
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO DI NAPOLI SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **40/1992**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - AREA FABBRICA-
BILE CON TRE MANUFATTI
NON SANABILI IN VIA ANTO-
NIO MEUCCI, 002 - AREA
FABBRICABILE IN LOCALITA'
PIANO DEL LAGO - VIA AN-
TONIO MEUCCI snc, 003 -
FONDO RUSTICO IN LOCALI-
TA' PERGOLA, 004 - FONDO
RUSTICO IN LOCALITA' SAN
MARCO

Esperto alla stima: DOTT. FORESTALE VITO EUSTACHIO SELLITRI
Codice fiscale: SLLVST61A27F052B
Studio in: PIAZZETTA ELEONORA BRACCO 20 - MATERA
Telefono: 0835/330611
Email: vito.sellitri@tin.it
Pec: vitoeustachio.sellitri@epap.sicurezzapostale.it

Beni in Irsina (MT)
Località/Frazione **LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA**
VIA ANTONIO MEUCCI

Lotto: 001 - AREA FABBRICABILE CON TRE MANUFATTI NON SANABILI IN VIA ANTONIO MEUCCI

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

Documentazione ipocatastale presente in atti. Si allegano ispezioni ipotecarie (Cfr. All.ti 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 18 - 20 - 21 - 22 - 23).

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

L'immobile staggito pervenne agli esecutati per atto di compravendita del 26.04.1980, per atto stipulato per notar MACCHIA Dott. Nicola, notaio in Irsina, e repertoriato al n. 100, racc. n. 68, trascritto a Matera in data 13.05.1980 con il partitario Art. 3516 R.G. e Art. 3086 R.P., reg.to a Matera il 14.05.1980 al n. 1706 Mod. I Atti pubblici n. 149, a favore degli esecutati e contro i coniugi

Cfr. All.to n. 1). A seguito del decesso dell'e-

secutata

avvenuta il 19.05.2013, com-

proprietaria per 1/2 dei beni staggiti e della successiva accettazione della eredità (Cfr. All.to n. 4), avvenuta con atto amministrativo (denuncia di successione) del 28.05.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920

R.G. e 4120 R.P., la situazione possessoria è variata. L'esecutato

è possessore per 8/12;

possiede 1/24 e

possiede 1/24 [entrambe eredi di

];

possiede 1/12;

possiede 1/12;

possiede 1/12 . La p.lla

585 del Fgl. 41 sostituì la p.lla 159b del predetto Foglio mappale, a seguito di verifica periodica,

eseguita nell'anno 1962 (Nota di variazione n. 631/1963). La p.lla 159b pervenne ai predetti venditori a seguito di compravendita del 02.07.1959, strumento n. 3094, per notar Berloco, da Altamura (BA), contro

, atto registrato ad Altamura il 04.07.1959 al n. 7 (N.V. 6/1960)

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

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: L'immobile del Lotto 001 oggetto della presente perizia estimativa è un appezzamento di terreno sito in Irsina alla Località Piano del Lago, censito nel Catasto Terreni di Irsina alla p.lla 585 del Foglio di mappa 41, compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Zona di recupero urbanistico". L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa tra Via Antonio Meucci e la I traversa Antonio Meucci. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a Ha 0,12 ed una superficie reale di circa 1.086 mq a seguito della realizzazione di pubblica strada (I traversa Antonio Meucci), avvenuta in epoca remota (Cfr. All.to n. 16). Su detta p.lla insistono due fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo, oltre che a parte di manufatto che prosegue nella contigua p.lla 586 del Fgl.mappale 41, non appartenente alla presente procedura di E.I. (Cfr. All. 15). Il Fabbricato 1 è adibito a deposito e canile; il Fabbricato 2, comunque non accatastabile, è adibito a porcilaia; il Fabbricato 3, parzialmente ricadente nella staggita p.lla 585, costituente il Lotto 001, è adibito a pollaio. Sulla p.lla, insiste, inoltre, un muro in conci di tufo senza legante che delimita una zona della p.lla adibita a frutteto familiare.

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

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei Monaci - Irsina - Residenza attuale: / - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P., la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che la staggita plla 585 è pignorata per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui è da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. nei confronti degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 26.04.1980 per Notar MACCHIA Dott. Nicola, notaio in Irsina e trascritto a Matera il 13.05.1980 con il partitario Art. 3516 R.G e Art. 3086 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA , COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN
 DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA
 ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE
 DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL
 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR ,
 COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
 DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN.
 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE
 E DELLA FIGLIA .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 585, qualità VIGNETO
 , classe 2, superficie catastale 00.12.00, reddito dominicale: € € 14,87, reddito agrario: € € 5,89

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.D.

Confini: La staggita p.lla 585 confina a Nord con le p.lle 3114 e 3116 del Fgl 41, intestate a

; Ad Est con la p.lla 586, intestata a

- Proprieta' 1/2 e

- proprietà per 1/2; A Sud con pubblica strada I Traversa Antonio Meucci;

Ad Ovest con le p.lle 703 e 704, intestate a

- Proprieta' 10/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprietà per 1/15. La p.lla 704 è

censita come area di enti urbani e promiscui. Cfr. Foglio mappale All. n. 10.

Espropriazioni per pubblica utilità: Tutto il lato Sud della p.lla 585 è occupato, per una fascia di
 circa m 3,00 dalla pubblica strada I Traversa Antonio Meucci. Da ricerche effettuate presso l'Uffi-
 cio Tecnico Comunale di Irsina, è emerso che tale occupazione è irrituale, poiché non trattasi di
 espropriazione per pubblica utilità, ma di cessione volontaria effettuata dagli esecutari, avvenuta
 in epoca remota, cui non sono seguiti gli atti inerenti e conseguenti.

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la
 particella è adibita ad incolto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-

crizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992
 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Domin-
 icale, e dei relativi importi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul Lato Sud della p.lla 585 è presente una fascia di
 terreno ceduta al Comune di Irsina per cessione volontaria per realizzare pubblica via I Traversa

Antonio Meucci, senza avere realizzato il necessario frazionamento e variazione DOCFA

Regolarizzabili mediante: frazionamento e variazione DOCFA

Frazionamento e procedura DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale non contempla una cessione volontaria di superficie avvenuta a favore del Comune di Irsina realizzata dagli esecutati su una fascia larga 3,00 m circa parallela al lato Sud della staggita p.lla 585 del Fgl. 41 del Comune censuario di Irsina, per una superficie complessiva di circa 114 mq. Detta fascia ceduta ora ospita il piano viabile della pubblica strada I Traversa Antonio Meucci (Cfr. All.to n. 16). Pertanto, la superficie catastale della p.lla 585, pari a Ha 00.12.00 deve essere decurtata della superficie di 114 mq, per cui la superficie catastale complessiva da porre in vendita è di Ha 00.10.86. Inoltre, la planimetria catastale non riporta le sagome di ingombro di due manufatti, oltre che di parte di altro manufatto, ricadente in parte su altra particella, non interessata alla presente procedura di E.I., realizzati in assenza di titolo abilitativo, insanabili e da abbattere, i cui costi relativi saranno a deduzione del valore del presente Lotto 001. Uno dei due manufatti, comunque, adibito a porcilaia, per le sue modeste dimensioni, risulta non accatastabile ai sensi della normativa vigente. I predetti manufatti, realizzati senza titolo abilitativo, pertanto, saranno considerati come volumi da demolire, considerando il fatto che, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Irsina, non era stata presentata alcuna istanza di condono edilizio sui predetti immobili.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione ricade in un'area compresa tra la zona semicentrale di Irsina, individuata dal Corso Canio Musacchio che sfocia in Piazza Aldo Moro, edificata a partire dall'ultimo dopoguerra, e la Zona P.I.P., posta in prosecuzione di Via Antonio Meucci, contigua al Lotto predetto. Il quartiere possiede una bassa densità di popolazione ed è dotata dei servizi essenziali (Poste, supermercato, scuola primaria, distributore carburanti, panificio, mercato della frutta, ecc.). La contigua zona P.I.P. contempla vari insediamenti, ma non risulta del tutto occupata. All'immobile oggetto della presente procedura di E.I. si giunge tramite un accesso interpoderale privato posto lungo la Via Antonio Meucci, all'altezza del numero civico 8, alla quale a sua volta si perviene tramite la viabilità urbana, in prosecuzione di Corso Mazzini.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: copertura fibra ottica telefonica, operata dalla Società OPEN FIBER.

Servizi offerti dalla zona: Viabilità locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Gravina in Puglia (BA).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Verrutoli, in agro di Irsina.

Attrazioni storiche: Statua in pietra di Nanto (detta anche..Pietra di Vicenza) policromata raffigurante Sant'Eufemia, nella Cattedrale di Irsina.

Principali collegamenti pubblici: ferroviario a scartamento ridotto, gestito dalle F 7,5 Km, Fermata pullman di linea automobilistica extraurba 0,4 Km

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **A**

L'immobile staggito è un'area fabbricabile sita in Irsina alla C.da Piano del Lago, costituente la p.lla 585 del Foglio di Mappa 41 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Irsina (Cfr. Foto n. 1). Tale fondo, come si evince anche dall'allegata cartografia (Cfr. All.to 10) non risulta intercluso poiché confina con pubblica strada I Traversa Antonio Meucci, Il Fotogramma n. 2 riprende il Lato Sud della staggita p.lla 585, materializzato da una chiusura in conci di tufo sulla predetta I Traversa, realizzata senza legante e presente lungo tutto il Lato Sud della predetta particella (Cfr. Foto n. 2). La staggita p.lla 585 del Fgl. 41 di Irsina, risulta, al momento degli accessi, raggiungibile percorrendo la p.lla 3114 del Fgl. di Mappa 41, di proprietà di terzi, cui si accede tramite la p.lla 2964 - area di sedime di strade pubbliche, di proprietà del Comune di Irsina, costituente l'area cortilizia di accesso alla restante proprietà

Nello specifico al fondo in oggetto si giunge percorrendo una strada brecciata, ricadente sulla p.lla 2964, per poi divenire area sterrata sulla p.lla 3114, non facenti parte della presente procedura di E.I.. La superficie catastale complessiva del fondo oggetto della procedura è pari a 0.12.00 ha.a.ca di cui 0.01.14 ha.a.ca sono alienate agli esecutati a seguito di cessione volontaria a favore del Comune di Irsina, avvenuta in epoca remota, e costituente l'area di sedime del piano viabile della pubblica strada I Traversa Antonio Meucci e come rappresentato nell'allegato stralcio planimetrico (Cfr. All.to n. 11 e All.to n. 16). La tipologia di terreno del fondo staggito è quello tipico delle colline poste a nord di Matera, caratterizzate da un'orografia da pianeggiante a debolmente acclive il cui uso prevalente è quello a seminativo non irriguo. Il substrato è costituito da sabbie e, secondariamente, da conglomerati e calcareniti. I suoli di questa provincia pedologica, ovvero la 11 - Suoli delle colline sabbiose e conglomeratiche della fossa bradanica, Unità 11.2 - come riportato nella carta pedologica della Regione Basilicata, dove il substrato è costituito in prevalenza da sabbie (sabbie di Monte Marano), subordinatamente conglomerati (conglomerati di Irsina). Il fondo staggito è posto ad un'altitudine di circa 549 m s.l.m. e si presenta con una giacitura pianeggiante. Sul fondo sono stati rinvenuti alcuni manufatti, ad un solo livello, realizzati senza titolo abilitativo, insanabili e da demolire, con, all'interno della p.lla staggita, una chiusura delimitante un'area destinata a frutteto familiare, realizzata in conci di tufo senza legante, realizzata in epoca remota. La forma di questo muro è a "L", con il lato più corto della lunghezza di 8,50 m circa che si diparte dal vertice con la p.lla 586, di proprietà di terzi, e decorrente quasi lungo il Lato Nord della p.lla staggita, a confine con la p.lla 3114, di proprietà di terzi (Cfr. Foto nn. 3 e 4). Successivamente tale muro compie una deviazione ortogonale verso il Lato Sud della p.lla staggita, per una lunghezza di 27,10 m circa, con andamento quindi parallelo al Lato Est della p.lla staggita, a confine con la p.lla 586, di proprietà di terzi, per terminare sul muro perimetrale costituente il Lato Sud della staggita particella (Cfr. Foto n. 5).

Il manufatto denominato "Fabbricato 1" in All.to n. 13 è costituito da un manufatto ad un livello, con muratura perimetrale portante, suddiviso in due ambienti non comunicanti tra loro e realizzato con conci di tufo. Le pareti sono prive di intonaco e la copertura è in lamiera grecata (Cfr. Foto n. 5). L'All.to n. 14 riporta il prospetto frontale e planimetria del Fabbricato n. 1, da cui si evince che le dimensioni complessive esterne sono di 4,00 * 9,55 m ed una superficie lorda complessiva di 38,20 mq. L'Ambiente 1 ha le dimensioni interne di 3,56 * 5,19 m, il pavimento in battuto di cemento e la porta d'ingresso è realizzata con struttura metallica ad 1 anta, ed ha le dimensioni di 0,85 * 1,80 m. Vi è un finestrino con grata metallica, delle dimensioni di 0,88 * 0,70 m. Vi è presenza di impianto elettrico, non a norma. Al momento dell'accesso, l'Ambiente 1 era adibito a deposito, zona carpenteria e canile. Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti, probabilmente a seguito di infiltrazioni rivenienti dalla copertura. L'Ambiente 2, adibito a deposito, ha le stesse caratteristiche realizzative dell'Ambiente 1, ed ha le dimensioni interne di 3,70 * 3,56 m, ed è dotato di porta d'ingresso con struttura metallica a due ante ed ha le dimensioni di 1,25 * 1,90 m. Vi è presenza di un finestrino delle dimensioni di 0,48 * 0,50 m, dotato di grata metallica. La superficie calpestabile dell'Ambiente 1 è di 18,50 mq e dell'Ambiente 2 è di 13,20 mq. L'altezza utile del manufatto è variabile, da un minimo di 2,48 m ad un massimo di 2,79 m. Il manufatto, è ubicato a contatto con il confine E della p.lla 585, in contiguità con il manufatto costituente la p.lla 704, in possesso di

ed i germani
A Sud, il manufatto confina con pubblica strada I traversa Antonio Meucci e con muro perimetrale. Complessivamente, il Fabbricato 1 sviluppa il volume di circa 101 mc (vuoto per pieno), da

demolire, poiché insanabile.

Relativamente al Fabbricato n. 2, così come riportato negli Allegati n. 13 e n. 14, questo è una porcilaia costituita da un manufatto ad un livello, con muratura perimetrale portante, suddiviso in un unico ambiente e realizzato con conci di tufo. Le pareti sono prive di intonaco e la copertura è in lamiera grecata, dall'aspetto provvisorio (Cfr. Foto n. 6).

L'All.to n. 15 riporta il prospetto frontale e planimetria del Fabbricato n. 2, da cui si evince che le dimensioni complessive esterne sono di 2,78 * 2,69 m ed una superficie lorda complessiva di 7,50 mq. Non vi è presenza di impianti. Vi è un'unica apertura delle dimensioni di 0,95 * 1,40 m, priva di infisso. Il pavimento, rialzato rispetto al piano campagna, è realizzato in battuto di cemento. Alla porcilaia è associata una corte esterna, della superficie lorda complessiva di 48,80 mq, delimitata da un breve muretto in conci di tufo non legati da malta e di profilato metallico. La superficie calpestabile è di 5,8 mq e un'altezza utile di 1,75 m. Complessivamente, il Fabbricato 2 sviluppa il volume di circa 13 mc (vuoto per pieno), da demolire, poiché insanabile. Come si evince dall'All.to n. 13, il Fabbricato n. 2 e la relativa corte esterna, sono stati realizzati a ridosso di un muro perimetrale in conci di tufo, privo di legante, dell'altezza di circa 2,50 m, delimitante una corte all'interno della staggita p.lla 585 adibita a frutteto familiare.

Contiguo al Fabbricato n. 2 si trova il Fabbricato n. 3, adibito a pollaio così come riportato negli Allegati n. 13 e n. 14, ed è costituito da un manufatto ad un livello, con muratura perimetrale portante, suddiviso in un unico ambiente e realizzato con conci di tufo. Le pareti sono prive di intonaco e la copertura è in lamiera grecata non coibentata, dall'aspetto provvisorio (Cfr. Foto n. 7). L'All.to n. 15 riporta il prospetto frontale e planimetria del Fabbricato n. 3, da cui si evince che le dimensioni complessive esterne sono di 2,80 * 2,31 m circa ed una superficie lorda complessiva di 8,10 mq. Complessivamente, il Fabbricato 3, per la porzione con area di sedime all'interno della p.lla 585 sviluppa il volume di circa 10 mc (vuoto per pieno), da demolire, poiché insanabile. Non vi è presenza di impianti. Vi è un'unica apertura delle dimensioni di 1,14 * 1,95 m, con infisso metallico a due ante, ed è inoltre presente, su altro lato dell'involucro edilizio, un piccolo finestrino dotato di grata metallica. Il pavimento, rialzato rispetto al piano campagna, è realizzato in battuto di cemento. Al pollaio è associata una corte esterna, della superficie lorda complessiva di 12,20 mq, delimitata da un breve muretto in conci di tufo non legati da malta e di profilato metallico. La superficie calpestabile del pollaio è di 5,70 mq e un'altezza utile variabile da un minimo di 2,00 m ad un massimo di 2,58 m, essendo la copertura monofalda. Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti, dove si evidenziano processi erosivi in atto del concio di biocalcarenite, localmente chiamato tufo, dovuto a processi di gelo e disgelo e dalla mancanza di intonacatura o qualunque altra forma di rivestimento. La p.lla 585, anche se catastalmente risulta con la qualità di coltura a vigneto, è in gran parte incolta, ad esclusione di una corte delimitata da un muro perimetrale destinata a frutteto familiare.

