

---

# Tribunale di Matera

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **40/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b>
--

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Guida  
**Codice fiscale:** GDUBRN72L17F052J  
**Studio in:** Via etторе maiorana,55 - 75100 Matera  
**Telefono:** 3894210634  
**Email:** brunoguida@aol.com  
**Pec:** bruno.guida@ingpec.eu



## Sommario

<b>Lotto:001 – .....</b>	<b>3</b>
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. ....	13
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO ....	15
CORPO: ABITAZIONE.....	15
CORPO: BOX.....	16
CORPO: TERRENI AGRICOLI EDIFICABILI .....	16
CORPO: TERRENI AGRICOLI .....	17
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	17
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile: .....	20
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:.....	20
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE: .....	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:.....	21
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	22
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:.....	22
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA: Nessuna .....	27
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 .....	27



## Beni in Ferrandina (MT)

## 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 ]

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

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

- Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

Note: Appartamento ubicato nel Comune di Ferrandina alla via Venitan.19 riportato in Catasto al foglio 101 partic. 872 sub 8, paino 1-2, cat. A/2, Cl.3^, vani 9,0, rendita € 720,46.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla via venita n. 19, foglio 101, particella 872, subalterno 8, indirizzo via venita, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 233, rendita € 720,46

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Box.**

**Garage o autorimessa [G] sito in**

Note: Locale ubicato nel Comune di Ferrandina alla via Venitan.5 riportato in Catasto al foglio 101 partic. 898 sub 1, paino terra, cat. C/6, Cl.4^, vani 1, consistenza 37 mq , rendita € 118,48.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di



pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 101 , particella 898, subalterno 1, indirizzo via Fratelli Venita, piano terra, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 4, superficie 37 mq, rendita € 118,48

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili.**

Note: Terreni ubicati nel Comune di Ferrandina alla via Olmi riportato in Catasto al foglio 45 partic. 812, 251,252.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 251, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,17

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 252, qualità Incolto, classe U, superficie catastale 125 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 812, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,13

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreni agricoli.**

**agricolo sito in Ferrandina provincia di Matera**

Note: Terreni ubicati nel Comune di Ferrandina riportati in Catasto Terreni al:

foglio n. 10 part. 100;

foglio n. 35 part. 154;

foglio n. 48 part. 10-193-194-195;

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 10, particella 100, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1.065 mq, reddito dominicale: € 5,50, reddito agrario: € 3,30

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 35, particella 154, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1.169 mq, reddito dominicale: € 7,24, reddito agrario: € 7,599

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 10, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 631 mq, reddito dominicale: € 7,57, reddito agrario: € 4,10

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 193, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 543 mq, reddito dominicale: € 3,37, reddito agrario: € 1,82

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 194, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 115 mq, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,39

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 195, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,03

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è individuata catastalmente al fg 101, p.lla 872 sub 8 nel Comune di Ferrandina, ubicata in via Fratelli Venita n. 5, al piano 1-2, cat. A/2, classe 3<sup>a</sup>, vani n. 9, rendita catastale € 720,46. E' situato nel centro storico del Comune, un quartiere tranquillo vicino alla Casa Comunale con servizi annessi. Via Venita è una strada che si incunea nel centro storico dell'abitato di Ferrandina, in posizione adiacente alla Chiesa Madre: monumento che fronteggia la piazza Plebiscito. Se la posizione può apparire di pregio, in quanto estremamente centrale, e' sicuramente penalizzante sia per l'accesso con autovettura (la via Venita e' una strada senza sbocco carrabile) che per il parcheggio che risulta impossibile senza ostruire la meta' della sezione stradale.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** uffici e abitazioni

