meno di piccole variazioni.

Numero pratica: 63/2000

Intestazione: Comunicazione inizio lavori

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Presentazione in data 27/11/2000 al n. di prot. 2703

Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Il capannone oggetto di studio peritale, individuato con la particella 333, risulta privo di conformità edilizia in quanto la volumetria assentita con licenza edilizia n. 66/2000 è molto inferiore rispetto alla volumetria effettivamente realizzata.

Si rileva inoltre un annesso capannone in pannelli prefabbricati in C.A. per una superficie complessiva di circa 500 mq con tettoia in ferro e lamiera di circa 195 mq, privo di alcuna licenza edilizia e dunque costituente ulteriore volumetria illegittima.

Si rende noto inoltre che le opere ad oggi realizzate non risultano compatibili con le prescrizioni indicate dall'ufficio territorio di Matera - servizio urbanistica e tutela del paesaggio in sede di rilascio di parere paesaggistico datato 15.05.2000 che di seguito si riportano elencate:

- le tompagnature dovranno seguire l'inclinazione delle falde del tetto
- modifica delle tipologie di aperture di pavimentazione in ghiaietto
- vietate le pavimentazioni esterne in conglomerato bituminoso e/o cementizio a fronte

Si rileva inoltre che il suddetto immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità, non essendo altresì stata presentata la comunicazione di fine lavori ed il collaudo statico; ovvero non è stato possibile reperire i suddetti documenti presso gli uffici preposti.

Conformità urbanistica:

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

L'immobile che attualmente insiste sull'area è stato edificato in virtù di concessione n. 66 del 27.10.2000. Tale concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un capannone prefabbricato delle dimensioni in pianta di ml. 13,60 x 20,00.

Il capannone attualmente presente ha invece le seguenti dimensioni: ml. 36,60 x 20,00.

Questo in evidente contrasto con il progetto approvato.

Adiacente al capannone principale avente struttura prefabbricata in cls è presente altro capannone avente struttura in metallo con tamponamenti in pannelli sandwich coibentati, realizzato senza alcun titolo edilizio, ovvero non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio presso gli uffici comunali.

In aderenza a quest'ultimo capannone con struttura metallica è stata realizzata una tettoia a sbalzo avente struttura metallica ed aperta su tre lati.

Anche per quest'ultima opera non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali alcuna autorizzazione.

Il tutto come meglio evidenziato nei grafici di rilievo allegati.

Considerato che l'area in oggetto è sottoposta a tutela paesaggistica, non risulta possibile la sanatoria degli abusi presenti, ma rimane possibile solamente il rirristino della situazione ex ante.

Per tale motivazione sarà valutato nella sezione della valorizzazione del bene in oggetto il costo dell'intervento di demolizione di parte del capannone prefabbricato e quello della rimozione della pavimentazione esterna in cemento industriale (non drenante).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensile registrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036 ;

Pianogrammi:

Nessuna

Altre trascrizioni:

Nessuna

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Non vi sono pesi od oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Capannone agricolo fg. 64 p.la 333 - Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, trattandosi di un capannone e dunque di un intero immobile, coincide con la superficie londa di pavimento, suddivisa in base all'indice mercantile fra superficie coperta e aree di pertinenza. L'indice considerato coincide con il valore 1 per le superfici coperte (comprese delle murature esterne entro i cm 50).

Per le aree scoperte si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Tali considerazioni sono in linea con il documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

La consistenza del capannone è stata calcolata sottraendo dalla superficie effettiva di mq. 757,62 quella della porzione non legittima che dovrà essere oggetto di demolizione al fine del ripristino dello stato ex ante.

