

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **80/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007, 008, 009

Esperto alla stima: ARCHITETTO FRANCESCO BRACCIALE
Codice fiscale: BRCFNC70E15A662L
Studio in: VIA ETTORE MAIORANA 126 - 75100 MATERA
Email: francescobracciale@libero.it
Pec: francesco.bracciale@archiworldpec.it

Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 002
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 003
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 004
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 005
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 006
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Corpo: B
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 007
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Corpo: B
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 008
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Lotto: 009
Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Corpo: B
Creditori Iscritti: [REDACTED]
Corpo: C
Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via zuccherificio - Policoro - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: nessuno
Corpo: B
Comproprietari: nessuno
Corpo: C
Comproprietari: nessuno
Lotto: 002
Corpo: A
Comproprietari: nessuno
Lotto: 003
Corpo: A
Comproprietari: nessuno
Lotto: 004
Corpo: A
Comproprietari: nessuno
Lotto: 005
Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Lotto: 006

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Corpo: B

Comproprietari: ██████████

Lotto: 007

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Corpo: B

Comproprietari: nessuno

Lotto: 008

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Lotto: 009

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Corpo: B

Comproprietari: nessuno

Corpo: C

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via zuccherificio - Policoro - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 008
Corpo: A
Misure Penali: NO
Lotto: 009
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO
Corpo: C
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via zuccherificio - Policoro - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 003
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 004
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 005
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 006
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 007
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 008
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Lotto: 009
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via zuccherificio - Policoro - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 10506.21

Lotto: 002

Prezzo da libero: -€ 257.18

Lotto: 003

Prezzo da libero: -€ 196.62

Lotto: 004

Prezzo da libero: -€ 149.03

Lotto: 005

Prezzo da libero: -€ 107.21

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 73.910,37

Lotto: 007

Prezzo da libero: € 314.57

Lotto: 008

Prezzo da libero: € 2192.78

Lotto: 009

Prezzo da libero: € 2404.75

Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione **Policoro**
via zuccherificio

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA, foglio 21, particella 10, subalterno 1, indirizzo via Zuccherificio, s.n., piano t, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € 42,61

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella risulta all'interno della particella n. 198

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella ispezione catastale manca la planimetria.

Regolarizzabili mediante: integrazione catastale mediante inserimento della planimetria
spese tecniche: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA, foglio 21, particella 84, subalterno 1, indirizzo via Zuccherificio, s.n., piano t, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 mq, superficie 39 mq, rendita € 107,94

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella risulta inglobata nella particella 198

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella ispezione catastale manca la planimetria.

Regolarizzabili mediante: integrazione catastale mediante inserimento della planimetria
spese tecniche: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA, foglio 21, particella 83, subalterno 1, indirizzo via Zuccherificio, s.n., piano t, comune Policoro, categoria C/2, classe 4, consistenza 37 mq, superficie 43 mq, rendita € 105,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella per tre lati confina con la particella 198, per un quarto lato con la particella 183

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella ispezione catastale manca la planimetria.

Regolarizzabili mediante: integrazione catastale mediante inserimento della planimetria

spese tecniche: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera
in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di S.E.M. spa contro [REDACTED]
te da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bol-
lo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-B-C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi certificazione notarile allegata

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Vedasi conformità urbanistica**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Policoro l'immobile è stato realizzato prima del 1967, pertanto privo di qualunque atto concessorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Allo stato attuale il fabbricato in questione risulta abbattuto

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. inesistente

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale il fabbricato risulta inesistente.

Le uniche tracce trovate sono la originaria pavimentazione.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Allo stato attuale, poichè il fabbricato risulta inesistente, non è possibile dare alcun valore venale.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Allo stato attuale il fabbricato in questione risulta abbattuto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. inesistente

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale il fabbricato risulta inesistente.

Le uniche tracce trovate sono resti di mura perimetrali coperti da vegetazione.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Allo stato attuale, poichè il fabbricato risulta inesistente, non è possibile dare alcun valore venale.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**

L'immobile, costituito da un fabbricato di un piano delle dimensioni di circa 50,00 mq e dell'altezza interna di 2,50 ml si presenta, al momento del sopralluogo, in uno stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,33**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. inesistente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in questione, costituito da un fabbricato di modesta entità ad un piano delle dimensioni di circa 50,00 mq, si presenta, al momento del sopralluogo, in uno stato di cattiva manutenzione generale.

Questo è costituito da tre vani con accessi separati rispettivamente di 12,70 mq, 13,00 mq e 15,85 mq.