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

L'alloggio fa parte di una schiera edilizia posta a cavallo fra la via Venita e la via Beccaria. Due strade parallele con notevole differenza di livello: la via Venita e' quella superiore. Da questa strada ha accesso l'appartamento che si colloca al primo e secondo piano rispetto alla quota stradale. L'appartamento, infatti, si sviluppa su due livelli: quello superiore e' il frutto di una sopraelevazione di cui si riferira' in seguito. I due piani sono collegati da una scala interna. L'ingresso su via Venita e' delimitato da un portoncino in legno che apre su una scala: questa serve, oltre l'appartamento oggetto di descrizione, un altro alloggio adiacente. Le interferenze di tipo condominiale sono minime e da ritenersi trascurabili. Non vi e' impianto di ascensore od altri mezzi idonei al superamento di barriere architettoniche. La struttura originaria dello stabile e' in muratura portante cosi' come la struttura dell'ultimo livello, frutto di una sopraelevazione o meglio della trasformazione di una soffitta preesistente. E' presumibile che tutto l'alloggio sia il frutto della realizzazione di un nuovo livello aggiunto, in tempi non databili, alla costruzione preesistente. Tanto si lascia ipotizzare dalla "sezione" dell'edificio: e' evidente la diversa morfologia dei vari piani ed e' immediatamente intuibile la diversa tecnologia costruttiva: volte a botte ai primi due livelli, solaio in laterocemento ai livelli superiori. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrandina e' stato riscontrato il progetto di "restauro e recupero della soffitta" trasformata in livello abitativo, con modifica della struttura portante ed innalzamento tetto a falde della copertura (concessione a costruire n. 54/80 del 7 luglio 1980). Per questo intervento e' stata rilasciata autorizzazione a costruire da parte del Genio Civile. Per quel che attiene alle condizioni strutturali dell'edificio, e' doveroso far notare alcuni elementi che non possono passare inosservati. Sempre presso il Comune non e' stata rinvenuta alcuna pratica di opere realizzate in conseguenza del sisma de 1980 ne' risulta rilasciato il certificato di abitabilita'. L'alloggio ha una buona ventilazione trasversale garantita da aperture su due lati opposti.

Le sua disponibilita' complessiva di aria e luce e' ottima sull'affaccio di via Beccaria, molto penalizzata su quello della Via Venita.

Superficie complessiva di mq **233,00**

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'esterno si presenta intonacato e con una pitturazione che necessita di rifacimenti e ripristini. I pavimenti esterni sono stati realizzati in gres ed i terrazzi sono protetti da ringhiere in ferro verniciato a smalto. Le tramezzature interne sono in parte costituite dalla muratura portante ed in parte realizzate in mattoni forati. L'interno e' rifinito con intonaco civile liscio per interni ed e' regolarmente tinteggiato. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura. I bagni sono dotati dei relativi sanitari e delle rubinetterie.

Il pavimento ed il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di gres maiolicato. La cucina e' dotata degli attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi. Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgibile in plastica. Le porte interne costituite da bussole in legno di abete laccato. L'appartamento e' servito da impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e di distribuzione del gas. La scala di collegamento dei due livelli e' rivestita in marmo. Le rifiniture interne erano sicuramente di buon livello, all'epoca della loro realizzazione, coincisa quasi certamente con la riqualificazione della soffitta (1980) e l'ampliamento dell'alloggio con l'aggiunta del piano superiore. Oggi, per quanto si denoti cura nella conservazione, esse appaiono certamente "datate" sia per tecnologia che per conformita' al gusto corrente. Anche gli impianti sono indubbiamente di vecchia concezione e non rispondenti alle normative vigenti, sia quello elettrico che quello di riscaldamento. Difficile ipotizzare un costo preciso per l'adeguamento senza un progetto esecutivo di rifacimento (anche parziale) che debba prevedere quanto meno la sostituzione della caldaia e dei corpi riscaldanti, per quel che attiene l'impianto di riscaldamento, e la sostituzione dei cavi, dei frutti e dell'interruttore differenziale per quel che riguarda l'impianto elettrico.



**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	caldaia e radiatori
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	35kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**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:** nessuno

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

L'immobile e' costituito da un locale al piano terra ubicato sulla via Venita. Rispetto al piano strada, il pavimento e' sotto quota: subito dopo l'ingresso si scendono due gradini. Ha una forma rettangolare ed una copertura con una volta a botte. Fa parte di uno stabile del centro storico realizzato con struttura in muratura portante: dello stabile, ovviamente, non sono ipotizzabili ricerche in ordine ad autorizzazioni edilizie. Sulla parte di fondo del locale si riscontra un allargamento della pianta in parte utilizzato per la realizzazione di un bagnetto dotato solo di water e di un piccolo lavabo. La sua altezza interna e' variabile dai 2 int dell'imposta della volta ai 4 mt del colmo. E' composto da un unico ambiente, oltre il citato bagnetto. Pessima l'esposizione e la ventilazione ottenuta solo attraverso la porta d'ingresso. Scarsa la disponibilita' complessiva di aria e luce.