Tale superficie sarà pertanto valorizzata come area libera in aggiunta a quella già presente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Capannone	sup londa di pavimento	(757,62-272,00) =460,00	1,00	460,00
Area di pertinenza esterna	sup londa di pavimento	(3.561,00+272,00) =3.833,00	0,10	383,30
Tettoia	sup londa di pavimento	100,00	1,00	100,00
		4.418,62		943,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Tursi (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: R1-Extraurbana/COLLINE DEL BASSO SINNI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 140

Valore di mercato max (€/mq): 200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della perizia, la dottrina estimale individua due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione:a) Stima Comparativa in riferimento ai valori relativi all'agenzia del territorio semestre 2 - anno 2020 zona R1 Extraurbana/COLLINE DEL BASSO SINNIb) Confronto di mercato o comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto, individuando gli immobili in vendita tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona.Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;Uffici del registro di MATERA;Ufficio tecnico di Tursi (MT);Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: fonte: immobiliare.itComplesso immobiliare destinato ad attività artigianale - Pisticci via San Giovanni Bosco, 101820 mq - prezzo di vendita 390.000,00 €;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 475 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:



Capannone agricolo fg. 64 p.la 333. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.469,60, Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo studio peritale condotto ha tenuto conto di due diversi metodi di valorizzazione per l'immobile in oggetto; il primo attinente una media valutata tra valori di mercato relativi alla zona OMI di riferimento per la tipologia "commerciale" che, in questo caso, oscillano tra un valore minimo di 140 €/mq e un valore massimo di 200 €/mq. Si è ritenuto opportuno fissare un valore intermedio valutato per eccesso di 180 €/mq considerato il buono stato in cui versa il fabbricato. Il secondo metodo di valorizzazione, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, consiste in una comparazione con immobili oggetto di compravendita nel medesimo raggio d'azione territoriale di cui si hanno dati certi a seguito di una accurata indagine di mercato. Il criterio di stima per l'immobile in oggetto consiste pertanto nella media aritmetica dei valori ottenuti dai due metodi di valorizzazione sopra citati al fine di ottenere il più congruo valore di mercato per l'immobile oggetto della perizia.

Si rende necessario utilizzare ai fini della stima anche il metodo del confronto di mercato o per comparazione con immobili di cui si hanno dati certi, cosiddetto Market Comparison Approach o metodo MCA, utilizzabile quando si ha una conoscenza degli immobili di confronto. Nello specifico è stato individuato un immobile similare in vendita nella piana metapontina tramite un sito di compravendita e pubblicità immobiliare collegato alle principali agenzie immobiliari nell'intorno della zona:

Complesso immobiliare destinato ad attività artigianale — Pisticci via San Giovanni Bosco, 101 - immobiliare.it
fonte:

820 mq - prezzo di vendita 390.000,00 €

Dalla seguente ricerca è emerso che la media dei prezzi si attestano intorno a 475 €/mq. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile moltiplicato per il prezzo al mq su definito è: 943,30 mq x 475 €/mq = 448.067,50 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	460,00	€ 180,00	82.800,00
Area di pertinenza esterna	383,30	€ 180,00	68.994,00
Tettoia	100,00	€ 180,00	€ 18.000,00
			€ 169.794,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 308.930,75
Valore corpo (media tra valore di mercato e valore MCA)			€ 0,00
Valore Accessori			€ 308.930,75
Valore complessivo intero			€ 308.930,75
Valore complessivo diritto e quota			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone agricolo fg. 64 p.la 333	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	383,3	€ 308.930,75	€ 308.930,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese lavori rispristino stato ex ante:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 46.339,61

€ 35.000,00

€ 0,00

spese di regolarizzazione catastale

€ -250,00

spese di redazione APE

€ -100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 227.241,14

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Tutti i beni inseriti in procedura sono cointestati ad entrambi i debitori esegutati.

