

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCAPULIA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **108/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fondo agricolo**  
**con annessa Stalla e tettoia**  
**riparo**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO ROSA GIACOMOBELLO  
**Codice fiscale:** GCMRSO76S69A225E  
**Studio in:** VIA DELLE NAZIONI UNITI 45 - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835680515  
**Email:** rosa.gbello@hotmail.it  
**Pec:** rosa.giacomobello@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Categoria:** Stalla [D/10]

Y

Sezione urbana di Garaguso (codice D909), foglio 18, particella 393, subalterno 2, scheda catastale MT0046319, indirizzo CONTRADA PARATA SN, piano T, comune Garaguso (MT), categoria D/10, rendita € 1129,06

**Categoria:** Fondo agricolo

sezione terreni Garaguso (codice D909), (MT)  
foglio 18, particella 394, scheda catastale MT0046322,  
qualità Porzione AA seminativo - Porzione AB uliveto ,  
classe 2, superficie catastale seminativo ha 1.83.46 - uliveto are 53.13 ,  
reddito dominicale: € seminativo 85,27 euro - uliveto 19,21 euro ,  
reddito agrario: € seminativo 47,37 euro - uliveto 17,84 euro,

**Categoria:** Fondo agricolo

Sezione terreni di Garaguso (codice D909), (MT)  
foglio 18, particella 379, scheda catastale MT0046321,  
qualità Porzione AA seminativo - Porzione AB pascolo ,  
classe seminativo classe 2 - pascolo classe 1 ,  
superficie catastale SEMINATIVO ha 5.40.26 - PASCOLO ha 1.75.26 ,  
reddito dominicale: € seminativo euro 251,12 - PASCOLO 27,15 euro ,  
reddito agrario: € seminativo 139,51 euro - PASCOLO 10,86 euro,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCAPULIA SPA, Equitalia Basilicata Spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

Comproprietari:

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

#### 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Parata, 29 - Località Parata - Garaguso (MT) - 75010

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Garaguso (MT)**  
Località/Frazione **Località Parata**  
Contrada Parata, 29

**Lotto: 001 - Fondo agricolo con annessa Stalla e tettoia riparo**

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

La documentazione in atti ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c è completa e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla relazione notarile in atti del notaio MARIA PANTALONE BELICE si evince esame ultra- ventennale effettuato presso l’Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di Matera – Uffici Territorio (Servizi Catastali e pubblicità immobiliare di Matera) delle proprietà e delle disponibilità degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla ricerca, da me CTU, effettuata presso la Direzione Provinciale di Matera – Ufficio provinciale - Territorio Servizi Catastali si riportano i seguenti dati:

**Categoria:** Stalla [D/10] –

proprietà 1000/1000 Sezione urbana di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 393 sub 2 – categoria D/10  
rendita euro 1129,06

**Categoria:** Fondo agricolo Y –

proprietà 1000/1000 Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 394 Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 1.83.46 valore dominicale 85,27 euro valore agrario 47,37 euro Porzione AB uliveto classe 2 – superficie are 53.13 valore dominicale 19,21 euro valore agrario 17,84 euro

**Categoria:** Fondo agricolo –

proprietà 1000/1000 Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 379 Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 5.40.26 valore dominicale 251,12 euro valore agrario 139,51 euro Porzione AB pascolo classe 1 – superficie ha 1.75.26 valore dominicale 27,15 euro valore agrario 10,86 euro

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

1. La porzione di terreno in Garaguso località Parata, estesa complessivamente ha 11.08.70 distinta in N.T.C.

**al foglio 18**

particella 166 di ha 1.03.40

particella 161 di ha 7.20.92

particella 164 di are 4.80

particella 147 di ha 2.48.51

**al foglio 6**

particella 199 di are 29.22

particella 201 di are 1.85

è pervenuta al Sig. dall’Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata con sede in Matera, con  
l’atto di compravendita del Notaio Ferdinando Zito del 6/10/1995 repertorio 8004, trascritto a Matera il  
3/11/1995 ai nn 7345 registro generale nn 6365 registro particolare

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**agricolo sito in Garaguso (MT) CAP: 75010 frazione: PARATA, CONTRADA PARATA SN**