Superficie complessiva di mq **43,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2 metri fino a 4 mt vertice della volta

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'esterno si presenta rifinito con intonaco civile per esterno ed e' tinteggiato: sono evidenti segni di umidita' di risalita. Anche le pareti interne sono intonacate con evidenti distacchi dello stesso intonaco ed ampie chiazze di umidita'. I pavimenti interni sono in materiale ceramico cosi' come il rivestimento del bagnetto e di un tratto di parete su cui e' collocato un lavello. Gli impianti di cui e' dotato l'immobile sono quello idrico- fognante ed un rudimentale impianto elettrico non conforme alle norme vigenti. Nel locale e' stato realizzato un caminetto. L'unico infisso, quello dell'accesso, e' costituito da una porta in metallo. L'unica porta interna, quella del bagno, e' di legno laccato di scarso livello di finitura. Basso sia il grado delle rifiniture che lo stato di conservazione generale. Il locale e' nella disponibilita' della

**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	NO
Impianto a norma	NO





Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**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:** nessunoDescrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreni agricoli edificabili**

I terreni individuati catastalmente al foglio 45 e part- 812,251 e 252, costituiscono di fatto, un lembo di un suolo edificatorio ubicato alla via Olmi. La cantina presente (non si può ispezionare in quanto abbandonata da molto tempo) e' un cunicolo inaccessibile ed inutilizzabile, cosi' come ve ne erano, storicamente, in adiacenza sulla stessa strada che, nella realizzazione degli edifici che la delimitano, non hanno piu' avuto ragione di continuare ad esistere. Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Comune di Ferrandina, il suolo e' compreso nella "Zona B2.24 (zona di completamento), Parte a Scarpata" e che le specifiche particelle costituenti il suolo "rientrano nelle aree R2 (area a rischio idrogeologico). Inoltre le particelle 812-251-252 si trovano nella zona TRFNC2i (per le specifiche vedere certificato di destinazione urbanistica allegato), mentre solo al part. 252 si trova anche nella zona TAF1 (per le specifiche vedere certificato di destinazione urbanistica allegato). Le coordinate geografiche WGS 84 per raggiungere il sito sono: lat 40.493664, long 16.458323.

Superficie complessiva di circa mq **267,00**

il terreno risulta di forma di un poligono chiuso.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno affaccia sulla via Olmi con una recinzione costituita da una muratura ed un portone in ferro.

La via Olmi e' una strada di delimitazione e circonvallazione del centro storico collocato ad una quota molto piu' alta rispetto a detta strada: questo comporta la definizione di "scarpata" contenuta nello strumento e nelle prescrizioni urbanistiche.

Al disotto della scarpata si incunea il citato cunicolo individuato come "cantina" che sono inutilizzabili in quanto oggetto di allagamento in caso di pioggia, e per il fatto che versano in uno stato di completo abbandono.

Le edificazioni riscontrabili, oltre alla facciata in muratura della menzionata insenatura, sono costituite da altri cadenti e fatiscenti residui di una muratura che probabilmente doveva costituire un piccolo locale di servizio (ormai inesistente).

Il bene e' nella disponibilita' della

Il valore del terreno e' evidentemente solo riconducibile alla sua possibile edificazione. Sottolineo il "possibile" in quanto il terreno e' delimitato su due lati da costruzioni: una adiacente e l'altra ad una minima distanza dal confine. Quest'ultima si presenta con una parete finestrata che, il rispetto dei distacchi imposti dalle norme urbanistiche, qui previste, pone un grosso vincolo all'utilizzo della volumetria edificabile.

Un uso possibile rimane quello dello sfruttamento dell'area come deposito o per realizzazione di parcheggi (anche in parte coperti) nel rispetto delle distanze e dei diritti delle proprieta' adiacenti, che potrebbero essere le sole interessate ad un acquisto che abbia un risvolto di utilita' a fini edilizi: circostanza che non costituisce un elemento di influenza nella formulazione di ipotesi del piu' probabile prezzo di mercato.

***Il valore, che congruamente si potra' ipotizzare, sulla scorta di quanto sopra descritto e degli elementi evidenziati, sara' un prezzo a mq sulla possibile realizzazine di quanto detto poc'anzi, alla luce delle situazioni vincolistiche ora espresse.***

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: agricolo

Sottocategoria: Uliveti

**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:** nessuno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni agricoli**

I terreni agricoli dell'esecutata sono ubicati nei dintorni del paese di Ferrandina, e sono individuati attraverso le seguenti coordinate geografiche con il sistema WGS84:  
- Fg 48 part. 10,193,194,195 con lat 40.510308,lon 16.468936;  
questi poderi sono distanti dal centro abitato 3 km circa;  
- Fg 10 part. 100 con lat 40.537210, lon 16.406885; questo fondo è distante dal centro abitato 8km circa;  
- Fg 35 part. 154 con lat 40.508766, lon 16.464923; questo fondo è distante dal centro abitato 3km circa;  
Con un qualunque navigatore che usa lo stesso sistema di coordinate descritto si possono raggiungere gli appezzamenti ubicati nel circondario del Comune di Ferrandina.