La struttura dell'immobile è realizzata con un telaio in cemento armato, mentre i solai sono realizzati con travetti in cls prefabbricato e pignatte poste in opera.

I muri esterni, rivestiti con intonaco, sono realizzati con unica cortina di mattoni forati.

Anche i muri interni sono realizzati con un unico foglio di mattoni forati dello spessore di 10 cm. L'altezza media del fabbricato è di 2,50 ml.

L'intero fabbricato è privo sia di serramenti esterni, tranne che per un vano che ha in dotazione una porta in ferro, che di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
----------------	--

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è così computata: 100% superficie coperta calpestabile +100% superficie occupata dai muri interni, 50% superficie occupata dai muri perimetrali.

La stima è condotta al fine di determinare il più probabile valore di mercato; sarà pertanto presa in considerazione l'effettiva consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui esso si trova.

Si è scelto di adottare il metodo di stima "per confronto di valori unitari" poiché è senz'altro il criterio di stima più idoneo a fornire il valore venale più probabile e maggiormente rispondente alle effettive condizioni del mercato fondiario ed edilizio.

Esso consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori di beni simili a quello oggetto di stima.

Si procede alla stima con l'applicazione della seguente formula: $V = [Sca \times (Va \times (1 - Cc))]$ V dove:

V= valore del bene oggetto di stima;

Sca = Superficie commerciale dell'immobile;

Va = Valore al metro quadro dell'immobile;

Cc = Coefficiente correttivo di riferimento alla zona, all'edificio, all'unità immobiliare.

Da valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il bene è censito nella Provincia di Matera Comu-

ne di Policoro nella fascia centrale C1 microzona catastale 1.

In questa zona gli immobili, a destinazione "magazzini", sono valutati al lordo della superficie, con uno stato conservativo normale, tra un minimo di 550,00 €/mq e un massimo di 1100,00 €/mq (valore medio 825,00 €/mq) (www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi).

Le valutazioni date dal Borsino Immobiliare, per quanto riguarda tale destinazione ed in buono stato, si aggirano tra un minimo di €/mq 177,00 ed un massimo di €/mq 266,00 con un valore medio di €/mq 222,00.

Dato lo stato attuale di degrado nel quale versa l'immobile, la media ponderata sarà fatta solo tra le quotazioni minime emerse dalla ricerca.

Pertanto il valore medio tra le due valutazioni è di €/mq 363,50.

Per stimare il coefficiente correttivo si è tenuto conto di determinate caratteristiche e cioè:

Zona: caratteristiche posizionali (centralità, vicinanza) -0,2;

Zona: caratteristiche funzionali (positiva: fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, scuole, giardini, linee autobus, stazione ferroviaria, uffici pubblici, posto di polizia, negozi e superm., impianti sportivi, cinema, circoli e ritrovi; negativa: tralicci elettrici, cimiteri, binari ferroviari, ospedali carceri, discoteche, stadio, industrie) -0,2;

Zona: caratteristiche estetiche (di visuale, di fruizione diretta) -0,2;

Edificio: caratteristiche funzionali (impianti: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, citofonico, condizionamento, ascensore, piscina, giardino privato) -0,2;

Edificio: caratteristiche estetiche (facciata, atrio condominiale, scala edifici, portone d'ingresso) -0,2;

Edificio: caratteristiche sociali (parametro: portiere, portone d'ingresso sempre chiuso, videocitofono, recinzione proprietà condominiale, riunioni condominiali serene, cause penali e/o civili tra condomini) -0,2;

Edificio: conservazione (scale, facciate, tetto piano, copertura, struttura, impianti, parti comuni) -0,2;

Edificio: aspetti funzionali (illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, zone morte, ambienti deposito, qualità servizi, qualità cucina) -0,2;

Edificio: varianti estetiche (portone d'ingresso, porte interne, tinte e decori, pavimentazioni, piastrelle pareti w.c., piastrelle pareti cucina, rubinetteria, finestre, scuri, placche elettriche, altre rifiniture) -0,2.

Sommando i suddetti coefficienti avremo il coefficiente complessivo: -1,8 (coefficiente correttivo totale)

Quindi applicando la formula avremo i seguenti valori: $V = (\text{€ } 363,50 \times 0,82)$ da cui $V = \text{€ } 298,07$ (valore complessivo al mq dell'immobile).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vano 1	sup reale netta	12,73	1,00	12,73
vano 2	sup reale netta	13,01	1,00	13,01
vano 3	sup reale netta	15,85	1,00	15,85
muri interni	sup reale netta	0,48	1,00	0,48
muri esterni	sup reale netta	8,26	0,50	4,13
		50,33		46,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La superficie commerciale è così computata:

100% superficie coperta calpestabile 100% superficie occupata dai muri interni 50% superficie occupata dai muri perimetrali.