Come detto, il Fabbricato n. 3 e relativa corte esterna annessa è stato realizzato parte sulla staggita p.lla 585 del Fgl. 41 e parte sulla p.lla 586 del Fgl. 41, non facente parte della presente procedura, come riportato graficamente in All.to n. 15. Pertanto la superficie lorda del fabbricato n. 3 ricadente dentro la particella 585 è di 4,70 mq; la superficie calpestabile fabbricato n. 3 ricadente dentro la particella 585 è di 3,50 mq; la superficie lorda corte esterna fabbricato n. 3 ricadente dentro la particella 585 è di 4,80 mq; la superficie lorda del fabbricato n. 3 non ricadente dentro la particella 585 è di 3,40 mq; la superficie calpestabile fabbricato n. 3 non ricadente dentro la particella 585 è di 2,20 mq; la superficie lorda corte esterna fabbricato n. 3 non ricadente dentro la particella 585 è di 7,40 mq.

I predetti fabbricati sono stati realizzati successivamente al 01.09.1967 e, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Irsina, risultano eseguiti in mancanza del titolo abilitativo all'attività edilizia. Complessivamente, i volumi di manufatti da demolire nella p.lla 585 sono di 124 mc (vuoto per pieno).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata. Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei Monaci - Irsina - Residenza attuale: / - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P., la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli. Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.086,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa - argillosa, con presenza di scheletro

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree presenza di un piccolo frutteto familiare

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile si trova sul piano campagna, facilmente accessibile da particella non afferente la presente procedura e con comodo accesso da Via Antonio Meucci, n. 8

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE non afferente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

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

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA

ANTONIO MEUCCI

Note: L'immobile del Lotto 001 oggetto della presente perizia estimativa è un appezzamento di terreno sito in Irsina alla Località Piano del Lago, censito nel Catasto Terreni di Irsina alla p.lla 585 del Foglio di mappa 41, compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Zona di recupero urbanistico". L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa tra Via Antonio Meucci e la I traversa Antonio Meucci. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a Ha 0,12 ed una superficie reale di circa 1.086 mq a seguito della realizzazione di pubblica strada (I traversa Antonio Meucci), avvenuta in epoca remota (Cfr. All.to n. 16). Su detta p.lla insistono due fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo, oltre che a parte di manufatto che prosegue nella contigua p.lla 586 del Fgl.mappale 41, non appartenente alla presente procedura di E.I. (Cfr. All. 15). Il Fabbricato 1 è adibito a deposito e canile; il Fabbricato 2, comunque non accatastabile, è adibito a porcilaia; il Fabbricato 3, parzialmente ricadente nella staggita p.lla 585, costituente il Lotto 001, è adibito a pollaio. Sulla p.lla, insiste, inoltre, un muro in conci di tufo senza legante che delimita una zona della p.lla adibita a frutteto familiare.

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

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei Monaci - Irsina - Residenza attuale: / - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P., la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZIELLO, si riporta che la staggita plla 585 è pignorata per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui è da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. nei confronti degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 26.04.1980 per Notar MACCHIA Dott. Nicola, notaio in Irsina e trascritto a Matera il 13.05.1980 con il partitario Art. 3516 R.G e Art. 3086 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA , COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI ,

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI DELL'A QUILA RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA .

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 585, qualità VIGNETO , classe 2, superficie catastale 00.12.00, reddito dominicale: € € 14,87, reddito agrario: € € 5,89

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.D.

Confini: La staggita p.lla 585 confina a Nord con le p.lle 3114 e 3116 del Fgl 41, intestate a

Ad Est con la p.lla 586, intestata a

- Proprieta' 1/2 e

- c.f.

- proprietà per 1/2; A Sud con pubblica strada I Traversa Antonio Meucci;

Ad Ovest con le p.lle 703 e 704, intestate a

- Proprieta' 10/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprieta' 1/15; L

(- Proprieta' 1/15;

- Proprieta' 1/15;

- Proprietà per 1/15. La p.lla 704 è

censita come area di enti urbani e promiscui. Cfr. Foglio mappale All. n. 10.

Espropriazioni per pubblica utilità: Tutto il lato Sud della p.lla 585 è occupato, per una fascia di circa m 3,00 dalla pubblica strada I Traversa Antonio Meucci. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Irsina, è emerso che tale occupazione è irrituale, poiché non trattasi di espropriazione per pubblica utilità, ma di cessione volontaria effettuata dagli esecutati, avvenuta in epoca remota, cui non sono seguiti gli atti inerenti e conseguenti.

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita ad incolto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul Lato Sud della p.lla 585 è presente una fascia di terreno ceduta al Comune di Irsina per cessione volontaria per realizzare pubblica via I Traversa Antonio Meucci, senza avere realizzato il necessario frazionamento e variazione DOCFA

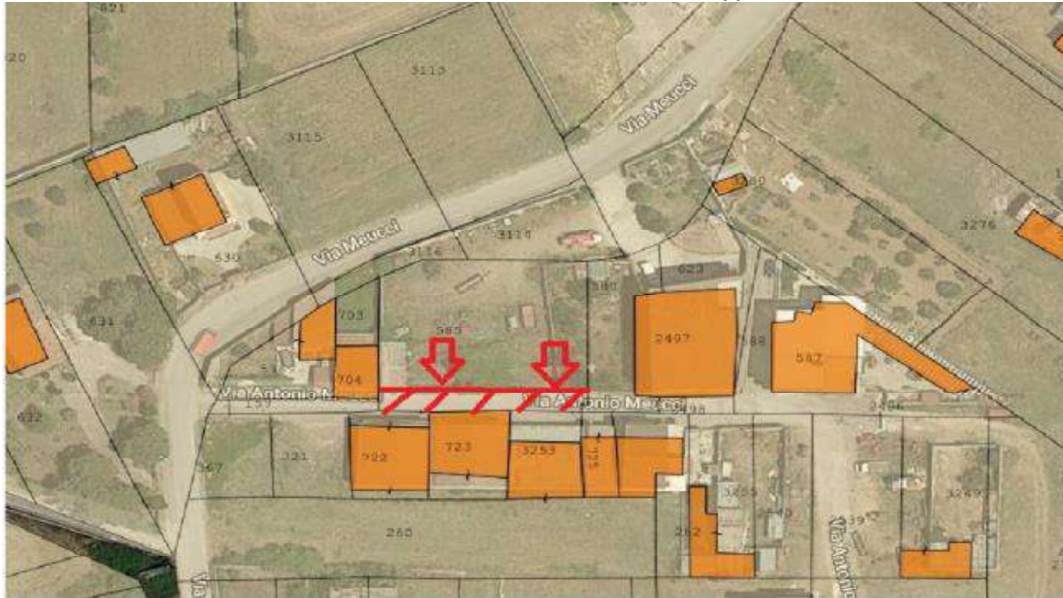
Regolarizzabili mediante: frazionamento e variazione DOCFA

Frazionamento e procedura DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale non contempla una cessione volontaria di superficie avvenuta a favore del Comune di Irsina realizzata dagli esecutati su una fascia larga 3,00 m circa parallela al lato Sud della staggia p.lla 585 del Fgl. 41 del Comune censuario di Irsina, per una superficie complessiva di circa 114 mq. Detta fascia ceduta ora ospita il piano viabile della pubblica strada I Traversa Antonio Meucci (Cfr. All.to n. 16). Pertanto, la superficie catastale della p.lla 585, pari a Ha 00.12.00 deve essere decurtata della superficie di 114 mq, per cui la superficie catastale complessiva da porre in vendita è di Ha 00.10.86. Inoltre, la planimetria catastale non riporta le sagome di ingombro di due manufatti, oltre che di parte di altro manufatto, ricadente in parte su altra particella, non interessata alla presente procedura di E.I., realizzati in assenza di titolo abilitativo, insanabili e da abbattere, i cui costi relativi saranno a deduzione del valore del presente Lotto 001. Uno dei due manufatti, comunque, adibito a porcilaia, per le sue modeste dimensioni, risulta non accatastabile ai sensi della normativa vigente. I predetti manufatti, realizzati senza titolo abilitativo, pertanto, saranno considerati come volumi da demolire, considerando il fatto che, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Irsina, non era stata presentata alcuna istanza di condono edilizio sui predetti immobili.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.



Allegato 16

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

CORPO: A

Dati catastali:

prieta' 1/24

prieta' 1/12

8/12

prieta' 1/12

prieta' 1/12

Pro-
Pro-
Proprieta'
Pro-
Pro-

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 585, qualità VIGNETO , classe 2, superficie catastale 00.12.00, reddito dominicale: € € 14,87, reddito agrario: € € 5,89

Quota e tipologia del diritto:

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

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

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che la staggita plla 585 è pignorata per la metà comune ed indivisa della esegutata cui è da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. nei confronti degli esegutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 26.04.1980 per Notar MACCHIA Dott. Nicola, notaio in Irsina e trascritto a Matera il 13.05.1980 con il partitario Art. 3516 R.G e Art. 3086 R.P.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. La planimetria catastale non contempla una cessione volontaria di superficie avvenuta a favore del Comune di Irsina realizzata dagli esecutati su una fascia larga 3,00 m circa parallela al lato Sud della staggita p.lla 585 del Fgl. 41 del Comune censuario di Irsina, per una superficie complessiva di circa 114 mq. Detta fascia ceduta ora ospita il piano viabile della pubblica strada I Traversa Antonio Meucc (Cfr. All.to n. 16). Pertanto, la superficie catastale della p.lla 585, pari a Ha 00.12.00 deve essere decurtata della superficie di 114 mq, per cui la superficie catastale complessiva da porre in vendita è di Ha 00.10.86. Inoltre, la planimetria catastale non riporta le sagome di ingombro di due manufatti, oltre che di parte di altro manufatto, ricadente in parte su altra particella, non interessata alla presente procedura di E.I., realizzati in assenza di titolo abilitativo, insanabili e da abbattere, i cui costi relativi saranno a deduzione del valore del presente Lotto 001. Uno dei due manufatti, comunque, adibito a porcilaia, per le sue modeste dimensioni, risulta non accatastabile ai sensi della normativa vigente. I predetti manufatti, realizzati senza titolo abilitativo, pertanto, saranno considerati come volumi da demolire, considerando il fatto che, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Irsina, non era stata presentata alcuna istanza di condono edilizio sui predetti immobili.

Conformità edilizia: ALTRO.

Conformità urbanistica: ALTRO. l'abbattimento dei modesti manufatti non conformi realizzati sulla particella 585, permetterebbe alla particella in questione di rientrare in un Piano Attuativo o Programma Integrato, riguardante la zona cartografata nell'Allegato P 2.1. del Regolamento Urbanistico approvato

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

Titolare/Proprietario: coniugi - c.f.
- PER 1/2

proprietario/i ante ventennio al 26/04/1980 . In forza di atto di compravendita - a rogito di MACCHIA DOTT. NICOLA, in data 26/04/1980, ai nn. 100/68; registrato a MATERA, in data 14/05/1980, ai nn. 1706/149; trascritto a MATERA, in data 13/05/1980, ai nn. 3516/3086.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

vincolato a standard

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Note generali sulla conformità: si prevede l'abbattimento dei modesti fabbricati non conformi realizzati sulla particella, i cui costi saranno portati a dedurre sul valore del Lotto medesimo

Conformità urbanistica:

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 78 - ZONE DI RECUPERO URBANISTICO. Con la definizione Zone di recupero urbanistico il presente RU individua, nel rispetto dei criteri fissati dalla LR Basilicata 28/1991 - Norme in materia di controllo dell'attività edilizia e di recupero delle opere abusive, particolari zone di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi. Nelle Zone di recupero urbanistico gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un idoneo Piano Attuativo o Programma integrato, esteso all'intero perimetro della Zona, da attuare anche separatamente per ogni singolo comparto, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale. Tali strumenti attuativi non devono in ogni caso riferirsi a strutture abusive non condonate. In assenza di strumento attuativo nelle Zone di recupero urbanistico ad attuazione indiretta sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinari (MS), restauro conservativo (RC). È consentita inoltre, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Norme e valori ammessi: — ai "Tessuti prevalentemente residenziali" è attribuito un Indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 mq/mg (2,56 mc/mg). È previsto l'obbligo di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una quota pari al 40% dell'edificabilità aggiuntiva rispetto all'esistente, nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti; — per gli interventi di categoria demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: a. altezza massima = 8,50 m; b. indice di copertura max = 50% della superficie fondiaria; c. indice di permeabilità = 25% della superficie fondiaria; d. densità arborea = 1</p>

	albero ogni 200 mq di superficie fondiaria; — sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a. abitative; b. commerciali a carico urbanistico basso e medio; c. servizi a carico urbanistico basso e medio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Nelle zone di recupero urbanistico gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo o Programam Integrato esteso all'intero perimetro della zona. Tali strumenti non devono riferirsi a strutture abusive non condonate, ed è per questo che si prevede la demolizione delle strutture abusive rinvenute sul fondo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mq/mq (2,56 mc/mq)
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Altro:	In mancanza di Piano Attuativo per comparto, approvato, che non riguarda comunque le strutture abusive attualmente presenti sul fondo, tutto resta tal quale.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la realizzazione sulla staggita p.lla 585 del Foglio mappale 41 del Comune di Irsina di n. 2 manufatti, oltre oltre parte di ulteriore manufatto che si estende anche su particella contigua, realizzati in assenza di titolo abilitativo e insanabili

Regolarizzabili mediante: demolizione dei manufatti non conformi

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato 1, (volume (vuoto per pieno) pari a 101 mc; Fabbricato 2, (volume vuoto per pieno) pari a 13 mc; Fabbricato 3 (parte) (volume vuoto per pieno) pari a 10 mc. Volume complessivo opere da demolire = 124 mc. Demolizione completa di fabbricato, valutata a mc. vuoto per pieno compreso abbassamento e accatastamento nell'ambito del cantiere dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, il carico su mezzi e trasporto alle PP.DD. . Per fabbricati con struttura portante in mattoni pieni, tufo, pietrame e solai di qualunque specie. Per fabbricati fuori dal centro storico. Voce B.02.001.02 del prezzoario 2020 della Regione Basilicata, aggiornato al 16 dicembre 2020. Prezzo € 3.62 al mc. Volume da demolire = 124 mc: € 448,88

Spese di sanatoria presunte: **€ 448,88**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'abbattimento dei modesti manufatti non conformi realizzati sulla particella 585, permetterebbe alla particella in questione di rientrare in un Piano Attuativo o Programma Integrato, riguardante la zona cartografata nell'Allegato P 2.1. del Regolamento Urbanistico approvato

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FINANZE DELLO STATO - COD. FISC. 80193210582 contro ; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 337,76; Importo capitale: € 337,76 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA - EX PRETURA - COD. FISCC. 80005190774 in data 26/10/1984 ai nn. 40844/1988; Iscritto/trascritto a MATERA in data 12/08/2008 ai nn. 6879/1261 ; Note: L'ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE É CONTRO L'ESECUTATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 623 DEL FGL. 41 DI IRSINA E DELLA P.LLA 585 DEL FGL. 51 (anzichè 41 - erronea indicazione del Foglio mappale). Cfr. All. n. 5.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA ATTO GIUDIZIARIO DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA DEL 27.05.1983 N. REP. 480 E REPERTORIATO CON N. REP. 281 DEL 04.06.1983; Importo capitale: € 20403,55 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4430/721 ; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONTRO GLI ESECUTATI PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO. L'ipoteca è iscritta sul bene staggito identificato al presente Lotto 001 per la quota del 50% in capo ad entrambi gli esecutati. Cfr. All. 20

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA ATTO GIUDIZIARIO DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA DEL 27.05.1983 N. REP. 482 REPERTORIATO CON IL N. REP. 282 DEL 04.06.1983; Importo capitale: € 6972,17 ;

Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4429/720 ; Note: L'IPOTECA É A FAVORE DI SAN PAOLO IMI SPA CHE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA. ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE CONTRO GLI ESECUTATI PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO. L'ipoteca è iscritta sulla metà del bene staggito del presente Lotto 001 in capo all'esecutata . Cfr. All. 21

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE DEL 31.10.2000 EMESSA DA [REDACTED] DI MATERA REP. 311/96; Importo ipoteca: L. 27651928; Importo capitale: L. 13825964 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 02/11/2000 ai nn. 8493/1701 ; Note: L'IPOTECA LEGALE, É ISCRITTA SULLA QUOTA PER 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATO (Cfr. All. n. 22). L'ipoteca viene iscritta per la somma di £13.825.964 oltre interessi di £ 13.825.964, per un totale complessivo di £ 27.651.928

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE DEL 28.06.2002 EMESSA DA [REDACTED] DI MATERA REP. 182/96 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 28/06/2002 ai nn. 5225/749 ; Note: L'IPOTECA É RELATIVA ALLA QUOTA PER 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATA (Cfr. All. n. 23). Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 64.910,14 oltre interessi DI € 64.914,10 per un totale di € 129.828,20

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MATERA - REP. 57/2 ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/03/2003 ai nn. 57/2 iscritto/trascritto a matera in data 28/03/2003 ai nn. 2491/1927; IL PIGNORAMENTO, RELATIVO ALLA PROCEDURA 33/2003 RGEI PRESSO TRIB. MATERA, è RELATIVO ALLE P.LLE 874 - 602 - 876 - 585 DEL FGL. 41 DI IRSINA E P.LLE 69 E 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA, SULLA QUOTA PER 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATO (Cfr. All. n. 7). Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 109.440,54 oltre spese di notifica , oltre interessi semplici maturati e maturandi dal 1.01.2003 sino all'effettivo soddisfo AL TASSO INGIUNTO RIDOTTO NEI LIMITI DEI TASSI SOGLIA EX LEGE 108/96, IN VIRTU DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 31/01/2003, CONSEGUENZIALE AL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983 N.263/83, NOTIFICATO IN FORMAESECUTIVA IL 18/06/1983. IL PIGNORAMENTO DEI SUDETTI BENI SI ESTENDE A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSORI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI E TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2912 C.C.SI FA PRESENTE CHE IL BANCO DI NAPOLI SPA E STATO INCORPORATO PER FUSIONE DALL'ISTITUTO SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CON ATTO PER NOTARIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. DI REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159..