Superficie complessiva di circa mq **3.533,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: - Fg 48 part. 10,193,194,195 con lat 40.510308,lon 16.468936; questi poderi sono distanti dal centro abitato 3 km circa; si raggiunge dopo aver percorso un tratto della vecchia strada Ferrandina-Pomarico che porta alla Valle del Basento. Al fondo si arriva, lasciata l'auto, solo a piedi percorrendo una sorta di sentiero, che attraversa altri appezzamenti, pressochè cancellato dalle piogge. Acceso molto disagiata. I terreni circostanti si presentano con le stesse caratteristiche sia sotto il piano morfologico che sotto l'aspetto culturale. Questo terreno è ubicato sulla parte destra della strada asfaltata appena citata. La sua forma è regolare. L'andamento è caratterizzato da un pendio mediamente scosceso. Il suolo è composto da sabbia e argilla. Le essenze arboree presenti sono quelle di olivo, che è forse l'unica coltura possibile in questo fondo e zona. Non è dotato di irrigazione artificiale. Non è perimetrato da alcuna opera di recinzione



e non è stato in alcun modo edificato. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrandina lo colloca nella zona "Zona Agricola E1".

- Fg 10 part. 100 con lat 40.537210, lon 16.406885; questo fondo è distante dal centro abitato 8km circa; è raggiungibile percorrendo la strada che porta la Ferrandina a Salandra, ed aver svoltato a destra per una strada interpodereale asfaltata. Lasciata l'auto si continua a piedi attraversando altri fondi simili per morfologia e coltura. Il percorso è piuttosto scomodo soprattutto in caso di pioggia. Il terreno si trova sulla parte destra del percorso fin qui indicato. La sua forma è regolare e vicina a quella di un rettangolo. L'andamento è in lieve declivio. La consistenza del suolo è con sabbia ed arenaria vocandolo alla coltivazione della vite e dell'olivo, che è quella a cui è stato destinato. Non c'è irrigazione artificiale. Non vi sono recinzioni o fabbricati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrandina lo colloca nella zona "Zona Agricola E1".

- Fg 35 part. 154 con lat 40.508766, lon 16.464923; questo fondo è distante dal centro abitato 3km circa; è raggiungibile per correndo la vecchia strada Ferrandina-Pomarico che scende verso la Valle del Basento. Dopo un tratto di questa strada, si continua lasciando l'auto, a piedi, attraverso un accidentato sentiero che passa altri appezzamenti simili. L'accesso risulta piuttosto disagiata ed impraticabile soprattutto in caso di pioggia. Il terreno è ubicato nella parte destra della strada asfaltata citata. Ha una forma simile alla figura di un trapezio, ed è inclinato secondo una pendenza costante ma lieve. Ha un terreno formato da sabbia e arenaria rendendolo idoneo alla destinazione di vigna o oliveto: gli olivi sono le essenze arboree presenti. Non c'è irrigazione artificiale, e non è recintato. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrandina lo colloca nella zona "Zona Agricola E1".

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

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

##### Condizionamento e climatizzazione:

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

##### Impianto antincendio:

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



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:**Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non 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:** nessuno**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

Note: Appartamento ubicato nel Comune di Ferrandina alla via Venitan.19 riportato in Catasto al foglio 101 partic. 872 sub 8, paino 1-2, cat. A/2, Cl.3^, vani 9,0, rendita € 720,46.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla via venita n. 19, foglio 101, particella 872, subalterno 8, indirizzo via venita, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 233, rendita € 720,46

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Box.****Garage o autorimessa [G] sito in Ferrandina (MT)**

Note: Locale ubicato nel Comune di Ferrandina alla via Fratelli Venita n.5 riportato in Catasto al foglio 101 partic. 898 sub 1, paino terra, cat. C/6, Cl.4^, vani 1, consistenza 37 mq, rendita € 118,48.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 101, particella 898, subalterno 1, indirizzo via Fratelli Venita, piano terra, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 4, superficie 37 mq, rendita € 118,48

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili.**

**residenziale sito in Ferrandina (MT)**

Note: Terreni ubicati nel Comune di Ferrandina alla via Olmi riportato in Catasto al foglio 45 partic. 812, 251,252.

