
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **239/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

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

Esperto alla stima: Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Codice fiscale: FRCNLM83P04F052K
Studio in: Via della Scienza 28 - 75100 Matera
Email: nemesisgroup83@gmail.com
Pec: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1
 Enfiteusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 23, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 11.84, reddito dominicale: € €. 44,64, reddito agrario: € €. 17,12, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1
 Enfiteusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 39, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 42.09, reddito dominicale: € €. 158,68, reddito agrario: € €. 60,87, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1
 Enfiteusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 243, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 23.63, reddito dominicale: € €. 89,09, reddito agrario: € €. 34,17, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1
 Enfiteusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 244, qualità Serra, classe U, superficie catastale 7.65, reddito dominicale: € €. 32,59, reddito agrario: € €. 12,05, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1
 -
 Enfiteusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 245, qualità Serra, classe U, superficie catastale 9.00, reddito dominicale: € €. 38,35, reddito agrario: € €. 14,18

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 256, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20.48, reddito dominicale: € €. 10,05, reddito agrario: € €. 5,29,
 Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 257, qualità Serra, classe U, superficie catastale 09.84, reddito dominicale: € €. 41,93, reddito agrario: € €. 15,50,
 Proprietà per 1/1, foglio 96, particella 258, subalterno 1, indirizzo Contrada Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 25, superficie 33, rendita € €. 67,14,
 Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 206, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 24.24, reddito dominicale: € €. 11,89, reddito agrario: € €. 6,26,
 Proprietà per 1/1, foglio 96, particella 205, subalterno 1, indirizzo Contrada Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 116 mq, rendita € €. 257,71,
 Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 97, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 28.90, reddito dominicale: € €. 7,46, reddito agrario: € €. 8,96,
 Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 98, qualità Orto Irrig, classe 1, super-



ficie catastale 29.00, reddito dominicale: € €. 109,33, reddito agrario: € €. 41,94

Lotto: 003**Corpo: A****Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Ber-

nalda, foglio 96, particella 246, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15.02, reddito dominicale: € €. 7,37, reddito agrario: € €. 3,88, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 247, qualità Serra, classe U, superficie catastale 5.04, reddito dominicale: € €. 21,47, reddito agrario: € €. 7,94, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 248, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: € €. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 249, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: € €. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 250, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: € €. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 251, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.56, reddito dominicale: € €. 10.91, reddito agrario: € €. 4.03, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 252, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.56, reddito dominicale: € €. 10.91, reddito agrario: € €. 4.03, COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 253, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.58, reddito dominicale: € €. 10.99, reddito agrario: € €. 4.06

Lotto: 004**Corpo: A****Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 254, qualità Orto irrig, classe 1, superficie catastale 20.56, reddito dominicale: € €. 77,51, reddito agrario: € €. 29,73

Corpo: B**Categoria:** Abitazione in ville [A8]**Dati Catastali:** COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2, foglio 96, particella 196, subalterno 2, indirizzo C.da Scorzone snc, piano T-1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 226 mq, rendita € 627,50, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1

Enfiteusi per 1/2, foglio 96, particella 196, subalterno 3, indirizzo C.da Scorzone snc, piano S1, comune Bernalda, categoria C/3, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 98 mq, rendita € €. 296,08



Lotto: 005**Corpo:** A**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 255, qualità Serra, classe U, superficie catastale 09.84, reddito dominicale: € €. 41,93, reddito agrario: € €. 15,50

Lotto: 006**Corpo:** A**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 208, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 13.61,

Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 2, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1.76.71, reddito dominicale: € €. 59,15, reddito agrario: € €. 35,49,

COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA (MT) Diritto del concedente 1/1
Enfiteusi 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 10, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.29.85, reddito dominicale: € €. 70,42, reddito agrario: € €. 40,24, COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA (MT) Diritto del concedente 1/1

Enfiteusi 1/ , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 145, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.88, reddito dominicale: € €. 1,02, reddito agrario: € €. 0,58

Corpo: B**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** Proprietà per 1/1, foglio 96, particella 207, subalterno 1, indirizzo C.da Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 106 mq, rendita € €. 133,45**Lotto: 007****Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** Proprietà 1/1, foglio 31, particella 2715, subalterno 1, indirizzo Via Zanardelli 73, piano T, comune Bernalda, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € €. 100,09**2. Stato di possesso****Bene:** C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012**Lotto: 001****Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Lotto: 002****Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 007

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA

Lotto: 007

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA



5. Comproprietari

Beni: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

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

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO



Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 005

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 006

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 007

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: C.da Scorzone - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 254.000,55

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 337.030,00
Prezzo da occupato: € 337.030,00

Lotto: 003
Prezzo da libero: € 247.720,00
Prezzo da occupato: € 247.720,00

Lotto: 004
Prezzo da libero: € 405.900,00
Prezzo da occupato: € 405.900,00

Lotto: 005
Prezzo da libero: € 245.000,00
Prezzo da occupato: € 245.000,00

Lotto: 006
Prezzo da libero: € 85.020,25
Prezzo da occupato: € 85.020,25

Lotto: 007
Prezzo da libero: € 50.100,00
Prezzo da occupato: € 50.100,00



Beni in **Bernalda (Matera)**
Località/Frazione **Bernalda**
C.da Scorzone

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.