Note: Fondo agricolo con annessa Stalla bovini e tettoia riparo

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato

- Ulteriori informazioni sul debitore: parte mutuataria e datrice di ipoteca

Eventuali comproprietari:

**1/2 di**

- Stato Civile: coniugato

- Ulteriori informazioni sul debitore: terzo datore di ipoteca e fideiussore

Eventuali comproprietari:

Note:

### **Figli e fideiussori nei limiti della garanzia prestata**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Dal **10/09/2013**

proprietà 1000/1000

1. Sezione urbana GARAGUSO (MT) foglio 18, particella 393, sub 2 - scheda catastale MT0046319 cat. D/10, classe 3, rendita 1129,06 euro  
variazione nel classamento del 10/09/2013 prot.n MT0079234 in atti dal 10/09/2013 variazione di classamento n. 12185.1/2013

dal **03/10/2012:**

Variazione della destinazione del 03/10/2012

Protocollo n. MT0141832N in atti dal 03/10/2012 da C/6 A D/10 (n. 9035.1/2012)

Rendita 982,00 euro

dal **04/08/2010**

Variazione nel classamento del 04/08/2010

Protocollo n. MT0163646 in atti dal 04.08.2010 n. 5901.1/2010

Part. 393 sub 1 categoria C/6 classe 4 – consistenza 480 mq – rendita euro 743,70

dal **14/10/2009**

Costituzione del 14/10/2009

Protocollo n. MT0158408 in atti dal 14/10/2009 n.1349.1/2009

Part. 393 sub 1 categoria C/6 classe 4 – consistenza 480 mq – rendita euro 743,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà 1000/1000. Dal 10/09/2013

Confini: Annesso alla Part. 394 del foglio 18 catasto terreni

**Identificato al catasto Terreni:**

Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 394

dal **09/12/2014**

Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 1.83.46

valore dominicale 85,27 euro valore agrario 47,37 euro

Porzione AB uliveto classe 2 – superficie are 53.13

valore dominicale 19,21 euro valore agrario 17,84 euro

Variazione del 09/12/2014 protocollo n. MT0112182 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.2562.1/2014)

Dal **12/10/2009**

Foglio 18 part.394 classe Seminativo 2 – sup ha 2.36.59

valore dominicale 109,97 euro valore agrario 61,09 euro

Tipo mappale del 12/10/2009 protocollo n. MT0152397 in atti dal 12/10/2009 presentato il 05/10/2009 n. 152397.1/2009

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

**Foglio 18 particella 147**

l'intestazione deriva dai seguenti atti:

DAL 06/10/1995

- Atto pubblico del 6/10/1995 VOLTURA IN ATTI dal 09/12/1995

Repertorio n. 8004

Rogante F.ZITO – sede Matera - n. 1048 del 24/10/1995 n. 3648.1/1995

DAL 25/07/1977

- Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata – Voltura in atti dal 20/03/1982 Repertorio n. 26

Rogante Regione Potenza – registrazione n. 17082

DAL 05/03/1970

- Ente di Sviluppo in Puglia e Lucania con sede in Bari

Decreto Disposizione delle autorità del 05/03/1970 in atti dal 20/03/1982

Rogante MIN AGRIC FOR sede ROMA – registrazione n. 16982

FINO AL 1970

- Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania

DAL 17/08/2009

- Variazione d'ufficio del 17/08/2009 prot. n. MT0126768 in atti dal 17/08/2009 DEFINIZ. IST.DI RETT. ACC.TO PORZIONI PROT. 126764/09 n. 1327.1/2009

Foglio 18 part. 147 Seminativo classe 2 – sup ha 2.48.51

valore dominicale 115,51 euro valore agrario 64,17 euro

DAL 12/12/2007

- Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286

Tabella di Variazione del 12/12/2007 protocollo n. MT0269355 in atti dal 12/12/2007

