

TRIBUNALE DI MATERA

CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL FALLIMENTO N. 74/1997 DELLA C.V.M. DI CORETTI VITO MICHELE

^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^°^

3) FONDO RUSTICO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 50 - PARTICELLE 405 E 406, SITO IN AGRO DI MATERA CONTRADA "CHIATAMURA"

- **DATI CATASTALI E CONFINI;**
- **ESTRATTO DI MAPPA;**
- **DESCRIZIONE;**
- **ACCERTAMENTO TITOLO DI PROVENIENZA ESTREMI DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**
- **QUOTA DI PROPRIETA';**
- **POSSESSO;**
- **ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI REQUISITI RICHIESTI DALLA LEGGE N. 47/1985 (CONCESSIONE EDILIZIA, CONFORMITA' DELL'IMMOBILE REALIZZATO ED EVENTUALI MODIFICHE APPORTATE AI FABBRICATI);**
- **CONFORMITA' CATASTALE;**
- **VALUTAZIONE**

DATI CATASTALI

In catasto terreni - Comune di Matera - Coretti Vito Michele nato a Matera il 15/02/1958 proprietà per 1/1:

- Fg. 50 Particella 405 - uliveto cl. 2 - Ha 0.13.21 - R.D. € 5,46 R.A. € 4,78

- Fg. 50 Particella 406 - uliveto cl. 2 - Ha 0.00.82 - R.D. € 0,34 R.A. € 0,30

(*allegati 24-25*).

CONFINI

L'unità confina con particella 404 proprietà _____, particella 407 proprietà _____, particella 111 proprietà _____

ESTRATTO DI MAPPA

Si allega estratto di mappa censuario del foglio 50, rilasciato dalla Direzione Provinciale di Matera - Ufficio Provinciale-Territorio, prot. T49136/2023 del 20 ottobre 2023 (*allegato n. 26*).

DESCRIZIONE

Il fondo rustico è ubicati in agro di Matera alla c.da "Chiatamura", in zona nord, a circa Km 2 dal centro abitato.

E' costituito da due particelle n. 405 e n. 406 per una consistenza di Ha 0.14.03 di forma regolare assimilabile ad un rettangolo.

Il fondo su cui sono presenti alcuni alberi di ulivo, è privo di manufatti edilizi.

Si rileva dal titolo di provenienza, in seguito specificato, che per l'accesso alla particella 407, è costituita il diritto di passaggio su una strada della larghezza costante di metri lineari tre lungo il confine anche delle particelle 405-406.

Destinazione urbanistica

Il fondo ricade in territorio extraurbano e periurbano sottoposto alla disciplina VEP, zona 2 agricola.

In tale zona lo strumento urbanistico consente le trasformazioni edilizie per aziende con superficie superiore o uguale a 2 ettari.

PROVENIENZA

A seguito di Dichiarazione di Successione di _____, vedi allegato 17, apertasi in data 12/11/1990, registrata all'Ufficio del Registro di Matera al n. 669 vol. 161 in data 18/12/1990, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 7311/93 registro generale e n. 6315/93 registro particolare in data 07/10/1993, agli eredi _____, _____, **Coretti Vito Michele**, _____ veniva per legge devoluta la proprietà del fondo rustico sito in agro di Matera c.da "Chiatamura" fg. 50 particella 159.

Si precisa che per tale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 5362/2019 registro generale e n. 4069/2019 registro particolare in data 13/06/2019.

Tale particella per procedere alla divisione della stessa, con atto di aggiornamento catastale fu frazionata nelle particelle 344, 401, 402, 403, 403, 405, 406, 407.

Con atto di divisione e donazione stipulato in data 09/11/1995 per notaio Angelo Disabato (*allegato 27*), registrato a Matera al n. 2242 in data 28/11/1995, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 8053/95 registro generale e n. 6976/95 registro particolare in data 28/11/1995, i sig.ri

_____ provvedevano allo scioglimento della comunione con attribuzione in proprietà esclusiva a Coretti Vito Michele il fondo riportato al fg. 50 particelle 405 e 406.

QUOTA DI PROPRIETA'

La quota di proprietà del sig. Coretti Vito Michele pari ad 1/1 è pervenuta in forza di atto di divisione stipulato in data 09/11/1995 per notaio Angelo Disabato.

POSSESSO

Il fondo è attualmente nel possesso del sig. Coretti Vito Michele.

ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI REQUISITI RICHIESTI DALLA LEGGE N. 47/1985 (CONCESSIONE EDILIZIA, CONFORMITA' DELL'IMMOBILE REALIZZATO ED EVENTUALI MODIFICHE APPORTATE AI FABBRICATI)

Regolarità urbanistico-edilizia

Sul fondo non vi è alcun manufatto edilizio

VALUTAZIONE

Per la stima si è adottato il criterio sintetico comparativo anche in considerazione della destinazione urbanistica degli stessi, ricadenti in zona rurale, metodologia basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, presso l'Agenzia del Territorio di Matera, Regione Basilicata valori agricoli medi, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato.

Pertanto il valore è stato determinato prendendo in esame le quotazioni dei terreni in zona con medesime qualità colturali.

Le quotazioni emerse sono:

- uliveto € 11.000,00/Ha;

- Particella 405: Ha 0.13.21 x € 11.000,00/Ha = € 1.453,10

- Particella 406: Ha 0.00.82 x € 11.000,00/Ha = € $\frac{90,20}{1}$
€ **1.543,30 in c.t. € 1.550,00**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO SU OGNI SINGOLO BENE

LOTTO 3

FONDO RUSTICO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 50 - PARTICELLE 405 E 406, SITO IN AGRO DI MATERA CONTRADA "CHIATAMURA"

Si è provveduto ad eseguire una visura, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

Nota del 16/11/1995 – Reg. Part. 639 - Reg. Gen. 7717

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Bari del 14/04/1995 a favore Banca di Credito Coop. Di Santeramo in Colle contro Coretti Vito Michele e gravante, per Coretti Vito Michele:

- **quota parte ed 1/2 casa alla via Fermi fg. 67 – particella 656 sub 10, piano T-2°-3° - LOTTO 2**
- **quota parte del fondo rustico con entrostante fabbricato rurale località Chiatamura Matera fg. 50 particella 159 – are 59.44 – LOTTO 3**

Nota del 27/10/2015 – Reg. Part. 970 - Reg. Gen. 8265

Ipoteca giudiziale in rinnovazione in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Bari del 14/04/1995 a favore Banca di Credito Coop. Di Santeramo in Colle contro Coretti Vito Michele e , gravante, per Coretti Vito Michele:

- **quota di 1/2 casa alla via Fermi fg. 67 – particella 656 sub 10, piano T-2°-3° - LOTTO 2**
- **quota parte del fondo rustico con entrostante fabbricato rurale località Chiatamura Matera fg. 50 particella 159 – are 59.44 – LOTTO 3**

Trascrizioni

Nota del 23/08/1996 – Reg. Part. 5701 – Reg. Gen. 4735

Verbale di Pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Matera in data 05/08/1996 a favore di Carical Spa contro Coretti Vito Michele e per la somma di £ 122.711.449 gravante su unità immobiliari in Matera:

- **proprietà area Zona PAIP comparto C fg. 67 – particelle 2040-2074 – LOTTO 1**
- **proprietà superficiaria area Zona PAIP comparto C fg. 67–particelle 2039-2075 – LOTTO 1**
- **1/12 proprietà casa Via Fermi n. 15 fg. 67 – particella 656 sub 10 – LOTTO 2**
- **proprietà fondo rustico fg. 50 particelle 405-406 – LOTTO 3**

Nota del 17/01/2005 – Reg. Part. 358 – Reg. Gen. 300

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Matera in data 10/12/1997 a favore della Massa dei creditori del fallimento di Coretti Vito Michele contro Coretti Vito Michele. Sentenza ricadente sui seguenti beni in Matera:

- **proprietà superficiaria terreni fg. 67 p.lla 2039 are 2.71 – p.lla 2075 are 1.79 – LOTTO 1;**
- **proprietà terreni fg. 67 particella 2040 are 8.63 – particella 2074 are 1.87 – LOTTO 1;**
- **proprietà 1/12 abitazione via Fermi n. 15 fg. 67 particella 656 sub 10 – LOTTO 2;**

- proprietà 1/12 garage via Fermi n. 51 fg. 67 particella 656 sub 38 – LOTTO 2;
 - proprietà terreni fg. 50 particella 405 are 13.21 particella 405 are 82 – LOTTO 3
- Matera, 29/12/2023

IL C.T.U.
(geom. G. Sacco)