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Altro

Cod. Fiscale: - Residenza: C.da Scorzone snc - Stato Civile: posata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-

teusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 23, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 11.84, reddito dominicale: € €. 44,64, reddito agrario: € €. 17,12

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITA

Confini: Confina a nord e ad ovest con la p.lla 39 sempre in ditta , a sud con le p.lle 51 e 90 in ditta e altri, 134 in ditta e altri, a est con le p.lle 40 e 112 in ditta .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-

teusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 39, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 42.09, reddito dominicale: € €. 158,68, reddito agrario: € €. 60,87

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITA

Confini: Confina a ovest e est con le p.lle 61 e 23 in ditta , a Nord con la p.lla 21 in ditta , a sud con la p.lla 51 in ditta e altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 0000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-

teusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 243, qualità Orot irrig, classe 1, superficie catastale 23.63, reddito dominicale: € €. 89,09, reddito agrario: € €. 34,17

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 n. 19171.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (pro-



tocollo n. MT0019171) presentato il 04/03/2016. Alla data del 27/06/2001 pervenne all'attuale ditta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITA

Confini: Confina a est con la p.lla 39 in ditta , a sud con la p.lla 231 in ditta
e altri, a ovest con le p.lle 38 in ditta e p.lla 130 in ditta
e altri, a Nord con la p.lla 20 in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 00000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-

teusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 244, qualità Serra, classe U, superficie catastale 7.65, reddito dominicale: € €. 32,59, reddito agrario: € €. 12,05

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 n. 19171.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. MT0019171) presentato il 04/03/2016. Alla data del 27/06/2001 pervenne all'attuale ditta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITA

Confini: Confina a est con la p.lla 39 in ditta , a sud con la p.lla 231 in ditta
e altri, a ovest con le p.lle 38 in ditta e p.lla 130 in ditta
e altri, a Nord con la p.lla 20 in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 00000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-

teusi per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 245, qualità Serra, classe U, superficie catastale 9.00, reddito dominicale: € €. 38,35, reddito agrario: € €. 14,18

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 n. 19171.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. MT0019171) presentato il 04/03/2016. Alla data del 27/06/2001 pervenne all'attuale ditta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITA

Confini: Confina a est con la p.lla 39 in ditta a sud con la p.lla 231 in ditta
e altri, a ovest con le p.lle 38 in ditta e p.lla 130 in ditta
e altri, a Nord con la p.lla 20 in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, depositi e abitazione, sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capi-
tale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del
Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 482460; Importo capi-



tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

Antonio; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbri-
cati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.lla 207 sub 1 e particella 205 sub 1, p.lla 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.lla 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
Importo ipoteca: € 500000; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipo-
teca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di
Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA 00000000018 Diritto del concedente per 1/1 Enfi-teusi 1/1 dal 27/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Disabato in data 27/06/2001 ai nn. 45688 - registrato a Matera in data 13/07/2001 ai nn. 1612 - trascritto a Matera in data 23/08/2001 ai nn. 7315.1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08
 Intestazione: Sig.ra
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342
 Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoan residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di fondo rustico utilizzabile a coltivazioni orticole. Su una porzione del terreno sono state realizzate n. 2 serre per la produzione di funghi. Sulle p.lle 39 e 23 sono presenti alberi ad alto fusto in quantità intensa e di specie diverse ed attualmente inutilizzabili per coltivazioni di alcun genere. Le serre presenti sulla ex p.lla 61 hanno una superficie totale di mq. 1.665,00 circa divisa in due struttre (mq. 765 e mq. 900). Le due serre sono costituite da n. 2 campate ognuna aventi altezza al colmo di m. 4,30 e altezza all'imposta di m. 2,60. La struttura è in acciaio tubolare con volta realizzata in acciaio tubolare Ø 60 mm (acciaio galvanizzato) con copertura in film plastico coestruso fissato con incastro a pressione nella sede ricavata dal profilato in alluminio. Sono presenti sistemi di umidificazioni utili ed adeguati alla coltivazione di funghi.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di****- Altro**

Cod. Fiscale:

Residenza: C.da Scorzone snc - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimo-

niale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.421,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee assenti

Colture arboree sono presenti alberi di medio-alto fusto di vario genere

Selvicolture è presente una folta zona ove sono situati alberi di vario genere senza alcun impianto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni non sono attualmente utilizzati per coltivazioni di alcun genere, le serre per funghi sono mantenuti in buono stato e attualmente in uso per la coltivazione di funghi.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco P.IIe 23 e 39	sup reale lorda	5.393,00	1,00	5.393,00
Serre per funghi P.IIe 244 e 245	sup reale lorda	1.665,00	1,00	1.665,00
Orto P.IIa 243	sup reale lorda	2.363,00	1,00	2.363,00
		9.421,00		9.421,00

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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 1, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un



valore al mq. di €/mq. 1.100,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco P.Ile 23 e 39	5.393,00	€ 0,35	€ 1.887,55
Serre per funghi P.Ile 244 e 245	1.665,00	€ 150,00	€ 249.750,00
Orto P.Ila 243	2.363,00	€ 1,00	€ 2.363,00
Valore corpo			€ 254.000,55
Valore Accessori			€ 254.000,55
Valore complessivo intero			€ 254.000,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 254.000,55

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	9.421,00	€ 254.000,55	€ 254.000,55

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 254.000,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 254.000,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

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: **Bernalda, C.da Scorzone****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: Proprietà

per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 256, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20.48, reddito dominicale: € €. 10,05, reddito agrario: € €. 5,29

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1028.1/2008 in atti dal 13/02/2008 Repertorio n.: 10061 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITAConfini: Confina a nord e ad ovest con la p.lla 254 sempre in ditta -
, a sud con la p.lla 206 in ditta , a est con le p.lle 231 in ditta**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Proprietà

per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 257, qualità Serra, classe U, superficie catastale 09.84, reddito dominicale: € €. 41,93, reddito agrario: € €. 15,50