Per tale motivo non è stato necessario effettuare la valutazione di quota indivisa, ma dell'intero immobile.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**Identificativo corpo: Capannone agricolo fg. 64 p.la 333.****Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC****Quota e tipologia del diritto****1/1 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto****1/1 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Lotto: 003 - Suolo agricolo fg. 64 -p.la282

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
 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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 -p.la282.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fisca

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 282, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 4 99 96, reddito dominicale: € 516,42, reddito agrario: € 258,21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

QUESITO N. 2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 003 è un terreno agricolo facente parte di un compendio rurale sito nel Comune di Tursi (MT) in località Marone SNC, ad est del centro abitato e a sud rispetto al fiume Agri in un contesto prettamente agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tursi (MT).

Attrazioni paesaggistiche: fiume Sinni e fiume Agri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: agricolo di cui al punto Suolo agricolo fg. 64 -p.la282

Questo corpo è rappresentato da un terreno agricolo classificato come seminativo irriguo classe 2 individuato dal foglio 64 e dalla particella 282. Il suolo si presenta in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: H - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **49.996,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 -p.la282.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - **Data Matrimonio**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 282, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 4 99 96, reddito dominicale: € 516,42, reddito agrario: € 258,21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 -P.LLA282

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 282, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 4 99 96, reddito dominicale: € 516,42, reddito agrario: € 258,21

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: dal 12/06/2001 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto pubblico - a rogito di , in data 19/07/2001, ai nn. 51800; registrato a PISTICCI, in data 26/06/2001, ai nn. 607.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23

"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino

Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999

comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti,

fatta salva la normativa comunale vigente
eventualmente più restrittiva, alle seguenti
limitazioni:

- a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere
urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la
commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni
particolari?

NO

Indice di utilizzazione fonciaria/territoriale:

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi
agricoli)

Rapporto di copertura:

1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019
con cadenza mensile Registrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza
31/12/2033

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni
pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di

contro

iscritto/trascritto a
MATERA (NT) in data 28/10/2019 ai nn.
9249/7052;

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

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE;
Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

non vi sono pesi od oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 -p.la282 - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo irriguo	sup lorda di pavimento	49.996,00	1,00	49.996,00
		49.996,00		49.996,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale, ovvero del più probabile valore di mercato, del lotto comprendente il terreno eseguito al foglio 64 p.la 282, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica. Tale metodo individua nello stesso mercato beni simili a quello oggetto di stima che devono essere stati trattati di recente ed i loro prezzi devono risultare noti. La valutazione di un bene immobile interessa vari aspetti economici per la determinazione del congruo valore dei beni oggetto di stima. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorchè simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. Si evidenzia inoltre come il mercato dei terreni agricoli abbia per anni risentito dei criteri di valutazione dettati dal DPR 131/86 (Teso Unico delle Imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati negli atti di compravendita erano quelli determinati sulla base dei Redditi Dominicali, che nulla hanno a che fare con i valori di mercato. Per tali motivazioni, si ritiene, pertanto che non sia ancora possibile individuare tale

mercato, anche in relazione alla natura composita dell'immobile in esame (terreno agricolo e fabbricato rurale). Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriaione e del valore agricolo medio dei terreni della regione Basilicata - provincia di Matera, anno 2017, tenendo conto però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate, utilizzando idonei coefficienti correttivi. Si ribadisce pertanto che, sebbene i "Valori agricoli Medi" non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possano essere utilizzati per stimare un bene immobile, comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA; Uffici del registro di MATERA; Ufficio tecnico di Tursi (MT); Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): VAM - Valori Agricoli Medi per ettaro espressi in euro dei terreni "anno 2017" valevoli per l'anno 2018 Regione Basilicata - Provincia di Matera.

8.3 Valutazione corpi:

Suolo agricolo fg. 64 -p.la282. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 72.494,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo irriguo	49.996,00	€ 1,45	€ 72.494,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.494,20
Valore corpo (media tra valore di mercato e valore MCA)			€ 72.494,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.494,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.494,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Suolo agricolo fg. 64 -p.la282	agricolo	49.996,00	€ 72.494,20	€ 72.494,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.874,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.620,07
---	-------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Tutti i beni inseriti in procedura sono cointestati ad entrambi i debitori esecutati.