La stima è condotta al fine di determinare il più probabile valore di mercato; sarà pertanto presa in considerazione l'effettiva consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui esso si trova.

Si è scelto di adottare il metodo di stima "per confronto di valori unitari" poiché è senz'altro il criterio di stima più idoneo a fornire il valore venale più probabile e maggiormente rispondente alle effettive condizioni del mercato fondiario ed edilizio. Esso consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori di beni simili a quello oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi), borsinoimmobiliare.it;

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

Da valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il bene è censito nella Provincia di Matera Comune di Policoro nella fascia centrale C1 microzona catastale 1.

In questa zona gli immobili, a destinazione "magazzini", sono valutati al lordo della superficie, con uno stato conservativo normale, tra un minimo di 550,00 €/mq e un massimo di 1100,00 €/mq (valore medio 825,00 €/mq) (www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi).

Le valutazioni date dal Borsino Immobiliare, per quanto riguarda tale destinazione ed in buono stato, si aggirano tra un minimo di €/mq 177,00 ed un massimo di €/mq 266,00 con un valore medio di €/mq 222,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.770,83.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vano 1	12,73	€ 298,07	€ 3.794,43
vano 2	13,01	€ 298,07	€ 3.877,89
vano 3	15,85	€ 298,07	€ 4.724,41
muri interni	0,48	€ 298,07	€ 143,07
muri esterni	4,13	€ 298,07	€ 1.231,03
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.770,83
Valore corpo			€ 13.770,83
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.770,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.770,83

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	46,20	€ 13.770,83	€ 13.770,83

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 2.065,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.506,21

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 10.506,21

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 155, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00 58, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.16

Derivante da: del 13/06/2002 protocollo n. 53836 Frazionamento in atti dal 13/06/2002 (n. 597.1/2002)

Confini: la particella in questione confina con le particelle 5 e 198

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è' caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera
in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 82118.07; Importo capitale: € 164236.14 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 30/09/2005 ai nn. 8311/1822 ;
Note: Restrizione di beni rg.12784 rp. 1078. Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul
valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Vedasi conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma triangolare pianeggiante, di modeste dimensioni, di un terreno pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 58,00 mq.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 58mq x 0,7210 €/mq= €41,82

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	58,00	1,00	58,00
		58,00		58,00

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

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell'Agazia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Policoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.
 In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41,82.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	58,00	€ 0,72	€ 41,82
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41,82
Valore corpo			€ 41,82
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 41,82

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	58,00	€ 41,82	€ 41,82

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 82118.07; Importo capitale: € 164236.14 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 30/09/2005 ai nn. 8311/1822 ;
Note: Restrizione di beni rg.12784 rp. 1078. Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Vedasi conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma trapezoidale, pianeggiante, di modeste dimensioni, di un terreno pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 142,00 mq.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 142mq x 0,7210 €/mq= €102,38

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	142,00	1,00	142,00
		142,00		142,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell'Agenzia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;

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

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102,38.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno seminativo	142,00	€ 0,72	€ 102,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102,38
Valore corpo			€ 102,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 102,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	142,00	€ 102,38	€ 102,38

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -196,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € -196,62

Lotto: 004

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 157, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 02 08, reddito dominicale: € 1,29, reddito agrario: € 0,59

Derivante da: del 13/06/2002 protocollo n. 53836 Frazionamento in atti dal 13/06/2002 (n. 597.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 246, 243 e 198

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è' caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
 Importo ipoteca: € 82118.07; Importo capitale: € 164236.14 ;
 Iscritto/trascritto a Matera in data 30/09/2005 ai nn. 8311/1822 ;
 Note: Restrizione di beni rg.12784 rp. 1078. Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
 Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
 Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
 Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Vedasi conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma trapezoidale, pianeggiante, di modeste dimensioni, di un terreno pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 142,00 mq.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 208 mq x 0,7210 €/mq= €149,97

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	208,00	1,00	208,00
		208,00		208,00

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

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell'Agencia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Policoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agencia del Territorio-;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.
 In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149,97.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	208,00	€ 0,72	€ 149,97
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149,97
Valore corpo			€ 149,97
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149,97
Valore complessivo diritto e quota			€ 149,97