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7315.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 COMPRAVENDITAConfini: E' situato all'interno della p.lla 256 in ditta**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Proprietà

per 1/1, foglio 96, particella 258, subalterno 1, indirizzo Contrada Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria C/2, classe 2, consistenza 25, superficie 33, rendita € €. 67,14

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 n. 19171.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. MT0019171) presentato il 04/03/2016. Alla data del 23/01/2008 pervenne all'attuale ditta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1028.1/2008 in atti dal 13/02/2008 Repertorio n.: 10061 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITAConfini: E' situato all'interno della p.lla 256 sempre in ditta**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Proprietà

per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 206, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 24.24, reddito dominicale: € € 11,89, reddito agrario: € €. 6,26

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2008 Repertorio n.: 10061 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1028.1/2008). Alla data del 11/07/2001 era in ditta Iustic Nunzio al quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2001 protocollo n. MT0000411 Voltura in atti dal 03/01/2007 Repertorio n.: 3340 Rogante: LAPELOSA Sede: BERNALDA Registrazione: UR Sede: PISTICCI n: 690 del 17/07/2001 COMPRAVENDITA (n. 23.1/2007)Confini: Confina a nord con la p.lla 256 in ditta , a sud con la p.lla 97 in ditta

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/1, foglio 96, particella 205, subalterno 1, indirizzo Contrada Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 116 mq, rendita € €. 257,71

Derivante da: D'UFFICIO del 22/01/2009 protocollo n. MT0011409 in atti dal 22/01/2009 Registrazione: Sede: RET. NOME (n. 454.1/2009).

Confini: E' all'interno della p.lla 206 sempre in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 97, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 28.90, reddito dominicale: € €. 7,46, reddito agrario: € €. 8,96

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2005 Repertorio n.: 8083 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6420.1/2005). Alla data del 29/12/1999 era in ditta Iustic Margherita alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1999 protocollo n. 40388 Voltura in atti dal 28/03/2000 Repertorio n.: 41968 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA Volume: 1 n: 187 del 18/01/2000 COMPRAVENDITA (n. 532.1/2000)

Confini: Confina a nord con la p.lla 206 in ditta, a sud con la p.lla 98 in ditta, a ovest con la p.lla 57 in ditta, a est con la p.lla 219 in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 98, qualità Orto Irrig, classe 1, superficie catastale 29.00, reddito dominicale: € €. 109,33, reddito agrario: € €. 41,94

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2005 Repertorio n.: 8083 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6420.1/2005). Alla data del 29/12/1999 era in ditta Iustic Margherita alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1999 protocollo n. 40388 Voltura in atti dal 28/03/2000 Repertorio n.: 41968 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA Volume: 1 n: 187 del 18/01/2000 COMPRAVENDITA (n. 532.1/2000)

Confini: Confina a nord con la p.lla 97 in ditta, a sud con strada poderale, a ovest con la p.lla 57 in ditta, a est con la p.lla 219 in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, depositi e abitazione, sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.



Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capi-
tale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del



Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 482460; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbricati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.la 207 sub 1 e particella 205 sub 1, p.la 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.la 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08
 Intestazione: Sig.ra
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342
 Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zona residenziale 0,03 mc/mq, per annessi



	agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Trattasi di fondo rustico utilizzabile a coltivazioni orticole. Su una porzione del terreno sono state realizzate n. 2 serre per la produzione di funghi. La restante superficie è in parte utilizzata come spazi di manovra, in parte zona ospitante galline, in parte zona seminativa. Sono presenti n. 2 corpi di fabbrica. Il primo individuato alla p.lla 258 che è sito all'interno di un recinto ospitante galline ed un piccolo orto. Questo fabbricato si trova in pessimo stato di manutenzione ed è presente una copertura in amianto. All'interno dello stesso fabbricato sono assenti tutti i tipi di impianti tecnologici. L'altro corpo di fabbrica è individuato catastalmente alla p.lla 205. Anche questo corpo di fabbrica si trova in un mediocre stato di manutenzione. Sono presenti infissi in alluminio sia per la porta di ingresso che per le finestre presenti. Sono presenti evidenti segni di degrado con danni subiti da umidità ed infiltrazioni provenienti dalla copertura. E' presente anche un vano adibito a WC. La pavimentazione prevalente è in piastrelle di ceramica delle dimensioni 33x33 cm. Nel bagno troviamo anche uno scaldino per l'acqua calda. Gli impianti esistenti non risultano essere in buono stato di manutenzione e non a norma. Sulla particella 97 troviamo alcuni alberi di ulivo di età diverse mentre la p.lla 98 è utilizzata a incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.395,95**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie presenza di sistemazioni irrigue consortili

Sistemi irrigui presenti sistemi di irrigazione per asperzione ed irrigazione a goccia

Colture erbacee presenza di coltivazioni orticole

Colture arboree sono presenti alberi di uliveto ed agrumeto

Selvicoltura è presente una folta zona ove sono situati alberi di alto fusto senza alcun impianto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo è suddiviso in 4 zone con la presenza di agrumeto (lungo parte della p.lla 256), colture ortiva in prossimità della p.lla 256 e parte della p.lla 98, uliveto sulla p.lla 97 e zone



di incolto sia sulla p.lla 98 che in parte della p.lla 206.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Orto p.lla 98	sup reale lorda	2.900,00	1,00	2.900,00
Uliveto p.lla 97	sup reale lorda	2.890,00	1,00	2.890,00
Orto P.lla 206	sup reale lorda	2.424,00	1,00	2.424,00
Agrumeto p.lla 256	sup reale lorda	2.048,00	1,00	2.048,00
Serre p.lla 257	sup reale lorda	984,00	1,00	984,00
Deposito p.lla 258	sup reale lorda	33,95	0,92	31,23
Abitazione p.lla 205	sup reale lorda	116,00	0,92	106,72
		11.395,95		11.383,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 2, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a



chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.100,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.

