
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **117/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Garage , 003 - Terreno
agricolo

Esperto alla stima: ING. ANGELA TANTULLI
Codice fiscale: TNTNGL67A56F052J
Studio in: VIALE MAZZINI 25 - FERRANDINA
Email: ing.tantulli@libero.it
Pec: angela.tantulli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 159, particella 4635, subalterno 12, indirizzo via San Pardo, piano 4, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 117, rendita € 570,68

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 159, particella 5005, subalterno 10, indirizzo via San Pardo, piano Terra, comune Matera, categoria C/6, classe II, consistenza 30 mq, superficie 33, rendita € 127.05

Bene: - San Giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sezione censuaria Matera foglio 143, particella 170, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1725, reddito dominicale: € 8,91, reddito agrario: € 7,13

2. Stato di possesso

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Possesso: Occupato da PROPRIETARIO PER 5/6.

Bene: - San Giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - san giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Creditori Iscritti:

Bene: - San Giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

5. Comproprietari

Beni: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari:

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Comproprietari:

Beni: - san giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A



Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Misure Penali: NO

Bene: - san giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta negli atti dell'Agenzia delle Entrate la denuncia dell'immobile nella successione di _____, apertasi in data 26/06/2014. L'esecutato _____, in data 18/1/2016 (decreto della volontà giurisdizione) rep. 6/2016 rinunciava all'eredità di _____

Lotto: 002 - Garage

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: - san giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via San Pardo - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 22.200,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Garage

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 4.100,00

Bene: - san giuliano - Matera (Matera) - 75100

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Prezzo da libero: € 4.400,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Matera (Matera)**
Località/Frazione
Via San Pardo

Lotto: 001 - Appartamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Pardo

Quota e tipologia del diritto

1/6 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 159, particella 4635, subalterno 12, indirizzo via San Pardo, piano 4, comune Matera, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie 117, rendita € 570,68

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ubicato in un immobile al quarto piano

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: città dei sassi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di _____ contro _____
Importo ipoteca: €
45.000; Importo capitale: € 33.027,10 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Matera in data 28/08/2008 ai nn. 10024/1745

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sequestro conservativo; Iscritto/trascritto a Corte dei Conti Potenza in data 24/11/2009 ai nn. 9551/7206;

- Descrizione onere: Conferma di sequestro conservativo; Iscritto/trascritto a _____ in data 17/02/2010 ai nn. 1600/94;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietaria per 1/2; proprietario per 1/2.
proprietario/i ante ventennio al 10/08/2006 . In forza di -.

Titolare/Proprietario: , 1/6 piena proprietà , 1/6
 piena proprietà , 4/6 piena proprietà dal 10/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Matera, in data 08/10/2007, ai nn. 11388/8694.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Abitazione civile posta al quarto piano

1/6 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: quarto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **inesistente**

condizioni: **sufficienti**

tipologia: **a battente**

materiale: **legno e vetro**

condizioni: **sufficienti**

materiale: **graniglia** condizioni: **buone**

tipologia: anta singola a battente

materiale: **Porta blindata rivestita di legno**

accessori: **senza maniglione antipanico**

condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **da normalizzare**

conformità: **impianto senza certificato di collaudo**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni con impianto a gas
Stato impianto	Normale
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	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Lavatoio

posto al piano quinto composto da 1 vano –
Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq
Valore a corpo: **€ 1800**

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:

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Matera;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Matera, agenzie immobiliari in zona e online;
Altre fonti di informazione: Annunci compravendite in loco.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Lavatoio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	110,00	€ 1.600,00	€ 176.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.000,00
Valore corpo			€ 176.000,00
Valore Accessori			€ 1.800,00
Valore complessivo intero			€ 177.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.633,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Lavatoio	110,00	€ 177.800,00	€ 29.633,33

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%)	€ 3.712,50
---	------------



Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.712,50
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:	€ 22.208,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 22.200,00



Lotto: 002 - Garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via San Pardo

Quota e tipologia del diritto

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

- Quota: 5/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 159, particella 5005, subalterno 10, indirizzo via San Pardo, piano Terra, comune Matera, categoria C/6, classe II, consistenza 30 mq, superficie 33, rendita € 127.05