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI [REDACTED] AI SENSI DELLA LEGGE 69/2009 IN VIGORE DAL 04/07/2009 E A FAVO

iscritto/trascritto a MATERA in data 24/02/2012 ai nn. 1824/1541; trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario del 13.03.1992 ufficiale giudiziario tribunale di matera - cod. fisc. 80002940775 - alla base della procedura di E.I. n. 40/1992 (Cfr. All. n. 18).

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nota di trascrizione del 05.03.2018 repertoriata a Matera con il partitario Art. 2244 R.G. e Art. 1642 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 16.02.2018 emesso da Ufficiale Giudiziario di Matera, rep. 115, contro
e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alla p.lla 585 del Fgl. 41 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 37);

Nota di iscrizione del 30.06.2017 repertoriata a Matera con il partitario Art. 5495 R.G. e Art. 618 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 31.03.2012 emesso da Tribunale di Bergamo, rep. 5162, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alla p.lla 585 del Fgl. 41 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 38);

Misure Penali

Nessuna.

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

IL BENE STAGGITO NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE

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

IL CTU NON É A CONOSCENZA

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: IL CTU DICHIARA DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI CAUSE IN CORSO E DI

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - vincolato a standard****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa tra Via Antonio Meucci e la I traversa Antonio Meucci, in Irsina. L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, ha una superficie catastale complessiva pari a Ha 0,12. A tale superficie va detratta una fascia di 114 mq a seguito della realizzazione di pubblica strada (I traversa antonio Meucci), avvenuta in epoca remota, a seguito di cessione volontaria da parte degli esecutati. Pertanto la superficie reale messa in vendita nella presente procedura è di 1.086 mq circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area fabbricabile in Zona di recupero urbanistico	sup reale lorda	1.086,00	1,00	1.086,00
		1.086,00		1.086,00

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

Il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di IRSINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: MATERA E IRSINA.

8.3 Valutazione corpi:**A. vincolato a standard**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.118,00.

Il fondo in esame risulta essere a "susceptività edificatoria", nonostante, attualmente, risulti essere non edificatorio per la presenza di manufatti realizzati senza titolo abilitativo e in mancanza di Piano di Attuazione riguardanti tutto il comparto. Il Certificato di Destinazione Urbanistica,

rilasciato dal Comune di Irsina (Cfr. All.to 12) riporta i seguenti parametri: indice di utilizzazione fondiaria: 2,56 mc/mq, con l'obbligo di riservare al Comune il 40% dell'edificabilità aggiuntiva rispetto all'esistente. Vuol dire che sono realizzabili, sulla particella staggita di 1.086 mq, corrispondenti a 1.390,08 mc di edificato realizzabile. Di tale volume, resta al proprietario del fondo, detrando il predetto 40%, 834,05 mc. Considerando gli altri parametri urbanistici, quali: altezza massima di 8,50 m; indice di copertura max del 50% della superficie fondiaria; l'indice di permeabilità del 25% della superficie fondiaria, quindi la parte del fondo che deve essere assolutamente permeabile, si potrebbe realizzare un manufatto di tre livelli, i cui primi due dell'altezza complessiva, misurata all'estradosso del solaio, di 3 metri, oltre un sottotetto di 2,30 m. La mancanza di Un Piano di Attuazione del comparto, che indichi l'applicazione del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, relativa ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 3 e 5) fissando le quantità minime di queste ultime, ma anche i limiti inderogabili di densità edilizia (art. 7), di altezza degli edifici (art. 8) e di distanza tra i fabbricati (art. 9) che vanno rispettati per le diverse zone territoriali omogenee.

All'art. 2 il decreto identifica così le diverse aree del territorio nazionale:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B). Quindi, per ora, il singolo proprietario del fondo ricadente nel comparto, non sa quanta parte deve rilasciare a verde, a edilizia residenziale o altro sull'assentito. Nella simulazione, si considera una superficie lorda del manufatto realizzabile di 163 mq si Superficie utile lorda (Sul), pari alla somma delle superfici lorde compreso entro il perimetro esterno delle muraure di tutti i livelli fuori e dentro terra dei manufatti, compreso i sottotetti con altezza utile a m 1,80 qualunque sia la loro destinazione d'uso. È compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri, scale fisse o mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti, ecc.).

Sono pervenuto a questo criterio di stima, basandomi su alcune considerazioni.

Innanzitutto, come evidenziato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irsina (Cfr. All. n. 12), nelle Zone di Recupero Urbanistico, gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un idoneo Piano Attuativo o Programma Integrato, esteso all'intero perimetro della Zona, da attuare anche separatamente per ogni singolo comparto, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale. Tali strumenti attuativi NON DEVONO IN OGNI CASO RIFERIRSI A STRUTTURE ABUSIVE NON CONDONATE. Per tali motivi, onde poter procedere alla stima, si è pensato preliminarmente di prevedere la demolizione dei tre manufatti non conformi e non condonati rinvenuti nella particella 585 staggita nella presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

Successivamente si è pervenuti alla scelta del metodo adottato al giudizio di stima per la ricerca del più probabile valore venale di un'area fabbricabile.

Si possono adottare vari metodi, tra cui: a) metodo diretto o sintetico; b) metodo indiretto o analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di dati relativi a prezzi di beni analoghi, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo si applica, invece, nelle situazioni di mercato, come il caso in specie, ove le contrattazioni sono molto limitate, come certificato durante la riunione del 19 gennaio 2022 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per la Provincia di Matera, cui lo scrivente CTU appartiene, tenutasi presso la Direzione Provinciale di POTENZA – Ufficio Provinciale Territorio - Area

Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare. Tale situazione è presente anche per particolari caratteristiche di talune aree fabbricabili [si ricorda la devoluzione del 40% della volumetria realizzabile a favore del Comune di Irsina, come da strumento urbanistico approvato], per cui non è possibile fare riferimento ad una serie di prezzi storici poiché inesistenti o rari. Pertanto, considerando anche lo scenario del mercato immobiliare che si è contratto per la prolungata pandemia da Virus COVID - 19 presente e la perizia di stima per la determinazione del Valore medio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativi agli anni 2016 - 2017 - 2018 - 2019, allegata alla Delibera di Giunta Comunale di Irsina n. 11 del 25.01.2022 e redatta dall'U.T.C. di Irsina.

Nello specifico il prezzo unitario di vendita (€/mq 13,00) è stato determinato con riferimento ai Valori IMU dei terreni del Comune di Irsina, presenti sulla delibera di G.C. n. 11 del 25.01.2022 e ragguardato al prezzo determinato per la Zona di Recupero Urbanistico in € 20,658, stabile per gli anni 2013 - 2014 - 2015 fino ai giorni nostri, considerando poi una detrazione del 35% per la mancanza, nell'area de quo, dello strumento attuativo particolareggiato approvato o scaduto per decorrenza dei termini e non ancora riproposti e per la contrazione del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area fabbricabile in Zona di recupero urbanistico	1.086,00	€ 13,00	€ 14.118,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.118,00
Valore corpo			€ 14.118,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.118,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.118,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	vincolato a standard	1.086,00	€ 14.118,00	€ 14.118,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.248,88
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per demolizione manufatti abusivi	€ -449,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.420,00
---	--------------------

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

L'immobile staggito, essendo costituito da un fondo, pur con suscettività edificatoria, risulta essere comodamente divisibile

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

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di F - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: V Stato Civile: Coniugato -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.
Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei Monaci - Irsina - Residenza attuale: / - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P., la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.
Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Lotto: 002 - AREA FABBRICABILE IN LOCALITA' PIANO DEL LAGO - VIA ANTONIO MEUCCI snc

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

Documentazione ipocatastale presente in atti. Si allegano ispezioni ipotecarie (Cfr. All.ti 4 - 6 - 7 - 18 - 19 - 20 - 21 - 23).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Gli immobili staggiti del presente lotto pervennero agli esecutati per atto di compravendita del 16.02.1978, per atto stipulato per notar CASINO Dott. Michele Arcangelo, notaio in Ferrandina, e repertoriato con il partitario n. 6335, racc. n. 2147, trascritto a Matera in data 16.03.1978 con il partitario Art. 1472 R.G. e Art. 1272 R.P., reg.to a Matera il 02.03.1978 al n. 494 Mod. I Atti pubblici n. 143, a favore degli esecutati e

contro i coniugi
) e
) (Cfr. All.to n. 24). A seguito del decesso dell'esecutata
, avvenuta il 19.05.2013, comproprietaria per 1/2 dei beni staggiti e della
successiva accettazione della eredità (Cfr. All.to n. 4), avvenuta con atto amministrativo (denuncia di suc-
cessione) del 28.05.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e 4120 R.P., la situazione possessoria è
variata. L'esecutato è possessore per 8/12;
possiede 1/24 e possiede 1/24
[entrambe eredi di ;
possiede 1/12; possiede 1/12;
possiede 1/12 . La p.lla 874 del Fgl. 41 sostituì la p.lla 575b del
predetto Foglio mappale. La p.lla 602 del Fgl. 41 del predetto Foglio mappale sostituì la p.lla 602/a del pre-
detto Foglio mappale. La p.lla 876 del Fgl. 41 sostituì la p.lla 305/b del predetto Foglio mappale. Il tutto giu-
sto tipo di frazionamento redatto dal perito Emilio Raffaele, tipo n. 89/78 approvato dall'UTE di Matera in
data 11 febbraio 1978 con protocollo n. 2337 del Mod. 8.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORA- MENTO.

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 002 oggetto della presente perizia estimativa è un appezzamento di terreno costituito da tre particelle site in Irsina alla Località Piano del Lago, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 602 - 874 - 876 del Foglio di mappa 41 (Cfr. All. n. 27), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla Via Antonio Meucci. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 2.003 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta All. 25). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci -
IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni
sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità,
avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario
Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta
a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

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

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 602 - 874 - 876 sono pignorate per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 16.02.1978 per Notar CASINO Dott. Michele Arcangelo, notaio in Ferrandina e trascritto a Matera il 16.03.1978 con il partitario Art. 1472 R.G. e Art. 1276 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA , COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR , COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 602, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1058, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 3,01
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978, in atti dal 15/03/1982 (n. 36682).
Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 602 confina a Nord con la p.lla 874 allibrata in ditta agli esecutati; a Est con le p.lle 549 - 550 e 551 allibrata in ditta al Comune di Irsina - concedente e - enfiteusi; con la p.lla 552 allibrata in ditta al Comune di Irsina - concedente e alla Sig.ra , nata a Irsina il 01.01.1950 - enfiteusi - e con la p.lla 319 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente - - livellaria; a Sud con la p.lla 876 allibrata in ditta agli esecutati; a Ovest con le p.lle 875 allibrata in ditta a e con la p.lla 1957 allibrata in ditta a - proprietà per 1/2 e - proprietà per 1/2.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta'	1/24	D			
		Proprieta'	1/12		
		Proprieta'	8/12		
			Proprieta'	1/12	
				Proprieta'	1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 874, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 765, reddito dominicale: € 4,15, reddito agrario: € 2,17
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978 in atti dal 15/03/1982 (n. 36682). Derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MT0274203 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 55527.1/2007).
Confini: Si dichiara la coerenza della apticella catastale. La p.lla 874 confina a Nord con pubblica strada Via Antonio Meucci. Ad Est con le particelle 153 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente - e ; con la p.lla 547 allibrata in ditta a - proprietario per 1/2 - - proprietario per 1/2; con la p.lla 548 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente - e con sede a Irsina - enfiteusi. A Sud con la p.lla 602 allibrata in ditta agli esecutati. Ad Ovest con le p.lle 575 allibrata in ditta - proprietario - e con la p.lla 3356 in ditta a

Ente urbano e promiscui.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta'	1/24				
		Proprieta'	1/12		
		Proprieta'	8/12		
			Proprieta'	1/12	
				Proprieta'	1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 876, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978 in atti dal 15/03/1982 (n. 36682). Derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. MT0051760 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14247.1/2007).

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale 876. La p.lla 876 confina a Nord e ad Est con la p.lla 602 allibrata in ditta agli esecutati. A Sud con le p.lle 276 allibrata in ditta a
- proprietario - e con la p.lla 277, allibrata in ditta a
. Ad Ovest con la p.lla 305 allibrata in ditta a
- proprietario

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 27.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione ricade in un'area compresa tra la zona semicentrale di Irsina, individuata dal Corso Canio Musacchio che sfocia in Piazza Aldo Moro, edificata a partire dall'ultimo dopoguerra, e la Zona P.I.P., posta in prosecuzione di Via Antonio Meucci, contigua al Lotto predetto. Il quartiere possiede una bassa densità di popolazione ed è dotata dei servizi essenziali (Poste, supermercato, scuola primaria, distributore carburanti, panificio, mercato della frutta, ecc.). La contigua zona P.I.P. contempla vari insediamenti, ma non risulta del tutto occupata. All'immobile oggetto della presente procedura di E.I. si giunge tramite un accesso diretto posto lungo la Via Antonio Meucci, al suo inizio, senza numero civico, nelle vicinanze dell'intersezione con Via Louis Pasteur, e quindi la Zona artigianale di Irsina

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: copertura fibra ottica telefonica, operata dalla Società OPEN FIBER.

Servizi offerti dalla zona: Viabilità locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Gravina in Puglia (BA).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Verrutoli, in agro di Irsina.

Attrazioni storiche: Statua in pietra di Nanto (detta anche..Pietra di Vicenza) policromata raffigurante Sant'Eufemia, nella Cattedrale di Irsina.

Principali collegamenti pubblici: ferroviario a scartamento ridotto, gestito dalle F 7,5 Km, Fermata pullman di linea automobilistica extraurba 0,4 Km

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **A**

L'immobile staggito è un'area fabbricabile sita in Irsina alla C.da Piano del Lago, costituita da tre particelle: 602 - 874 e 876 del Foglio di Mappa 41 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Irsina (Cfr. Foto nn. 8 - 9 e 10). Tale fondo, come si evince anche dall'allegata cartografia (Cfr. All.to 25) non risulta intercluso poiché confina con pubblica strada Via Antonio Meucci, Il Fotogramma n. 8 riprende il Lato Nord della staggita p.lla 874. Il Fotogramma n. 9 riprende il Lato Sud della p.lla 602 e il Fotogramma n. 10 riprende il Lato Sud della p.lla 876.

Il Lotto 002, risulta, al momento degli accessi, comodamente raggiungibile percorrendo la pubblica strada Via Antonio Meucci.

La superficie catastale complessiva del fondo oggetto della procedura è pari a 0.20.03 ha.a.ca e come rappresentato nell'allegato stralcio planimetrico (Cfr. All.to n. 25).

La tipologia di terreno del fondo staggito è quello tipico delle colline poste a nord di Matera, caratterizzate da un'orografia da pianeggiante a debolmente acclive il cui uso prevalente è quello a seminativo non irriguo, come il caso in specie al momento dell'accesso. Il substrato è costituito da sabbie e, secondariamente, da conglomerati e calcareniti. I suoli di questa provincia pedologica, ovvero la 11 - Suoli delle colline sabbiose e conglomeratiche della fossa bradanica, Unità 11.2 - come riportato nella carta pedologica della Regione Basilicata, dove il substrato è costituito in prevalenza da sabbie (sabbie di Monte Marano), subordinatamente conglomerati (conglomerati di Irsina).

Il fondo staggito è posto ad un'altitudine di circa 549 m s.l.m. e si presenta con una giacitura pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- .1 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata. Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.003,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia subpianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa - argillosa, con presenza di scheletro

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee cereali

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

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

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 002 oggetto della presente perizia estimativa è un appezzamento di terreno costituito da tre particelle site in Irsina alla Località Piano del Lago, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 602 - 874 - 876 del Foglio di mappa 41 (Cfr. All. n. 27), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla Via Antonio Meucci. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 2.003 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta All. 25). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

prietà	- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-
Proprietà	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
età	- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-
prietà	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
Proprietà	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
	- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza attuale:

- Stato Civile: Co-

niugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-

pr et

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-

età

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-

prietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 602 - 874 - 876 sono pignorate per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 16.02.1978 per Notar CASINO Dott. Michele Arcangelo, notaio in Ferrandina e trascritto a Matera il 16.03.1978 con il partitario Art. 1472 R.G e Art. 1276 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA , COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR D COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprietà' 1/24

Proprietà' 1/12

Proprietà' 8/12 D

Proprietà' 1/12

Proprietà' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 602, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1058, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 3,01
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978, in atti dal 15/03/1982 (n. 36682).