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	208,00	€ 149,97	€ 149,97

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -149,03

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € -149,03

Lotto: 005

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 158, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 02 66, reddito dominicale: € 1,65, reddito agrario: € 0,76

Derivante da: del 13/06/2002 protocollo n. 53836 Frazionamento in atti dal 13/06/2002 (n. 597.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 149 e 198

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è' caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

Importo ipoteca: € 82118.07; Importo capitale: € 164236.14 ;

Iscritto/trascritto a Matera in data 30/09/2005 ai nn. 8311/1822 ;

Note: Restrizione di beni rg.12784 rp. 1078. Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
 Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
 Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
 Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Vedasi conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **266,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma trapezoidale, pianeggiante, di modeste dimensioni, di un terreno pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 266,00 mq.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 266 mq x 0,7210 €/mq= €191,78

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	266,00	1,00	266,00
		266,00		266,00

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

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell'Agenzia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;

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

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191,79.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	266,00	€ 0,72	€ 191,79
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191,79
Valore corpo			€ 191,79
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 191,79

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	266,00	€ 191,79	€ 191,79

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -107,21

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € -107,21

Lotto: 006

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 159, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 03 08, reddito dominicale: € 1,91, reddito agrario: € 0,87

Derivante da: del 13/06/2002 protocollo n. 53836 Frazionamento in atti dal 13/06/2002 (n. 597.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 148,160,186 e 198

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 1, subalterno 16, indirizzo viale del lido 30, piano 1-S1, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 111 mq, rendita € 542.28

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2017 Repertorio n.: 26511 Rogante: ZOTTA FRANCESCO Sede: RIONERO IN VULTURE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.6769/2001 (n. 5601.1/2017)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con la particella 148

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità tra lo stato di fatto e planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: variazione planimetrica al Catasto

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: come da documentazione catastale allegata la particella 1 sub 16 deriva dalla fusione parziale di tre immobili (FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/03/2000 protocollo n.28445 in atti dal 06/03/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 413.1/2000)) e precisamente dalla fusione della part. 1sub 8 con la part. 1 sub 9 e parte della part. 1 sub. 11.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano ai margini di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è' caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Occupato da Castelluccio Vincenzo, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera
in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivan-
te da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) ;
Importo ipoteca: € 82118,07; Importo capitale: € 164236,14 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 30/09/2005 ai nn. 8311/1822 ;
Note: Restrizione di beni rg.12784 rp. 1078.
Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bol-
lo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivan-
te da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bol-
lo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; De-
rivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 15055.60; Importo capitale: € 30111.20 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 13/03/2000 ai nn. 2088/412 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bol-
lo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-B

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Data la difformità riscontrata nella disposizione planimetrica interna rispetto alla planimetria catastale dell'abitazione e non avendo riscontrato presso il Comune di Policoro alcuna SCIA dei lavori di modifica, sarà necessario fare una SCIA in sanatoria per regolarizzare l'immobile in questione

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria (diversa disposizione interna)

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

spese tecniche: € 1.000,00

scia in sanatoria: € 516,00

Oneri Totali: € 1.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Policoro l'immobile è stato realizzato prima del 1967, pertanto privo di qualunque atto concessorio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **308,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma trapezoidale, pianeggiante, di modeste dimensioni, di un terreno pertinenziale di una palazzina posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 308,00 mq.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 308 mq x 0,7210 €/mq= €222,06

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	308,00	1,00	308,00
		308,00		308,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

La zona, dove è ubicato l'immobile in questione, si trova ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

Il quartiere è caratterizzato da una serie di fabbricati in linea posti a pettine ad uso residenziale.

La zona è urbanizzata con strade asfaltate di media larghezza e ben illuminate, con fognature per lo smaltimento delle acque piovane e delle acque nere, con la rete idrica di distribuzione dell'acqua potabile, con la rete di distribuzione del gas, con la rete elettrica per l'illuminazione e l'uso domestico, con la rete telefonica, con il servizio di raccolta rifiuti.

Gli spazi di sosta per auto private sono minimi e dislocati lungo i fronti delle abitazioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **152,23**

E' posto al piano: primo piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel: anni 60

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 ml

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in questione è ubicato al piano rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Policoro (MT), con affacci su tre lati dello stesso.

La palazzina, costruita negli anni 60 e rivestita con intonaco, si presenta, al momento del sopralluogo, in uno stato di buona manutenzione generale.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta d'ingresso posta sotto una veranda coperta, di circa 13,00 mq, ubicata in un giardino pertinenziale.