Orto irriguo €/ha 20.000,00

Uliveto €/ha 15.000,00

Agrumeto €/ha 22.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Orto p.Ila 98	2.900,00	€ 2,00	€ 5.800,00
Uliveto p.Ila 97	2.890,00	€ 1,50	€ 4.335,00
Orto P.Ila 206	2.424,00	€ 2,00	€ 4.848,00
Agrumeto p.Ila 256	2.048,00	€ 2,20	€ 4.505,60
Serre p.Ila 257	984,00	€ 250,00	€ 246.000,00
Deposito p.Ila 258	31,23	€ 450,00	€ 14.055,30
Abitazione p.Ila 205	106,72	€ 550,00	€ 58.696,00
Valore corpo			€ 337.030,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 337.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 337.030,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	11.383,95	€ 337.030,00	€ 337.030,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 337.030,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 337.030,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 337.030,00

Lotto: 003

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: Bernalda, C.da Scorzone****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Altro**

Cod. Fiscale: - Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 246, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15.02, reddito dominicale: € €. 7,37, reddito agrario: € €. 3,88

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1028.1/2008 in atti dal 13/02/2008 Repertorio n.: 10061 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITAConfini: Confina a nord con la p.lla 130 sempre in ditta e altri, a sud con la p.lla 254 in ditta , a est con la p.lla 231 in ditta**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 247, qualità Serra, classe U, superficie catastale 5.04, reddito dominicale: € €. 21,47, reddito agrario: € €. 7,94

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal 17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999Confini: E' situato all'interno della p.lla 246 in ditta .**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 248, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: € €. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal 17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999Confini: E' situato all'interno della p.lla 246 sempre in ditta**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente

foglio 96, particella 249, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: €
€. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal
17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione:
UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999

Confini: Confina da tutti i lati con la p.lla 246 sempre in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente a
Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 250, qualità Serra, classe U, superficie catastale 1.68, reddito dominicale: €
€. 7.16, reddito agrario: € €. 2.65

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal
17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione:
UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999

Confini: E' all'interno della p.lla 246 sempre in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente
Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 251, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.56, reddito dominicale: €
€. 10.91, reddito agrario: € €. 4.03

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal
17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione:
UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999

Confini: E' situata all'interno della p.lla 246 sempre in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente
Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 252, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.56, reddito dominicale: €
€. 10.91, reddito agrario: € €. 4.03

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal
17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione:
UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999

Confini: E' situato all'interno della p.lla 246 sempre in ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA 81001090778 Diritto del concedente
Livellario , sezione censuaria Bernalda,

foglio 96, particella 253, qualità Serra, classe U, superficie catastale 2.58, reddito dominicale: €
€. 10.99, reddito agrario: € €. 4.06

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura n. 2380.3/1999 in atti dal
17/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione:
UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999

Confini: E' situata all'interno della p.lla 246 sempre in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 291664; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 482460; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbricati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.la 207 sub 1 e particella 205 sub 1, p.la 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.la 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08

Intestazione: Sig.ra

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342

Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoan residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Trattasi di fondo agricolo sul quale sono presenti n. 8 serre di diversa tipologia costruttiva. Quelle individuate catastalmente alle p.lle 251/252 e 253 sono composte da strutture a tunnel con una lunghezza di m. 30,00 e larghezza di m. 8,00. Sono arcate con tubolari del diametro di cm. 6,00/8,00 circa. Le testate sono realizzate mediante tamponature in pannello coibentato sandwich. L'ancoraggio al suolo è garantito mediante cordoli in c.a.. E' presente impianto di raffrescamento con cooling system. Le serre individuate catastalmente alle p.lle 248/249 e 250 sono anch'esse a tunnel aventi una lunghezza di m. 20,00 e larghezza di m. 8,00 e un'altezza alla volta di m. 3,70 ca. Sono prive di sistemi di areazione artificiale. Tutte le serre di cui innanzi sono provviste di impianto irriguo a pioggia. Le strutture individuate catastalmente alla p.la 247 sono utilizzate a deposito per macchinari agricoli. Sono realizzate in lamiera ed è presente un impianto di illuminazione. Hanno una lunghezza di m. 21,00 ca e larghe m. 12,00 ca. con altezza al colmo di m. 3,40. All'interno troviamo una cella frigo e anche delle cisterne per la raccolta d'acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Altro

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.058,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie presenza di sistemazioni irrigue consortili

Sistemi irrigui presenti sistemi di irrigazione per asperzione ed irrigazione a goccia

Colture erbacee produzione di funghi all'interno delle serre

Selviculture sono presenti alberi di medio-alto fusto di vario genere

Stato di manutenzione generale: buono



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Serre p.lle 251, 252 e 253	sup reale lorda	770,00	1,00	770,00
Serre p.lle 248, 249 e 250	sup reale lorda	504,00	1,00	504,00
Depositi p.la 247	sup reale lorda	504,00	1,00	504,00
Tare p.la 246	sup reale lorda	3.280,00	1,00	3.280,00
		5.058,00		5.058,00

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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 1, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di



€/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.100,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.