Trasmissione dati AGEA n. 50679.1/2007

Foglio 18 part 147

Porz. AA Seminativo 2 – ha.1.35.93

valore dominicale 63,18 euro valore agrario 35,10 euro

Porz. AB Pascolo arb. 2 – are 59.94

valore dominicale 3,71 euro valore agrario 3,41 euro

Porz. AC Uliveto 2 – are 52.64

valore dominicale 19,03 euro valore agrario 17,67 euro

10/12/1976

Foglio 18 part. 147 Seminativo 2 – ha. 2.48.51

valore dominicale 115,51 euro valore agrario 64,17 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000, dal 09/12/2014,Variazione del 09/12/2014 protocollo n. MT0112182 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.2562.1/2014)

Confini: confina con le particelle del foglio 18: 391, 142, 379, 378 e con la strada provinciale

**Identificato al catasto Terreni:**

Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 379

Foglio 18 part. 379

Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 5.40.26

valore dominicale 251,12 euro valore agrario 139,51 euro

Porzione AB pascolo classe 1 – superficie ha 1.75.26

valore dominicale 27,15 euro valore agrario 10,86 euro

Variazione Colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262

Tabella di variazione del 14.12.2011 prot. n. MT0242752 in atti dal 14/12/2011 n. 6981.1/2011

**Dal 15/05/2008**

Foglio 18 part.379 classe Seminativo 2 – sup ha 7.15.52

valore dominicale 332,58 euro valore agrario 184,77 euro

FRAZIONAMENTO protocollo n. MT0092416 in atti dal 15/05/2008 n. 92416.1/2008

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

**Foglio 18 particella 379**

l'intestazione deriva dai seguenti atti:

DAL 06/10/1995

-

Rogante F.ZITO – sede Matera - n. 1048 del 24/10/1995 n. 3648.1/1995

DAL 25/07/1977

- Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata – Voltura in atti dal 20/03/1982 Repertorio n. 26

Rogante Regione Potenza – registrazione n. 17082

DAL 05/03/1970

- Ente di Sviluppo in Puglia e Lucania con sede in Bari

Decreto Disposizione delle autorità del 05/03/1970 in atti dal 20/03/1982

Rogante MIN AGRIC FOR sede ROMA – registrazione n. 16982

FINO AL 1970

- Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania

DAL 15/05/2008

- Variazione d'ufficio del 15/05/2008 prot. n. MT0093438 in atti dal 15/05/2008

ACCORPAMENTO PORZIONI PER DEFINIZIONE TFPROT.92416/2008 N.3030.1/2008

Foglio 18 part. 161 Seminativo classe 2 – sup ha 7.20.92

valore dominicale 335,09 euro valore agrario 186,16 euro

DAL 12/12/2007

- Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286

Tabella di Variazione del 12/12/2007 protocollo n. MT0269356 in atti dal 12/12/2007

Trasmissione dati AGEA n. 50680/2007

Foglio 18 part 147

Porz. AA Seminativo 2 – ha.4.94.63

valore dominicale 229,91 euro valore agrario 127,73 euro

Porz. AB Pascolo arb. 3 – ha.2.26.29

valore dominicale 14,02 euro valore agrario 12,86 euro

Porz. AC Uliveto 2 – are 52.64

DAL 03/06/1992

Foglio 18 part. 161 Seminativo 2 – ha. 7.20.92

valore dominicale 335,09 euro valore agrario 186,16 euro

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/06/1992 in atti 29/06/1992 mod 26 55/89 n. 10.4/1992

1976

Foglio 18 part. 161 Pascolo 1 – ha. 7.20.92

valore dominicale 216.276 lire valore agrario 85.510 lire

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 DAL 14/12/2011 - Variazione Colturale

eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 Tabella di variazione del 14.12.2011

prot. n.MT0242752 in atti dal 14/12/2011 n. 6981.1/2011

Confini: confina con le particelle del foglio 18: 166, 162, 164, 394, 378, la strada provinciale, il fosso della Parata

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



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio pignorato è costituito da un fondo rustico liberamente accessibile da strada provinciale, che si estende lungo un lieve pendio ed è accessibile attraverso un percorso in terra battuta. L'ingresso è segnato da una barra di ferro girevole non serrata. Il percorso conduce a valle in un piazzale sempre in terra battuta in cui si rinviene un "locale" adibito a ricovero di animali "stalla" composto da una tettoia di protezione in lamiera grecata su travi metalliche sorrette da pilastri in acciaio che poggiano su un basamento di calcestruzzo. La stalla è priva di chiusure o muri di delimitazione perimetrali e di separazioni interne, se non lungo i lati corti nella parte basamentale, quindi non a tutta altezza fondo non è delimitato da recinzione. La zona è poco servita e attrezzata e distante di circa 4 Km dal centro abitato di Garaguso in ed è denominata Località Parata nell'agro di Garguso (MT) in zona Agricola caratterizzata da case sparse residenze a supporto delle attività di azienda agricola.