Dalla porta d'ingresso si accede in un soggiorno(24,90 m²) sul quale si affaccia, frontalmente, una cucina (11,35 m²) con annesso un bagno/lavatoio (4,35 m²), ed uno sgabuzzino(1,40 m²).

Proseguendo, sulla destra del soggiorno tramite un disimpegno (2,05 m²) si accede a due camere da letto (rispettivamente di 16,40 m² e 12,40 m²) ed un bagno (5,00 m²).

Sempre a destra del soggiorno è presente un ingresso che porta, tramite una scala, al piano seminterrato, composto di due vani (rispettivamente di 16,80 m² e 18,20 m²) che allo stato attuale vengono utilizzati come camera da letto e laboratorio, con frapposto un bagno cieco(3,70 m²).

Nella stanza adibita a laboratorio è presente un secondo ingresso al piano seminterrato che sfocia nel vano scala della palazzina.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre di adeguate dimensioni per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

La struttura dell'immobile è realizzata in cemento armato, i solai sono realizzati con travetti in cls prefabbricato e pignatte poste in opera.

I muri esterni sono realizzati con doppia cortina di mattoni forati con interposto un isolante di lana di vetro per uno spessore complessivo di 30 cm..

I muri interni invece sono realizzati con un unico foglio di mattoni forati dello spessore di 10 cm.

L'altezza media dell'appartamento è di 3,00 ml. mentre il seminterrato ha una altezza utile di 2,50 ml.

L'intero appartamento è dotato di:

1. Serramenti in alluminio con vetrocamera, zanzariere e persiane con lamelle orientabili;
2. Impianto citofonico;
3. Impianto elettrico completo di cassette a muro e conduttori;
4. Impianto idrico-sanitario completo di rubinetteria.
5. Impianto di condizionamento in alcuni vani.

L'immobile è dotato di allaccio ad una rete cittadina di distribuzione del gas metano.

Tutte le pareti e i cieli dell'abitazione sono perfettamente intonacati e pitturati.

I pavimenti sono in ceramica come anche i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Complessivamente si può affermare che l'immobile oggetto del pignoramento, al suo interno, è in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: porta blindata con rivestimento esterno in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è così computata: 100% superficie coperta calpestabile +100% superficie occupata dai muri interni, 50% superficie occupata dai muri perimetrali, superfici ponderate 40% della veranda coperta, e 80% del seminterrato.

La stima è condotta al fine di determinare il più probabile valore di mercato; sarà pertanto presa in considerazione l'effettiva consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui esso si trova.

Si è scelto di adottare il metodo di stima "per confronto di valori unitari" poiché è senz'altro il criterio di stima più idoneo a fornire il valore venale più probabile e maggiormente rispondente alle effettive condizioni del mercato fondiario ed edilizio.

Esso consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori di beni simili a quello oggetto di stima.

Si procede alla stima con l'applicazione della seguente formula:

$V = [Sca \times (Va \times (1 Cc))] V$ dove:

V= valore del bene oggetto di stima;

Sca = Superficie commerciale dell'immobile;

Va = Valore al metro quadro dell'immobile;

Cc = Coefficiente correttivo di riferimento alla zona, all'edificio, all'unità immobiliare.

Da valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il bene è censito nella Provincia di Matera Comune di Policoro nella fascia semicentrale C1 microzona catastale 1.

In questa zona gli immobili, a destinazione residenziale economica, sono valutati al lordo della superficie, con uno stato conservativo normale, tra un minimo di 700,00 €/mq e un massimo di 1050,00 €/mq (valore medio 875,00 €/mq) (www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi).

Le valutazioni date dal Borsino Immobiliare, per quanto riguarda gli immobili a destinazione residenziale economica, si aggirano tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 532,00 con un valore medio di €/mq 443,00.

Operando la media tra le due valutazioni, il valore congruo per questa tipologia di appartamento è di 659,00 €/mq.

Per stimare il coefficiente correttivo si è tenuto conto di determinate caratteristiche e cioè:

Zona: caratteristiche posizionali (centralità, vicinanza) 0,0;

Zona: caratteristiche funzionali (positiva: fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, scuole, giardini, linee autobus, stazione ferroviaria, uffici pubblici, posto di polizia, negozi e superm., impianti sportivi, cinema, circoli e ritrovi; negativa: tralicci elettrici, cimiteri, binari ferroviari, ospedali carceri, discoteche, stadio, industrie)+0,1;

Zona: caratteristiche estetiche (di visuale, di fruizione diretta) 0,0;

Edificio: caratteristiche funzionali (impianti: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, citofonico, condizionamento, ascensore, piscina, giardino privato)+0,1;