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 602 confina a Nord con la p.lla 874 allibrata in ditta agli esecutati; a Est con le p.lle 549 - 550 e 551 allibrata in ditta al Comune di Irsina - concedente e F.lli capezzeria società agricola semplice - enfiteusi; con la p.lla 552 allibrata in ditta al Comune di Irsina - concedente e alla Sig.ra

- enfiteusi - e con la p.lla 319 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente -

- livellaria; a Sud con la p.lla 876 allibrata in ditta agli esecutati; a Ovest con le p.lle 875 allibrata in ditta a e con la p.lla 1957 allibrata in ditta a - proprietà per 1/2 e

- proprietà per 1/2.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 874, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 765, reddito dominicale: € 4,15, reddito agrario: € 2,17
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978 in atti dal 15/03/1982 (n. 36682). Derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MT0274203 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 55527.1/2007).

Confini: Si dichiara la coerenza della apticella catastale. La p.lla 874 confina a Nord con pubblica strada Via Antonio Meucci. Ad Est con le particelle 153 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente - e MASIELLO Antonio, nato a Irsina il 19.10.1965; con la p.lla 547 allibrata in ditta a

- proprietario per 1/2 - T

- proprietario per 1/2; con la p.lla 548 allibrata in ditta Comune di Irsina - concedente - e con sede a Irsina - enfiteusi. A Sud con la p.lla 602 allibrata in ditta agli esecutati. Ad Ovest con le p.lle 575 allibrata in ditta - proprietario - e con la p.lla 3356 in ditta a

Ente urbano e promiscui.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 876, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/02/1978 in atti dal 15/03/1982 (n. 36682). Derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. MT0051760 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14247.1/2007).

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale 876. La p.lla 876 confina a Nord e ad Est con la p.lla 602 allibrata in ditta agli esecutati. A Sud con le p.lle 276 allibrata in ditta a
- proprietario - e con la p.lla 277, allibrata in ditta a
. Ad Ovest con la p.lla 305 allibrata in ditta a
- proprietario

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 10). Attualmente la particella è adibita a seminativo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 27.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.



Allegato 25

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

CORPO: A**Dati catastali:**

proprietà 1/24

Pro-

proprietà 1/12

Pro-

8/12

Proprietà

proprietà 1/12

Pro-

proprietà 1/12

Pro-

Proprietà 1/24, sezione censuaria IRSINA, foglio 41, particella 602, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1058, reddito dominicale: € 5,74, reddito agrario: € 3,01

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

- 1/1 di - Piena proprietà

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

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 602 - 874 - 876 sono pignorate per la metà comune ed indivisa della eseguita, cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I..a carico degli eseguiti. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 16.02.1978 per Notar CASINO Dott. Michele Arcangelo, notaio in Ferrandina e trascritto a MATERA il 16.03.1978 con il partitario Art. 1472 R.G e Art. 1276 R.P.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 27.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario:

- CO-

dice fiscale provvisorio 00043083393 - proprietario per 1/2;

- codice fiscale provvisoria 0

. In forza di atto di com-

pravendita - a rogito di CASINO DOTT. MICHELE ARCANGELO, in data 16/02/1978, ai nn.

6335/2147; registrato a MATERA, in data 02/03/1978, ai nn. 494/VOL. 143; trascritto a MATERA,

in data 16/03/1978, ai nn. 1472/1276.

Note: Cfr. All. n. 24

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

vincolato a standard

Conformità urbanistica:

vincolato a standard

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 76 - AMBITI PER PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA' - I Programmi integrati della Città da integrare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione di tali ambiti nel tessuto urbano, mediante un complesso di interventi integrati sul patrimonio edilizio, sulla dotazione di aree per servizi pubblici e per verde pubblico, sulla dotazione infrastrutturale, da realizzare con il concorso di risorse private e di risorse pubbliche. Negli ambiti per Programmi integrati prevalentemente per attività, ai fini della redazione degli specifici strumenti attuativi, si applica un Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 1,44 me/mq. L'adozione e l'approvazione dei Programmi integrati avviene nelle forme previste dall' Art. 18 della LUR Basilicata 23/1999. La zonizzazione interna agli Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività, così come riportata sugli elaborati grafici prescrittivi del Regolamento Urbanistico, ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi. Norme e Valori ammessi: - Pertali ambiti è previsto il seguente mix funzionale: a. Residenze (edifici con destinazione d'uso abitativa non legata ad attività produttive): 20%; b. Attività produttive: 80%. - Ai tessuti prevalentemente per attività è attribuito un Indice di Utilizzazione Fondiaria di 0,9 mq/mq (2,88 me./mq). - Per gli interventi di categoria demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: a. Altezza massima = 8,50 m; è comunque fatta salva la possibilità di derogare a tale limite qualora ciò si renda necessario per documentate esigenze legate allo svolgimento di particolari lavorazioni all'interno degli impianti; b. Indice di copertura massimo = 55% della superficie fondiaria; c. Distanza</p>

	dalle strade = 5,00 m; sono altresì consentite deroghe per quei fabbricati costruiti antecedentemente alla Legge n. 626/1994, che richiedono conseguentemente indispensabili interventi di adeguamento alla predetta normativa. - Intali tessuti sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitative, per la quota residenziale stabilita dal mix funzionale per tali tessuti e limitata ad un alloggio per ogni edificio comprendente una o più unità produttive per la quota del mix funzionale attribuita a tali attività; b. Commerciali; c. Servizi; d. Turistico ricettive: strutture alberghiere; e. Produttive.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'adozione e l'approvazione dei Programmi Integrati avviene nelle forme previste dall'Art. 18 della LUR Basilicata n. 23/1999. La zonizzazione interna agli Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività, così come riportata sugli elaborati grafici prescrittivi del Regolamento Urbanistico, ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di Utilizzazione fondiaria 0,9 mq/mq (2,88 mc/mq)
Rapporto di copertura:	55% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	8,50 m - ma solo nel caso di demolizione e ricostruzione (caso non ricorrente).
Altro:	In mancanza di una zonizzazione interna agli Ambiti per programmi integrati, approvata, tutto resta tal quale. Per tali ambiti è previsto il seguente mix funzionale: a) residenze (edifici con destinazione d'uso abitativa non legata ad attività produttive): 20%; b) attività produttive: 80%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da _____ - residente a Irsina alla Via _____
 - cod. fisc. _____, con contratto di locazione stipulato in data
 01/12/2020 per l'importo di euro 100,00 con cadenza annuale

Registrato a Matera il 12/01/2021 ai nn.TCF21T000081000WE
, scadenza 30/11/2022

Note: Contratto RLI telematico id. telem. TCF21T000081000WE stipulato tra il soggetto dianzi individuato ed il Custode Giudiziario nominato nella presente procedura di E.I., Avv. Francesco Paolo CHITA, da Montalbano Jonico (MT), con le funzioni di locatore nel predetto contratto di locazione. La scadenza della locazione è il 30.11.2021 rinnovabili per un anno a condizione che, medio tempore, l'immobile non sia stato aggiudicato o assegnato. Tale contratto di locazione con l'importo indicato è da riferirsi ai Lotti 002 - 003 - 004 della presente relazione di perizia (Cfr. contratto di locazione e ricevuta di registrazione All. n. 26).

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:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE SCATURITA DA RUOLO Numero di repertorio 311/96; Importo ipoteca: L. 27.651.928; Importo capitale: L. 13.825.964 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 02/11/2000 ai nn. 8493/1701 ; Note: L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATO [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 6

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4011/281 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.263/83 EMESSE DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983; Importo ipoteca: € 38.490,51; Importo capitale: € 20.403,55 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4430/721 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4011/281 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.263/83 EMESSE DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE SULLA P.LLA 623 DEL FG.41 E STATO COSTRUITO UN GROSSO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE NON ANCORA RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL MOMENTO DELLA ISCRIZIONE

IPOTECARIA.SI PRECISA ALTRESI CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.3.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP.100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA 20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C. IL RINNOVO DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO GLI 'ESECUTATI PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 20. SUCCESSIVAMENTE SU TALE FORMALITA' VI É STATA ISCRITTA UNA NOTA DI ISCRIZIONE REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 10656 R.G. E ART. 908 R.P. CON CUI SI RIPORTAVA UN ATTO DI RESTRIZIONE DEI BENI, NON FACENTI COMUNQUE RIFERIMENTO A BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro
; Derivante da: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4012/282 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.265/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983.; Importo ipoteca: € 16.010,17; Importo capitale: € 6.972,17 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4429/720 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4012/282 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.265/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.2.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA 20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C.. SUCCESSIVAMENTE, SU TALE RINNOVO DI IPOTECA É STATA ISCRITTA ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 28.09.2006 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 10657 R.G. E ART. 909 R.P. ED ULTERIORE ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 17.05.2007 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 6232 R.G. E ART. 439 R.P. RIGUARDANTE RESTRIZIONE DEI BENI. TALI BENI, COMUNQUE, NON SONO AFFERENTI A BENI STAGGITI NELLA PRESENTE PROCEDURA. IL RINNOVO DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALLA STESSA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 21.

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: POTECA LEGALE ESATTORIALE DEL 28.06.2002 EMESSO DA RITRIMAT SPA - NUMERO DI REPERTORIO 182/96; Importo ipoteca: € 129.828,20; Importo capitale: € 64.914,10 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 28/06/2002 ai nn. 5225/749 ; Note: SUCCESSIVAMENTE è STATA ISCRITTA ANNOTAZIONE IL 08.11.2006 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 12537 R.G. E ART. 1055 R.P. RIFERITA PERO' AD ALTRI BENI NON FACENTI PARTE DELLA PRESENTE PROCEDURA DI E.I. . L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATA [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALLA STESSA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 23.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL 11.03.2003 - EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIRIO DI MATERA Numero di repertorio 57/2 iscritto/trascritto a MATERA in data 28/03/2003 ai nn. 2491/2491; IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 109.440,54, OLTRE SPESE DI NOTIFICA, OLTRE INTERESSI SEMPLICI MATURATI E MATURANDI DALL'1/01/2003 SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO AL TASSO INGIUNTO RIDOTTO NEI LIMITI DEI TASSI SOGLIA EX LEGE 108/96, IN VIRTU' DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 31/01/2003, CONSEGUENZIALE AL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983 N.263/83, NOTIFICATO IN FORMAESECUTIVA IL 18/06/1983. IL PIGNORAMENTO DEI SUDDETTI BENI SI ESTENDE A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSORI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI E TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2912 C.C.SI FA PRESENTE CHE IL BANCO DI NAPOLI SPA E STATO INCORPORATO PER FUSIONE DALL'ISTITUTO SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. DI REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159. LA TRASCRIZIONE É CONTRO L'ESECUTATO [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 7 .

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI [REDACTED] AI SENSI DELLA LEGGE 69/2009 IN VIGORE DAL 04/07/2009 E A FAVO iscritto/trascritto a MATERA in data 24/02/2012 ai nn. 1824/1541; RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI [REDACTED] AI SENSI DELLA LEGGE 69/2009 IN VIGORE DAL 04/07/2009 E A FAVORE DELLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' SGA SPA, SOCIETA' CESSIONARIA DEL CREDITO DEL BANCO DI NAPOLI SPA, GIUSTO CONTRATTO DEL 30/12/96 PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 31/12/1996 DAL NOTAIO MAZZOCCA DI NAPOLI (INTERVENUTA TRA SGA SPA ED IL BANCO DI NAPOLI SPA INCORPORATO COME INNANZI), REP 45847, REGISTRATO A NAPOLI UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI AL N 302 IN DATA 07/01/1997, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N 12 DEL 16/01/1997 FOGLIO DELLE INSERZIONI N 12. LA TRASCRIZIONE É CONTRO L'ESECUTATA [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 602 - 874 - 876 DEL

FGL. 41 DI IRSINA. Cfr. All. n. 18. .

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nota di trascrizione del 05.03.2018 repertoriata a Matera con il partitario Art. 2244 R.G. e Art. 1642 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 16.02.2018 emesso da Ufficiale Giudiziario di Matera, rep. 115, contro
e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alle p.lle 602 – 874 - 876 del Fgl. 41 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 37);

Nota di iscrizione del 30.06.2017 repertoriata a Matera con il partitario Art. 5495 R.G. e Art. 618 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 31.03.2012 emesso da Tribunale di Bergamo, rep. 5162, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alle p.lle 602 – 874 - 876 del Fgl. 41 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 38);

Misure Penali

Nessuna.

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

I beni staggiti facenti parte del presente Lotto 002 non ricadono su suolo demaniale.

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: IL CTU DICHIARA DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI CAUSE IN CORSO E DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - vincolato a standard****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa contigua alla Via Antonio Meucci in Irsina. L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, è scevro da fabbricati ha una superficie catastale complessiva pari a mq 2003, corrispondente a Ha 0,2003.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area fabbricabile in Zona di Ambito per programmi integrati prevalentemente per attività.	sup reale lorda	2.003,00	1,00	2.003,00
		2.003,00		2.003,00

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

Il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di IRSINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: MATERA E IRSINA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 13,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. vincolato a standard**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.039,00.

Il fondo in esame risulta essere a "suscettività edificatoria", nonostante, attualmente, la mancanza di Piano di Attuazione riguardanti tutto l'Ambito e, quindi, la mancanza di uno strumento urbanistico esecutivo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Irsina (Cfr. All.to 12) riporta i seguenti parametri: indice di utilizzazione fondiaria: 2,88 mc/mq;

Indice di copertura 55%. Pertanto, la superficie disponibile per sviluppare volumetrie è di 1.101,65 mq.

Vuol dire che sono realizzabili, sulle particelle staggite del Lotto 002 di 2.003 mq, corrispondenti a 3.172,75 mc di edificato realizzabile. Considerando gli altri parametri urbanistici, quali: altezza massima di 8,50 m; indice di copertura max del 55% della superficie fondiaria; si potrebbe realizzare un manufatto di tre livelli, i cui primi due dell'altezza compressiva, misurata all'estradosso del solaio, di 3 metri, oltre un sottotetto di 2,30 m. La mancanza di Un Piano di Attuazione del comparto, che indichi l'applicazione del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, relativa ai rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali (20%) e produttivi (80%) e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 3 e 5) fissando le quantità minime di queste ultime, ma anche i limiti inderogabili di densità edilizia (art. 7), di altezza degli edifici (art. 8) e di distanza tra i fabbricati (art. 9) che vanno rispettati per le diverse zone territoriali omogenee.

All'art. 2 il decreto identifica così le diverse aree del territorio nazionale:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B). Quindi, per ora, il singolo proprietario del fondo ricadente nel comparto, non sa quanta parte deve rilasciare a verde, a edilizia residenziale o altro sull'assentito. Nella simulazione, si considera una superficie lorda del manufatto realizzabile di 373,27 mq di Superficie utile lorda (Sul), pari alla somma delle superfici lorde compreso entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli fuori e dentro terra dei manufatti, compreso i sottotetti con altezza utile a m 1,80 qualunque sia la loro destinazione d'uso. È compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri, scale fisse o mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti, ecc.).

Sono pervenuto a questo criterio di stima, basandomi su alcune considerazioni.

Innanzitutto, come evidenziato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irsina (Cfr. All. n. 12), per le Zone di Ambito per i programmi integrati prevalentemente per attività, gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione di un idoneo Programma Integrato, nell'ambito del quale sarà formato uno nuovo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero perimetro della Zona, da attuare anche separatamente per ogni singolo comparto, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione regionale.

Successivamente si è pervenuti alla scelta del metodo adottato al giudizio di stima per la ricerca del più probabile valore venale di un'area fabbricabile.

Si possono adottare vari metodi, tra cui: a) metodo diretto o sintetico; b) metodo indiretto o analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di dati relativi a prezzi di beni analoghi, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo si applica, invece, nelle situazioni di mercato, come il caso in specie, ove le contrattazioni sono molto limitate, come certificato durante la riunione del 19 gennaio 2022 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per la Provincia di Matera, cui lo scrivente CTU appartiene, tenutasi presso la Direzione Provinciale di POTENZA – Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare. Tale situazione è presente anche per particolari caratteristiche di talune aree fabbricabili, per cui non è possibile fare riferimento ad una serie di prezzi storici poiché inesistenti o rari.

Pertanto, considerando anche lo scenario del mercato immobiliare che si è contratto per la prolungata pandemia da Virus COVID - 19 presente e la perizia di stima per la determinazione del

Valor medio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativi agli anni 2016 - 2017 - 2018 - 2019, allegata alla Delibera di Giunta Comunale di Irsina n. 11 del 25.01.2022 e redatta dall'U.T.C. di Irsina.

Nello specifico il prezzo unitario di vendita (€/mq 13,00) è stato determinato con riferimento ai Valori IMU dei terreni del Comune di Irsina, presenti sulla delibera di G.C. n. 11 del 25.01.2022 e ragguardato al prezzo determinato per la Zona di Recupero Urbanistico in € 23,24, stabile per gli anni 2013 - 2014 - 2015 fino ai giorni nostri, considerando poi una detrazione del 56 % per la mancanza, nell'area de quo, dello strumento attuativo particolareggiato approvato o scaduto per decorrenza dei termini e non ancora riproposti e per la contrazione del mercato immobiliare dovuta alle mutate condizioni economiche per COVID-19 e per le difficoltà che stanno affrontando le imprese sul fronte energetico e di reperimento delle materie prime, che comprime il settore artigianale e produttivo, atteso che l'80 % della volumetria realizzabile sul sito è devoluta ad attività produttive.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area fabbricabile in Zona di Ambito per programmi integrati prevalentemente per attività.	2.003,00	€ 13,00	€ 26.039,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.039,00
Valore corpo			€ 26.039,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.039,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.039,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	vincolato a stand-ard	2.003,00	€ 26.039,00	€ 26.039,00

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: **€ 26.039,00**

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

L'immobile staggito, essendo costituito da un fondo, pur con suscettività edificatoria, risulta essere comodamente divisibile.

