
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **26/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE GIUSEPPE SILVAGGI
Codice fiscale: SLVGPP47C08F637H
Studio in: VIALE GIOVANNI XXIII 32 - 75024 MON-
TESCAGLIOSO
Telefono: 0835200635
Email: st.silvaggi@libero.it
Pec: silvaggi.giuseppe@sekurpec.it

Beni in Pisticci (MT)
Località/Frazione contrada acinapura

Lotto: 001

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: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: CONTRADA ACINAPURA

Note: AZIENDA ZOOTECHNICA AGRICOLA sita in agro di Pisticci alla contrada Acinapura e si accede mediante strada interpodereale comunale "Acinapura" L'azienda zootecnica composta da un allevamento di bovini da latte con animali da cortile, maiali, qualche ovino e qualche caprino. Il signor _____ e consorte _____ con i propri figli vivono e conducono l'azienda. I terreni sono coltivati a foraggiere, con rotazione con cereali, gli oliveti di piccole estensione con varietà da olio per uso famiglia I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili e di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano con altri terreni degli stessi proprietari attuali. Agronomica, servito da rete irrigua consortile. Bene: terreno agricolo in agro di Pisticci - (MT) - 75015 Lotto: 001 Corpo: Terreno Agricolo Categoria: seminativi Dati Catastali:

Terreno agro Pisticci

contrada Acinapura, in catasto al foglio 126 : particella 59 di are 58,85 porzione A orto irriguo di are 33,85 e porzione B di are 25,00 di incolto produttivo; R.D.€103,79; R.A. € 43,97; particella 82 di are 55,02-seminativo irriguo R.D.€45,46; R.A. € 28,42; particella 86 di Ha1.10.62 di cui porzione A - seminativo irriguo di are 69,24 e porzione B di di are 5,77 di oliveto e porzione C di are 35,61 di seminativo; R.D.€ 75,53; R.A. € 46,13; particella 89 di are 76,55 seminativo irriguo; R.D.€57,28; R.A. € 35,15; particella 90 di are 38,72 di cui porzione A di are 33,13 e porzione B di are 5,59 di uliveto; R.D.€17,10; R.A. €9,72; particella 101 di are 54,06 di cui porzione A seminativo di are 52,86 e porzione B di are 1,20 di pascolo; R.D.23,31; R.A. €12,33; particella 105 di are 57,54 di cui porzione A seminativo di are 55,43 e porzione B di are 2,11 di pascolo; R.D.€24,53; R.A. € 12,97; particella 108 di are 76,18 di cui porzione A seminativo di are 71,16 e porzione B di are 5,02 di pascolo, R.D.€ 31,71; R.A. € 16,75; particella 109 di are 98,26 porzione A pascolo di are 47,00 e porzione B di are 51,26 di pascolo cespugliato; R.D.€7,02; R.A. € 3,26; particella 110 di are 50,14 di cui porzione A are 36,84 seminativo irriguo e porzione B di are 13,30 di orto irriguo; R.D.€70,97; R.A. € 36,20; particella 111 di are 33,28 di cui porzione A seminativo di are 29,90 e porzione B di di are 3,38 di pascolo R.D.€ 13,44; R.A. € 7,09; particella 126 di are 14,50 di cui porzione A di are 5,05 di pascolo e porzione B di are 9,25 di pascolo arborato; R.D.€1,02; R.A. €0,65; particella 136 di are 15,34 di cui porzione A seminativo irriguo di are 7,77 e porzione B di are 0,17 di Oliveto e porzione C di are 5,70 di pascolo e porzione D di are 1,70 di seminativo; R.D.€7,78; R.A. €4,71; particella 137 di are 11,56 di seminativo irriguo; R.D.€5,07; R.A. €2,69; particella 138 di are 9,08 di cui porzione A

uliveto di are 4,77 e porzione B di are 4,31 di pascolo ; R.D.€. 2,62; R.A. €.1,90; particella 139 di are 12,24 porzione A seminativo di are 10,89 e porzione B di are 1,35 di uliveto; R.D.€.5,41; R.A. €. 3,02; particella 140 di are 1,08 uliveto R.D.€.0,50; R.A. €.0,39; particella 201 di are 14,94 di cui porzione A – seminativo irriguo di are 10,41 e porzione B di di are 4,53 di uliveto ; R.D.€. 10,71; R.A. €. .7,02; particella 131 di are 75,73 seminativo irriguo; R.D.€.57,28; R.A. € 35,15; FABRICATI AZIENDALI E CORTEAL FOGLIO 126 di PISTICCI particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte - particella 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati particella 130 sub 2 - beni comuni non censibile- particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^ consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91 particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00 Bene: In località Acinapura agro di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015 I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili è di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano con altri terreni degli stessi proprietari attuali. Agronomica, servito da rete irrigua consortile. Note: Formato da un unico corpo ricostituito da terreni di proprietà di

Al foglio di

mappa 120 particelle 99-02-00-09-90-101-105-108-110-111-126-131-136-137- 138-139-140-201-
 della superficie complessiva di Ha.9,23.69 di cui Ha.7.35.95 di seminativo irriguo; Ha.1.60.00
 circa di pascolo ed are 0.23,00 di oliveto da olio. Nell'azienda vi sono dei FABRICATI AZIENDALI E
 CORTE AL FOGLIO 126 di PISTICCI particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte - particella
 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati particella 130 sub 2 - beni comuni non
 censibile- particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^
 consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92-
 Rendita Euro 169,91 particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10-
 Rendita Euro 5.230.00 Confina con strada comunale Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^
 proprietà dei coniug. L'azienda è divisa in
 n.4 corpi vicini tra loro da formare unica unità produttiva -CORPO N.1-trattasi
 di abitazione a Piano seminterrato dell'immobile sopra descritto con le stesse caratteristiche
 tecniche e costruttive, acceso descritto laterale della stessa superficie Abitazione- realizzata
 con concessione edilizia n.134/94 del 13.10.1994 - con muri portanti, solaio in latero cemento,
 completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni,
 completo di impianti di climatizzazione, impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in
 legno - Trattasi di abitazione del figlio dei proprietari (allegati n.2 -pianta- copia concessione
 edilizia e foto) -CORPO N.2- trattasi di un locale composto da un locale lavorazione latte o
 caseificio, sala latte, sala mungitura con 4 postazioni, a piano terra - on sovrastane soffitta.
 La sala latte, sala lavorazione e sala mungitura sono completamente piastrellata. Pavimenti
 in piastrelle. completi di impianti tecnologici. I muri sono portati copertura in solaio latero-
 cemento, infissi in alluminio, completi di impianti idrici, fognari ed elettrici. superficie
 mq.90,00 circa, Soprastante vi una soffitta. Le opere sono state autorizzate con concessione
 edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.3- concessione edilizia, pianta e foto).
 -CORPO N.3- trattasi di un locale deposito i struttura metallica con muri laterali per un'altezza
 di circa cls e rimanente fino copertura in struttura metallica. Copertura in lamiera, pavimento
 in battuto di cemento. -superficie circa mq.132,00-tettoia mq. circa 43,00 , ex locale deposito
 latte circa mq.22,00 . Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007
 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.4 - pianta e n.2 foto). -CORPO N.4- trattasi di un locale per
 allevamenti maiali in muratura in tufo superficie di circa mq. 10,00 in pessimo stato ed un
 Pollaio indicato come Corpo n.6 con relativa rete metallica di recinzione Le opere sono state
 autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.5; pianta
 n.2 e foto). -CORPO N.5- trattasi di una tettoia - stalla in struttura metallica con copertura in
 lamiera per la superficie di mq. 230 circa. Le opere sono state autorizzate con concessione

edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.6-pianta e foto) CORPO N.6- trattasi di un locale composto ex pollaio-Descritto con il corpo n-4 in tufo Stato abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.7 - pianta e foto). CORPO N.7-8- Stalla Bovini in struttura metallica della superficie mq.500,00 circa, con copertura in lamiera zincata e in parte con rastrelliere. Collegato con Silos in calcestruzzo per conservazione insilati per mangimi. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n. 8 - piante e foto). CORPO N.9- in struttura con muri portanti in laterizi, copertura con solaio, intonaco esterno, pavimento in battuto di cemento. L'intero immobile solo in parte per circa mq.20,00 ricade nella particella 130 sub. 4 oggetto della presente perizia, mentre restante immobile ricade sulla particella 206 sub.1 di altra ditta (allegato visura catastale da ove si evince che parte l'immobile oggetto procedimento ricade su altra proprietà) non soggetta nel presente procedimento. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.9 - piante e foto).

In seguito Ordinanza del Giudice si è proceduto ad ulteriore approfondimento e dividendo L'immobile in due corpi e precisamente il Corpo n.1 ricadente Particella 130 sub.4 della superficie utile di mq.24,90 oggetto della presente perizia(vedi planimetria allagata) L'altro corpo ricadente sulla ex particella 206 della superficie utile di mq.42,00 non oggetto della presente perizia (vedi planimetria allegata). Per dividere L'immobile occorre procedere ad eseguire opere murarie di divisione oltre spese di regolarizzazione catastali che ammontano a circa €. 2.700,00 oltre IVA (Vedi COMPUTO METRICO Allegato)

CORPO N.10- Forno in muratura in stato di abbandono. Le 4pera sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.10 - piante e foto). CORPO N.11- Fienile in struttura metallica della superficie mq.280,00 circa, con copertura in lamiera 4pera4e. Le 4pera sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.11 - piante e foto).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 55

Derivante da: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 86

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato

Intestazione

28/01/1963

nata a Pisticci il

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 89

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 90

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei

coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 101

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede con altra proprietà dei

coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 103

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede con altra proprietà dei

coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 108

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 110

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 111

nata a Pisticci il

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

L'azienda è divisa in n.4 corpi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 126

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 131

ROSANO Anna Maria nata a Pisticci il

Confini: Confina con strada comunale Acinapura da dove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 136

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 137

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 138

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 139

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 140

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 201

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi
Matera

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 203, comune PISTICCI

Note: MQ 412 ENTE URBANO CORTE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, comune PISTICCI

Note: ENTE URBANO DI MQ 5313 CORTE E FABBRICATI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 2, comune PISTICCI

Note: beni comuni non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 3

Note: - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^ consistenza 3,5 vani per una
superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 4, comune PISTICCI

Note: contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 109

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un terreno agricolo coltivato ad essenze foraggere servito da impianto irriguo fisso. L'appezzamento di terreno ubicato in agro di Pisticci alla contrada Acinapura di facile accesso con qualsiasi mezzo meccanico.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale 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:** POLICORO.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**Descrizione: agricolo di cui al punto A**

AZIENDA ZOOTECHNICA AGRICOLA sita in agro di Pisticci alla contrada Acinapura e si accede mediante strada interpodereale comunale "Acinapura"

L'azienda zootecnica composta da un allevamento di bovini da latte con animali da cortile, maiali, qualche ovino qualche caprino.

Il signor con i propri figli vivono e conducono l'azienda.

I terreni sono coltivati a foraggere, con rotazione con cereali, gli oliveti di piccole estensione con varietà da olio per uso famiglia

I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili e di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata.

I terreni confinano con altri terreni degli stessi proprietari attuali.

Agronomica, servito da rete irrigua consortile.

Note: Formato da un unico corso sintetizzato

Al foglio di mappa 126 particelle 59-82-86-89-90-101-105-108-110-111-126-131-136-137-

138-139-140-201- della superficie complessiva di Ha.9,23.69 di cui Ha.7.35.95 di seminativo irriguo; Ha.1.60.00 circa di pascolo ed are 0.23,00 di oliveto da olio. Nell'azienda vi sono dei FABRICATI AZIENDALI E CORTE AL FOGLIO 126 di PISTICCI particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte - particella 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati particella 130 sub 2 - beni comuni non censibile- particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^a consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91 particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00

Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

e fiume Cavone.

L'azienda è divisa in n.4 corpi vicini tra loro da formare unica unità produttiva Quota e tipologia del diritto 100/100 di Piena proprietà

Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Eventuali

al

catasto

Fabbricati:

particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte -
particella 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati
particella 130 sub 2 - beni comuni non censibile-
particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^a consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91- Abitazione- realizzata con concessione edilizia n.134/94 del13.10.1994 - con muri portanti, solaio in latero cemento, completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni, completo di impianti di climatizzazione ,impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in legno, (allegati n.1-pianta-copia concessione edilizia-e foto)- Trattasi di abitazione dei titolari.
particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00. Composti:

-CORPO N.1-trattasi di abitazione a Piano seminterrato dell'immobile sopra descritto con le stesse caratteristiche tecniche e costruttive, acceso descritto laterale della stessa superficie Abitazione- realizzata con concessione edilizia n.134/94 del13.10.1994 - con muri portanti, solaio in latero cemento, completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni, completo di impianti di climatizzazione ,impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in legno - Trattasi di abitazione del figlio dei proprietari (allegati n.2 -pianta- copia concessione edilizia e foto)
-CORPO N.2- trattasi di un locale composto da un locale lavorazione latte o caseificio, sala latte, sala mungitura con 4 postazioni, a piano terra - on sovrastane soffitta. La sala latte, sala lavorazione e sala mungitura sono completamente piastrellata. Pavimenti in piastrelle. completi di impianti tecnologici. I muri sono portati copertura in solaio latero-cemento, infissi in alluminio, completi di impianti idrici, fognari ed elettrici. superficie mq.90,00 circa, Soprastante vi una soffitta. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.3- concessione edilizia, pianta e foto).
-CORPO N.3- trattasi di un locale deposito i struttura metallica con muri laterali per un'altezza di circa cls e rimanente fino copertura in struttura metallica. Copertura in lamiera, pavimento in battuto di cemento. -superficie circa mq.132,00-tettoia mq. circa 43,00 , ex locale deposito latte circa mq.22,00 . Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007

rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.4 - pianta e n.2 foto).
 -CORPO N.4- trattasi di un locale per allevamenti maiali in muratura in tufo superficie di circa mq. 10,00 in pessimo stato ed un Pollaio indicato come Corpo n.6 con relativa rete metallica di recinzione. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.5; pianta n.2 e foto).
 -CORPO N.5- trattasi di una tettoia - stalla in struttura metallica con copertura in lamiera per della superficie di mq. 230 circa. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.6-pianta e foto).
 CORPO N.6- trattasi di un locale composto ex pollaio-Descritto con il corpo n.4 in tufo Stato abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.7 - pianta e foto).
 CORPO N.7-8- Stalla Bovini in struttura metallica della superficie mq.500,00 circa, con copertura in lamiera zincata e in parte con rastrelliere. Collegato con Silos in calcestruzzo per conservazione insilati per mangimi. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n. 8 - piante e foto).
 CORPO N.9- in struttura con muri portanti in laterizi, copertura con solaio, intonaco esterno, pavimento in battuto di cemento. L'intero immobile solo in parte per circa mq. 24,90 ricade nella particella 130 sub. 4 oggetto della presente perizia, mentre restante immobile ricade sulla particella 206 sub.1 (non soggetta per presente procedimento) si procederà a dividere L'immobile in due Unità Carastali (Vedi Planimetria di divisione e computo metrico allegati che parte l'immobile oggetto procedimento ricade su altra proprietà) non soggetta nel presente procedimento. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.9 - piante e foto).
 CORPO N.10- Forno in muratura in stato di abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.10 - piante e foto).
 CORPO N.11- Fienile in struttura metallica della superficie mq.280,00 circa, con copertura in lamiera zincata. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.11 - piante e foto).

Confinanti: Confina con strada Interpodereale comunale "Acinapura", ove si accede, con
 Altre proprietà degli stessi proprietari, con torrente Cavone.

Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pisticci aver notizie normative e tecnici riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti.

Successivamente, in data 16 Giugno c.a., sono recato all' Ufficio Tecnico del comune di Pisticci per verificare gli atti amministrativi relativi al terreno oggetto di stima. L'immobile ricade in zona AGRICOLA del vigente Strumento Urbanistico. Con le seguenti prescrizioni edilizie: ZONA E1: AREE AGRICOLE NORMALI "Le zone E son relative alle aree agricole senza specifiche delimitazioni di carattere vincolistico, paesistico e di trasformazione, generalmente specificate nel PTP come aree di valore medio.

eventuali comproprietari:
 Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

il terreno risulta di forma agricola
Tessitura prevalente seminativo
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti rete irrigua consortile
Colture arboree no
Selviculture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino e boiler
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: no**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**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:** no

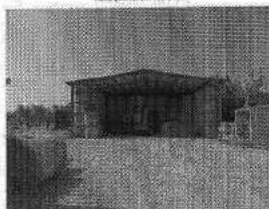
Sala letto n.10 100 mq 4 CORNO 1



Cucinato n.10 100 mq 4 CORNO 2



Edificio n.10 100 mq 4 CORNO 1



Edificio n.10 100 mq 4 CORNO 1



Edificio n.10 100 mq 4 CORNO 1



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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: CONTRADA ACINAPURA

Note: AZIENDA ZOOTECHNICA AGRICOLA sita in agro di Pisticci alla contrada Acinapura e si accede mediante strada interpoderale comunale "Acinapura" L'azienda zootecnica composta da un allevamento di bovini da latte con animali da cortile, qualche ovino e qualche caprino. Il signor

con i propri figli vivono e conducono l'azienda. I terreni sono coltivati a foraggiere, con rotazione con cereali, gli oliveti di piccole estensione con varietà da olio per uso famiglia. I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili e di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano con altri terreni degli stessi proprietari attuali. Agronomica, servito da rete irrigua consortile. Bene: terreno agricolo in agro di Pisticci - (MT) - 75015 Lotto: 001 - Corpo: Terreno Agricolo Categoria: seminativi Dati Catastali.

Ferreno agro Pisticci

contrada Acinapura, in catasto al foglio 126 : particella 59 di are 58,85 porzione A -orto irriguo di are 33,85 e porzione B di are 25,00 di incolto produttivo; R.D.€103,79; R.A. € 43,97; particella 82 di are 55,02-seminativo irriguo R.D.€45,46; R.A. € 28,42; particella 86 di Ha1.10.62 di cui porzione A - seminativo irriguo di are 69,24 e porzione B di di are 5,77 di oliveto e porzione C di are 35,61 di seminativo; R.D.€ 75,53; R.A. € 46,13; particella 89 di are 76,55 seminativo irriguo; R.D.€57,28; R.A. € 35,15; particella 90 di are 38,72 di cui porzione A di are 33,13 e porzione B di are 5,59 di uliveto; R.D.€17,10; R.A. €9,72; particella 101 di are 54,06 di cui porzione A seminativo di are 52,86 e porzione B di are 1,20 di pascolo; R.D.23,31; R.A. €12,33; particella 105 di are 57,54 di cui porzione A seminativo di are 55,43 e porzione B di are 2,11 di pascolo; R.D.€24,53; R.A. € 12,97; particella 108 di are 76,18 di cui porzione A seminativo di are 71,16 e porzione B di are 5,02 di pascolo, R.D.€ 31,71; R.A. € 16,75; particella 109 di are 98,26 porzione A pascolo di are 47,00 e porzione B di are 51,26 di pascolo cespugliato; R.D.€7,02; R.A. € 3,26; particella 110 di are 50,14 di cui porzione A are 36,84 seminativo irriguo e porzione B di are 13,30 di orto irriguo; R.D.€70,97; R.A. € 36,20; particella 111 di are 33,28 di cui porzione A seminativo di are 29,90 e porzione B di di are 3,38 di pascolo R.D.€ 13,44; R.A. € 7,09; particella 126 di are 14,50 di cui porzione A di are 5,05 di pascolo e porzione B di are 9,25 di pascolo arborato; R.D.€1,02; R.A. €0,65; particella 136 di are 15,34 di cui porzione A seminativo irriguo di are 7,77 e porzione B di are 0,17 di Oliveto e porzione C di are 5,70 di pascolo e porzione D di are 1,70 di seminativo; R.D.€7,78; R.A. €4,71; particella 137 di are 11,56 di seminativo irriguo; R.D.€5,07; R.A. €2,69; particella 138 di are 9,08 di cui porzione A oliveto di are 4,77 e porzione B di are 4,31 di pascolo ; R.D.€ 2,62; R.A. €1,90; particella 139 di are 12,24 porzione A seminativo di are 10,89 e porzione B di are 1,35 di uliveto; R.D.€5,41; R.A. € 3,02; particella 140 di are 1,08 uliveto R.D.€0,50; R.A. €0,39; particella 201 di are 14,94 di cui porzione A - seminativo irriguo di are 10,41 e porzione B di di are 4,53 di oliveto ; R.D.€ 10,71; R.A. € 7,02; particella 131 di are 75,73 seminativo irriguo; R.D.€57,28; R.A. € 35,15; FABRICATI AZIENDALI E CORTEAL FOGLIO 126 di PISTICCI particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte - particella 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati particella 130 sub 2 - beni comuni non censibile- particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1ª consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91 particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00 Bene: In località Acinapura agro di Pisticci - Pisticci (MT) - 75015 I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili e di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da

idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano con altri terreni degli stessi proprietari attuali. Agronomica, servito da rete irrigua consortile. Note: Formato da un unico corpo riportato in catasto al comune di Pisticci in catasto:

Al foglio di mappa 126 particelle 59-82-86-89-90-101-105-108-110-111-126-131-136-137- 138-139-140-201- della superficie complessiva di Ha.9,23.69 di cui Ha.7.35.95 di seminativo irriguo; Ha.1.60.00 circa di pascolo ed are 0.23,00 di oliveto da olio. Nell'azienda vi sono dei FABRICATI AZIENDALI E CORTE AL FOGLIO 126 di PISTICCI particella 203 di mq. 412 ENTE URBANO - corte - particella 130 di mq. 5.313 ENTE URBANO - corte- e fabbricati particella 130 sub 2 - beni comuni non censibile- particella 130 sub 3 - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^a consistenza 3,5 vani per una superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91 particella 130 sub 4 - contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00 Confina con strada comunale Acinapura, da ove si accede, con altra proprietà dei fiume Cavone. L'azienda è divisa in n.4 corpi vicini tra loro da formare unica unità produttiva -CORPO N.1-trattasi di abitazione a Piano seminterrato dell'immobile sopra descritto con le stesse caratteristiche tecniche e costruttive, accesso descritto laterale della stessa superficie Abitazione- realizzata con concessione edilizia n.134/94 del 13.10.1994 - con muri portanti, solaio in latero cemento, completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni, completo di impianti di climatizzazione, impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in legno - Trattasi di abitazione del figlio dei proprietari (allegati n.2 -pianta- copia concessione edilizia e foto) -CORPO N.2- trattasi di un locale composto da un locale lavorazione latte o caseificio, sala latte, sala mungitura con 4 postazioni, a piano terra - on sovrastane soffitta. La sala latte, sala lavorazione e sala mungitura sono completamente piastrellata. Pavimenti in piastrelle. completi di impianti tecnologici. I muri sono portati copertura in solaio latero-cemento, infissi in alluminio, completi di impianti idrici, fognari ed elettrici. superficie mq.90,00 circa, Soprastante vi una soffitta. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.3- concessione edilizia, pianta e foto). -CORPO N.3- trattasi di un locale deposito i struttura metallica con muri laterali per un'altezza di circa cls e rimanente fino copertura in struttura metallica. Copertura in lamiera, pavimento in battuto di cemento. -superficie circa mq.132,00-tettoia mq. circa 43,00, ex locale deposito latte circa mq.22,00. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.4 - pianta e n.2 foto). -CORPO N.4- trattasi di un locale per allevamenti maiali in muratura in tufo superficie di circa mq. 10,00 in pessimo stato ed un Pollaio indicato come Corpo n.6 con relativa rete metallica di recinzione Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.5; pianta n.2 e foto). -CORPO N.5- trattasi di una tettoia - stalla in struttura metallica con copertura in lamiera per della superficie di mq. 230 circa. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.6-pianta e foto) CORPO N.6- trattasi di un locale composto ex pollaio-Descritto con il corpo n-4 in tufo Stato abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.7 - pianta e foto). CORPO N.7-8- Stalla Bovini in struttura metallica della superficie mq.500,00 circa, con copertura in lamiera zincata e in parte con rastrelliere. Collegato con Silos in calcestruzzo per conservazione insilati per mangimi. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n. 8 - piante e foto). CORPO N.9- in struttura con muri portanti in laterizi, copertura con solaio, intonaco esterno, pavimento in battuto di cemento. L'intero immobile solo in parte per circa mq.24,90 ricade nella particella 130 sub. 4 oggetto della presente perizia, mentre restante immobile ricade sulla particella ex 206 sub.1 di altra ditta (allegato visura catastale da ove si evince che parte l'immobile oggetto procedimento ricade su altra proprietà) non soggetta nel presente procedimento. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata

il 04/05/2007 (allegato n.9 - piante e foto). CORPO N.10- Forno in muratura in stato di abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.10 - piante e foto). CORPO N.11- Fienile in struttura metallica della superficie mq.280,00 circa, con copertura in lamiera zincata. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.11 - piante e foto).

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 59

Derivante da: Confina con strada comunale Acinapura - da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 86

Confini: Confina con strada comunale Acinapura - da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi Matera -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 89

Confini: Confina con strada comunale Acinapura - da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 90

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi Matera Michele e Rosano Anna Maria e fiume Cavone.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 101

Confini: Confina con strada comunale Acinapura - da ove si accede con altra proprietà dei coniugi Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

ata a Pisticci il

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 105

Confini: Confina con strada comunale Acinapura - da ove si accede con altra proprietà dei coniugi Matera -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 108

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 110

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 111

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 126

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Pisticci il

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 131

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

a Pisticci il

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 136

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 137

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 138

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 139

Confini: Confina con strada comunale Acinapura , da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi

Matera

L'azienda è divisa in n.4 corpi

viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 140

Confini: Confina con strada comunale Acinapura, da ove si accede, con altra proprietà dei coniugi
Matera L'azienda è divisa in n.4 corpi
viciniori tra loro da formare unica unità produttiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 201

Confini: Confina con strada comunale Acinapura, da ove si accede, con altra proprietà dei

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

particella 203, comune PISTICCI

Note: MQ 412 ENTE URBANO CORTE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, ,

Note: ENTE URBANO DI MQ 5313 CORTE E FABBRICATI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 2, comune PISTICCI

Note: beni comuni non censibile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 3

Note: - contrada Acinapura Snc. Piano Terra, Categoria A/3 Cl. 1^a consistenza 3,5 vani per una
superficie di mq.96 superficie totale escluse aree scoperte mq.92- Rendita Euro 169,91

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

28/01/1963, foglio 126, particella 130, subalterno 4, comune PISTICCI

Note: contrada Acinapura Snc. Piani S1-T-1 categoria D/10- Rendita Euro 5.230,00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