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 251, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,17

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 252, qualità Incolto, classe U, superficie catastale 125 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 812, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,13

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreni agricoli.**

**agricolo sito in**

Note: Terreni ubicati nel Comune di Ferrandina riportati in Catasto Terreni al:

foglio n. 10 part. 100;

foglio n. 35 part. 154;

foglio n. 48 part. 10-193-194-195;



Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 10, particella 100, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1.065 mq, reddito dominicale: € 5,50, reddito agrario: € 3,30

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 35, particella 154, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 1.169 mq, reddito dominicale: € 7,24, reddito agrario: € 7,599

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 10, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 631 mq, reddito dominicale: € 7,57, reddito agrario: € 4,10

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 193, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 543 mq, reddito dominicale: € 3,37, reddito agrario: € 1,82

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 194, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 115 mq, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,39

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ferrandina, foglio 48, particella 195, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 10 mq, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,03

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

### CORPO: ABITAZIONE

**Dati catastali:** Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla via venita n. 19, foglio 101, particella 872, subalterno 8, indirizzo via venita, piano 1-2, comune Ferrandina, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 233, rendita € 720,46

### Quota e tipologia del diritto:

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.



**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

#### CORPO: BOX

**Dati catastali:** foglio 101 , particella 898, subalterno 1, indirizzo via Fratelli Venita, piano terra, comune Ferrandina, categoria C/6, classe 4, superficie 37 mq, rendita € 118,48

**Quota e tipologia del diritto:**

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

#### CORPO: TERRENI AGRICOLI EDIFICABILI

**Dati catastali:** sezione censuaria Ferrandina, foglio 45, particella 251, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,17

**Quota e tipologia del diritto:**

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.





## CORPO: TERRENI AGRICOLI

**Dati catastali:**sezione censuaria Ferrandina, foglio 10, particella 100, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1.065 mq, reddito dominicale: € 5,50, reddito agrario: € 3,30

### Quota e tipologia del diritto:

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, si attesta la corrispondenza del diritto indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità dell'esecutato.

**Conformità catastale:**Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:**Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:**Si dichiara la conformità urbanistica.

## 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:

**Abitazione di tipo civile [A2]**sito in

Numero pratica: 54/80

Intestazione: OMISISS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: del 07/07/1980

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/1980 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione



**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli edificabili

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 20.06.2006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 20.06.2006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Box**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 20.06.2006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli edificabili**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 20.06.2006.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni agricoli

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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT),**

**Occupato da OMISISS, in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: Box**

**Garage o autorimessa [G] sito in Ferrandina (MT),**

**Libero**

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili**

**residenziale sito in Ferrandina (MT),**

**Libero**

**Identificativo corpo: Terreni agricoli**

**agricolo sito in Ferrandina (MT),**

**Libero**

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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:**

**Identificativo corpo: Abitazione  
sito in Ferrandina (MT),**

Nessuno

**Identificativo corpo: Box  
sito in Ferrandina (MT),**

Nessuno

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili  
residenziale sito in Ferrandina (MT),**

Nessuno

**Identificativo corpo: Terreni agricoli  
agricolo sito in Ferrandina (MT),**

Nessuno

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

**Identificativo corpo: Abitazione  
sito in Ferrandina (MT),**

nessuno

**Identificativo corpo: Box  
sito in Ferrandina (MT),**

nessuno

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili  
residenziale sito in Ferrandina (MT),**

nessuno

**Identificativo corpo: Terreni agricoli  
agricolo sito in Ferrandina (MT),**

nessuno



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

**Identificativo corpo: Abitazione**  
**sito in Ferrandina (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese irrisorie.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**nessuna

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

**Identificativo corpo: Box**  
**sito in Ferrandina (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese irrisorie.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili**  
**residenziale sito in Ferrandina (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese irrisorie.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