Orto irriguo €/ha 20.000,00

Uliveto €/ha 15.000,00

Agrumeto €/ha 22.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serre p.lle 251, 252 e 253	770,00	€ 180,00	€ 138.600,00
Serre p.lle 248, 249 e 250	504,00	€ 110,00	€ 55.440,00
Depositi p.la 247	504,00	€ 100,00	€ 50.400,00
Tare p.la 246	3.280,00	€ 1,00	€ 3.280,00
Valore corpo			€ 247.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 247.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	5.058,00	€ 247.720,00	€ 247.720,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 247.720,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 247.720,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 247.720,00



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: **Bernalda, C.da Scorzone**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Altro**

Cod. Fiscale: - Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Altro**

Cod. Fiscale: - Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 254, qualità Orto irrig, classe 1, superficie catastale 20.56, reddito dominicale: € €. 77,51, reddito agrario: € €. 29,73

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/03/2016 n. 19171.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. MT0019171) Registrazione: presentato il 04/03/2016. Alla data del 27/06/2001 pervenne alla ditta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7316.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 CESSIONE DI DIRITTI

Confini: Il fondo confina a nord con la p.lla 246 in ditta , a sud con la p.lla 256 in ditta , a est con la p.lla 231 in ditta , a ovest con la p.lla 199 in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Altro**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2, foglio 96, particella 196, subalterno 2, indirizzo C.da Scorzone snc, piano T-1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 226 mq, rendita € 627,50

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/05/2002 n. 642.1/2002 in atti dal 02/05/2002 (protocollo n. 43754) Registrazione: COSTITUZIONEConfini: Il fabbricato e' situato all'interno della p.lla 254 di proprietà**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2, foglio 96, particella 196, subalterno 3, indirizzo C.da Scorzone snc, piano S1, comune Bernalda, categoria C/3, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 98 mq, rendita € €. 296,08

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/05/2002 n. 642.1/2002 in atti dal 02/05/2002 (protocollo n. 43754) Registrazione: COSTITUZIONEConfini: Il fabbricato si trova all'interno della p.lla 254 sempre in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, abitazione e depositi sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona agricola normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Attrazioni paesaggistiche:** Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.**Attrazioni storiche:** Castello di Bernalda.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****agricolo sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B**Abitazione in ville [A8] sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Pignoramento a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Nessuna.



Nessuna.

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
Importo ipoteca: € 482460; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbricati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.lla 207 sub 1 e particella 205 sub 1, p.lla 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.lla 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
Importo ipoteca: € 291664; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 482460; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169



tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbri-
cati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.lla 207 sub 1 e particella
205 sub 1, p.lla 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.lla 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al
foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 500000; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009
ai nn. 62003/23973

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipo-
teca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di
Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione in ville [A8] sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Concessione edilizia n. 86/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una abitazione in zona Agri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/2001 al n. di prot. 13314

Rilascio in data 08/08/2001 al n. di prot. 7032

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Variante alla Concessione Edilizia

Intestazione:

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

Per lavori: Costruzione di una abitazione in zona agri variante alla conc. edil. n. 86/2001 del 08/08/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/2001 al n. di prot. 16842

Rilascio in data 08/10/2001 al n. di prot. 16842/7060

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: DIA per variazione di destinazione d'uso

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variazione della destinazione d'uso di un deposito seminterrato in laboratorio artigianale per la trasformazione di prodotti agricoli aziendali



Oggetto: variante
Presentazione in data 27/06/2006 al n. di prot. 12542
Rilascio in data 24/07/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08
Intestazione: Sig.ra
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342
Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Concessione edilizia n. 86/2001
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una abitazione in zona Agri
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/07/2001 al n. di prot. 13314
Rilascio in data 08/08/2001 al n. di prot. 7032

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Variante alla Concessione Edilizia
Intestazione:
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di una abitazione in zona agri variante alla conc. edil. n. 86/2001 del 08/08/2001
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/10/2001 al n. di prot. 16842
Rilascio in data 08/10/2001 al n. di prot. 16842/7060

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: DIA per variazione di destinazione d'uso
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variazione della destinazione d'uso di un deposito seminterrato in laboratorio artigianale per la trasformazione di prodotti agricoli aziendali
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/06/2006 al n. di prot. 12542
Rilascio in data 24/07/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08
Intestazione: Sig.ra
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342
Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342



Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in ville [A8]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoon residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in ville [A8]



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoon residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

La p.lla 254 è catastalmente individuata come orto irriguo ma in realtà quasi tutta la sua superficie fa parte del giardino a corredo della p.lla 196 (villa). All'interno della particella, infatti, troviamo una sistemazione con prato inglese, un'ampia piscina corredata da pavimentazione circostante, piccolo capanno in legno amovibile per gli attrezzi, completano il tutto anche piante ornamentali di vario genere e piccoli lampioni per la luce.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Altro

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Altro

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.056,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie presenza di sistemazioni irrigue per prato inglese

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicoltura sono presenti alberi di medio-alto fusto di vario genere

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Giaridno p.Ila 254	sup reale lorda	2.056,00	1,00	2.056,00
		2.056,00		2.056,00