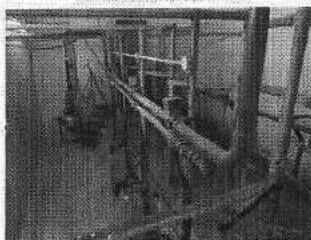
28/01/1963 , sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 109

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di
trascrizione:** si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Sala mangiatoria p.lla 130 su 4 CORPO 2



Sala (rete, casertico e sala mangiatoria) P.I.L.A 130 su 4 CORPO 2



Abitazione piano terra pila 130 sub 3 CORPO 2



Manif. quadrilatero PULA 130 sub 4 CORPO 2



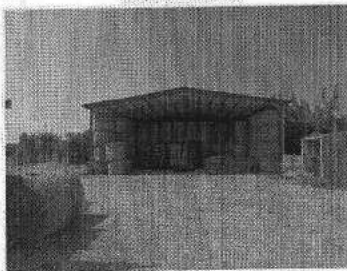
Salotto pila 130 sub 4 CORPO 2



Cucinato pila 130 sub 4 CORPO 2



Fototele p.1a 130 rub 4 CORPO 11



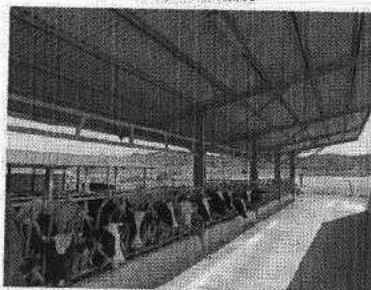
Deposito p.1a 130 rub 4 CORPO 3



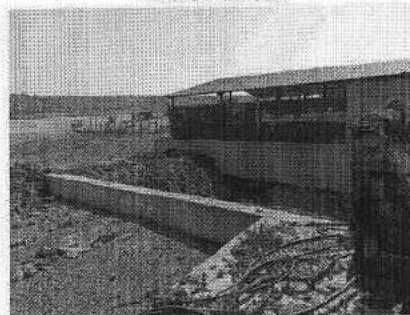
Deposito sulla 130 sub 4 CORPO 9



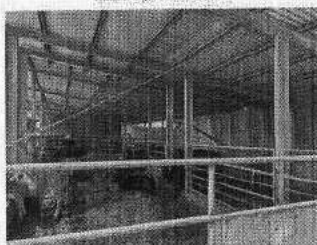
Torale sulla 130 sub 4 CORPO 9



Tettoie d'ala p. 130 sub 4 CORPO 5



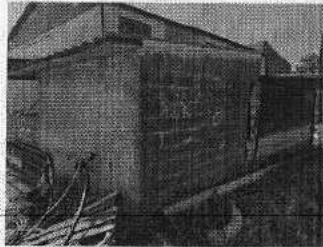
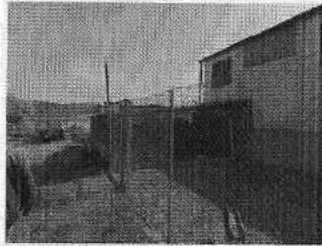
Tettoie d'ala p. 130 sub 4 CORPO 7



SUOLO D'ORIZZONTE



Pericle e polio s. n. 132 sub 4 CORPO 4 e CORPO 6



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

CORPO: A

Dati catastali:

sezione censuaria PISTICCI, foglio 126, particella 59

Quota e tipologia del diritto:

7a proprietà

7 Piena proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Conformita catastale: Si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia: Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pisticci aver notizie normative e tecnici riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti. Successivamente, in data 16 Giugno c.a., sono recato all' Ufficio Tecnico del comune di Pisticci per verificare gli atti amministrativi relativi al terreno oggetto di stima. L'immobile ricade in zona AGRICOLA del vigente Strumento Urbanistico. Con le seguenti prescrizioni edilizie: ZONA E1: AREE AGRICOLE NORMALI "Le zone E son relative alle aree agricole senza specifiche delimitazioni di carattere vincolistico, paesistico e di trasformazione, generalmente specificate nel PTP come aree di valore medio. In ess sono ammessi manufatti edilizi (con concessione gratuita) solo direttamente collegati all'attività

agricola, con vincolo di destinazione d'uso ventennale (sia per unità residenziali che produttive), previa relazione tecnica allegata al progetto che specifichi le caratteristiche dell'intervento (residenziale e/o produttivo), in riferimento alle esigenze del richiedente. Sono consentite unità residenziali a titolo gratuito, solo per la conduzione del fondo così come previsto nelle normative E.T.E.: in tutti gli altri casi, la concessione sarà onerosa. Nel caso in cui i fabbricati a destinazione residenziale, perdessero i requisiti di ruralità, dovranno essere corrisposti al Comune gli oneri concessori: se la mutazione dei requisiti avviene nei primi 10 anni dal rilascio della concessione edilizia del manufatto, gli oneri saranno corrisposti al 100% in tutti i casi, la mutazione sarà assimilata a ristrutturazione edilizia con corresponsione dei conseguenti oneri, il tutto valutato con le tariffe vigenti al momento della trasformazione. I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola o per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destinazioni (che saranno a titolo oneroso): Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricolo di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli della superficie coperta massima di mq.20,00 dell'altezza massima di ml.3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. GLI INDICI PARAMETRI DI COSTRUZIONE SONO: - Superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile. -

Altezza massima ml.5,00 con esclusione Silos, camini, altri corpi tecnici; - Distanza confini non inferiore a ml.10,00 - Distanza dalle strade esistenti o in progetto, conforme a quanto disposto nel D.M: 1° aprile 1968 n.1404 successive modifiche ed integrazioni. Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso abitazione questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a) Indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc./mq. di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) e dell'art.7 del D.M.2.04.1968 n.1444; b) Altezza massima non superiore a ml.6,50; c) Distanze dal confine ml.10,00; d) Distanze dalle strade esistenti e di progetto, conformi a quanto disposto dal D.M. 01.04.19

CORPO N.1-trattasi di abitazione a Piano seminterrato dell'immobile sopra descritto con le stesse caratteristiche tecniche e costruttive, accesso descritto laterale della stessa superficie Abitazione-realizzata con concessione edilizia n.134/94 del 13.10.1994 - con muri portanti, solaio in latero cemento, completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni, completo di impianti di climatizzazione, impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in legno - Trattasi di abitazione del figlio dei proprietari (allegati n.2 -pianta- copia concessione edilizia e foto)

-CORPO N.2- trattasi di un locale composto da un locale lavorazione latte o caseificio, sala latte, sala mungitura con 4 postazioni, a piano terra - on sovrastane soffitta. La sala latte, sala lavorazione e sala mungitura sono completamente piastrellata. Pavimenti in piastrelle. completi di impianti tecnologici. I muri sono portati copertura in solaio latero-cemento, infissi in alluminio, completi di impianti idrici, fognari ed elettrici. superficie mq.90,00 circa, Soprastante vi una soffitta. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.3- concessione edilizia, pianta e foto).