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.

vincolato a standard sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: V - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Lotto: 003 - FONDO RUSTICO IN LOCALITA' PERGOLA

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

Documentazione ipocatastale presente in atti. Si allegano ispezioni ipotecarie (Cfr. All.ti 4 - 6 - 7 - 18 - 20 - 21 - 23).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Gli immobili staggiti del presente lotto pervennero agli esecutati per atto di compravendita del 14.12.1979, per atto stipulato per notar ALIFANO Dott. Errico, notaio in Tolve (PZ), e repertoriato con il partitario n. 538, racc. n. 324, trascritto a Matera in data 10.01.1980 con il partitario Art. 395 R.G. e Art. 373 R.P., reg.to a Potenza il 02.01.1980 al n. 15 Mod. 71 Atti pubblici, e repertoriato con il partitario Art. 538 R.G. e art. 325 R.P. a favore degli esecutati e contro il Sig. (codice fiscale

(Cfr. All.to n. 28). A seguito del decesso dell'esecutata

, avvenuta il 19.05.2013, comproprietaria per 1/2 dei beni staggiti e della successiva accettazione della eredità (Cfr. All.to n. 4), avvenuta con atto amministrativo (denuncia di successione) del 28.05.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e 4120 R.P., la situazione

possessoria è variata. L'esecutato è possessore per 8/12;
 possiede 1/24 e D possiede
 1/24 [entrambe eredi di ;
 possiede 1/12; possiede 1/12;
 possiede 1/12 . L'immobile oggetto della predetta
 compravendita pervenne al venditore in virtù di atto per notar Lo Nigro Dott. Pasquale, notaio in Matera, in
 data 23.01.1963, ed ivi registrato il 08.02.1963 al n. 1781.

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 003 oggetto della presente perizia estimativa costituiscono un appezzamento di terreno costituito da due particelle site in Irsina alla Località Pergola, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 69 - 85 del Foglio di mappa 19 (Cfr. All. n. 29), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Aree Agricole". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla viabilità interpodereale che si dirama dalla viabilità comunale. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 3.132 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta All. 30). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura moderatamente acclive..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: B - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci - Irsina
 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

D - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Proprietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 Proprietà - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Proprietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Proprietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 Proprietà - Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - IRSINA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-

prietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-

età

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-

prietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 69 e 85 del Fgl. mappale 19 di Irsina sono pignorate per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 14.12.1979 per Notar ALIFANO Dott. Errico, notaio in Tolve (PZ) e trascritto a Matera il 10.01.1980 con il partitario Art. 395 R.G. e Art. 373 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA
COME SI EVINCE DALL'ACCETTA-
ZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA
17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN
DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE
DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL
26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR
COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN.
1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE
E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà' 1/24

Proprietà' 1/12

Proprietà' 8/12

Proprietà' 1/12

Proprietà' 1/12

Proprietà' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 69, qualità ULIVETO,
classe U, superficie catastale 1866, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 6,75

Derivante da: Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MT0273589 in atti dal
13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 54913.1/2007)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 69 confina a Nord e ad Est con la
p.lla 70 allibrata in ditta a

Proprietà' 2/6

Proprietà' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6; a Sud con la p.lla 85 allibrata

in ditta agli esecutati; a Ovest con la p.lla 172 allibrata in ditta

Proprieta' per intero e con area di sedime

di strada comunale, attualmente non utilizzata e ubicata a quota leggermente inferiore.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la particella è adibita a uliveto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ.

AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 588, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,37

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

Proprieta' 2/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata

in ditta a

Proprieta' 1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a

Proprieta' 1/1 e con

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un incolto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ.

AB, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 566, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 2,05

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

Proprieta' 2/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata

in ditta a

Proprieta' 1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a

Proprieta' 1/1 e con

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un uliveto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ. AC, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 112, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,43

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

Proprieta' 2/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata

in ditta a

Proprieta' 1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a

Proprieta' 1/1 e con

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un incolto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi. Inoltre, si precisa che nel predetto atto di pignoramento immobiliare, relativamente ai beni staggiati individuati al presente Lotto 003, si riporta la corretta estensione

catastale di Ha 0.31.32, ma si riporta l'evenienza di una maggiore superficie di Ha 0.49.93 per ineseguita voltura dell'atto Notar Alifano del 14.12.1979. Orbene, la lettura del titolo originale di provenienza, riporta unicamente l'estensione catastale del Lotto 003 pari a Ha 0.31.32 e non si fa cenno a questa maggiore superficie di Ha 0.49.93 (Cfr. All. n. 28). Probabilmente, tale maggiore superficie potrebbe riferirsi all'area compresa tra l'area di sedime del tratturo comunale riportato nell'estratto di mappa (Cfr. All. n. 29) posta a Nord della staggita p.lla 69 e l'area di sedime dell'attuale tratturo comunale, posto un po' più a valle di quello indicato in mappa catastale (Cfr. ortofocarta All. n. 30).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 29.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi. Inoltre, si precisa che nel predetto atto di pignoramento immobiliare, relativamente ai beni staggiti individuati al presente Lotto 003, si riporta la corretta estensione catastale di Ha 0.31.32, ma si riporta l'evenienza di una maggiore superficie di Ha 0.49.93 per ineseguita voltura dell'atto Notar Alifano del 14.12.1979. Orbene, la lettura del titolo originale di provenienza, riporta unicamente l'estensione catastale del Lotto 003 pari a Ha 0.31.32 e non si fa cenno a questa maggiore superficie di Ha 0.49.93 (Cfr. All. n. 28). Probabilmente, tale maggiore superficie potrebbe riferirsi all'area compresa tra l'area di sedime del tratturo comunale riportato nell'estratto di mappa (Cfr. All. n. 29) posta a Nord della staggita p.lla 69 e l'area di sedime dell'attuale tratturo comunale, posto un po' più a valle di quello indicato in mappa catastale (Cfr. ortofocarta All. n. 30).

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione ricade in un'area compresa nella zona agricola del territorio irsinese, in Località Pergola, ai margini del terrazzo alluvionale su cui è impostato l'abitato di Irsina, degradante verso la sottostante Valle La Fratta. La zona, dal punto di vista delle infrastrutture è servita da rete viaria, non asfaltata, e il lotto è comodamente raggiungibile, essendo contiguo alla predetta viabilità. Non sono presenti altre infrastrutture. Agli immobili del presente Lotto 003 oggetto della presente procedura di E.I. si giunge tramite un accesso diretto posto lungo un diramazione, in pendenza, lunga circa 440 m, della sovrastante carrareccia comunale, pianeggiante. Tale carrareccia comunale, lunga circa 3 km, si innesta sulla viabilità provinciale che collega Irsina con la stazione F.A.L., poco prima dell'intersezione della predetta viabilità provinciale con la S.P. 55. Tale intersezione è posta nei pressi dell'ingresso dell'abitato di Irsina.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: copertura fibra ottica telefonica, operata dalla Società OPEN FIBER.

Servizi offerti dalla zona: Viabilità locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Gravina in Puglia (BA).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Verrutoli, in agro di Irsina.

Attrazioni storiche: Statua in pietra di Nanto (detta anche..Pietra di Vicenza) policromata raffigurante Sant'Eufemia, nella Cattedrale di Irsina.

Principali collegamenti pubblici: ferroviario a scartamento ridotto, gestito dalle F 7,5 Km, Fermata

pullman di linea automobilistica extraurba 0,4 Km

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile staggito è un fondo rustico sito in Irsina alla C.da Pergola, costituita da due particelle: 69 e 85 del Foglio di Mappa 19 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Irsina (Cfr. Foto nn. 11 - 12 e 13). Tale fondo, come si evince anche dall'allegata cartografia (Cfr. All.to 30) non risulta intercluso poiché confina con pubblica strada tratturo comunale, Il Fotogramma n. 11 riprende il Lato Est della staggita p.lla 69 raffigurante l'oliveto abbandonato ed incendiato. Il Fotogramma n. 12 riprende il Lato Sud della p.lla 85 raffigurante l'oliveto abbandonato e incendiato, nonché la superficie incolta e il Fotogramma n. 13 riprende il Lato Nord della p.lla 69 raffigurante l'oliveto abbandonato ed incendiato. Il Lotto 003, risulta, al momento degli accessi, comodamente raggiungibile, di fatto, percorrendo un tratturo comunale che attualmente possiede un'area di sedime leggermente diversa da quella catastale.. La superficie catastale complessiva del fondo oggetto della procedura è pari a 0.31.32 ha.a.ca e come rappresentato nell'allegato stralcio planimetrico (Cfr. All.to n. 30). La tipologia di terreno del fondo staggito è quello tipico delle colline poste a nord di Matera, caratterizzate da un'orografia da pianeggiante a debolmente acclive il cui uso prevalente è quello a seminativo non irriguo, come il caso in specie al momento dell'accesso. Il substrato è costituito da sabbie e, secondariamente, da conglomerati e calcareniti. I suoli di questa provincia pedologica, ovvero la 11 - Suoli delle colline sabbiose e conglomeratiche della fossa bradanica, Unità 11.1 - cioè suoli delle porzioni più conservate delle antiche superfici pleistoceniche, in posizione sommitale, come riportato nella carta pedologica della Regione Basilicata, dove il substrato è costituito in prevalenza da sabbie (sabbie di Monte Marano), subordinatamente conglomerati (conglomerati di Irsina). Il fondo staggito è posto ad un'altitudine media di circa 455 m s.l.m. e si presenta con una giacitura debolmente acclive.

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Irsina - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

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

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - IRSINA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

5 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.132,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia debolmente acclive

Tessitura prevalente sabbiosa - argillosa, con presenza di scheletro

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree oliveto, ma abbandonato e incendiato

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta abbandonato da tempo e incendiato nella componente epigea. Condizioni generali scarse.

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: NO

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 003 oggetto della presente perizia estimativa costituiscono un appezzamento di terreno costituito da due particelle site in Irsina alla Località Pergola, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 69 - 85 del Foglio di mappa 19 (Cfr. All. n. 29), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Aree Agricole". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla viabilità interpodereale che si dirama dalla viabilità comunale. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 3.132 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta All. 30). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura moderatamente acclive..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci - Irsina

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a

favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

prietà - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-
 Proprietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 età - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-
 età - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
 prietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 Proprietà - Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: IRSINA - Stato
 Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore:
 A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del
 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota pos-
 sessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

prietà - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Pro-
 Proprietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 età - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Propri-
 età - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
 prietà - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
 Proprietà 6 - Quota: 1/24 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del
 creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.),
 Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 69 e 85 del Fgl. mappale 19 di Irsina
 sono pignorate per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui sono da ag-
 giungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I..a carico degli esecutati. Tale
 diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 14.12.1979 per No-
 tar ALIFANO Dott. Errico, notaio in Tolve (PZ) e trascritto a Matera il 10.01.1980 con il partitario
 Art. 395 R.G. e Art. 373 R.P.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA
 COME SI EVINCE DALL'ACCETTA-
 ZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA
 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN
 DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA
 ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE
 DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL
 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR

COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL LE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE D E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta'	1/24			
		Proprieta'	1/12	
09/06/1935		Proprieta'	8/12	
			Proprieta'	1/12
				Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 69, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 1866, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 6,75

Derivante da: Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. MT0273589 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 54913.1/2007)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 69 confina a Nord e ad Est con la p.lla 70 allibrata in ditta a

		Proprieta'	2/6		
				Proprieta'	1/6
Proprieta'	1/6				
		Proprieta'	1/6		
			Proprieta'	1/6; a Sud con la p.lla 85 allibrata	
in ditta agli esecutati; a Ovest con la p.lla 172 allibrata in ditta					
Proprieta' per intero e con area di sedime					
di strada comunale, attualmente non utilizzata e ubicata a quota leggermente inferiore.					

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la particella è adibita a uliveto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta'	1/24			
		Proprieta'	1/12	
		Proprieta'	8/12	
			Proprieta'	1/12
				Proprieta' 1/12

G

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ. AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 588, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,37

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

		Proprieta'	2/6		
				Proprieta'	1/6
Proprieta'	1/6				
		Proprieta'	1/6		

Proprieta' 1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata

in ditta a

Proprieta' 1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a

Proprieta' 1/1 e con

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un incolto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ.

AB, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 566, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 2,05

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

Proprieta' 2/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6

Proprieta' 1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata

in ditta a

Proprieta' 1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a

Proprieta' 1/1 e con

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un uliveto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprieta' 1/24

Proprieta' 1/12

0

Proprieta' 8/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/12

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 85, subalterno PORZ.

AC, qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale 112, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,43

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. MT0244249 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8415.1/2011)

Confini: Si dichiara la coerenza della particella catastale. La p.lla 85 confina a Nord ed Est con la p.lla 86 allibrata in ditta a

	Proprieta'	2/6		Proprieta'	1/6
Proprieta'	1/6		Proprieta'	1/6	
			Proprieta'	1/6; A Sud con la p.lla 23 allibrata	
in ditta a					
Proprieta'	1/1; ad Ovest con le p.lle 171 allibrata in ditta a			-	
			Proprieta'	1/1 e con	

la p.lla 69 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 9) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 29). Attualmente la porzione della particella è un incolto, ma abbandonato da tempo e percorso da incendio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi. Inoltre, si precisa che nel predetto atto di pignoramento immobiliare, relativamente ai beni staggiati individuati al presente Lotto 003, si riporta la corretta estensione catastale di Ha 0.31.32, ma si riporta l'evenienza di una maggiore superficie di Ha 0.49.93 per ineseguita voltura dell'atto Notar Alifano del 14.12.1979. Orbene, la lettura del titolo originale di provenienza, riporta unicamente l'estensione catastale del Lotto 003 pari a Ha 0.31.32 e non si fa cenno a questa maggiore superficie di Ha 0.49.93 (Cfr. All. n. 28). Probabilmente, tale maggiore superficie potrebbe riferirsi all'area compresa tra l'area di sedime del tratturo comunale riportato nell'estratto di mappa (Cfr. All. n. 29) posta a Nord della staggita p.lla 69 e l'area di sedime dell'attuale tratturo comunale, posto un po' più a valle di quello indicato in mappa catastale (Cfr. ortofocarta All. n. 30).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 29.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi. Inoltre, si precisa che nel predetto atto di pignoramento immobiliare, relativamente ai beni staggiati individuati al presente Lotto 003, si riporta la corretta estensione catastale di Ha 0.31.32, ma si riporta l'evenienza di una maggiore superficie di Ha 0.49.93 per ineseguita voltura dell'atto Notar Alifano del 14.12.1979. Orbene, la lettura del titolo originale di provenienza, riporta unicamente l'estensione catastale del Lotto 003 pari a Ha 0.31.32 e non si fa cenno a questa maggiore superficie di Ha 0.49.93 (Cfr. All. n. 28). Probabilmente, tale maggiore superficie potrebbe riferirsi all'area compresa tra l'area di sedime del tratturo comunale riportato nell'estratto di mappa (Cfr. All. n. 29) posta a Nord della staggita p.lla 69 e l'area di sedime dell'attuale tratturo comunale, posto un po' più a valle di quello indicato in mappa catastale (Cfr. ortofocarta All. n. 30).



Allegato 30

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

CORPO: A

Dati catastali:

prieta' 1/24	Pro-
prieta' 1/12	Pro-
8/12	Proprieta'
prieta' 1/12	Pro-
prieta' 1/12	Pro-

Proprieta' 1/24 , sezione censuaria IRSINA, foglio 19, particella 69, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 1866, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 6,75

Quota e tipologia del diritto:

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

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

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 69 e 85 del Fgl. mappale 19 di Irsina sono pignorate per la metà comune ed indivisa della esecutata , cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 14.12.1979 per Notar ALIFANO Dott. Errico, notaio in Tolve (PZ) e trascritto a Matera il 10.01.1980 con il partitario Art. 395 R.G e Art. 373 R.P.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi. Inoltre, si precisa che nel predetto atto di pignoramento immobiliare, relativamente ai beni staggiti individuati al presente Lotto 003, si riporta la corretta estensione catastale di Ha 0.31.32, ma si riporta l'evenienza di una maggiore superficie di Ha 0.49.93 per ineseguita voltura dell'atto Notar Alifano del 14.12.1979. Orbene, la lettura del titolo originale di provenienza, riporta unicamente l'estensione catastale del Lotto 003 pari a Ha 0.31.32 e non si fa cenno a questa maggiore superficie di Ha 0.49.93 (Cfr. All. n. 28). Probabilmente, tale maggiore superficie potrebbe riferirsi all'area compresa tra l'area di sedime del tratturo comunale riportato nell'estratto di mappa (Cfr. All. n. 29) posta a Nord della staggita p.lla 69 e l'area di sedime dell'attuale tratturo comunale, posto un po' più a valle di quello indicato in mappa catastale (Cfr. ortofocarta All. n. 30).