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **B**

Trattasi di abitazione sviluppata su più livelli della tipologia ville/villini. Al piano terra troviamo n. 10 vani, n. 2 terrazze e n. 1 balcone. Al primo piano troviamo n. 2 vani e un terrazzo. Al piano seminterrato troviamo n. 3 vani. I vani del piano terra sono così distribuiti: soggiorno/ingresso di mq. 72,00 ca. vi si accede attraversando la veranda posta a sud. E' presente una pavimentazione in cotto di colore chiaro con decori (stile greche) lungo tutta la superficie. Lungo la parete sud troviamo anche un camino a legna e a nord ovest troviamo le scale che conducono al primo piano. A nord troviamo il vano adibito a cucina di ca. mq. 20,00. Presenta la stessa pavimentazione del soggiorno. E' stata suddivisa in n. 2 ambienti in modo da realizzare una piccola zona pranzo e una zona cottura lungo la parete a est. Sempre da soggiorno, possiamo accedere a un piccolo vano adibito a ripostiglio di ca. mq. 2,50 e in prossimità dello stesso troviamo la porta che conduce alla zona notte attraversata da un disimpegno di ca. mq. 5,50. Nella zona notte sono presenti n. 3 camere da letto per una superficie complessiva di ca. mq. 41,00, n. 2 bagni per una superficie complessiva di ca. mq. 11,50 e n. 1 ripostiglio di ca. mq. 3,00. La veranda posta a sud, ha una superficie di ca. mq. 41,00 ed è completamente chiusa su tutti i lati. Sono, inoltre presenti, un altro piccolo terrazzino a ovest di ca. mq. 7,60, e un balcone a nord di ca. mq. 6,00. Il tutto si presenta in ottimo stato di manutenzione generale, con rifiniture medio-alte, provvisto di impianto elettrico a norma, impianto idrico a norma, impianto termico a norma e impianto di climatizzazione. Dal vano scala, presente a nord-ovest del soggiorno, si può accedere sia al piano primo che al piano seminterrato. Al piano primo troviamo una stanza adibita a ufficio per una superficie di ca. mq. 28,50 con copertura a falde con altezze di 2,55 e 2,85 al colmo. Si presenta con



pavimentazione uguale a quella del piano terra. Da questo vano si accede ad un vano adibito a servizi igienici della superficie di ca. mq. 5,50. Sempre dallo studio si può accedere a una terrazza panoramica avente una superficie di ca. mq. 75,00 e una pavimentazione in cotto. Al piano seminterrato (catastalmente individuato come laboratorio artigianale), troviamo n. 3 zone. Attualmente è utilizzato a mini-appartamento/tavernetta. E' presente anche qui un camino a legna lungo la parete a ovest. E' presente anche un ingresso secondario con porta blindata sempre lungo la parete ovest. Il vano principale ha una superficie di ca. mq. 75,00 con pavimentazione sempre uguale a quella dei piani superiori. E' presente un bagno della superficie di ca. mq. 2,70. All'interno del vano adibito a bagno sono presenti alcuni segni di umidità causati da infiltrazioni d'acqua. E' infine presente un locale adibito a deposito della superficie di mq. ca. 14,00. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici rispettosi della normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **328,29**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc; ha un'altezza interna di circa: Variabile nei diversi piani

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, a parte qualche piccolo segno di infiltrazione rilevabile al piano seminterrato lungo la parete posta a nord.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Fondazioni tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **plastica** protezione: **scuretti** materiale protezione: **plastica** condizioni: **ottime**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: fibra di vetro rivestimento: verniciatura per esterni condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: singolo diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V 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: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai fabbricati. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.lla 196 sub 2	sup reale netta	236,00	1,01	238,36
Locale artigianale p.lla	sup reale netta	92,29	0,97	89,52



196 sub 3				
		328,29		327,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 1, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.200,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.



Orto irriguo €/ha 20.000,00
 Uliveto €/ha 15.000,00
 Agrumeto €/ha 22.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardin p.lla 254	2.056,00	€ 30,00	€ 61.680,00
Valore corpo			€ 61.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.680,00

B. Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.lla 196 sub 2	238,36	€ 1.200,00	€ 286.032,00
Locale artigianale p.lla 196 sub 3	89,52	€ 650,00	€ 58.188,85
Valore corpo			€ 344.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 344.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 344.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.056,00	€ 61.680,00	€ 61.680,00
B	Abitazione in ville [A8]	327,88	€ 344.220,00	€ 344.220,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 405.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 405.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 405.900,00



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: Bernalda, C.da Scorzone

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA Diritto del concedente per 1/1
Enfiteusi per 1/2

Enfiteusi per 1/2 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 255, qualità Serra, classe U, superficie catastale 09.84, reddito dominicale: € €. 41,93, reddito agrario: € €. 15,50

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2001 Voltura n. 7316.1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n. 00081870) Repertorio n.: 45688 Rogante: DISABATO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1612 del 13/07/2001 CESSIONE DI DIRITTI

Confini: E' situato all'interno della p.lla 254 in ditta .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, depositi e abitazione, sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capi-
tale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del
Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 482460; Importo capi-



tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbri-
cati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.lla 207 sub 1 e particella
205 sub 1, p.lla 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.lla 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al
foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 500000; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009
ai nn. 62003/23973

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipo-
teca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di
Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08
 Intestazione: Sig.ra
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342
 Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoon residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Trattasi di strutture per la produzione di fughi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Altro**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Altro**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **984,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La p.lla 257 si trova in buono stato di manutenzione generale. Le serre sono complete e corredate di macchinari per la ventilazione interna oltre che di idoneo impianto di irrigazione a pioggia. Sono realizzate in struttura di alluminio con pannellature a sandwich coibentate. Sono altresì presenti anche aperture lungo il tetto per l'aerazione naturale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Serre p.lla 257	sup reale lorda	984,00	1,00	984,00
		984,00		984,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 2, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.200,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.

Orto irriguo €/ha 20.000,00

Uliveto €/ha 15.000,00

Agrumeto €/ha 22.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serre p.IIa 257	984,00	€ 250,00	€ 246.000,00
Valore corpo			€ 245.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 245.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 245.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	984,00	€ 245.000,00	€ 245.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 245.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 245.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 245.000,00

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: Bernalda, C.da Scorzone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà
per 1/1, sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 208, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 13.61



Derivante da: Tipo mappale del 29/10/2008 protocollo n. MT0188780 Variazione in atti dal 29/10/2008 Registrazione: (n. 188780.1/2008).

