

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-02-2022 ore 11:40

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI
Codice fiscale: BLTRRT56S09F052H
Studio in: VIA LUCANA 285 - 75100 MATERA
Telefono: 0835311200
Email: roberto.bolettieri@libero.it
Pec: roberto.bolettieri@ingpec.eu

INDICE

1	INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI	pag. 3
2	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc	pag. 3
LOTTO 1		

	CASO DI MATRIMONIO	
LOTTO 2		
4.1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 15
4.2	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	pag. 15
4.3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 16
4.4	PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 17
4.5	RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	pag. 17
4.6	VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	pag. 17
4.7	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 19
4.8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 19
4.9	VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 19
4.10	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 19
4.11	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 20
4.12	VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 20
4.13	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	pag. 20
4.14	ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pag. 21

Beni in Scanzano Jonico (MT)
Zona extraurbana del Comune di Scanzano Jonico (MT)
Lotto 1: [redacted] **- Lotto 2:** accesso da Via Gran Sasso

PARAGRAFO 1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON ACCESSO ALL'IMMOBILE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI.

Premesso che il compendio pignorato è di proprietà del solo debitore esecutato (cioè non ci sono altri comproprietari), l'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile è stato comunicato sia a quest'ultimo (cfr. allegato 1.2) che al creditore procedente (cfr. allegato 1.3).
L'accesso è stato effettuato il 10.03.2021 (cfr. allegato 1.4).

PARAGRAFO 2 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AI SENSI DELL'ART. 567, 2° comma cpc

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

Ai sensi del secondo comma dell'art. 567 cpc., il creditore precedente - con nota del 08.06.2020 e con riferimento a tutti gli immobili pignorati - ha allegato sia l'estratto del catasto (mappe e visure storiche), sia la certificazione ipotecaria nel periodo compreso fra il 01.01.2000 ed il 12.02.2020 (cioè nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29.01.2020).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Dalla documentazione in atti non risultano titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato diviso in due lotti (nn. 1 e 2).

Lotto: 001

Totale capitale

Lotto: 002**PARAGRAFO 4.1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Trattasi di un fondo rustico comprendente l'unico corpo A.

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in: Zona extraurbana del Comune di Scanzano Jonico (MT), con accesso da Via Gran Sasso a Nord.

Note: Destinazione urbanistica: terreno agricolo non edificabile - area a rischio idrogeologico elevato – vincolo paesaggistico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento

Residenza attuale: - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Corrispondenza del diritto di proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella 125, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale ha 7; are 92; ca 25, reddito dominicale: € 388,70, reddito agrario: € 204,58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella 341, qualità pascolo cespugliato, classe 4, superficie catastale are 01; ca 70, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

PARAGRAFO 4.2 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un unico fondo rustico comprendente le ptcc. nn. 125-341 del foglio 76.

Esso è delimitato a Nord da Via Gran Sasso (strada dalla quale ha accesso diretto carrabile), per una parte a Sud confina con il fiume Agri, mentre in corrispondenza degli altri lati e della parte residuale a Sud confina con altri fondi rustici di proprietà privata.

Caratteristiche zona: periferica non trasformabile in termini edilizi

Area urbanistica: ricade nel Comparto F - Sub Comparto F1 del PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo) di iniziativa comunale relativo all'ambito denominato "FOCE AGRICOLA" e fa parte delle "AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO" ai sensi del Piano Stralcio della difesa dal rischio idrogeologico (PAI), con rischio di inondazione con tempo di ritorno pari a 30 anni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Scanzano Jonico (MT).

Attrazioni paesaggistiche: spiagge del mar Jonio.

Attrazioni storiche: palazzo baronale di Scanzano Jonico

Principali collegamenti pubblici: linea autobus comunale

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al corpo A

Fondo rustico (seminativo incolto) delimitato a Nord da Via Gran Sasso (strada dalla quale ha accesso diretto carrabile), per una parte a Sud confina con gli argini del fiume Agri, mentre in corrispondenza degli altri lati e della parte residuale a Sud confina con altri fondi rustici di proprietà privata Foglio 76, ptcc. 343 – 18 – 518 – 248 – 509 – 516).-

A tale fondo, intrasformabile in termini edilizi, è attribuito un indice di fabbricabilità fondiaria pari ad 1 mc/mq, le cui volumetrie sono realizzabili in altro sito disponibile ricadente nel piano di lottizzazione (PPE di iniziativa comunale) "Foce Agri" in quanto esso ricade in area a rischio idrogeologico elevato nel PAI vigente.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: | - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale:
- Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: medio impasto sciolto di argilla e sabbia