Edificio caratteristiche estetiche (facciata, atrio condominiale, scala edifici, portone d'ingresso)+0,0;

Edificio: caratteristiche sociali (parametro: portiere, portone d'ingresso sempre chiuso, videocitofono, recinzione proprietà condominiale, riunioni condominiali serene, cause penali e/o civili tra condomini) +0,0;
 Edificio: conservazione (scale, facciate, tetto piano, copertura, struttura, impianti, parti comuni) +0,1;
 Edificio: aspetti funzionali (illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, zone morte, ambienti deposito, qualità servizi, qualità cucina) +0,1;
 Edificio : varianti estetiche (portone d'ingresso, porte interne, tinte e decori, pavimentazioni, piastrelle pareti w.c., piastrelle pareti cucina, rubinetteria, finestre, scuri, placche elettriche, altre rifiniture) +0,1;
 Sommando i suddetti coefficienti avremo il coefficiente complessivo: +0,5 (coefficiente correttivo totale)
 Quindi applicando la formula avremo i seguenti valori: $V=(€ 659,00 \times 1,05)$ da cui $V= € 692,00$ (valore complessivo al mq dell'immobile).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
salotto	sup reale netta	24,90	1,00	24,90
cucina	sup reale netta	11,35	1,00	11,35
ripostiglio	sup reale netta	1,38	1,00	1,38
bagno	sup reale netta	4,34	1,00	4,34
disimpegno	sup reale netta	2,05	1,00	2,05
letto	sup reale netta	16,38	1,00	16,38
bagno	sup reale netta	5,01	1,00	5,01
letto	sup reale netta	12,43	1,00	12,43
muri interni + vano scala	sup reale netta	6,67	1,00	6,67
muri esterni	sup reale netta	10,35	0,50	5,18
letto (seminterrato)	sup reale netta	16,77	0,80	13,42
laboratorio (seminterrato)	sup reale netta	18,21	0,80	14,57
bagno (seminterrato)	sup reale netta	3,72	0,80	2,98
muri interni (seminterrato)	sup reale netta	2,27	0,80	1,82
muri esterni(seminterrato)	sup reale netta	4,00	0,50	2,00
veranda coperta-ingresso-	sup reale netta	12,40	0,40	4,96
		152,23		129,42

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell'Agenzia del Territorio anno 2011.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare la superficie commerciale è così computata:

100% superficie coperta calpestabile 100% superficie occupata dai muri interni 50% superficie occupata dai muri perimetrali.

La stima è condotta al fine di determinare il più probabile valore di mercato; sarà pertanto presa in considerazione l'effettiva consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui esso si trova.

Si è scelto di adottare il metodo di stima "per confronto di valori unitari" poiché è senz'altro il criterio di stima più idoneo a fornire il valore venale più probabile e maggiormente rispondente alle effettive condizioni del mercato fondiario ed edilizio. Esso consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori di beni simili a quello oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Policoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: -Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;
 -valutazioni immobiliari OMI;
 -valutazioni immobiliari-Borsino Immobiliare-;

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

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. **(CORPO A)**

Da valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il bene è censito nella Provincia di Matera Comune di Policoro nella fascia semicentrale C1 microzona catastale 1.

In questa zona gli immobili, a destinazione residenziale economica, sono valutati al lordo della superficie, con uno stato conservativo normale, tra un minimo di 700,00 €/mq e un massimo di 1050,00 €/mq (valore medio 875,00 €/mq) (www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi).

Le valutazioni date dal Borsino Immobiliare, per quanto riguarda gli immobili a destinazione residenziale economica, si aggirano tra un minimo di €/mq 355,00 ed un massimo di €/mq 532,00 con un valore medio di €/mq 443,00. **(CORPO B)**

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222,07.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	308,00	€ 0,72	€ 222,07
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 222,07
Valore corpo			€ 222,07
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222,07
Valore complessivo diritto e quota			€ 222,07