-CORPO N.3- trattasi di un locale deposito i struttura metallica con muri laterali per un'altezza di circa cls e rimanente fino copertura in struttura metallica. Copertura in lamiera, pavimento in battuto di cemento. -superficie circa mq.132,00-tettoia mq. circa 43,00, ex locale deposito latte circa mq.22,00. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.4 - pianta e n.2 foto).

-CORPO N.4- trattasi di un locale per allevamenti maiali in muratura in tufo superficie di circa mq. 10,00 in pessimo stato ed un Pollaio indicato come Corpo n.6 con relativa rete metallica di recinzione Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.5; pianta n.2 e foto).

-CORPO N.5- trattasi di una tettoia - stalla in struttura metallica con copertura in lamiera per della superficie di mq. 230 circa. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.6-pianta e foto)

CORPO N.6- trattasi di un locale composto ex pollaio-Descritto con il corpo n-4 in tufo Stato abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.7 - pianta e foto).

CORPO N.7-8- Stalla Bovini in struttura metallica della superficie mq.500,00 circa,

con copertura in lamiera zincata e in parte con rastrelliere. Collegato con Silos in calcestruzzo per conservazione insilati per mangimi. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n. 8 - piante e foto). CORPO N.9- in struttura con muri portanti in laterizi, copertura con solaio, intonaco esterno, pavimento in battuto di cemento. L'intero immobile solo in parte per circa mq.20,00 ricade nella particella 130 sub. 4 oggetto della presente perizia, mentre restante immobile ricade sulla particella 206 sub.1 di altra ditta (allegato visura catastale da ove si evince che parte l'immobile oggetto procedimento ricade su altra proprietà) non soggetta nel presente procedimento. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.9 - piante e foto). CORPO N.10- Forno in muratura in stato di abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.10 - piante e foto). CORPO N.11- Fienile in struttura metallica della superficie mq.280,00 circa, con copertura in lamiera zincata. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.11 - piante e foto).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Non sono state riscontrate irregolarità

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

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Note sulla conformità edilizia: Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Pisticci aver notizie normative e tecnici riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti.

Successivamente, in data 16 Giugno c.a., sono recato all' Ufficio Tecnico del comune di Pisticci per verificare gli atti amministrativi relativi al terreno oggetto di stima. L'immobile ricade in zona AGRICOLA del vigente Strumento Urbanistico. Con le seguenti prescrizioni edilizie: ZONA E1: AREE AGRICOLE NORMALI

"Le zone E son relative alle aree agricole senza specifiche delimitazioni di carattere vincolistico, paesistico e di trasformazione, generalmente specificate nel PTP come aree di valore medio. In esse sono ammessi manufatti edilizi (con concessione gratuita) solo direttamente collegati all'attività agricola, con vincolo di destinazione d'uso ventennale (sia per unità residenziali che produttive), previa relazione tecnica allegata al progetto che specifichi le caratteristiche dell'intervento (residenziale e/o produttivo), in riferimento alle esigenze del richiedente.

Sono consentite unità residenziali a titolo gratuito, solo per la conduzione del fondo così come previsto nelle normative E.T.E.: in tutti gli altri casi, la concessione sarà onerosa. Nel caso in cui i fabbricati a destinazione residenziale, perdessero i requisiti di ruralità, dovranno essere corrisposti al Comune gli oneri concessori: se la mutazione dei requisiti avviene nei primi 10 anni dal rilascio della concessione edilizia del manufatto, gli oneri saranno corrisposti al 100% in tutti i casi, la mutazione sarà assimilata a

ristrutturazione edilizia con corresponsione dei conseguenti oneri, il tutto valutato con le tariffe vigenti al momento della trasformazione.

I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola o per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destinazioni (che saranno a titolo oneroso):

Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricolo di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli della superficie coperta massima di mq.20,00 dell'altezza massima di ml.3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui il comma successivo.

GLI INDICI PARAMETRI DI COSTRUZIONE SONO:

- Superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile.
- Altezza massima ml.5,00 con esclusione Silos, camini, altri corpi tecnici;
- Distanza confini non inferiore a ml.10,00
- Distanza dalle strade esistenti o in progetto, conforme a quanto disposto nel D.M: 1° aprile 1968 n.1404 successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso abitazione questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) Indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc./mq. di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) e dell'art.7 del D.M.2.04.1968 n.1444;
- b) Altezza massima non superiore a ml.6,50;
- c) Distanze dal confine ml.10,00;
- d) Distanze dalle strade esistenti e di progetto, conformi a quanto disposti dal D.M. 01.04.19

CORPO N.1-trattasi di abitazione a Piano seminterrato dell'immobile sopra descritto con le stesse caratteristiche tecniche e costruttive, acceso descritto laterale della stessa superficie Abitazione- realizzata con concessione edilizia n.134/94 del13.10.1994 - con

muri portanti, solaio in latero cemento, completo intonaci, pavimento in ceramica, impianto riscaldamento con termosifoni, completo di impianti di climatizzazione ,impianti idrici e fognari, infissi in alluminio, porta in legno - Trattasi di abitazione del figlio dei proprietari (allegati n.2 -pianta- copia concessione edilizia e foto)

-CORPO N.2- trattasi di un locale composto da un locale lavorazione latte o caseificio, sala latte, sala mungitura con 4 postazioni, a piano terra - on sovrastane soffitta. La sala latte, sala lavorazione e sala mungitura sono completamente piastrellata. Pavimenti in piastrelle. completi di impianti tecnologici. I muri sono portati copertura in solaio latero-cemento, infissi in alluminio, completi di impianti idrici, fognari ed elettrici. superficie mq.90,00 circa, Soprastante vi una soffitta. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.3- concessione edilizia, pianta e foto).

-CORPO N.3- trattasi di un locale deposito i struttura metallica con muri laterali per un'altezza di circa cls e rimanente fino copertura in struttura metallica. Copertura in lamiera, pavimento in battuto di cemento. -superficie circa mq.132,00-tettoia mq. circa 43,00 , ex locale deposito latte circa mq.22,00 . Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.4 - pianta e n.2 foto).

-CORPO N.4- trattasi di un locale per allevamenti maiali in muratura in tufo superficie di circa mq. 10,00 in pessimo stato ed un Pollaio indicato come Corpo n.6 con relativa rete metallica di recinzione Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.5; pianta n.2 e foto).

-CORPO N.5- trattasi di una tettoia - stalla in struttura metallica con copertura in lamiera per della superficie di mq. 230 circa. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.6-pianta e foto)

CORPO N.6- trattasi di un locale composto ex pollaio-Descritto con il corpo n-4 in tufo Stato abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.7 - pianta e foto).