Confini: Confina a nord, sud e est con la p.lla 2 sempre in ditta .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Proprietà
per 1/1 , sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 2, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1.76.71, reddito dominicale: € €. 59,15, reddito agrario: € €. 35,49

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/07/2008 Repertorio n.: 61167 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4301.2/2008)

Confini: Confina a ovest con la p.lla 208 in ditta , a sud con la p.lla 122 in ditta , a est con la p.lla 3 in ditta e altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA (MT) Diritto del concedente
1/1 F Enfiteusi 1/1 ,
sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 10, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.29.85, reddito dominicale: € €. 70,42, reddito agrario: € €. 40,24

Confini: Confina a nord con la p.lla 122 in ditta , a sud con la p.lla 240 in ditta - , a est con le p.lle 11 e 12 in ditta e altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: COMUNE DI BERNALDA con sede in BERNALDA (MT) Diritto del concedente
1/1 Enfiteusi 1/ ,
sezione censuaria Bernalda, foglio 96, particella 145, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1.88, reddito dominicale: € €. 1,02, reddito agrario: € €. 0,58

Confini: E' situato lungo la strada che conduce al fondo, trattasi di un relitto stradale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà
per 1/1, foglio 96, particella 207, subalterno 1, indirizzo C.da Scorzone snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 106 mq, rendita € €. 133,45

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/10/2008 n. 1724.1/2008 in atti dal 30/10/2008 (protocollo n. MT0190249) Registrazione: COSTITUZIONE.

Confini: E' situato all'interno della p.lla 208 in ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare costituito da terreni, strutture per la funghicoltura, depositi e abitazione, sono situati in zona agricola in agro di Bernalda - Sezione di Montescaglioso. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, si possono raggiungere facilmente i locali e i terreni mediante strade principali asfaltate e strade interpoderali tenute in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



- Pignoramento a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capi-
tale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del
Comune di Bernalda al foglio 31 p.lla 2715 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 482460; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio
Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbri-
cati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.la 207 sub 1 e particella
205 sub 1, p.la 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.la 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al
foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro



; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 291664; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Bernalda al foglio 31 p.la 2715 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro Importo ipoteca: € 482460; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012 ai nn. 12487/6169

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbricati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.la 207 sub 1 e particella 205 sub 1, p.la 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.la 519 sub 14 e p.la 2004 sub 7; terreni al foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62003/23973

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro ; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bernalda (Matera), C.da Scorzone

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08

Intestazione: Sig.ra

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342

Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bernalda, C.da Scorzone**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08

Intestazione: Sig.ra

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342

Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo popolare [A4]****Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zoon residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zona residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Trattasi di fondo rustico utilizzato prevalentemente per colture ortive. Sono presenti alcuni alberi di ulivo in assenza di sesto di impianto. La p.lla 10 è utilizzata a seminativo. Sulla p.lla 2 sono presenti alcune colture ortive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.205,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee presenza di coltivazioni orticole

Colture arboree sono presenti alberi di uliveto

Selvicolture è presente una folta zona ove sono situati alberi di alto fusto senza alcun impianto a confine della

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si trova in buono stato di manutenzione generale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.IIa 2 (seminativo e orto)	sup reale lorda	17.671,00	1,00	17.671,00
P.IIa 10 (seminativo)	sup reale lorda	12.985,00	1,00	12.985,00
P.IIa 208 (orto)	sup reale lorda	1.361,00	1,00	1.361,00
P.IIa 145 (relitto)	sup reale lorda	188,00	1,00	188,00
		32.205,00		32.205,00

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

Trattasi di fabbricato rurale adibito ad abitazione con annesso locale garage. E' sviluppato su unico livello a piano terra corredato di antistante (lato est) tettoia coperta. E' un fabbricato realizzato in muratura portante di tufo. E' diviso in due zone una l'abitazione e l'altra il locale deposito. L'abitazione risulta in un discreto stato di manutenzione. La pavimentazione prevalente è in pietra di colore scuro delle dimensioni di cm. 10x20 poste a 45°. Sono presenti n. 3 vani di cui un ingresso/soggiorno/pranzo, una camera da letto e un piccolo bagno. Il bagno ha una superficie utile di ca. mq. 2,50, la camera da letto ca. mq. 21,72, il soggiorno/pranzo ca. mq. 22,14. L'altezza interna utile è di m. 3.93 al colmo e m. 3,24 nella parte più bassa. Il solaio si presenta con volte a botte. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico senza alcun certificato della realizzazione degli stessi a norma di legge. Nel soggiorno è anche presente un camino a legna. Il locale deposito ha una superficie di ca. mq. 38,00 con copertura a una falda con altezze di m. 3,27 e m. 4,23 e anche



qui presente un impianto elettrico non a norma.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,77**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori in economia non riconducibili ad una data precisa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza interna di circa: variabile

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in un discreto stato di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **scu-**
retti materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità:
non a norma

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di
distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità:
non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai terreni agricoli. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili



a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.lla 207 sub 1	sup reale netta	75,77	0,95	71,98
		75,77		71,98

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 6, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.100,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.



I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.