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.572,48.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
salotto	24,90	€ 692,00	€ 17.230,80
cucina	11,35	€ 692,00	€ 7.854,20
ripostiglio	1,38	€ 692,00	€ 954,96
bagno	4,34	€ 692,00	€ 3.003,28
disimpegno	2,05	€ 692,00	€ 1.418,60
letto	16,38	€ 692,00	€ 11.334,96
bagno	5,01	€ 692,00	€ 3.466,92
letto	12,43	€ 692,00	€ 8.601,56
muri interni + vano scala	6,67	€ 692,00	€ 4.615,64
muri esterni	5,18	€ 692,00	€ 3.584,56
letto (seminterrato)	13,42	€ 692,00	€ 9.286,64
laboratorio (seminterrato)	14,57	€ 692,00	€ 10.082,44
bagno (seminterrato)	2,98	€ 692,00	€ 2.062,16
muri interni (seminterrato)	1,82	€ 692,00	€ 1.259,44
muri	2,00	€ 692,00	€ 1.384,00

esterni(seminterrato)				
veranda coperta- ingresso-	4,96	€ 692,00	€ 3.432,32	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.572,48	
Valore corpo			€ 89.572,48	
Valore Accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 89.572,48	
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.572,48	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	308,00	€ 222,07	€ 222,07
B	Abitazione di tipo economico [A3]	129,42	€ 89.572,48	€ 89.572,48

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.469,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.116,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.910,37

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 73.910,37

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 73.910,37

Lotto: 007

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 164, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 02 92, reddito dominicale: €

Note:

In fase di sopralluogo la particella era chiusa da un cancello la cui proprietà non era ben identificata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-B.

agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDASI INDAGINE IPOCATASTALE

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:** vedasi conformità urbanistica**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico****Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto si trova ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **292,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma rettangolare, pianeggiante, di modeste dimensioni, posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 292,00 mq.

Al momento del soprallongo l'accesso era sbarrato da un cancello in metallo.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da at-

tribuire al terreno sarà: 292 mq x 0,7210 €/mq= €210,53

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	292,00	1,00	292,00
		292,00		292,00

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

Il terreno in oggetto si trova ai margini di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **559,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area periferica di forma trapezoidale, pianeggiante, di modeste dimensioni, posta ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 559,00 mq.

Al momento del soprallongo l'ispezione non era possibile poichè la strada di accesso sbarrata da un cancello in metallo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 559,00 mq x 0,7210 €/mq= €403,03

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	559,00	1,00	559,00
		559,00		559,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell' Agenzia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Policoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.
 In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210,53.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	292,00	€ 0,72	€ 210,53
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210,53
Valore corpo			€ 210,53
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 210,53

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 403,04.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	559,00	€ 0,72	€ 403,04
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 403,04
Valore corpo			€ 403,04
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 403,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 403,04

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	292,00	€ 210,53	€ 210,53
A	agricolo	559,00	€ 403,04	€ 403,04

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 314,57

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 314,57

Lotto: 008

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 171, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 34 56, reddito dominicale: € 21,42, reddito agrario: € 9,82

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/06/2002 protocollo n. 53836 in atti dal 13/06/2002 (n. 597.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle

214,212,67,73,177,178,218,219,220,233,222,198,174,175,227,228

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è' caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera

in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivan-
te da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;
Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bol-
lo)+35€(tassa ipotecaria)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDASI INDAGINE IPOCATASTALE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Vedasi conformità urbanistica
agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

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

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.456,00**

il terreno risulta di forma poliforme ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area pianeggiante, attualmente usata come strada di collegamento all'interno di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 3456,00 mq.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 3456,00 mq x 0,7210 €/mq= € 2491,76

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	3.456,00	1,00	3.456,00
		3.456,00		3.456,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell' Agenzia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Policoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.
 In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.491,78.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	3.456,00	€ 0,72	€ 2.491,78
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.491,78
Valore corpo			€ 2.491,78
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.491,78
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.491,78

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	3.456,00	€ 2.491,78	€ 2.491,78

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.192,78

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 2.192,78

Lotto: 009

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 227, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 01 16, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,33

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/2005 protocollo n. MT0049326 in atti dal 22/07/2005 (n. 49326.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 175,171,228,90

Identificativo corpo: B

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 228, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0 28 64, reddito dominicale: € 17.75, reddito agrario: € 8.14

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/2005 protocollo n. MT0049326 in atti dal 22/07/2005 (n. 49326.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 227,171,69,101,102,99,98,95,90

Identificativo corpo: C

agricolo sito in frazione: Policoro, via zuccherificio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in POTENZA , sezione censuaria Policoro, foglio 21, particella 69, qualità seminativo, classe ferrovia sp, superficie catastale 0 07 70

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1988 Voltura in atti dal 15/01/1993 Repertorio n.: 21057 Rogante: ZOTTA D. A. Sede: POTENZA Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 119 del 05/01/1989 (n. 3690.1/1992)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: la particella in questione confina con le particelle 228 e 70

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un' area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

La zona, che si attesta lungo la direttrice che porta verso Policoro Lido, è caratterizzata da una serie di palazzine ad uso residenziale sui lati esterni nord e sud ovest, mentre all'interno risiede uno stabile industriale in disuso una volta adibito alla lavorazione dello zucchero.