CORPO N.7-8- Stalla Bovini in struttura metallica della superficie mq.500,00 circa, con copertura in lamiera zincata e in parte con rastrelliere. Collegato con Silos in calcestruzzo per conservazione insilati per mangimi. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n. 8 - piante e foto).

CORPO N.9- in struttura con muri portanti in laterizi, copertura con solaio, intonaco esterno, pavimento in battuto di cemento. L'intero immobile solo in parte per circa mq.20,00 ricade nella particella 130 sub. 4 oggetto della presente perizia, mentre restante immobile ricade sulla particella 206 sub.1 di altra ditta (allegato visura catastale da ove si evince che parte l'immobile oggetto procedimento ricade su altra proprietà) non soggetta nel presente procedimento. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.9 - piante e foto).

CORPO N.10- Forno in muratura in stato di abbandono. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.10 - piante e foto).

CORPO N.11- Fienile in struttura metallica della superficie mq.280,00 circa, con copertura in lamiera zincata. Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n.043/2007 rilasciata il 04/05/2007 (allegato n.11 - piante e foto).

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MC 0,003 SU MQ
Altezza massima ammessa:	due piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	MC 0,003 SU MQ
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Non sono state riscontrate irregolarità

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

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

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:**

no

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

no



da dati tecnici attinte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli, l'unità di misura è l'ettaro (Ha.) di superficie lorda, pertanto, avremo superficie terreni della =Ha. 8,73.12 x € 22,000,00 /Ha. = €. 192.000 che viene arrotondato a d €. 190.000,00 (Euro centonovantamila/00).

L'azienda è una azienda zootecnica con allevamento principale di bovini da latte "frisone" completo di una stalla bovini con ammessi fienili e con silos per conservazione di mangimi. Attualmente L'azienda è dotata di n.2 Abitazioni della superficie utile di circa mq.92,00 che vengono utilizzati una dai coniugi proprietari e quello sottostante da uno dei figli che collabora nella gestione e conduzione dell'azienda.

Inoltre l'azienda vi è un piccolo caseificio con sala da latte allegato una sala mungiture della superficie complessiva di circa mq.90,00;

Stalle a stabulazione semi libera della in struttura metallica ed superficie complessive di mq.500,00

Magazzini e Fienili sempre in struttura metallica di oltre mq.500,00.

I rimanenti immobili facendo parte dei fabbricati sono in un stato pessimo di manutenzione e Conservazione non sono stati tenuto conto nelle valutazione.

Da un indagine effettuata in Zona effettuati sia presso i commercianti della zona e presso gli uffici finanziari il valore di immobili legati in particolare per allevamenti zootecnici si tiene conto del costo delle strutture deprezzate dell'usura degli stessi.

STIMA LOCALI ANNESSI ALLA ATTIVITA ZOOTECNICA:

- Abitazioni Patronale Piano Terra mq.92,00 x €.450/mq = €. 41.400,00
 - Abitazione figlio Piano Seminterrato mq.92,00 x €.400/mq.=€. 36.800,00
- Sommano.....€. 78.200,00

Nella valutazione sono stati tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare di Pisticci Tenuto conto loro ubicazione e vetustà degli stessi.

- Locali Caseificio e sala latte mq.90,00 x €.250/mq.=€.22.500,00
 - Stalle in struttura metallica mq.500,00x €.100/mq.=€.50.000,00
 - Fienili in struttura metallica mq.460,00x €.40/mq. €.18.400,00
- Stalle ed annessi..... €.90.900,00

Nei valori di ci sopra sono stati analizzati i prezzi e la loro vetusta degli stessi nonché la loro ubicazione

Nella valutazione degli immobili è stato tenuto conto a vicinanza dei centri abitati, ubicazione, lo stato statico degli immobili, vetustà e i parametri usati dalla Regione Basilicata- Assessorato All'Agricoltura nel periodo Programma Operativo Regionale P.O.R 2000-2006 epoca in cui fu realizzata la stalle.

Detti parametri tenuto conto dell'epoca realizzazione e dello stato di vetustà sono stati ridotti oltre il 50%.

Inoltre i valori riportati in perizia sono stati confrontati con i valori attuali tenendo conto dello stato dei luoghi e loro tipologia e vetusta
A degli stessi,

Attualmente tenendo conto di tutte le osservazioni la Stalle , piccolo caseificio, sala latte, sala mungitura, accessori, Fienili, con relative abitazione per addetti alla custodia ed allevamenti del parco animali, il valore complessivo di €.169.100,00 che si arrotonda ad un valore di Euro Centosettantamila (€.169.000,00).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

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: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Avvertenze ulteriori: no

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Fondiario destinazione d'uso: AGRICOLO Sottocategoria: Intero immobile Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 2018 Zona: Pisticci Tipo di destinazione: AGRICOLA Tipologia: abitazione di tipo economico Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min. (€/Ha): 15.000,00 Valore di mercato max. (€/Ha): 25.000,00 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dei beni pignorati, è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico – comparativo.

Il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici e notarili del comune di Pisticci, dopo aver consultato

Atti notarili, oltre ad informazioni assunte presso imprenditori agricoli della zona, ed Agenzie Immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 22.000,00 Euro/Ha.

(Media dei valori tra il minimo €.18.000,00 ed un massimo di €. 26.000,00).

Dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Tabella valori della Commissione Provinciale per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima. (come da allegata tabella valori Osservatorio tecnico dell'Ufficio delle Entrate (ex U.T.E.)

Valore Tab. media Agricole Espropri :

- Sem.vi Irrigui = €.17.200,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €.25.800,00/Ha. x 6.90.38 = €. 178.118,04

- Pascoli = €. 1.500,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €. 2.250,00/Ha. x 1.59.48 =€. 3.588,00

- Oliveti Irrigui = €.19.000,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €.28.500,00/Ha. x 0.23.26 =€. 6.629,00

Totali Ha. 8.73.12 =€. 188.335

arrotondato ad euro 190.000,00 per valore terreni a cui bisogna aggiungere valori

fabbricati

Il valore di stima del parametro corrisponde alla media dei valori del mercato per beni simili a quello oggetto di stima ottenute dall'indagine effettuato presso imprenditori agricoli locali che

Attualmente L'azienda è dotata di n.2 Abitazioni della superficie utile di circa mq.92,00 che vengono utilizzati una dai coniugi proprietari e quello sottostante da uno dei figli che collabora nella gestione e conduzione dell'azienda.

Inoltre l'azienda vi è un piccolo caseificio con sala da latte allegato una sala mungiture della superficie complessiva di circa mq.90,00 ;

Stalle a stabulazione semi libera della in struttura metallica ed superficie complessive di mq.500,00

Magazzini e Fienili sempre in struttura metallica di oltre mq.500,00.

I rimanenti immobili facendo parte dei fabbricati sono in un stato pessimo di manutenzione e Conservazione non sono stati tenuto conto nelle valutazione.