Per tale motivo non è stato necessario effettuare la valutazione di quota indivisa, ma dell'intero immobile.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 -p.la282.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Lotto: 004 - Terreni agricoli_FG.64

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
 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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 332, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 1 76 41, reddito dominicale: € 182,22, reddito agrario: € 91,11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura di albicocche.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 67, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 0,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

- Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 70, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 d - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale:

- Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 30, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 0,74

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale

- Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 16 10, reddito dominicale: € 26,19, reddito agrario: € 14,55

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale

- Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 210, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 88, reddito dominicale: € 7,94, reddito agrario: € 4,41

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

QUESITO N. 2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 004 è costituito da un compendio di terreni agricoli nel Comune di Tursi (MT) in località Marone SNC, ad est del centro abitato e a sud rispetto al fiume Agri. L'accorpamento degli stessi è stato dettato dall'accessibilità individuale ridotta

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tursi (MT).

Attrazioni paesaggistiche: fiume Sinni e fiume Agri.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Suolo agricolo fg. 64 - p.la332**

Questo corpo comprende il terreno agricolo individuato dal foglio 64 e dalla particella 332. Il suolo si presenta in buone condizioni, caratterizzato, allo stato attuale, dalla presenza di una coltura di albicocche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **17.641,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Impianto a norma NO

Esiste la dichiarazione di conformità NO



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**Descrizione: agricolo di cui al punto Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA**

Questo corpo comprende il terreno agricolo individuato dal foglio 64 e dalla particella 284. Il suolo si presenta in buone condizioni, caratterizzato dalla presenza di un frutteto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 d **- Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **167,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
 Colture arboree alberi da frutto



Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila284 - AB**

Questo corpo comprende il terreno agricolo individuato dal foglio 64 e dalla particella 284. Il suolo si presenta in buone condizioni, caratterizzato dalla presenza di un frutteto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data
 comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: i - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **470,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
 Colture arboree alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex

D.Lgs. 42/2004

Descrizione: agricolo di cui al punto Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB

Questo corpo comprende il terreno agricolo individuato dal foglio 64 e dalla particella 286 - AB come frutteto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210**

Questo corpo comprende il terreno agricolo individuato dal foglio 64 particella 210 che allo stato attuale si configura come frutteto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **488,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Colture arboree alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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



Esiste certificato prevenzione incendi NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sussistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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 sussistono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - **Data Matrimonio:**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 332, qualità SEMINATIVO

IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 1 76 41, reddito dominicale: € 182,22, reddito agrario: € 91,11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura di albicocche.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00





Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 67, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 0,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00



Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:
comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 70, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 d - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 30, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 0,74

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00



Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 16 10, reddito dominicale: € 26,19, reddito agrario: € 14,55

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 210, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 88, reddito dominicale: € 7,94, reddito agrario: € 4,41

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA332

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 332, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 1 76 41, reddito dominicale: € 182,22, reddito agrario: € 91,11

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura di albicocche.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA284 - AA

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 67, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 0,95

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà
- 1/1 d - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA284 - AB

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 284, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 70, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 d - Piena proprietà
- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA 286 - AA

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale are 01 30, reddito dominicale: € 1,68, reddito agrario: € 0,74

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà
- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Il terreno, sebbene accatastato come seminativo irriguo, presenta invece una coltura a frutteto.

La mancata conformità catastale comporterà la relativa variazione per un ammontare di € 250,00

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA 286 - AB

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 286, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 16 10, reddito dominicale: € 26,19, reddito agrario: € 14,55

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà
- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

CORPO: SUOLO AGRICOLO FG. 64 - P.LLA 210

Dati catastali: sezione censuaria Tursi (MT), foglio 64, particella 210, qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale are 04 88, reddito dominicale: € 7,94, reddito agrario: € 4,41

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà
- 1/1 d - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005 . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario: dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di decreto di trasferimento.