**Caratteristiche zona:** zona agricola normale - case sparse

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona agricola

**Importanti centri limitrofi:** CENTRO URBANO GARAGUSO, CENTRO URBANO GRASSANO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA IN PROSSIMITA' DEL BENE.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA IN PROSSIMITA' DEL BENE.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Occupato da: parte mutuataria e datrice di  
 ipoteca quale terzo datore di ipoteca e fideiussore e dai  
 figli per attività e residente in CALCI-  
 ,  
 e residente in  
 ) fideiussori nei limiti della garanzia prestata

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

È consentito l'asservimento di aree contermini che si trovano in un area di 500 ml appartenenti funzionalmente alla stessa azienda agricola.

La CONCESSIONE IN VARIANTE, rilascio in data 26/07/2001 al n. di prot.26/2001, determina i volumi esistenti e da costruire sia per servizi annessi che per abitazione.

Ed ossia

Volume esistente per "servizi annessi" .....1.873,02 mc

Volume da realizzare per "servizi annessi" .....4.334,01 mc  
 Sommano .....6.207,03 mc  
 A dedurre volume "fienile" non realizzato.....1.804,90 mc  
 Restano .....4.402,13 mc  
 Volume esistente per "abitazione" .....474,72 mc  
 I volumi massimi sulle particelle oggetto di pignoramento sono pari a:  
 Fg. 18 part. n° 394 ( ex 161 ) .....mq 23.659  
 Fg. 18 part. n° 379 ( ex 147 ) .....mq 71.552  
 Sommano .....mq 95.211  
 Questa superficie consente la seguente edificazione max:  
 Volume max per "servizi annessi" con indice pari al 6%.....5.712,66 mc  
 Dedotto il volume costruito ed esistente pari a .....4.402,13 mc  
 Resta edificabile il volume max per "servizi annessi" .....1.310,54 mc  
 Volume max per "abitazione" con indice pari al 3%.....2.856,33 mc  
 Dedotto il volume costruito ed esistente pari a .....474,72 mc  
 Resta edificabile il volume max per "abitazione" .....2.381,61 mc  
 N.B. non si tiene conto dei volumi edificabili ed attribuibili sulle rimanenti aree con-  
 termini di superficie totale pari a 13.742 mq in quanto le particelle non consentono  
 per la loro estensione e rispetto delle distanze dai confini poter costituire atterraggio  
 di volumi edificatori.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di **Equitalia basilicata SpA**  
 contro  
 Importo ipoteca: € 21222,30;  
 A rogito di Equitalia Basilicata SpA in data 16/04/2010 ai nn. 575/2010;  
 Iscritto/trascritto a MATERA in data 20/04/2010 ai nn. 4315/990;  
 Note: Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Calciano distinte al  
 catasto terreni al foglio 6 part. 199 e 201 in Garaguso distinte al catasto terreni al  
 foglio 18 part. 164,166,379,394
  
- Ipoteca volontaria a favore di **Banca Meridiana SpA** contro  
  
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
 Importo ipoteca: € 270000,00; Importo capitale: € 150000,00;  
 A rogito di notaio ETTORE LONIGRO in data 18/12/2009 ai nn. 83549/11187;  
**Note:** Il contratto di mutuo fondiario agrario è stato concesso dalla Banca Meridiana  
 SpA e con atto del 25.01.2010 per Notaio Paolo Talice in Treviso rep. 73259 e raccolta  
 24209 la banca Meridiana SpA si è fusa per incorporazione nella Banca Apulia SpA.  
 ipoteca sulle unità immobiliari in Garaguso alla Località Parata.  
 Foglio 18 part. 393 sub 1, categoria C6, mq 480  
 Foglio 18 part. 394 di ha 2.36.59; part. 379 di ha 7.15.52
  