Da un indagine effettuato in Zona effettuati sia presso i commercianti della zona e presso gli uffici finanziari il valore di immobili legati in particolare per allevamenti zootecnici si tiene conto del costo delle strutture deprezzate dell'usura degli stessi.

STIMA LOCALI ANNESSI ALLA ATTIVITA ZOOTECNICA:

- Abitazioni Patronale Piano Terra	mq.92,00 x € .450/mq = €.	41.400,00
- Abitazione figlio Piano Seminterrato	mq.92,00 x € .400/mq.=€.	36.800,00
Sommano.....	€.	78.200,00

Nella valutazione sono stati tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare di Pisticci Tenuto conto loro ubicazione e vetustà degli stessi.

-Locali Caseificio e sala latte	mq.90,00 x € .250/mq.=€.	22.500,00
-Stalle in struttura metallica	mq.500,00x € .100/mq.=€.	50.000,00
- Fienili in struttura metallica	mq.460,00x € .40/mq.	€ 18.400,00
Stalle ed annessi.....	€.	90.900.00

Nei valori di ci sopra sono stati analizzati i prezzi e la loro vetusta degli stessi nonché la loro ubicazione

Nella valutazione degli immobili è stato tenuto conto a vicinanza dei centri abitati, ubicazione, lo stato statico degli immobili, vetustà e i parametri usati dalla Regione Basilicata- Assessorato All'Agricoltura nel periodo Programma Operativo Regionale P.O.R 2000-2006 epoca in cui fu realizzata la stalle.

Detti parametri tenuto conto dell'epoca realizzazione e dello stato di vetustà sono stati ridotti oltre il 50%.

Inoltre i valori riportati in perizia sono stati confrontati con i valori attuali tenendo conto dello stato dei luoghi e loro tipologia e vetusta

À degli stessi,

Attualmente tenendo conto di tutte le osservazioni la Stalle , piccolo caseificio, sala latte, sala mungitura, accessori, Fienili, con relative abitazione per addetti alla custodia ed allevamenti del parco animali, il valore complessivo di € 169.200,00 che si arrotonda ad un valore di Euro Centosettantamila (€ 169.000,00). Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare e fondiario: Agenzie immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 22.000,00 Euro/Ha. (media dei valori tra il minimo € 18.000,00 ed un massimo di € 26.000,00 così stabilito dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Ufficio provinciale di Matera per il Comune di Pisticci per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./Ha.): Per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli, l'unità di misura è l'ettaro (Ha.) di superficie di Ha. 8,73.12 x € 22.000,00

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di PISTICCI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare e fondiario: Agenzie immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 22.000,00 Euro/Ha. (media dei valori tra il minimo €. 18.000,00 ed un massimo di €. 26.000,00 così stabilito dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Ufficio provinciale di Matera per il Comune di Pisticci per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Ha.): Per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli, l'unità di misura è l'ettaro (Ha.) di superficie di Ha. 8,73.12 x €. 22.000,00 (prezzo medio) = €. 192.000, che viene arrotondato ad €. 190.000,00 (Euro Duecentomila/00) a detto valore bisogna aggiungere il valore Stalle e Annessi per un valore di €. 150.000,00 (Euro Centocinquantamila)

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 340.000,00.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dei beni pignorati, è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico – comparativo.

Il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici e notarili del comune di Pisticci, dopo aver consultato

Atti notarili, oltre ad informazioni assunte presso imprenditori agricoli della zona, ed Agenzie Immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 22.000,00 Euro/Ha.

(Media dei valori tra il minimo €. 18.000,00 ed un massimo di €. 26.000,00).

Dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Tabella valori della Commissione Provinciale per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima. (come da allegata tabella valori Osservatorio tecnico dell'Ufficio delle Entrate (ex U.T.E.)

Valore Tab. media Agricole Espropri :

- Sem.vi Irrigui = €. 17.200,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €. 25.800,00/Ha. x 7.40.95 = €. 178.118,04
- Pascoli = €. 1.500,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €. 2.250,00/Ha. x 1.59.48 = €. 3.588,00
- Oliveti Irrigui = €. 19.000,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €. 28.500,00/Ha. x 0.23.26 = €. 6.629,00

Totali Ha. 8.73.12 = €. 188.335

arrotondato ad euro 190.000 € per valore terreni a cui bisogna aggiungere valori fabbricati

Il valore di stima del parametro corrisponde alla media dei valori del mercato per beni simili a quello oggetto di stima ottenute dall'indagine effettuato presso imprenditori agricoli locali che da dati tecnici attinte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli, l'unità di misura è l'ettaro (Ha.) di superficie lorda, pertanto, avremo superficie terreni della = Ha. 8,73.12 x €. 22.000,00 /Ha. = €. 192.000 che viene arrotondato a d €. 190.000,00 (Euro centonovantamila/00).

L'azienda è una azienda zootecnica con allevamento principale di bovini da latte "frisone" completo di una stalla bovini con ammessi fienili e con silos per conservazione di mangimi.

/Ha. = €. 192.000 che viene arrotondato a d €. 190.000,00 (Euro centonovantamila/00).
a detto valore bisogna aggiungere il valore Stalle e Annessi per un valore di €.150.000,00 (Euro Centocinquantamila) Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dei beni pignorati, è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico – comparativo.

Il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di pisticci, dopo aver consultato l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Matera (allegata Tabella valori Commissione Prov.le per Determinazione Valori medi) oltre che ad informazioni assunte presso imprenditori agricoli della zona, Agenzie immobiliare e Fondiarie del posto, Uffici Tecnici e Notarili del territorio il valore medio individuato è di 22.000,00 Euro/Ha.(media dei valori tra il ed un massimo di €. 26.000,00 ed il minimo di €.18.000,00) così stabilito dalla Commissione Provinciale del Valori medi Agricoli , Osservatorio Valori agricoli di mercato del Catasto – Ufficio provinciale di Matera per il Comune di Policoro, per la Zona Agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima). (Vedi tabella allegata)

Il valore di stima del parametro corrisponde alla media dei valori del mercato per beni simili a quello oggetto di stima ottenute dall'indagine effettuato presso Imprenditori Agricoli, Agenzie Immobiliare e Fondiarie, Studi Notarili e tecnici operanti nel territorio che da dati tecnici attinte dall'Ufficio Tecnico del Comune di pisticci

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 340.000,00
Valore complessivo intero			€ 340.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 340.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Azienda Zoo- tecnica	Azienda Agricola con terreni + stalla e vari fabbricati	8.73.12	€ 340.000,00	€ 340.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 340.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":
€ 340.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":
€ 340.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Regime ordinario

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

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: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: CONTRADA ACINAPURA

Quota e tipologia del diritto

1/2 c Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Allegati

PLANIMETRIE
CONCESSIONI
ALLEGATO FOTOGRAFICO

20-06-2024

L'Esperto alla stima
INGEGNERE GIUSEPPE SILVAGGI