Titolare/Proprietario:

dal 11/01/2005 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA - a rogito di GIAMBATTISTA FILIPPO PETROSINI, in data 11/01/2005, ai nn. 58204; trascritto a MATERA, in data 03/02/2005, ai nn. 1035/800.

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 210

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla332

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AB

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 286 - AA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 286 - AB

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 210

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23
"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino
Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999
comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del

precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

Indice di utilizzazione fonciaria/territoriale:

Rapporto di copertura:

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23

"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino

Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999

comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni

NO

particolari?

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Rapporto di copertura:

1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23
"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999 comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Rapporto di copertura:

1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23
"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999 comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del

precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

Indice di utilizzazione fonciaria/territoriale:

Rapporto di copertura:

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23

"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino

Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999

comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fonciaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fonciaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni

NO

particolari?

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Rapporto di copertura:

1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

REGOLAMENTO URBANISTICO

Zona omogenea:

ZONA AGRICOLA

Norme tecniche di attuazione:

Art. 44 - Legge regionale 11 agosto 1999, n. 23
"Tutela, governo ed uso del territorio" Bollettino Ufficiale n. 47 del 20 agosto 1999
comma 7.

In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente comma 1, fino alla data di approvazione del PSC (o scheda strutturale comunale), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n.

1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti, fatta salva la normativa comunale vigente eventualmente più restrittiva, alle seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

0,03 mc/mq (residenziale) e 0,07 mc/mq (annessi agricoli)

Rapporto di copertura:

1/25 della superficie totale del lotto

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con cadenza mensile Registrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila284 - AA
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensileRegistrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila284 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensileRegistrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila 286 - AA
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensileRegistrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila 286 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensileRegistrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.Ila 210
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC**

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2019 con
cadenza mensileRegistrato a PISTICCI il 02/02/2019 ai nn.000213-serie3T, scadenza 31/12/2033
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di
contro

iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data
28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 -
p.Ila332

- Pignoramento a favore di
contro
iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data

28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AA

- Pignoramento a favore di

contro

iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data

28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AB

- Pignoramento a favore di

contro

iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data

28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla286 - AA

- Pignoramento a favore di

contro

iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data

28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla286 - AB

- Pignoramento a favore di

contro

iscritto/trascritto a MATERA (NT) in data

28/10/2019 ai nn. 9249/7052;

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla210

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI

MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data

29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla332

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla284 - AB

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 286 - AA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 286 - AB

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro ;

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTARILE; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di PLASMATI MASSIMO in data 12/08/2011 ai nn. 40/21 in data 29/08/2011 ai nn. 7163/1036

Dati precedenti relativi ai corpi: Suolo agricolo fg. 64 - p.lla 210

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA332

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AA

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AB

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AA

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AB

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 210

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA332

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AA

agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC

non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AA
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
non vi sono pesi od oneri di altro tipo

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 210
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
non vi sono pesi od oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA332
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AA
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA284 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AA
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.IIA 286 - AB
agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della

pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210**agricolo sito in Tursi (MT), Contrada Marone SNC****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Avvertenze ulteriori: non sussistono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione****QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 332 - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto albicocche	sup linda di pavimento	17.641,00	1,00	17.641,00
		17.641,00		17.641,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 284 - AA - agricolo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto	sup linda di pavimento	167,00	1,00	167,00
		167,00		167,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 284 - AB - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto	sup linda di pavimento	470,00	1,00	470,00
		470,00		470,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA - agricolo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto	sup linda di pavimento	130,00	1,00	130,00
		130,00		130,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB - agricolo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto	sup linda di pavimento	1.610,00	1,00	1.610,00
		1.610,00		1.610,00

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210 - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo è costituito da un suolo agricolo, la consistenza coinciderà con la sua estensione, ricavata dalle visure catastali della particella stessa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frutteto	sup linda di pavimento	488,00	1,00	488,00
		488,00		488,00