- Ipoteca volontaria a favore di **Nuova Banca Mediterranea SpA** contro  
  
 Importo ipoteca: € 66522,00; Importo capitale: € 26000,00;  
 A rogito di notaio Michele Arcangelo Casino in data 14/06/2002 ai nn. 103121 in data  
 25/06/2002 ai nn. 5149/736 ;  
 Note: Foglio 18 part. 147di ha 2.48.51, part. 161 di ha 7.20.92, part. 164 di are 4.80,

part. 166 di ha 1.03.40 Foglio 6 part.199 di are 29.22; part. 201 di are 1.85

- Ipoteca volontaria a favore di **Nuova Banca Mediterranea SpA** contro

Importo ipoteca: L. 391000000; Importo capitale: L. 150000000 ;  
A rogito di notaio Michele Arcangelo Casino in data 12/10/2000 ai nn. 91556 in data 17/10/2000 ai nn. 8030/1604 ;  
Note: Foglio 18 part. 147 di ha 2.48.51, part. 161 di ha 7.20.92, part. 164 di are 4.80, part. 166 di ha 1.03.40 Foglio 6 part.199 di are 29.22; part. 201 di are 1.85

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCAPULIA SPA** contro

A rogito di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Matera in data 18/08/2016 ai nn. 1404 iscritto/trascritto a MATERA in data 18/10/2016 ai nn. 8999/7241;  
Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Garaguso alla località Parata distinte al Catasto Terreni al foglio 18  
part. 393 sub 1 di mq 480 - classe 4 - categoria C/6 (soppressa e attualmente distinta in catasto al foglio 18 part. 393 sub 2 - cat. D/10)  
part. 394 di ha 2.36.59  
part. 379 di ha 7.15.52 .

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Descrizione onere: iscrizione d'ipoteca volontaria eseguita presso la **Conservatoria dei RR.II. di Matera** ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 23/12/2009 ai nn. 10638/1897; RUOLO : ANNO 2010 NR. 0000244 VISTO 01.09.2010 SPECIE ORDINARIO CARTELLA: 06720100017946215 000 NOTIFICA 11.11.2010 DESCRIZIONE TRIBUTI 1600 - Sanzioni pecuniarie 4301 - Iva-omesso versam.art. 60 c.1 DPR 633/72-sanz.art1 940A - Costo della notifica degli atti.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

##### **Situazione dell'immobile dal 09/12/2014**

**Categoria:** Fondo agricolo

Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 394

Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 1.83.46

valore dominicale 85,27 euro valore agrario 47,37 euro

Porzione AB uliveto classe 2 – superficie are 53.13

valore dominicale 19,21 euro valore agrario 17,84 euro

##### **Situazione dell'immobile dal 14/12/2011**

**Categoria:** Fondo agricolo

Sezione terreni di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 379

Porzione AA seminativo classe 2 – superficie ha 5.40.26

valore dominicale 251,12 euro valore agrario 139,51 euro

Porzione AB pascolo classe 1 – superficie ha 1.75.26

valore dominicale 27,15 euro valore agrario 10,86 euro

**Situazione dell'immobile dal 10/09/2013**

**Categoria:** Stalla [D/10]

Sezione urbana di Garaguso (codice D909), foglio 18, part. 393 sub 2 – categoria D/10

rendita euro 1129,06

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** nessuno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** attuale/i proprietario/i).

In forza di - a rogito di Notaio F.ZITO, in data 06/10/1995, ai nn. 8004; registrato a Matera, in data 24/10/1995, ai nn. 1048.