Sistemi irrigui presenti: rete irrigua sotterranea privata (pressione massima di esercizio di 12 atmosfere) con prese di prelievo e contatore, alimentata dalla rete idrica del Consorzio di Bonifica

Colture erbacee: seminativo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: incolto

Impianti: nessuno (oltre alla rete irrigua di cui sopra)

Millesimi di proprietà: 1.000 / 1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente (trattasi di terreni)

Indice di prestazione energetica: Non specificato (trattasi di terreni)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato (trattasi di terreni)

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

PARAGRAFO 4.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in: Zona extraurbana del Comune di Scanzano Jonico (MT), con accesso diretto da Via Gran Sasso a nord

Note: Destinazione urbanistica: terreno agricolo, rientrante nelle aree a rischio idrogeologico elevato, sottoposto a vincolo paesaggistico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale: Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari: Nessuno

Corrispondenza del diritto di proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella **125**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale ha 7; are 92; ca 25, reddito dominicale: € 388,70, reddito agrario: € 204,58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella **341**, qualità pascolo cespugliato, classe 4, superficie catastale are 01; ca 70, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

PARAGRAFO 4.4 - PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali (terreni):

Intestazione:

- sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella **125**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale ha 7; are 92; ca 25, reddito dominicale: € 388,70, reddito agrario: € 204,58
- sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 76, particella **341**, qualità pascolo cespugliato, classe 4, superficie catastale are 01; ca 70, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Sussiste corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Trattandosi attualmente di terreni agricoli privi di edificazione, non sussiste la necessità di dichiarare la conformità edilizia

Conformità urbanistica: Trattandosi attualmente di terreni agricoli privi di edificazione, non sussiste la necessità di dichiarare la conformità urbanistica

PARAGRAFO 4.5 - RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi

In forza di atto pubblico di vendita a rogito di Ferdinando ZITO in data 09/07/1984 ai nn. 3247 di repertorio / 3243 di raccolta; registrato a Matera in data 08/08/1984 ai nn. 6187/5278.

PARAGRAFO 4.6 - VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Conformità edilizia: Trattandosi attualmente di terreni agricoli privi di edificazione, non sussiste la necessità di dichiarare la conformità edilizia

Conformità urbanistica: Trattandosi attualmente di terreni agricoli privi di edificazione, non sussiste la necessità di dichiarare la conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DPGR 771/97 del 09.09.1997 - DPGR 299/2001 del 16.10.2001 - DPGR 196 del 26.09.2005
Zona omogenea:	Comparto F - Sub Comparto F1 del PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo) di iniziativa comunale relativo all'ambito denominato "FOCE AGRICOLA"
Norme tecniche di attuazione:	Salvaguardia della zona riparia per una fascia di m 100 dalla battigia, ove possono essere realizzati interventi di piantumazione con essenze (alberi e cespugli), in analogia alle preesistenze. E' vietata qualsiasi opera edilizia o di disboscamento per fini agricoli ... La volumetria complessiva prevista dal PPE è da intendersi virtualmente attribuita a tutte le aree trasformabili ed a quelle intrasformabili non diversamente indennizzate ricadenti nel Piano stesso ... Conseguentemente, le volumetrie realizzabili nell'ambito di ciascun comparto edificatorio derivano non solo dalle aree del comparto stesso, ma anche dalle altre aree trasformabile e/o da quelle intrasformabili non diversamente indennizzate ... Pertanto, nell'ipotesi in cui la volumetria prevista in un comparto superi quella consentita dal PTPM (rinveniente dall'applicazione di un indice fondiario di 1 mc/mq), al realizzando comparto dovrà essere asservita una o più aree della superficie complessiva trasformabile e/o intrasformabile ... necessarie ad asservire la volumetria eccedente il valore di 1 mc/mq ... L'attuazione del PPEA potrà avvenire per singoli comparti, e nell'ambito di questi con la sequenza fissata dalla DGR n. 711/97 di approvazione del Piano. A questo fine il proprietario o i proprietari riuniti in consorzio o società delle aree di ciascun comparto dovranno presentare al Comune ... un progetto planovolumetrico esecutivo corredato ove occorra dalla documentazione relativa all'asservimento a non consentire la realizzazione della volumetria prevista ...
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq da realizzare in altro sito

Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non prevista
Volume massimo ammesso:	79.335 mc da realizzare in altro sito
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	79.335 mc da realizzare in altro sito

PARAGRAFO 4.7 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), Via Gran Sasso

Occupato dal debitore

PARAGRAFO 4.8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni: Nessuna

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da:
ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a MATERA in data 29/01/2020 ai nn. 697/583;

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna

PARAGRAFO 4.9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: A

Non ricade su suolo demaniale

PARAGRAFO 4.10 - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Identificativo corpo: A

Non sussistono pesi od oneri di altro tipo

PARAGRAFO 4.11 - INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Identificativo corpo: A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non specificato

PARAGRAFO 4.12 - VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fondo rustico (corpo A) è pari alla somma delle superfici delle particelle catastali nn. 125-341 (79.335 mq).