Attualmente questa area è priva di qualsiasi servizio di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: degradata

Area urbanistica: industriale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5915;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

Importo ipoteca: € 149643,89; Importo capitale: € 299287,78 ;

Iscritto/trascritto a Matera in data 20/03/2007 ai nn. 3070/513 ;

Note: Il costo di cancellazione sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A-B-C****agricolo sito in Policoro (MT), via zuccherificio****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.****Millesimi di proprietà: 1/1****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato****Avvertenze ulteriori: Non specificato****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedasi indagine ipocatastale

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Vedasi conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note: Il terreno in questione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Policoro, risulta ricadere nella Zona E.4-Aree Agricole in Ambito Paesistico- del vigente Regolamento Urbanistico****Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un'area pianeggiante, di modeste dimensioni all'interno di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Le dimensioni complessive sono di 116,00 mq.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 116,00 mq x 0,7210 €/mq= € 83,63

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.864,00**

il terreno risulta di forma poliforme ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area pianeggiante, all'interno di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Data la folta vegetazione e la presenza di una rete metallica non è stato possibile effettuare un sopralluogo

Le dimensioni complessive sono di 2864,00 mq.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro. In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 2864,00 mq x 0,7210 €/mq= € 2.064,94

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	2.864,00	1,00	2.864,00
		2.864,00		2.864,00

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

Il terreno in oggetto si trova all'interno di un'area industriale abbandonata del Comune di Policoro in prossimità della statale ss 106.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **770,00**

il terreno risulta di forma non definita ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di un'area pianeggiante, in una zona ai margini di un complesso industriale di lavorazione dello zucchero in disuso.

Data la folta vegetazione non è stato possibile effettuare un sopralluogo.

Le dimensioni complessive sono di 770,00 mq.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8- Comune di Policoro.

La particella allo stato attuale risulta essere in una zona di salvaguardia poichè limitrofa ad un tracciato ferroviario. Pertanto il valore venale attribuito sarà simile a quello dei terreni agricoli confinanti.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00. Pertanto il valore da attribuire al terreno sarà: 770,00 mq x 0,7210 €/mq= € 555,17

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno seminativo	sup reale netta	770,00	1,00	770,00
		770,00		770,00

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

Per la stima dei terreni si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Matera dell' Agenzia del Territorio anno 2011.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera-fonte Agenzia del Territorio-;

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

Da valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Matera il bene è censito nella regione agraria n. 8-Comune di Policoro.

In questa zona i terreni con destinazione "seminativi" sono valutati €/ha 7210,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83,64.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	116,00	€ 0,72	€ 83,64
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83,64
Valore corpo			€ 83,64
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 83,64

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.064,94.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	2.864,00	€ 0,72	€ 2.064,94
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.064,94
Valore corpo			€ 2.064,94
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 2.064,94
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.064,94

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 555,17.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno seminativo	770,00	€ 0,72	€ 555,17
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 555,17
Valore corpo			€ 555,17
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 555,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 555,17

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	116,00	€ 83,64	€ 83,64
A	agricolo	2.864,00	€ 2.064,94	€ 2.064,94
A	agricolo	770,00	€ 555,17	€ 555,17

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 299,00

Il costo di cancellazione delle iscrizioni sarà lo 0,50% sul valore di aggiudicazione +59,00€ (bollo)+35€(tassa ipotecaria).

Il costo riportato fa riferimento ai costi di cancellazione delle trascrizioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.404,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 2.404,75

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) certificazione notarile;
- 3) atto di rettifica notaio F. Zotta part. 1 sub. 16 ([REDACTED]);
- 4) nota di trascrizione [REDACTED];
- 5) elenco trascrizioni 2018;
- 6) nota di trascrizione;
- 7) note di iscrizioni;
- 8) estratto di mappa;
- 9) visure catastali;
- 10) visura catastale storica part. 1 sub. 16;
- 11) planimetrie catastali relative alla part. 1 sub. 16;
- 12) relazione fotografica;
- 13) documentazione urbanistica;
- 14) rilievi planimetrici;
- 15) schema fraz. part. 1 sub. 16;
- 16) ricevuta consegna deposito CTU -avv. Diso;
- 17) ricevuta consegna deposito CTU -avv [REDACTED]

Data generazione: 11-12-2018

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO FRANCESCO BRACCIALE