Note: VOLTURA IN ATTI dal 09/12/1995

**Titolare/Proprietario:** Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania **proprietario/i ante ventennio al 05/03/1970.**

**Titolare/Proprietario:** Ente di Sviluppo in Puglia e Lucania con sede in Bari **proprietario/i ante ventennio**

Note: Decreto Disposizione delle autorità del 05/03/1970 in atti dal 20/03/1982

Rogante MIN AGRIC FOR sede ROMA – registrazione n. 16982

**Titolare/Proprietario:** Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata **proprietario/i ante ventennio al 06/10/1995.**

In forza di - a rogito di Regione Potenza, in data 20/03/1982, ai nn. 26; registrato a Potenza, in data 20/03/1982, ai nn. 17082.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **n.01**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: costruzione di una stalla bovini da latte di mungitura con realizzazione piazzale e stradina poderale, ovile per annessi, concimaia con vasca, captazione acqua per uso irriguo nei terreni siti in agro

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 25/01/1999 al n. di prot. 05/2000

Rilascio in data 10/03/2000 al n. di prot. n.24/2000

NOTE: Alla concessione n.05/2000 hanno fatto seguito due Varianti in corso d'opera: n.27/2000 n.26/2001 Inizio lavori in data 10/08/2000 relativi alla prima concessione in variante 27/2000 in oggetto prot. 4704 del 10.08.2000 Chiusura lavori in data 05/03/2002 relativi alla prima concessione in variante 27/2000 in oggetto prot. 1422 del 18.03.2002

Numero pratica: **n.02**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**

Per lavori: opera con finanziamento regionale e U.E. REG CEE 2025/88 E 2085/93 Per lavori: realizzazione di un capannone in acciaio ad uso stalla bovini con sala mungitura e ovile e muro in c.a, stradina di accesso

Oggetto: **variante**

Rilascio in data 13/07/2001 al n. di prot. 27/2000

NOTE: Chiusura lavori in data 05/03/2002 relativi alla prima concessione 27/2000 in oggetto prot. 1422 del 18.03.2002

Numero pratica: **n.03**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**

Per lavori: realizzazione di un capannone in acciaio ad uso stalla bovini con sala mungitura e ovile e muro in c.a, stradina di accesso aziendale e fienile con struttura in acciaio

Oggetto: **variante**

Presentazione in data 15/06/2000 al n. di prot. 3075

Rilascio in data 26/07/2001 al n. di prot. 26/2001

NOTE: Con la variante in concessione edilizia 26/2001 era prevista la costruzione di un fienile distrutto dalle piogge alluvionali del 1998 e finanziato dalla Regione per effetto della legge 185/92 ED; la struttura portante del nuovo fienile di mq 312 circa è prevista in travi e colonne in acciaio ancorate su reticolo di travi rettangolari in c.a e la copertura è prevista in pannelli composti termoisolanti senza nessuna tom-pagnatura. E' stato inoltre previsto un muro in c.a che consta di due tratti, uno perpendicolare al lato maggiore del capannone della lunghezza di ml 15.30 e l'altro parallelo allo stesso lato maggiore e distante da questo di ml 20. Tali opere non sono mai state realizzate. L'agibilità non è stata rinvenuta tra la documentazione. Motivazione: possibile perdita dei documenti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Garaguso (MT) per alluvione.

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
note: L'agibilità non è stata rinvenuta tra la documentazione.

Motivazione: possibile perdita dei documenti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Garaguso (MT) per alluvione.

Superficie complessiva realizzata di circa mq 514,00 stalla + mq 109 tettoia foraggio

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2001/2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1

piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.49 del 14-09-1992 D.P.G.R. N.452 DEL 21-05-1993
Zona omogenea:	"E" zona AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Il terreno individuato in catasto Fg 18 part. 394 e 379 oggetto di pignoramento consente una edificabilità residua pari a: volume max per "servizi annessi" 1.310,54 mc volume max per "abitazine" 2.381,61 mc salvo superiori determinazione da parte del Comune di Garaguso in sede di approvazione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Fabbricabilità Fondiaria 0,06 mc/mq per pertinenze fabbricabilità Fondiaria 0,03 mc/mq per abitazioni
Rapporto di copertura:	1/10 sup lotto
Altezza massima ammessa:	7 ml
Volume massimo ammesso:	Volume "servizi annessi" 5.712,66 mc Volume "abitazioni" 2.856,33 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Se si, quanto:	Edificabile il volume max per "servizi annessi" 1.310,54 mc volume max per "abitazione" 2.381,61 mc
Altro:	Superficie asservita 13.742 mq in base alla variante in Concessione n. 26/2001 rilasciato il 26.07.2001, ma che di fatto ritorna nel stato di diritto indipendente avendo fatto gravare i diritti edificatori totalmente assolti dal terreno oggetto di pignoramento. Infatti, non avendo costruito il fienile previsto inizialmente e pari 1.804,90 mc, tutto il volume dichiarato nel progetto annesso al Permesso di Costruire rilasciato può essere attribuito alle particelle n° 394 e 379 Fg18.