Per la delimitazione catastale, la destinazione futura del bene e la determinazione del valore di mercato dell'area all'attualità: cfr. elaborati grafici e tabelle allegate.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore di mercato all'attualità determinato con il metodo del valore di trasformazione dei valori di mercato dei beni futuri, questi ultimi determinati con metodi comparativi diretti

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale - Valori all'attualità:

- per il terreno considerato utilizzabile solo a pascolo: 2.000,00 €/ettaro

- per la volumetria agricola realizzabile in altro sito: 350,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Dagli elaborati grafici e dalle tabelle allegate (a cui si rinvia) risulta che:

- il valore di mercato complessivo del corpo A (quindi dell'intero Lotto 2) all'attualità è pari ad EURO 412.542,00.

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 294,00

di cui:

- per cancellazione pignoramento:

imposta ipotecaria + imposta di bollo + tassa ipotecaria = € 200 + € 59 + € 35 = € 294,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 412.248,00

Arrotondato ad EURO 412.000,00 in cifra tonda

PARAGRAFO 4.13 - VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

Trattandosi di immobili in proprietà esclusiva del debitore, non esistono quote in comproprietà.

PARAGRAFO 4.14 - ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Le certificazioni di stato civile e di stato di famiglia acquisite dall'ufficio anagrafe del Comune di Scanzano Jonico sono riportate in allegato.

Poichè il debitore non è un'impresa, il certificato della camera di commercio non sussiste.

Il regime patrimoniale in caso di matrimonio non sussiste perchè il debitore risulta vedovo.

Data generazione: 09-12-2021

L'Esperto alla stima
INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 - CARTEGGIO D'INTERESSE E VERBALI DI SOPRALLUOGO
 - 1.1 – Autorizzazione per utilizzo mezzo proprio e per un collaboratore del 19.01.2021
 - 1.2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al debitore esecutato del 25.02.2021
 - 1.3 – Comunicazione inizio operazioni peritali al creditore procedente del 09.03.2021
 - 1.4 – Verbale di accesso del 10.03.2021
 - 1.5 – Richiesta del custode all'agenzia delle entrate del 10.08.2021
 - 1.6 – Comunicazione del custode all'agenzia delle entrate del 30.08.2021
 - 1.7 – Risposta dell'agenzia delle entrate al custode dell'11.10.2021

- 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE D'INSIEME
 - 2.1 – Vista aerea d'insieme (*fonte: Google Earth*)
 - 2.2 –
 - 2.3 – Stralcio catastale: Lotto 2 – Corpo A
 - 2.4 –

 - 2.5 –

- 3 - DOCUMENTAZIONE E CERTIFICAZIONI
 - 3.1 – Trasmissione documentazione urbanistica da parte del Comune di Scanzano Jonico
 - 3.1.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica
 - 3.1.2 – Scheda strutturale aspetti turistico-ambientali e produttivi (stralcio da RU)
Norme tecniche di attuazione:
 - 3.1.3 – Norme tecniche di attuazione: Allegato D
 - 3.1.4 – Prescrizioni Commissione Tutela del Paesaggio
 - 3.1.5 – Scheda strutturale aspetti turistico-ambientali (stralcio)
Tav. P01-SsT6: progetto
 - 3.1.6 – Scheda strutturale aspetti turistico-ambientali (stralcio)
Tav. P02-SsT6: zonizzazione
 - 3.2 – Certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia del debitore
 - 3.3 – Contratto di vendita del 09.07.1984

- 4 - AGENZIA DEL TERRITORIO – QUOTAZIONI IMMOBILIARI – 1° semestre 2021
 - 4.1 – Comune di Scanzano Jonico – Zona suburbana: Abitazioni civili
 - 4.2 – Comune di Scanzano Jonico – Zona semicentrale: Uffici
 - 4.3 – Comune di Policoro – Zona suburbana: Residenziale
 - 4.4 – Comune di Policoro – Zona suburbana turistica: Residenziale
 - 4.5 – Comune di Policoro – Zona extraurbana: Magazzini

- 5 - ELABORATI GRAFICI DEL LOTTO 1

6 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

6.1 -

6.2 - LOTTO 2

6.2.1 - Corpo A: terreno agricolo

6.3 - RIEPILOGO