**Identificativo corpo: Terreni agricoli**  
**agricolo sito in Ferrandina (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese irrisorie.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**Identificativo corpo: Abitazione - Abitazione di tipo civile [A2]**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'alloggio e' cosi' distribuita: 1) piano primo: - ingresso soggiorno mq. 25,44 - cucina mq. 10,40 - studio mq. 9,50 - sala da pranzo mq. 21,30 - camera da letto mq. 12,55 - bagno mq. 4,64 TOTALE MQ. 83,83 Si aggiungono mq. 7.20 di terrazzi L'altezza utile di questo livello e' di mt. 3,00 2) piano "soffitta" - camera da letto mq. 17,30 - camera da letto mq. 17,00 - studio mq. 7,06 - bagno mq. 6,05 - ripostigli mq. 7,92 - corridoio mq. 15,68 TOTALE MQ. 71,01 Si aggiungono mq. 26,00 di terrazzi L'altezza utile di questo livello e' variabile da un minimo di mt. 1,80 ad un massimo di mt. 3,15. Attualmente il bene e' nella disponibilita' della **STIMA** DELL'IMMOBILE Sulla scorta delle considerazioni preliminari e delle caratteristiche del bene ora analizzato, nel suo stato di fatto, si potra' congruamente valutare l'immobile attribuendo un prezzo di mercato di € 700,00 per il primo piano e di € 450,00 per il piano sottotetto. La superficie commerciale di riferimento sara' quella catastale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	233,00	1,00	233,00
		<b>233,00</b>		<b>233,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-semester

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670,00

Valore di mercato max(€/mq): 1000,00

**Identificativo corpo: Box - Garage o autorimessa [G]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sua superficie lorda complessiva e' di mq. 43

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
		<b>43,00</b>		<b>43,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-semester

Zona: Ferrandina

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 320  
Valore di mercato max(€/mq): 410

Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili - residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Part. 251- Insediativo- residenziale	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
Part. 252- Insediativo- residenziale	sup reale lorda	125,00	1,00	125,00
Part. 812- Insediativo- residenziale	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
		267,00		267,00

Criteri estimativi

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla probabile destinazione uso desunto presso operatori economici operanti in zona, relativamente al più probabile valore di mercato della superficie edificabile

Zona: Ferrandina  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: deposito o autorimessa  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 80  
Valore di mercato max(€/mq): 160

Identificativo corpo: Terreni agricoli - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fg 10 part 100 destinazione Zona agricola E1	sup reale lorda	1.065,00	1,00	1.065,00
Fg 35 part 154 destinazione Zona agricola E1	sup reale lorda	1.169,00	1,00	1.169,00
Fg 48 part 10,193,194,195 destinazione Zona agricola E1	sup reale lorda	1.299,00	1,00	1.299,00
	<b>totale</b>	<b>3.533,00</b>		<b>3.533,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sezione territoriale Ferrandina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Ferrandina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare.; si è consultato anche dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare in merito ai valori riportati nella zona di Ferrandina.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di



rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

.

8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	233,00	€ 800,00	€ 186.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 186.400,00</b>
Valore corpo			€ 186.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Box. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	43,00	€ 400,00	€ 17.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.200,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 17.200,00</b>
Valore corpo			€ 17.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Terreni agricoli edificabili. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Part. 251- Insediativo-residenziale	80,00	€ 100,00	€ 8.000,00
Part. 252- Insediativo-residenziale	125,00	€ 100,00	€ 12.500,00
Part. 812- Insediativo-residenziale	62,00	€ 100,00	€ 6.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.700,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 26.700,00</b>
Valore corpo			€ 26.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.832,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fg 10 part 100 destinazione Zona agricola E1	1.065,00	€ 2,50	€ 2.662,50



Fg 35 part 154 destina- zione Zona agricola E1	1.169,00	€ 2,50	€ 2.922,50
Fg 48 part 10,193,194,195 desti- nazione Zona agricola E1	1.299,00	€ 2,50	€ 3.247,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.832,50
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 8.832,50</b>
Valore corpo			€ 8.832,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.832,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	233,00	€ 186.400,00	€ 0,00
Box	Garage o auto- rimessa [G]	43,00	€ 17.200,00	€ 0,00
Terreni agricoli edificabili	residenziale	267,00	€ 26.700,00	€ 0,00
Terreni agricoli	agricolo	3.533,00	€ 8.832,50	€ 0,00
Totale			<b>239.132,50</b>	

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

**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: Abitazione.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferrandina (MT);**

**Identificativo corpo: Box.**  
**Garage o autorimessa [G] sito in in Ferrandina (MT);**

**Identificativo corpo: Terreni agricoli edificabili.**  
**residenziale sito in in Ferrandina (MT);**



**Identificativo corpo: Terreni agricoli.  
agricolo sito in in Ferrandina (MT);**

**Quota e tipologia del diritto: nessuno. REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI A SEGUITO DEL MATRIMONIO.  
ESSENDO VEDOVA E' TITOLARE DEI BENI.**

L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Guida**

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Visura e planimetria catastale;
- Certificato di destinazione Urbanistica