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Garage ubicato a Piano Terra

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: città dei sassi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

PROPRIETARIO PER 5/6.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di _____ contro _____
; Importo ipoteca: € 45.000; Im-
porto capitale: € 33.027,10; Iscritto/trascritto a Tribunale di Matera in data
28/08/2008 ai nn. 10024/1745

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Sequestro conservativo; Iscritto/trascritto a Corte dei Conti Po-
tenza in data 24/11/2009 ai nn. 9551/7206;

- Descrizione onere: Conferma di sequestro conservativo; Iscritto/trascritto a _____ in data
17/02/2010 ai nn. 1600/94;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , 1/2 piena proprietà , 1/2 piena proprietà
proprietario/i ante ventennio al 10/08/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lo Nigro, in data , ai nn. 48411; registrato a Matera, in data 29/12/1966, ai nn. .

Titolare/Proprietario: , 1/6 piena proprietà , 1/6
 piena proprietà , 4/6 piena proprietà dal 10/08/2006 al 26/06/2014 . In forza di denuncia di successione; trascritto a matera, in data 10/08/2006, ai nn. 11388/8694.

Titolare/Proprietario: , 1/6 piena proprietà , 1/6
 piena proprietà dal 26/06/2014 al 24/03/2016 . In forza di denuncia di successione; registrato a Matera, in data , ai nn. 9990/276.

Titolare/Proprietario: , 1/6 piena proprietà , 5/6 piena
 proprietà dal 24/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Disabato Giuseppe, in data 24/03/2016, ai nn. 991; trascritto a Matera, in data 13/04/2016, ai nn. .

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

GARAGE POSTO AL PIANO TERRA

1. Quota e tipologia del diritto

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

- Quota: 5/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 5

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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



Tipologia di impianto	Termosifoni con impianto a gas
Stato impianto	Normale
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	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Uffici del registro di Matera;
 Ufficio tecnico di Matera;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Matera, agenzie immobiliari in zona e online;
 Altre fonti di informazione: Annunci compravendite in loco.

8.3 Valutazione corpi:**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	30,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
vendita all'asta detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Garage o autorimessa [G]	30,00	€ 30.000,00	€ 5.000,00

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%)	€ 675,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 225,00
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:	€ 4.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 4.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Beni in Matera (Matera)
Località/Frazione **San Giuliano**

Lotto: 003 - Terreno agricolo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Matera (Matera) CAP: 75100 frazione: San Giuliano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Matera, foglio 143, particella 170, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1725, reddito dominicale: € 8,91, reddito agrario: € 7,13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo coltivato ad uliveto di circa 1800 mq accessibile da strada tramite tratturo per circa 100 m. Terreno irriguo Alberi uliveto n. 20 alternati da agrumi (limoni ed arance) e qualche albero di fico. Ben arato e potato

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Decreto di sequestro conservativo; Iscritto/trascritto a Corte dei Conti - Potenza in data 24/11/2009 ai nn. 9551/7206;

- Iscritto/trascritto a Corte dei Conti - Potenza in data 17/02/2010 ai nn. 1600/94;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Nicola Madio, in data 18/04/1991; trascritto a Matera, in data 08/05/1991, ai nn. 3296/2864.

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Madio, in data 18/04/1991; trascritto a Matera, in data 08/05/1991, ai nn. 3297/2865.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Rapporto di copertura:	0,03mc/mq

Note sulla conformità:



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B****1. Quota e tipologia del diritto****1/1** di**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.725,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti si

Colture arboree uliveto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale lorda	1.725,00	1,00	1.725,00
		1.725,00		1.725,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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:**

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera.



8.3 Valutazione corpi:**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	1.725,00	€ 3,00	€ 5.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.175,00
Valore corpo			€ 5.175,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.175,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	agricolo	1.725,00	€ 5.175,00	€ 5.175,00

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%)	€ 776,25
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:	€ 4.398,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 4.400,00

Data generazione:

16-10-2017

L'Esperto alla stima
ING. ANGELA TANTULLI