**Note sulla conformità:**

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

**Descrizione: Fondo con annessa Stalla e tettoia Foraggi di cui al punto A**

Il compendio pignorato è costituito da un fondo rustico liberamente accessibile dalla strada provinciale, che si estende lungo un lieve pendio ed è accessibile attraverso un percorso in terra battuta. L'ingresso è segnato da una barra di ferro girevole non serrata. Il fondo non è delimitato da recinzione.

Il percorso conduce a valle in un piazzale sempre in terra battuta in cui si rinviene un "locale" adibito a ricovero di animali "stalla bovini" composto da una tettoia di protezione in lamiera grecata su travi metalliche sorrette da pilastri in acciaio che poggiano su un basamento di calcestruzzo. (mq 514,00)

Il capannone in acciaio oltre la stalla ospita la sala mungitura e l'ovile con le relative attrezzature e muro in c.a.. Inoltre vi sono una prevasca e una vasca in c.a per lo stoccaggio delle deiezioni zootecniche.

Anche la stalla è priva di chiusure o muri di delimitazione perimetrali e di separazioni interne, se non lungo i lati corti nella parte basamentale, quindi non a tutta altezza.

A sud ovest nel lotto vi è una tettoia foraggi di circa 109 mq.

La stradina di accesso aziendale per ragioni altimetriche e di praticabilità si sviluppa seguendo la minore pendenza ed è lunga circa 137 ml.

Chiusura lavori in data 05/03/2002 relativi alla prima concessione **27/2000** in oggetto prot. 1422 del 18.03.2002

Nel compendio con la variante in concessione edilizia 26/2001 era prevista la costruzione di un fienile distrutto dalle piogge alluvionali del 1998 e finanziato dalla Regione per effetto della legge 185/92 ED; la struttura portante del nuovo fienile di mq 312 circa è prevista in travi e colonne in acciaio ancorate su reticolo di travi rettangolari in c.a e la copertura è prevista in pannelli composti termoisolanti senza nessuna tompagnatura.

Era stato inoltre previsto un muro in c.a che consta di due tratti, uno perpendicolare al lato maggiore del capannone della lunghezza di ml 15.30 e l'altro parallelo allo stesso lato maggiore e distante da questo di ml 20. **Queste opere non sono mai state realizzate.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq 514,00 stalla + mq 109 tettoia foraggio

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2001/2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1

piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione: la conservazione dell'immobile è normale rispetto ai tempi trascorsi dalla sua costruzione e non presenta particolari problematiche strutturali.

Necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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:**

Un "locale" adibito a ricovero di animali "stalla bovini" composto da una tettoia di protezione in lamiera grecata su travi metalliche sorrette da pilastri in acciaio che poggiano su un basamento di calcestruzzo (mq 514,00). A sud ovest nel lotto vi è una tettoia foraggi di circa 109 mq. Chiusura lavori in data 05/03/2002 relativi alla prima concessione 27/2000 in oggetto prot. 1422 del 18.03.2002 Non rinvenuta agibilità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone uso stalla	sup reale lorda	514,00	1,00	514,00
		<b>514,00</b>		<b>514,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre - Anno 2018

Zona: Suburbana/F.6P-SS.407-BASENTANA

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone/aziende agricole

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 400

**Accessori**

A

1. Tettoia

Sviluppa una superficie complessiva di 109 mq

Valore a corpo: **€ 3400**

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

La stima, non potendo avere riferimenti in atti notarili equipollenti per qualità, quantità e ubicazione, si è ritenuta riferirla ai seguenti criteri:

1. Costo di costruzione edilizia con il procedimento sintetico comparativo;
2. Riferimento valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per assimilazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di no;

Uffici del registro di no;