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

Per la determinazione del valore commerciale, ovvero del più probabile valore di mercato, del lotto comprendente un gruppo di terreni accatastati al foglio 64, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica. Tale metodo individua nello stesso mercato beni simili a quello oggetto di stima che devono essere stati trattati di recente ed i loro prezzi devono risultare noti. La valutazione di un bene immobile interessa vari aspetti economici per la determinazione del congruo valore dei beni oggetto di stima. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorchè simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. Si evidenzia inoltre come il mercato dei terreni agricoli abbia per anni risentito dei criteri di valutazione dettati dal DPR 131/86 (Teso Unico delle Imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati negli atti di compravendita erano quelli determinati sulla base dei Redditi Dominicali, che nulla hanno a che fare con i valori di mercato. Per tali motivazioni, si ritiene, pertanto che non sia ancora possibile individuare tale mercato, anche in relazione alla natura composita dell'immobile in esame (terreno agricolo e fabbricato rurale). Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni della regione Basilicata - provincia di Matera, anno 2017, tenendo conto però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate, utilizzando idonei coefficienti

correttivi. Si ribadisce pertanto che, sebbene i "Valori agricoli Medi" non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possano essere utilizzati per stimare un bene immobile, comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA; Uffici del registro di MATERA; Ufficio tecnico di Tursi (MT); Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): VAM - Valori Agricoli Medi per ettaro espressi in euro dei terreni "anno 2017" valevoli per l'anno 2018 Regione Basilicata - Provincia di Matera - Regione agraria (Colobraro - Nova Siri - Rotondella - San Giorgio Lucano - Tursi - Valsinni).

8.3 Valutazione corpi:



Suolo agricolo fg. 64 - p.la332. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.815,35.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto albicocche	17.641,00	€ 1,35	€ 23.815,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.815,35
Valore corpo			€ 23.815,35
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.815,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.815,35

Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225,45.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto	167,00	€ 1,35	€ 225,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 225,45
Valore corpo			€ 225,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 225,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 225,45

Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 634,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto	470,00	€ 1,35	€ 634,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 634,50
Valore corpo			€ 634,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 634,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 317,25

Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto	130,00	€ 1,35	€ 175,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175,50
Valore corpo			€ 175,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 175,50

Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.173,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto	1.610,00	€ 1,35	€ 2.173,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.173,50
Valore corpo			€ 2.173,50
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 2.173,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.173,50

Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 658,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Frutteto	488,00	€ 1,35	€ 658,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 658,80
Valore corpo			€ 658,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 658,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 658,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Suolo agricolo fg. 64 - p.la332	agricolo	17.641,00	€ 23.815,35	€ 23.815,35
Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA	agricolo	167,00	€ 225,45	€ 225,45
Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB	agricolo	470,00	€ 634,50	€ 317,25
Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA	agricolo	130,00	€ 175,50	€ 175,50
Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB	agricolo	1.610,00	€ 2.173,50	€ 2.173,50
Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210	agricolo	488,00	€ 658,80	€ 658,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.152,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
spese di regolarizzazione catastale	€ -750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.780,64
---	-------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Tutti i beni inseriti in procedura sono cointestati ad entrambi i debitori esecutati. Per tale motivo non è stato necessario effettuare la valutazione di quota indivisa, ma dell'intero immobile.

**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME
PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la332.
agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AA.
agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 d - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la284 - AB.
agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Regime Patrimoniale:
Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Regime Patrimoniale:
Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AA.
agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 286 - AB.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale

Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: Suolo agricolo fg. 64 - p.la 210.

agricolo sito in frazione: Marone, Contrada Marone SNC

Quota e tipologia del diritto

1/2 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime

Data Matrimonio: 2

Eventuali comproprietari:

Data generazione:

04-10-2021

L'Esperto alla stima

ARCHITETTO GIUSEPPE RICCI