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 29.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 14/12/1979 . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALIFANO DOTT. ERRICO, notaio in Tolve, in data 14/12/1979, ai nn. 538/324; registrato a MATERA, in data 10/01/1980, ai nn. 395/373; trascritto a POTENZA, in data 02/01/1980, ai nn. 538/325.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico comunale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 85 - AREE AGRICOLE (Cfr. certificato di D.U. All. n. 12) 1. Sono definite Aree agricole,

corrispondenti alle zone E del DM 1444/1968, le parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, caratterizzate da valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, nonché per la conservazione e la tutela del paesaggio agrario e dell'edificazione rurale storica, che risultano essenziali ai fini della garanzia di un corretto equilibrio tra aree edificate e aree non edificate in relazione ai livelli di naturalità e salubrità del territorio. 2. Nelle Aree agricole sono consentite le normali attività di gestione e manutenzione del fondo. 3. Nelle Aree agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitazioni agricole, necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione; b. Agriturismo, cioè attività di ricezione ed ospitalità esercitata dai imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali; c. Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia. 4. Non sono ammessi gli allevamenti industriali intensivi, senza alcuna connessione con la conduzione del fondo, in quanto da ascrivere fra gli impianti industriali, mentre sono consentiti, ai sensi del DPR 597/1973, gli allevamenti di bestiame per i quali almeno un quarto della alimentazione proviene dall'azienda agricola stessa. 5. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi diretti di categoria: MO, MS, RC, RE, DR. 6. Sugli edifici rurali storici di cui al successivo comma 7 sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS, RC. 7. Sono classificati quali edifici rurali storici, i seguenti: a. Masserie: Acqua di Lupo, Bollettieri, Bradano, Bronzino, Calderaso, Calia, Capojazzo, Capiello, Cecere, Celentano, Cerasillo, Corrado da Capo, D'Amati, Fenicia, Forno, Gaetanella, Ingallati, La Contessa, La Pelosa, La Torretta, Loizzo, Malevante, Masculicchi, Molica, Monte Verdesse, Notar Giacomo, Orlando, Pachicco, Palombella, Piana Cardone, Piana dei Carri, Pignatelli, Pinna, Potenza, Pozzo Salso, Quadrone, Ribelli, San Marco, San Giovanni, San Nicola, Santa Caterina, Spagna, Soriano, Terremoto, Torre Fenizia, Trotta, Verracina, Zecchino; b. Jazzi: Del Forno, La Contessa, Mandrile, Occhiambolo; c. Casali: Santa Maria d'Irsi, Taverna Martelli. 8. Sono ammessi interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, nel rispetto dei

seguenti indici: a. Abitazioni agricole: - Lotto minimo cioè Superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq - IEF = 0,03 mc/mq; - H max = 7,00 m; - Ds = secondo quanto fissato dalle norme statali; - De tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero di animali = 10,00 m; b. Annessi agricoli (fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive; depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari; tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno; serre fisse o mobili per colture aziendali, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale esclusi gli allevamenti di tipo industriale): - Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq - IEF = 0,07 mc/mq; - H max 10,00 m; - Ds = secondo quanto fissato dalle norme statali - De, tra annessi agricoli adibiti al ricovero di animali e pareti finestrate delle abitazioni rurali = 10,00 m; Nei fondi aventi dimensione compresa tra i 10.000 ed i 20.000 mq è comunque consentita la realizzazione di annessi agricoli per una SUL complessiva non superiore a 100 mq. 9. I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 5% dell'appezzamento. 10. I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a quella minima stabilita nelle Aree agricole possono essere ampliati una tantum fino al 20% della SUL legittimamente realizzata fino al raggiungimento dei limiti degli indici di edificabilità assentiti per la citata area. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento. 11. L'edificazione di fabbricati destinati ad attività zootecniche avviene nel rispetto delle norme di cui alla LR 3/1994. 12. L'edificazione di serre e tunnel serre avviene nel rispetto delle norme di cui alla LR 37/2000. La superficie e la volumetria investita a serra o tunnel serre di cui alla LR 37/2000 non incide sui parametri volumetrici delle Aree agricole. 13. Nella definizione dei regimi di intervento che interessano le aree agricole trovano applicazione, in quanto prevalenti sulle disposizioni del presente RU, le Norme del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata, riguardanti le aree di versante soggette a rischio idrogeologico e le aree soggette a rischio idraulico. Tali norme sono esplicitamente richiamate al seguente Capo

	VIII.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito, per abitazioni agricole e per annessi agricoli = 20.000 mq
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 m
Altro:	distanza tra edifici e tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero di animali = 10,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da _____ - residente a Irsina alla Via _____
 - cod. fisc. _____, con contratto di locazione stipulato in data
 01/12/2020 per l'importo di euro 100,00 con cadenza annuale
 Registrato a MATERA il 12/01/2021 ai nn.TCF21T000081000WE
 Trascritto a MATERA
 , scadenza 30/11/2022

Note: Contratto RLI telematico id. telem. TCF21T000081000WE stipulato tra il soggetto dianzi individuato ed il Custode Giudiziario nominato nella presente procedura di E.I., Avv. Francesco Paolo CHITA, da Montalbano Jonico (MT), con le funzioni di locatore nel predetto contratto di locazione. La scadenza della locazione è il 30.11.2021 rinnovabili per un anno a condizione che, medio tempore, l'immobile non sia stato aggiudicato o assegnato. Tale contratto di locazione con l'importo indicato è da riferirsi ai Lotti 002 - 003 - 004 della presente relazione di perizia (Cfr. contratto di locazione e ricevuta di registrazione All. n. 26).

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:

- Ipoteca legale annotata a favore di RITRIMAT SPA contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE SCATURITA DA RUOLO DEL 31.10.2000 - NUMERO DI REPERTORIO 311/96; Importo ipoteca: L. 27.651.928; Importo capitale: L. 13.825.964 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 02/11/2000 ai nn. 8493/1701 ; Note: L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 - 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 6

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER ATTO GIUDIZIARIO DEL 27.05.1983 DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA - NUMERO DI REPERTORIO 480; Importo ipoteca: € 38.490,51; Importo capitale: € 20.403,55 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4430/721 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4011/281 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.263/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE SULLA P.LLA 623 DEL FG.41 E STATO COSTRUITO UN GROSSO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE NON ANCORA RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL MOMENTO DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA.SI PRECISA ALTRESI CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.3.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP.100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA 20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTI, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE NONSPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C. IL RINNOVO DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO GLI 'ESECUTATI

PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 e 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 20. SUCCESSIVAMENTE SU TALE FORMALITA' VI É STATA ISCRITTA UNA NOTA DI ISCRIZIONE REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 10656 R.G. E ART. 908 R.P. CON CUI SI RI-PORTAVA UN ATTO DI RESTRIZIONE DEI BENI, NON FACENTI COMUNQUE RIFERIMENTO A BENI DELLA PRESENTE PROCEDURA.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro
Derivante da: IPOTECA
IN RINNOVAZIONE PER ATTO GIUDIZIARIO DEL 27.05.1983 DEL PRESIDENTE DEL

TRIBUNALE DI MATERA - NUMERO DI REPERTORIO 482; Importo ipoteca: € 16.010,17; Importo capitale: € 6.972,17 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4012/282 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.265/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.2.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, ASEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA 20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002.L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCELTUATO, ANCORCHE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C.. SUCCESSIVAMENTE, SU TALE RINNOVO DI IPOTECA É STATA ISCRITTA ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 28.09.2006 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 10657 R.G. E ART. 909 R.P. ED ULTERIORE ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 17.05.2007 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 6232 R.G. E ART. 439 R.P. RIGUARDANTE RESTRIZIONE DEI BENI. TALI BENI, COMUNQUE, NON SONO AFFERENTI A BENI STAGGITI NELLA PRESENTE PROCEDURA. IL RINNOVO DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L 'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALLA STESSA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 E 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 21.

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE DEL 28.06.2002 EMESSA DA [REDACTED] - NUMERO DI REPERTORIO 182/96; Importo ipoteca: € 129.828,20; Importo capitale: € 64.914,10 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 28/06/2002 ai nn. 5225/749 ; Note: SUCCESSIVAMENTE è STATA ISCRITTA ANNOTAZIONE IL 08.11.2006 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 12537 R.G. E ART. 1055 R.P. RIFERITA PERO' AD ALTRI BENI NON FACENTI PARTE DELLA PRESENTE PROCEDURA DI E.I. . L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L 'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 IN CAPO ALLA STESSA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 E 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 23.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL 11.03.2003 EMANATO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MATERA - NUMERO DI REPERTORIO 57/2 iscritto/trascritto a MATERA in data 28/03/2003 ai nn. 2491/1927; IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 109.440,54, OLTRE SPESE DI NOTIFICA, OLTRE INTERESSI SEMPLICI MATURATI E MATURANDI DALL'1/01/2003 SINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO AL TASSO INGIUNTO RIDOTTO NEI LIMITI DEI TASSI SOGLIA EX LEGE 108/96, IN VIRTU DI ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 31/01/2003, CONSEGUENZIALE AL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983 N.263/83, NOTIFICATO IN FORMA ESECUTIVA IL 18/06/1983. IL PIGNORAMENTO DEI SUDDETTI BENI SI ESTENDE A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSORI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI E TUTTO QUANTO SIA

COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCELTUATO, ANCORCHE SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2912 C.C.SI FA PRESENTE CHE IL BANCO DI NAPOLI SPA E STATO INCORPORATO PER FUSIONE DALL'ISTITUTO SANPAOLO IMI SPA CON SEDE IN TORINO CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. DI REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159. L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 E 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 7.

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI iscritto/trascritto a MATERA in data 24/02/2012 ai nn. 1824/1541; RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI AI SENSI DELLA LEGGE 69/2009 IN VIGORE DAL 04/07/2009 E A FAVORE DELLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' SGA SPA, SOCIETA' CESSIONARIA DEL CREDITO DEL BANCO DI NAPOLI SPA, GIUSTO CONTRATTO DEL 30/12/96 PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 31/12/1996 DAL NOTAIO MAZZOCCA DI NAPOLI (INTERVENUTA TRA SGA SPA ED IL BANCO DI NAPOLI SPA INCORPORATO COME INNANZI), REP 45847, REGISTRATO A NAPOLI UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI AL N 302 IN DATA 07/01/1997, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N 12 DEL 16/01/1997 FOGLIO DELLE INSERZIONI N 12. LA TRASCRIZIONE É CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 69 E 85 DEL FGL. 19 DI IRSINA. Cfr. All. n. 18. .

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nota di trascrizione del 05.03.2018 repertoriata a Matera con il partitario Art. 2244 R.G. e Art. 1642 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 16.02.2018 emesso da Ufficiale Giudiziario di Matera, rep. 115, contro e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alle p.lle 69 e 85 del Fgl. 19 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 37);

Nota di iscrizione del 30.06.2017 repertoriata a Matera con il partitario Art. 5495 R.G. e Art. 618 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 31.03.2012 emesso da Tribunale di Bergamo, rep. 5162, contro e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/24 relativa alle p.lle 69 e 85 del Fgl. 19 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 38);

Misure Penali

Nessuna.

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

I BENI PIGNORATI DI CUI AL PRESENTE LOTTO 003 NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

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

Nei pressi del Lotto 003 sono state censite alcune aree in frana, dalla competente Autorità di Bacino della Basilicata. La più vicina dista circa 100 metri dal Lato Nord del Lotto 003 ed è classificata come R3 (Cfr. All. n. 31). Di altri pesi ed oneri, il CTU non è a conoscenza.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: IL CTU DICHIARA DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI CAUSE IN CORSO E DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa contigua a un tratturo comunale in Località Pergola di Irsina. L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, è scevro da fabbricati ed ha una superficie catastale complessiva pari a mq 3.132, corrispondente a Ha 0,3132. Come superficie di riferimento è stata utilizzata quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	3.132,00	1,00	3.132,00
		3.132,00		3.132,00

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

Il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di IRSINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: MATERA E IRSINA.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.004,48.

Sono pervenuto a questo criterio di stima, basandomi su alcune considerazioni.

Innanzitutto, come evidenziato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irsina (Cfr. All. n. 12), per le Aree Agricole, gli interventi di trasformazione relativi alla realizzazione di abitazioni agricole e annessi agricoli sono relativi alla presenza di un lotto minimo di 20.000 mq che non si può applicare nel caso in specie.

Successivamente si è pervenuti alla scelta del metodo adottato al giudizio di stima per la ricerca del più probabile valore venale di un fondo rustico.

Si possono adottare vari metodi, tra cui: a) metodo diretto o sintetico; b) metodo indiretto o analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di dati relativi a prezzi di beni analoghi, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo si applica, invece, nelle situazioni di mercato, come il caso in specie, ove le contrattazioni sono molto limitate, come certificato durante la riunione del 19 gennaio 2022 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per la Provincia di Matera, cui lo scrivente CTU appartiene, tenutasi presso la Direzione Provinciale di POTENZA – Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare. Tale situazione è presente anche per particolari caratteristiche di taluni fondi rustici, per cui non è possibile fare riferimento ad una serie di prezzi storici poiché inesistenti o rari.

Pertanto, considerando anche lo scenario del mercato immobiliare che si è contratto per la prolungata pandemia da Virus COVID - 19 presente e i valori determinati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per il Comune di Irsina - fascia periurbana - Zona R1 - Microzona 3 - per le Colline di Irsina, nonché da altre fonti relative alle compravendite dei fondi agricoli in Irsina, desunte dalle Agenzie Immobiliari, si è pervenuti a quanto segue.

Innanzitutto il Lotto non si può stimare sulla base della sua coltura prevalente poiché l'oliveto esistente, oltre ad essere stato abbandonato da tempo, si presentava, al momento degli accessi, incendiato, per cui occorre procedere allo svellimento dei soggetti morti in piedi. Inoltre, l'accesso, ha permesso di determinare che, contigualmente al Lotto medesimo, sussistono coltivazioni a seminato, vigneto e oliveto.

Nello specifico il prezzo unitario di vendita (€/mq 0,80) è stato determinato con riferimento alla coltura dell'oliveto in asciutto, i cui valori oscillano all'interno di un range tra un minimo di 0,706 €/mq ad un massimo di 0,878 €/mq, determinate dai Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da agenzie immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.132,00	€ 0,80	€ 2.505,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.505,60
decremento per lavori da eseguirsi per il ripristino dell'oliveto detrazione del	€ -501,12
Valore corpo	€ 2.004,48
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.004,48
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.004,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	3.132,00	€ 2.004,48	€ 2.004,48

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: **€ 2.004,00**

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

L'immobile staggito, essendo costituito da un fondo rustico, risulta essere comodamente divisibile

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 frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo de monaci - Irsina - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza attuale:

- IRSINA - Stato Civile: Coni-

ugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Lotto: 004 - FONDO RUSTICO IN LOCALITA' SAN MARCO

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

Documentazione ipocatastale presente in atti. Si allegano ispezioni ipotecarie (Cfr. All.ti 2 - 3 - 4 - 18 - 20 - 21 - 23).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Gli immobili staggiati del presente lotto pervennero agli esecutati per atto di compravendita del 09.04.1968, per atto stipulato per [REDACTED] notaio in Gravina di Puglia (BA), rep. n. 38304 ed ivi registrato reg.to il 29.04.1968 al n. 250 a favore dell'esecutata e contro il Sig.

- usufruttuario - e

- proprietaria . A

seguito del decesso dell'esecutata

, av-

venuta il 19.05.2013, proprietaria per intero dei beni staggiati del presente Lotto 004 e della successiva accettazione della eredità (Cfr. All.to n. 4), avvenuta con atto amministrativo (denuncia di successione) del 28.05.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e 4120 R.P., la situazione possessoria è variata. L'esecutato

è possessore per 4/12;

pos-

siede 1/12 e

possiede 1/12 [entrambe eredi

di

];

possiede 2/12;

possiede 2/12;

possiede 2/12 .

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 004 oggetto della presente perizia estimativa costituiscono un appezzamento di terreno costituito da due particelle site in Irsina alla Località San Marco, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 11 - 12 del Foglio di mappa 26 (Cfr. All. n. 32), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Aree Agricole". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla viabilità comunale. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 8.884 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta

All. 33). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante, a meno di una porzione della p.lla 11.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: Via Antonio Meucci, n. 8 - IRSINA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
prietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: pi-
ena Proprietà	
	- Quota: 1/12 - Tipologia del
diritto: piena Proprietà	

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei MONaci - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
prietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: pi-
ena Proprietà	
	- Quota: 1/12 - Tipologia del
diritto: piena Proprietà	

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 11 e 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina sono pignorate per intero alla esecutata, cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I. a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 09.04.1968, per atto stipulato per notar DIGIESI Dott. Giuseppe, notaio in Gravina di Puglia (BA), rep. n. 38304 ed ivi registrato reg.to il 29.04.1968 al n. 250.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA

, COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI U

).SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR), COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL LE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 (1) Propri-
eta` per 1/12 2 (1) Pro-
prieta` per 2/12 3 (1) Propri-
eta` per 4/12 4 (1) Pro-
prieta` per 2/12 5
(1) Proprieta` per 2/12 6

(1) Proprieta` per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio 26, particella 11, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 4274, reddito dominicale: € 20,97, reddito agrario: € 9,93

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/07/2020 Pratica n. MT0046660 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6234.1/2020). Derivante da variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 02/07/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.1001287 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa4621.2020.0000315).