Ufficio tecnico di no;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: no;

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

Altre fonti di informazione:

### 1. Costo di costruzione edilizia

- D.G.R. 1942/2011: nuovi limiti di costo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata
- Determina Dirigenziale 797/2013: aggiornamento all'anno 2013 dei limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblicall metodo si basa sul determinare il costo di nuova edificazione e poi adeguarlo alle effettive condizioni dell'immobile in narrativa.  
Costo di nuova edificazione: C.T.N. = C.R.N. +  $\Sigma$  ( bi x C.R.N. base)

Costo di realizzazione tecnica: C.R.N.= C.B.N. base +  $\Sigma$  ( ai x C.B.N. base)

Costo base : C.B.N. base = 719,69 €

C.R.N. max = 1.115,52 €

C.T.N. max = 1.645,01 €

ai coefficienti di maggiorazione di C.B.N.:

- zona sismica 3 : a1 = 8%
- edificio con altezza < 10 m : a2 =5%
- vincolo paesaggistico : a3 = 5%

C.R.N. = C.B.N. base +  $\Sigma$  ( ai x C.B.N. base) = 719,9 + ( 8 + 5 + 5 ) \* 719,9 = 849,48 € < 1.115,52 €

bi - coefficienti di maggiorazione di C.R.N.:

- acquisizione area: b1 = 25%
- prospezioni geognostiche: b2 = 3%
- spese tecniche: b3 = 16%

C.T.N. = C.R.N.+ $\Sigma$ (bi x C.R.N. base) = 849,48 +(25+3+16)\*849,48 = **1.223,25 €** < 1.645,01 €

### 2. Riferimento valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per assimilazione

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: GARAGUSO

Zona: Suburbana/F.6P-SS.407-BASENTANA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: residenziale

Destinazione: produttivo

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
capannone	NORMALE	250	400	Lorda

Si assume il valore max di **400 €/mq**, in considerazione di un valore a nuovo del libero mercato e di doverlo poi declassare in termini di vetustà (anni 17).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fondo agricolo con annessa Stalla e Tettoia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 132.612,00.

La stima, non potendo avere riferimenti in atti notarili equipollenti per qualità, quantità e ubicazione, si è ritenuta riferirla ai seguenti criteri:

1. Costo di costruzione edilizia con il procedimento sintetico comparativo;
2. Riferimento valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per assimilazione.

Il valore determinato con il metodo del costo di costruzione e con i riferimenti alla banca dati dell'Agenzia del Territorio – Valori Immobiliari, sono tra loro comparabili e quindi si assume quale valore di stima dell'immobile composto da terreno e fabbricato la media dei valori

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone uso stalla	514,00	€ 430,00	€ 221.020,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 132.612,00
Valore corpo			€ 132.612,00
Valore Accessori			€ 3.400,00
Valore complessivo intero			€ 136.012,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.012,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalla e Tettoia	514,00 + 109	€ 136.012,00	€ 136.012,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Allegati**

1. Planimetria catastale generale area
2. Planimetrie catastale generale della stalla
3. Visura catastale storica alla data 13.09.2018
4. Relazione primo accesso ai luoghi e rilievo fotografico
5. Planimetria Generale Stalla
6. Planimetria generale Concessione Edilizia 2001
7. Copia Concessione Edilizia 2000
8. Copia Concessione Edilizia 2001
9. Copia parere concessione variante 2001
10. Copia doc inizio e fine lavori e parametri di progetto concessione edilizia
11. Certificato di destinazione Urbanistica
  
12. Documentazione Varia:
  - 12.1 Richiesta documentazione all'ufficio tecnico comunali di Garaguso
  - 12.2 Richiesta certificato di destinazione urbanistica
    - 12.2.1 Marche da bollo e versamenti per documentazione tecnica uffici comunali
    - 12.1.2 Ricevute pagamenti Visure Catastali
  - 12.3 Ricevute raccomandate di trasmissione comunicazioni CTU, pec
  - 12.4 Ricevute raccomandate di trasmissione copia Perizia alle parti, pec

Data generazione:  
31-10-2018

L'Esperto alla stima  
**ARCHITETTO ROSA GIACOMOBELLO**