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 11 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 11 confina a Nord con le p.lle 5 - 7 e 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con la staggita p.lla 12 allibrata in ditta agli esecutati; a Sud con la p.lla 266 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 12 del Fgl. 39 allibrata in ditta a COMUNE DI IRSINA Diritto del concedente e
- Enfiteusi

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 34) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a seminativo, regolarmente utilizzata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 (1) Pro-
prieta` per 1/12 2 (1)
Proprieta` per 2/12 3 (1)
Proprieta` per 4/12 4
(1) Proprieta` per 2/12 5
DLLMTR65M65F0521* (1) Proprieta` per 2/12 6

(1) Proprieta` per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio

26, particella 12, subalterno PORZ. AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4362, reddito dominicale: € 23,65, reddito agrario: € 12,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2013 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 467 registrato in data 28/05/2014 - SUCC. DI Voltura n. 3313.1/2014 - Pratica n. MT0049164 in atti dal 10/06/2014. Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2017 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 20 registrato in data 19/01/2018 - SUCC. DI Voltura n. 759.1/2018 - Pratica n. MT0008186 in atti dal 06/02/2018

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 12 confina a Nord con la p.lla 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con pubblica strada carrareccia comunale; a Sud con la p.lla 224 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 11 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 35) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a seminativo, regolarmente utilizzata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1

eta` per 1/12 2

prieta` per 2/12 3

eta` per 4/12 4

prieta` per 2/12 5

(1) Proprieta` per 2/12 6

(1) Propri-

(1) Pro-

(1) Propri-

(1) Pro-

(1) Proprieta` per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio 26, particella 12, subalterno PORZ. AB, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 248, reddito dominicale: € 0,96, reddito agrario: € 0,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2013 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 467 registrato in data 28/05/2014 - SUCC. DI Voltura n. 3313.1/2014 - Pratica n. MT0049164 in atti dal 10/06/2014. Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2017 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 20 registrato in data 19/01/2018 - SUCC. DI Voltura n. 759.1/2018 - Pratica n. MT0008186 in atti dal 06/02/2018

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 12 confina a Nord con la p.lla 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con pubblica strada carrareccia comunale; a Sud con la p.lla 224 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 11 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 35) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a uliveto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992

per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 32.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione ricade in un'area compresa nella zona agricola del territorio irsinese, in Località San Marco, ai margini del terrazzo alluvionale su cui è impostato l'abitato di Irsina, degradante verso la sottostante incisione dove è ubicata la Strada Statale 96 bis. La zona, dal punto di vista delle infrastrutture è servita da rete viaria, non asfaltata, e il lotto è comodamente raggiungibile, essendo contiguo alla predetta viabilità. Non sono presenti altre infrastrutture. Agli immobili del presente Lotto 004 oggetto della presente procedura di E.I. si giunge tramite un accesso diretto posto lungo un tratturo comunale, pianeggiante, lungo circa 1,3 km. Tale carrareccia comunale, si innesta sulla viabilità provinciale che collega Irsina con la stazione F.A.L., poco dopo, a circa 340 m dell'intersezione della predetta viabilità provinciale con la S.P. 55. Tale intersezione è posta nei pressi dell'ingresso dell'abitato di Irsina.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: copertura fibra ottica telefonica, operata dalla Società OPEN FIBER.

Servizi offerti dalla zona: Viabilità locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera, Gravina in Puglia (BA).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco Verrutoli, in agro di Irsina.

Attrazioni storiche: Statua in pietra di Nanto (detta anche..Pietra di Vicenza) policromata raffigurante Sant'Eufemia, nella Cattedrale di Irsina.

Principali collegamenti pubblici: ferroviario a scartamento ridotto, gestito dalle F 7,5 Km, Fermata pullman di linea automobilistica extraurba 0,4 Km

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

L'immobile staggito è un fondo rustico sito in Irsina alla C.da San Marco, costituita da due particelle: 11 e 12 del Foglio di Mappa 26 del Catasto Terreni del Comune Censuario di Irsina (Cfr. Foto nn. 14 e 15). Tale fondo, come si evince anche dall'allegata cartografia (Cfr. All.to 33) non risulta intercluso poiché confina con pubblica strada tratturo comunale, Il Fotogramma n. 14 riprende il Lato Ovest della staggita p.lla 12 raffigurante il seminativo regolarmente condotto. Il Fotogramma n. 15 riprende il Lato Nord della p.lla 12 raffigurante sempre il predetto seminativo.

Il Lotto 004, risulta, al momento degli accessi, comodamente raggiungibile, di fatto, percorrendo una carrareccia comunale.

La superficie catastale complessiva del fondo oggetto della procedura è pari a 0.88.84 ha.a.ca e come rappresentato nell'allegato stralcio planimetrico (Cfr. All.to n. 33).

La tipologia di terreno del fondo staggito è quello tipico delle colline poste a nord di Matera, caratterizzate da un'orografia da pianeggiante a debolmente acclive il cui uso prevalente è quello a seminativo non irriguo, come il caso in specie al momento dell'accesso. Il substrato è costituito da sabbie e, secondariamente, da conglomerati e calcareniti. I suoli di questa provincia pedologica, ovvero la 11 - Suoli delle colline sabbiose e conglomeratiche della fossa bradanica, Unità 11.1 - cioè suoli delle porzioni più conservate delle antiche superfici pleistoceniche, in posizione sommitale, come riportato nella carta pedologica della Regione Basilicata, dove il substrato è costituito in prevalenza da sabbie (sabbie di Monte Marano), subordinatamente conglomerati (conglomerati di Irsina).

Il fondo staggito è posto ad un'altitudine media di circa 566 m s.l.m. e si presenta con una giacitura pianeggiante in gran parte e moderatamente acclive per una piccola porzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - IRSINA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei Monaci - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **8.884,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante in gran parte e moderatamente acclive per una piccola parte

Tessitura prevalente sabbiosa - argillosa, con presenza di scheletro

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee presenti

Colture arboree piccolo oliveto di circa 300 mq

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

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: No

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Note: Gli immobili del Lotto 004 oggetto della presente perizia estimativa costituiscono un appezzamento di terreno costituito da due particelle site in Irsina alla Località San Marco, censito nel Catasto Terreni di Irsina alle p.lle 11 - 12 del Foglio di mappa 26 (Cfr. All. n. 32), compresa in una zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Aree Agricole". L'appezzamento di terreno insiste in un'area contigua alla viabilità comunale. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale complessiva pari a 8.884 mq. Su detto Lotto non insistono fabbricati (Cfr. ortofotocarta All. 33). Il Lotto ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante, a meno di una porzione della p.lla 11.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - IRSINA - Stato
Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore:
A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
prietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: pi-
ena Proprietà	
	- Quota: 1/12 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei MONaci -

IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

	- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Pro-
prietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena
Proprietà	
	- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: pi-
ena Proprietà	
	- Quota: 1/12 - Tipologia del
diritto: piena Proprietà	

Nell'atto di pignoramento del 16.03.1992, per la procedura n. 40/1992 R.G.E.I., a ministero del creditore procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. (successivamente S.G.A. S.p.A., poi AMCO S.p.A.), Avv. Michelangelo VIZZIELLO, si riporta che le staggite p.lle 11 e 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina sono pignorate per intero alla esecutata , cui sono da aggiungersi il pignoramento della procedura riunita n. 33/2003 R.G.E.I..a carico degli esecutati. Tale diritto reale è conforme alle quote dei diritti di cui all'atto di provenienza del 09.04.1968, per atto stipulato per notar DIGIESI Dott. Giuseppe, notaio in Gravina di Puglia (BA), rep. n. 38304 ed ivi registrato reg.to il 29.04.1968 al n. 250.

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNORA -
 , COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI
 EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA
 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI -

.SI RILEVA ALTRESÌ TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN.
 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI
 MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI
 RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIUS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL
 SIGNOR COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI
 SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL LE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN.
 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE
 E DELLA FIGLIA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1	(1) Propri-
eta` per 1/12 2	(1) Pro-
prietà` per 2/12 3	(1) Propri-
eta` per 4/12 4	(1) Pro-
prietà` per 2/12 5	
(1) Proprietà` per 2/12 6	
(1) Proprietà` per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio 26, particella 11, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 4274, reddito dominicale: € 20,97, reddito agrario: € 9,93	

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 02/07/2020 Pratica n. MT0046660 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6234.1/2020). Derivante da variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 02/07/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.1001287 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa4621.2020.0000315).

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 11 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 11 confina a Nord con le p.lle 5 - 7 e 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con la staggita p.lla 12 allibrata in ditta agli esecutati; a Sud con la p.lla 266 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 12 del Fgl. 39 allibrata in ditta a COMUNE DI IRSINA Diritto del concedente e (MT) il 09/07/1951 [REDACTED] - Enfiteusi

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 34) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a seminativo, regolarmente utilizzata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1	(1) Propri-
eta` per 1/12 2	(1) Pro-
prieta` per 2/12 3	(1) Propri-
eta` per 4/12 4	(1) Pro-
prieta` per 2/12 5	
(1) Proprieta` per 2/12 6	

(1) Proprieta` per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio 26, particella 12, subalterno PORZ. AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4362, reddito dominicale: € 23,65, reddito agrario: € 12,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2013 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 467 registrato in data 28/05/2014 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 3313.1/2014 - Pratica n. MT0049164 in atti dal 10/06/2014. Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2017 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 20 registrato in data 19/01/2018 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 759.1/2018 - Pratica n. MT0008186 in atti dal 06/02/2018

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 12 confina a Nord con la p.lla 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con pubblica strada carrareccia comunale; a Sud con la p.lla 224 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 11 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 35) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a seminativo, regolarmente utilizzata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1	(1) Pro-
prieta` per 1/12 2	(1)
Proprieta` per 2/12 3	(1)
Proprieta` per 4/12 4	

(1) Proprietà per 2/12 5

(1) Proprietà per 2/12 6

(1) Proprietà per 1/12 , sezione censuaria IRSINA, foglio

26, particella 12, subalterno PORZ. AB, qualità ULIVETO, classe U, superficie catastale 248, reddito dominicale: € 0,96, reddito agrario: € 0,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1976. Derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. MT0244421 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8586.1/2011). Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/09/2013 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 467 registrato in data 28/05/2014 - SUCC. DI Voltura n. 3313.1/2014 - Pratica n. MT0049164 in atti dal 10/06/2014. Derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2017 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 20 registrato in data 19/01/2018 - SUCC. DI Voltura n. 759.1/2018 - Pratica n. MT0008186 in atti dal 06/02/2018

Confini: Si dichiara la coerenza della p.lla catastale 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina. La p.lla 12 confina a Nord con la p.lla 10 allibrata in ditta a

Proprietà per intero; Ad Est con pubblica strada carrareccia comunale; a Sud con la p.lla 224 allibrata in ditta a

Proprietario per intero; ad Ovest con la p.lla 11 allibrata in ditta agli esecutati.

Espropriazioni per pubblica utilità: /

Note: Si allega visura catastale (Cfr. All.to 35) ed estratto di mappa (Cfr. All.to 32). Attualmente la particella è adibita a uliveto.

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

I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 32.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

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

Pag. 76
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento del 16.03.1992 per la Procedura n. 40/1992, a meno della valuta in euro del Reddito Agrario e del Reddito Dominicale, e dei relativi importi.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Cfr. estratto di mappa catastale all. n. 32.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario:

- USUFRUTTUARIO;

- PROPRIETARIA. **proprietario/i ante**

ventennio al 09/04/1968. In forza di atto di compravendita - a rogito di DIGIESI DOTT. GIUSEPPE, NOTAIO IN GRAVINA DI PUGLIA, in data 09/04/1968, ai nn. 38304; registrato a GRAVINA DI PUGLIA, in data 29/04/1968, ai nn. 250.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico comunale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 2 marzo 2005
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 85 - AREE AGRICOLE (Cfr. certificato di D.U. All. n. 12) 1. Sono definite Aree agricole, corrispondenti alle zone E del DM 1444/1968, le parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, caratterizzate da valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, nonché per la conservazione e la tutela del paesaggio agrario e dell'edificazione rurale storica, che risultano essenziali ai fini della garanzia di un corretto equilibrio tra aree edificate e aree non edificate in relazione ai livelli di naturalità e

salubrità del territorio. 2. Nelle Aree agricole sono consentite le normali attività di gestione e manutenzione del fondo. 3. Nelle Aree agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a. Abitazioni agricole, necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinate ad ospitare i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli, quando siano addetti alla conduzione del fondo sul quale si intende realizzare l'abitazione; b. Agriturismo, cioè attività di ricezione ed ospitalità esercitata dai imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali; c. Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia. 4. Non sono ammessi gli allevamenti industriali intensivi, senza alcuna connessione con la conduzione del fondo, in quanto da ascrivere fra gli impianti industriali, mentre sono consentiti, ai sensi del DPR 597/1973, gli allevamenti di bestiame per i quali almeno un quarto della alimentazione proviene dall'azienda agricola stessa. 5. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi diretti di categoria: MO, MS, RC, RE, DR. 6. Sugli edifici rurali storici di cui al successivo comma 7 sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS, RC. 7. Sono classificati quali edifici rurali storici, i seguenti: a. Masserie: Acqua di Lupo, Bollettieri, Bradano, Bronzino, Calderaso, Calia, Capojazzo, Capiello, Cecere, Celentano, Cerasillo, Corrado da Capo, D'Amati, Fenicia, Forno, Gaetanella, Ingallati, La Contessa, La Pelosa, La Torretta, Loizzo, Malevante, Masculichchi, Molica, Monte Verdese, Notar Giacomo, Orlando, Pachicco, Palombella, Piana Cardone, Piana dei Carri, Pignatelli, Pinna, Potenza, Pozzo Salso, Quadrone, Ribelli, San Marco, San Giovanni, San Nicola, Santa Caterina, Spagna, Soriano, Terremoto, Torre Fenizia, Trotta, Verracina, Zecchino; b. Jazzi: Del Forno, La Contessa, Mandrile, Occhiambolo; c. Casali: Santa Maria d'Irsi, Taverna Martelli. 8. Sono ammessi interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, nel rispetto dei seguenti indici: a. Abitazioni agricole: - Lotto minimo cioè Superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq - IEF = 0,03 mc/mq; - H max = 7,00 m; - Ds = secondo quanto fissato dalle norme statali; - De tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero di animali = 10,00 m; b. Annessi agricoli (fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive; depositi di attrezzi, materiali,

	<p>fertilizzanti, sementi, antiparassitari; tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno; serre fisse o mobili per colture aziendali, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale esclusi gli allevamenti di tipo industriale): - Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito = 20.000 mq - IEF = 0,07 mc/mq; - H max 10,00 m; - Ds = secondo quanto fissato dalle norme statali - De, tra annessi agricoli adibiti al ricovero di animali e pareti finestrate delle abitazioni rurali = 10,00 m; Nei fondi aventi dimensione compresa tra i 10.000 ed i 20.000 mq è comunque consentita la realizzazione di annessi agricoli per una SUL complessiva non superiore a 100 mq. 9. I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 5% dell'appezzamento. 10. I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a quella minima stabilita nelle Aree agricole possono essere ampliati una tantum fino al 20% della SUL legittimamente realizzata fino al raggiungimento dei limiti degli indici di edificabilità assentiti per la citata area. L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento. 11. L'edificazione di fabbricati destinati ad attività zootecniche avviene nel rispetto delle norme di cui alla LR 3/1994. 12. L'edificazione di serre e tunnel serre avviene nel rispetto delle norme di cui alla LR 37/2000. La superficie e la volumetria investita a serra o tunnel serre di cui alla LR 37/2000 non incide sui parametri volumetrici delle Aree agricole. 13. Nella definizione dei regimi di intervento che interessano le aree agricole trovano applicazione, in quanto prevalenti sulle disposizioni del presente RU, le Norme del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata, riguardanti le aree di versante soggette a rischio idrogeologico e le aree soggette a rischio idraulico. Tali norme sono esplicitamente richiamate al seguente Capo VIII.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Lotto minimo, cioè superficie minima del fondo asservito, per abitazioni agricole e per annessi agricoli = 20.000 mq

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 m
Altro:	distanza tra edifici e tra pareti finestrate delle abitazioni rurali e annessi agricoli adibiti al ricovero di animali = 10,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato da - residente a Irsina alla Via
 - cod. fisc. , con contratto di locazione stipulato in data
 01/12/2020 per l'importo di euro 100,00 con cadenza annuale
 Registrato a MATERA il 12/01/2021 ai nn.TCF21T000081000WE, scadenza 30/11/2022

Note: Contratto RLI telematico id. telem. TCF21T000081000WE stipulato tra il soggetto dianzi individuato ed il Custode Giudiziario nominato nella presente procedura di E.I., Avv. Francesco Paolo CHITA, da Montalbano Jonico (MT), con le funzioni di locatore nel predetto contratto di locazione. La scadenza della locazione è il 30.11.2021 rinnovabili per un anno a condizione che, medio tempore, l'immobile non sia stato aggiudicato o assegnato. Tale contratto di locazione con l'importo indicato è da riferirsi ai Lotti 002 - 003 - 004 della presente relazione di perizia (Cfr. contratto di locazione e ricevuta di registrazione All. n. 26).

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro

Derivante da: IPO-TECA IN RINNOVAZIONE PER IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRITTA IL 11.06.1999 ART. 731 R.P.; Importo ipoteca: € 5.164,57; Importo capitale: € 3.744,31 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 05/06/2019 ai nn. 5132/679 ; Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE:IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNOR A
COME SI EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DA L TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

).SI RILEVA ALTRESI ' TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVADENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14) , IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI DELL'A QUILARISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIS E FIGLI.IL 26/11/2017 RISUL TA DECEDUTO IL SIGNOR

, CO ME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL LE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18)E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA

.L'IPOTECA SI RINNOVA ANCHE SU TUTTO QUANTO EVENTUALMENTE EDIFICATO SULLE PARTICELLE MEGLIO RIPORTATE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA IN RINNOVAZIONE.L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMESSO CHE : - IN DATA 3 1/12/1996 IL BANCO DI NAPOLI S.P.A. -SUCCEDUTO IN TUTTI I DIRITTI, PRIVILEGI, GARANZIE, ATTRIBUZIONI E SITUAZIONI GIURIDICHE DI CUI ERA TITOLARE IL BANCO DI NAPOLI ISTITUTO DI DIRITTO PUBBLICO- HA CEDUTO ALLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A. IL CREDITO IN OGGETTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DELLA BANCA D'ITALIA CON PROVVEDIMENTO DEL 31/12/1996, NELL'AMBITO DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DEL GRUPPO BANCO DI NAPOLI AI SENSI DEL D.L. 497/96 CONVERTITO CON LEGGE N. 588/96; - PER IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 3 SESTO COMMA D.L. 24/09/1996 N. 497 CONVERTITO IN LEGGE 19/11/1996 N. 588 E DELL'ART. 58 COMMA TERZO D. LGS. 1/9/1993 N. 385, LA SUDETTA CESSIONE E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE IN DATA 16/1/1997 FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 12 E IPRIVILEGI E LE GARANZIE DI QUALSIASI TIPO, DA CHIUNQUE PRESTATE O COMUNQUE ESISTENTI A FAVORE DEL CEDENTE, CONSERVANO LA LORO VALIDITA' E IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. L'ISCRIZIONE DI IPOTECA E' CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 - 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 2

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro

; Derivante da: IPO-TECA IN RINNOVAZIONE PER IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRITTA IL 11.06.1999 ART. 730 R.P.; Importo ipoteca: € 36.151,98; Importo capitale: € 28.405,13 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 05/06/2019 ai nn. 5131/678 ; Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE:IN DATA 19/05/2013 RISULTA DECEDUTA LA SIGNOR A , COME SI

EVINCE DALL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, EMESSA DAL TRIBUNALE DI MATERA IN DATA 17/05/2014 (REP. 278/2014), TRASCRITTA IL 17/06/2014 AI NN. 4738/3990, IN FAVORE DI

), SI RILEVA ALTRESI' TRASCRITTA IN DATA 24/06/2014 AI NN. 4920/4120, LA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 28/05/2014 (DEN. 467/9990/14), IN FAVORE DEI PREDETTI SIGNORI RISPETTIVAMENTE CONIUGE DEL DE CUIS E FIGLI. IL 26/11/2017 RISULTA DECEDUTO IL SIGNOR

, COME SI EVINCE DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MATERA IN DATA 19/01/2018 (DEN. 20/9990/18) E TRASCRITTA IL 19/02/2018 AI NN. 1714/1230, IN FAVORE DEL CONIUGE E DELLA FIGLIA

L'IPOTECA SI RINNOVA ANCHE SU TUTTO QUANTO EVENTUALMENTE EDIFICATO SULLE PARTICELLE MEGLIO RIPORTATE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA IN RINNOVAZIONE. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA A FAVORE DELLA S.G.A. SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, VIA SANTA BRIGIDA N. 39, PREMESSO CHE : - IN DATA 31/12/1996 IL BANCO DI NAPOLI S.P.A. - SUCCEDE IN TUTTI I DIRITTI, PRIVILEGI, GARANZIE, ATTRIBUZIONI E SITUAZIONI GIURIDICHE DI CUI ERA TITOLARE IL BANCO DI NAPOLI ISTITUTO DI DIRITTO PUBBLICO - HA CEDUTO ALLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A. IL CREDITO IN OGGETTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DELLA BANCA D'ITALIA CON PROVVEDIMENTO DEL 31/12/1996, NELL'AMBITO DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE DEL GRUPPO BANCO DI NAPOLI AI SENSI DEL D.L. 497/96 CONVERTITO CON LEGGE N. 588/96; - PER IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 3 SESTO COMMA D.L. 24/09/1996 N. 497 CONVERTITO IN LEGGE 19/11/1996 N. 588 E DELL'ART. 58 COMMA TERZO D. LGS. 1/9/1993 N. 385, LA SUDETTA CESSIONE E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE IN DATA 16/1/1997 FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 12 E I PRIVILEGI E LE GARANZIE DI QUALSIASI TIPO, DA CHIUNQUE PRESTATE O COMUNQUE ESISTENTI A FAVORE DEL CEDENTE, CONSERVANO LA LORO VALIDITA' E IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. L'ISCRIZIONE DI IPOTECA E' CONTRO L'ESECUTATA

PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 - 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 3.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro

Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA ATTO GIUDIZIARIO DEL 27.05.1983 REPERTORIATO CON IL PARTITARIO ART. 480 R.P.; Importo ipoteca: € 38.490,51; Importo capitale: € 20.403,55 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4430/721 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4011/281 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.263/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE SULLA P.LLA 623 DEL FG.41 E STATO COSTRUITO UN GROSSO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE NON ANCORA RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL MOMENTO DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA. SI PRECISA ALTRESI CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.3.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP.100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA

20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE NONSPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C. L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 - 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 20.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ;
Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER ATTO GIUDIZIARIO DEL 27.05.1983 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA ART. 482 REP.; Importo ipoteca: € 16.010,17; Importo capitale: € 6.972,17 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 19/05/2003 ai nn. 4429/720 ; Note: RINNOVO DELLA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 04/06/1983 AI NN.4012/282 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N.265/83 EMESSO DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA IL 27/05/1983. SI PRECISA CHE IL VANO SCANTINATO AL N.4 DI VIA PIAVE (IMMOBILE N.2.7 DELLA PRESENTE NOTA) CONSISTE NELLA PORZIONE DELLA ORIGINARIA P.LLA 1050 SUB 1 DEL FG.79 E CHE IN SEGUITO DETTO VANO, ASEGUITO DI FRAZIONAMENTO, E STATO ACCATASTATO CON IL SUB 13. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ISCRITTA A NOME DEL SANPAOLO IMI SPA CON SEDE SOCIALE IN TORINO, IL QUALE HA INCORPORATO IL BANCO DI NAPOLI SPA, CON ATTO PER NOTAIO DR. ETTORE MORONE DEL 18/12/2002, NUM. REP. 100.971 E NUM. RACC. 15.159, ISCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO IN DATA 20/12/2002 E REG. A TORINO III? UFFICIO DELLE ENTRATE IL 18/12/2002. L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, AMPLIAMENTI, E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO, ANCORCHE NON SPECIFICAMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE SU RIPORTATA ED AI SENSI DELL'ART.2811 C.C. L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 - 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 21.

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE DEL 28.06.2002 EMESSA DA [REDACTED] - NUMERO DI REPERTORIO 182/96; Importo ipoteca: € 129.828,20; Importo capitale: € 64.914,10 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 28/06/2002 ai nn. 5225/749 ; Note: SUCCESSIVAMENTE È STATA ISCRITTA ANNOTAZIONE IL 08.11.2006 E REPERTORIATA CON IL PARTITARIO ART. 12537 R.G. E ART. 1055 R.P. RIFERITA PERO' AD ALTRI BENI NON FACENTI PARTE DELLA PRESENTE PROCEDURA DI E.I. . L'ISCRIZIONE DI IPOTECA É CONTRO L'ESECUTATA PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA IN CAPO ALLA STESSA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 E 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 23.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ; Derivante da: TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI DERIVANTE DA ATTO GIUDIZIARIO DEL 13.03.1992 E REPERTORIATO CON IL PARTITARIO ART. 2222 R.P. DEL 20.03.1992 iscritto/trascritto a MATERA in data

24/02/2012 ai nn. 1824/1541; RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO IN DATA 20/03/1992 AI NN.2504 GEN. 2222 PART. IN DANNO DI
 AI SENSI DELLA LEGGE 69/2009 IN VIGORE DAL 04/07/2009 E A FAVORE DELLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' SGA SPA, SOCIETA' CESSIONARIA DEL CREDITO DEL BANCO DI NAPOLI SPA, GIUSTO CONTRATTO DEL 30/12/96 PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA IN DATA 31/12/1996 DAL NOTAIO MAZZOCCA DI NAPOLI (INTERVENUTA TRA SGA SPA ED IL BANCO DI NAPOLI SPA INCORPORATO COME INNANZI), REP 45847, REGISTRATO A NAPOLI UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI AL N 302 IN DATA 07/01/1997, PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N 12 DEL 16/01/1997 FOGLIO DELLE INSERZIONI N 12. LA TRASCRIZIONE É CONTRO L'ESECUTATA
 PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE 11 - 12 DEL FGL. 26 DI IRSINA. Cfr. All. n. 18..

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nota di trascrizione del 05.03.2018 repertoriata a Matera con il partitario Art. 2244 R.G. e Art. 1642 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 16.02.2018 emesso da Ufficiale Giudiziario di Matera, rep. 115, contro
 e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/12 relativa alle p.lle 11 e 12 del Fgl. 26 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 37);

Nota di iscrizione del 30.06.2017 repertoriata a Matera con il partitario Art. 5495 R.G. e Art. 618 R.P., derivante da Atto Giudiziario del 31.03.2012 emesso da Tribunale di Bergamo, rep. 5162, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] di Brescia – cod. fisc. [REDACTED] – sulla quota di proprietà di 2/12 relativa alle p.lle 11 e 12 del Fgl. 26 di Irsina – creditore estraneo alla presente procedura (Cfr. All. n. 38);

Misure Penali

Nessuna.

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

I BENI PIGNORATI DI CUI AL PRESENTE LOTTO 004 NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

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

Nei pressi del Lotto 004 sono state censite alcune aree in frana, dalla competente Autorità di Bacino della Basilicata. La più vicina dista circa 200 metri dal Lato Nord del Lotto 003 ed è classificata come R3 (Cfr. All. n. 36). Di altri pesi ed oneri, il CTU non è a conoscenza.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: IL CTU DICHIARA DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI CAUSE IN CORSO E DI ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appezzamento di terreno insiste in un'area compresa contigua a un tratturo comunale in Località San Marco di Irsina. L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, è scevro da fabbricati ed ha una superficie catastale complessiva pari a mq 8.884, corrispondente a Ha 0,8884. Come superficie di riferimento è stata utilizzata quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	8.884,00	1,00	8.884,00
		8.884,00		8.884,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di IRSINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: MATERA E IRSINA.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.462,56.

Sono pervenuto a questo criterio di stima, basandomi su alcune considerazioni.

Innanzitutto, come evidenziato nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Irsina (Cfr. All. n. 12), per le Aree Agricole, gli interventi di trasformazione relativi alla realizzazione di abitazioni agricole e annessi agricoli sono relativi alla presenza di un lotto minimo di 20.000 mq che non si può applicare nel caso in specie.

Successivamente si è pervenuti alla scelta del metodo adottato al giudizio di stima per la ricerca del più probabile valore venale di un fondo rustico.

Si possono adottare vari metodi, tra cui: a) metodo diretto o sintetico; b) metodo indiretto o analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di dati relativi a prezzi di beni analoghi, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo si applica, invece, nelle situazioni di mercato, come il caso in specie, ove le contrattazioni sono molto limitate, come certificato durante la riunione del 19 gennaio 2022 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare per la Provincia di Matera, cui lo scrivente CTU appartiene, tenutasi presso la Direzione Provinciale di POTENZA – Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare. Tale situazione è presente anche per particolari caratteristiche di taluni fondi rustici, per cui non è possibile fare riferimento ad una serie di prezzi storici poiché inesistenti o rari.

Pertanto, considerando anche lo scenario del mercato immobiliare che si è contratto per la prolungata pandemia da Virus COVID - 19 presente e i valori determinati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare per il Comune di Irsina - fascia periurbana - Zona R1 - Microzona 3 - per le Colline di Irsina, nonché da altre fonti relative alle compravendite dei fondi agricoli in Irsina, desunte dalle Agenzie Immobiliari, si è pervenuti a quanto segue.

Innanzitutto il Lotto si può stimare sulla base della sua coltura prevalente cioè seminativo asciutto.

Nello specifico il prezzo unitario di vendita (€/mq 0,70) è stato determinato con riferimento alla coltura del seminativo in asciutto, i cui valori oscillano all'interno di un range tra un minimo di 0,62 €/mq ad un massimo di 0,7750 €/mq, determinate dai Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da agenzie immobiliari. Al valore così determinato, è stato apportato un incremento del 20% per adeguamento al mercato locale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	8.884,00	€ 0,70	€ 6.218,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.218,80
adeguamento al mercato locale aumento del 20.00%			€ 1.243,76
Valore corpo			€ 7.462,56
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.462,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.462,56

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	8.884,00	€ 7.462,56	€ 7.462,56

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:

€ 7.463,00

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 frazione: LOCALITA' PIANO DEL LAGO, SAN MARCO, PERGOLA, VIA ANTONIO MEUCCI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza attuale: - IRSINA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutato si è incrementata.

Eventuali comproprietari:

- 5 - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

età

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Pozzo dei MONaci - IRSINA - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta in data 19.05.2013. A seguito dell'accettazione dell'eredità, avvenuta con atto del 26.04.2014, presentazione n. 16 del 24.06.2014 e trascritto con il partitario Art. 4920 R.G. e Art. 4120 R.P. (Cfr. All. n. 4), la quota possessoria in capo all'esecutata si è devoluta a favore del coniuge superstite e dei figli.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 4/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

età

- Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

Allegati

- Allegato 1) Titolo originale provenienza p.lla 585 Fgl. 41 Irsina;
- Allegato 2) Ispezione ipocaria - ipoteca in rinnovazione per le p.lle 11 e 12 del Fgl. 26 di Irsina, località San Marco;
- Allegato 3) Ispezione ipotecaria - ipoteca in rinnovazione per le p.lle 11 e 12 del Fgl. 26 di Irsina, località San Marco e la p.lla 623 del Fgl. 41 di Irsina, località Piano del Lago;
- Allegato 4) certificato di denunciata successione eseguita;
- Allegato 5) Ispezione ipotecaria - ipoteca in rinnovazione per le p.lle 623 del Fgl. 41 località Piano del Lago e p.lla 585 del Fgl. 51 di Irsina;
- Allegato 6) Ispezione ipotecaria - ipoteca legale esattoriale per le p.lle 585 - 602 - 874 - 876 del Fgl. 41 di Irsina, Località Piano del Lago e p.lle 89 e 65 del Fgl. 19 di Irsina, Località Pergola;
- Allegato 7) Ispezione ipotecaria - pignoramento immobiliare per le p.lle 874 - 602 - 876 - 585 del Fgl. 41 di Irsina, Località Piano del Lago e p.lle 68 e 85 del Fgl. 19 di Irsina, Località Pergola;
- Allegato 8) Ispezione ipotecaria - ipoteca in rinnovazione per le p.lle 623 del Fgl. 41 di Irsina, Località Piano del Lago e della p.lla 585 del Fgl. 51 di Irsina;
- Allegato 9) Visure catastali;
- Allegato 10) Estratto di mappa Fgl. 41 del Comune Censuario di Irsina;
- Allegato 11) Ortofoto con reticolato catastale p.lla 585 del Fgl. 41 di Irsina;
- Allegato 12) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 13) - Tavola 1 - inquadramento manufatti non rilevati precedente perizia;
- Allegato 14) - Tavola 2 - Fabbricato 1 - prospetto frontale e planimetria;
- Allegato 15) - Tavola 3 - Fabbricato 2 e 3 - prospetto frontale e planimetria;
- Allegato 16) - Ortofotocarta P.lla 585 Fgl. 41 con evidenza fascia di terreno ceduta volontariamente
- Allegato 17) - Ispezione ipotecaria n. 731 per le p.lle 11 e 12 del Fgl. mappale 26 di Irsina;
- Allegato 18) - Ispezione ipotecaria su eseguita - rinnovazione trascrizione del 24.02.2012 su trascrizione del 20.03.1992;
- Allegato 19) - Ispezione ipotecaria su p.lla 874 del Fgl. 41 del Comune di Irsina;
- Allegato 20) - Iscrizione ipoteca in rinnovazione del del 19.05.2003 - presentazione n. 29;
- Allegato 21) - Iscrizione ipoteca in rinnovazione del 19.05.2003 - presentazione n. 28;
- Allegato 22) - Iscrizione ipoteca legale del 02.11.2000;
- Allegato 23) - Iscrizione ipoteca legale del 28.06.2002;
- Allegato 24) - Titolo originale provenienza particelle 602 - 874 - 876 del Fgl. 41 di Irsina;
- Allegato 25) - Ortofotocarta Lotto 002;
- Allegato 26) - Contratto di locazione e ricevuta di registrazione fondi Lotti 002 - 003 - 004;
- Allegato 27) - Estratto di Mappa Lotto 002 - Fgl. mappale 41 di Irsina p.lle 602 - 874 - 876;
- Allegato 28) - Titolo originale provenienza Lotto 003 - Fgl. mappale 19 di Irsina p.lle 69 - 85;
- Allegato 29) - Estratto di Mappa Fgl. mappale 19 - p.lle 69 e 85 di Irsina;
- Allegato 30) - Ortofotocarta Lotto 003 Fgl. mappale 19 - p.lle 69 e 85 di Irsina;
- Allegato 31) - Lotto 003 - frane censite dall'Autorità di Bacino della Basilicata, ed. 2017;
- Allegato 32) - Estratto di mappa - Foglio mappale 26 di Irsina, p.lle 11 e 12;
- Allegato 33) - Lotto 004 - ortofotocarta;
- Allegato 34) - Visura catastale p.lla 11 Fgl. 26 - Lotto 004;
- Allegato 35) - Visura catastale p.lla 12 Fgl. 26 - Lotto 004;
- Allegato 36) - Frane censite da Autorità di Bacino della Basilicata - ed. 2017 - Lotto 004;
- Allegato 37) - Ispezione ipotecaria - pignoramento c/ comproprietario attuale ;
- Allegato 38) - Ispezione ipotecaria - iscrizione di ipoteca c/ comproprietario attuale.

;

Data generazione:
16-02-2022

L'Esperto alla stima
DOTT. FORESTALE VITO EUSTACHIO SELLITRI