Orto irriguo €/ha 20.000,00

Uliveto €/ha 15.000,00

Agrumeto €/ha 22.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.IIa 2 (seminativo e orto)	17.671,00	€ 1,50	€ 26.506,50
P.IIa 10 (seminativo)	12.985,00	€ 1,50	€ 19.477,50
P.IIa 208 (orto)	1.361,00	€ 1,50	€ 2.041,50
P.IIa 145 (relitto)	188,00	€ 0,30	€ 56,40
Valore corpo			€ 45.431,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.431,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.431,25

B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.IIa 207 sub 1	71,98	€ 550,00	€ 39.589,83
Valore corpo			€ 39.589,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.589,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.589,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	32.205,00	€ 45.431,25	€ 45.431,25
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	71,98	€ 39.589,00	€ 39.589,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 85.020,25
---	--------------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 85.020,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 85.020,25

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Via Zanardelli n. 73

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà 1/1, foglio 31, particella 2715, subalterno 1, indirizzo Via Zanardelli 73, piano T, comune Bernalda, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € €. 100,09

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/02/1999 Voltura in atti dal 16/09/1999 Repertorio n.: 41051 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 2104 del 30/08/1999 SUCC. (n. 3203.2/1999)

Confini: Confina a est con Via Zanardelli, a ovest con Via Fiume, a Nord con la p.lla 2714 in ditta e altri, a sud con la p.lla 2717 in ditta a e altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è situata nell'abitato di Bernalda lungo la via Zanardelli. Il quartiere si sviluppa nella zona semicentrale dell'abitato di Bernalda, nelle immediate vicinanze della strada principale (C.so Umberto I). La zona si trova in discreto stato di manutenzione generale.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Matera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa Madre, Chiesa del Carmine.

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in
data 02/04/2014 ai nn. 2181;
- Pignoramento a favore di , Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data 04/09/2012 ai nn. 6068;
Pignoramento immobiliare di €. 54.644,44 oltre spese e interessi.
- Pignoramento a favore di , UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Matera in data
13/03/2012 ai nn. 1858; Pignoramento immobiliare di €. 54.425,15 oltre spese e in-
teressi.

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 volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 291664; Importo capi-
tale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169 ; Note: Gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del
Comune di Bernalda al foglio 31 p.la 2715 sub 1
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro
; Importo ipoteca: € 482460; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 02/08/2012
ai nn. 12487/6169



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009 ai nn. 62004/23974 ; Note: Fabbri-
cati censiti in catasto del Comune di Bernalda al foglio 96 p.lla 207 sub 1 e particella
205 sub 1, p.lla 196 sub 2 e 3, Foglio 31 p.lla 519 sub 14 e p..lla 2004 sub 7; terreni al
foglio 96 p.lle 23, 39, 61, 145, 10, 98, 97, 58, 2, 189, 206, 208, 50.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

; Importo ipoteca: € 500000; Importo capi-
tale: € 250000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato di Bernalda in data 19/06/2009
ai nn. 62003/23973

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro

; Importo ipo-
teca: € 500000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato di
Matera in data 09/07/2008 ai nn. 61168/23234

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 2/08

Intestazione: Sig.ra

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione di n. 15 serre per la coltivazione di funghi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. 3342

Rilascio in data 21/01/2008 al n. di prot. 3342

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	Area a destinazione agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per zona residenziale 0,03 mc/mq, per annessi agricoli 0,07 mc/mq
Rapporto di copertura:	np
Altezza massima ammessa:	8,00 metri per completamento degli isolati e n. 2
Volume massimo ammesso:	np
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

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

Trattasi di unità immobiliare adibita ad appartamento e situata al piano terra. E' accessibile mediante porta di ingresso prospiciente la Via Zanardelli. La porta è in legno risalente agli anni 50/60 in discreto stato di manutenzione. L'appartamento è sviluppato in n. 5 ambienti: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera da letto e bagno. L'ingresso ha una superficie di mq. 5,70 con pavimentazione in ceramica di colore chiaro (come per la maggior parte della superficie dell'unità immobiliare). La cucina ha una superficie di ca. mq. 8,90 e lungo la parete posta a sud troviamo un rivestimento in piastrelle di colore chiaro. Il soggiorno/pranzo direttamente comunicante con l'ingresso ha una superficie di ca. mq. 13,65, la camera da letto mq. 17,30 e il bagno mq. 7,75. L'altezza utile interna è di m. 3,40. L'appartamento è completo di impianto elettrico, idrico e termico rispettosi della normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **-** Residenza: Bernalda - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,65**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 73; ha un'altezza interna di circa: 3,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai **tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali **materiale: muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente** **materiale: legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: legno condizioni: **buone**

Infissi interni **tipologia: a battente** **materiale: legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna **materiale: piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è preso in esame il modello UNI 10750 applicato ai fabbricati. Mediante tale norma vengono ad applicarsi dei coefficienti, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili a ricavare la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p.lla 2715 Sub 1	sup reale netta	51,65	0,97	50,10
		51,65		50,10

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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori desunti da osservatorio del mercato immobiliare e agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il lotto n. 7, non essendoci parametri utilizzabili dell'OMI, si è provveduto a chiedere informazioni presso agenzia immobiliari di zona. Da ciò si è evinto che il valore medio al mq. delle serre per funghicoltura è di €/mq. 150,00 per le strutture medio piccole, ed €/mq. 250,00 per le strutture più grandi ed accessoriate.

L'abitazione principale, non essendoci anche qui dati dell'OMI, avrà un valore al mq. di €/mq. 1.100,00.

Per il locale artigianale il valore al mq. sarà di €/mq. 650,00.

Il cortile situato attorno all'abitazione principale ha un valore al mq. di €/mq. 25,00.

I restanti terreni agricoli residuali utilizzabili per lo più per coltivazioni orticole avranno un valore di circa €/ha 15.000,00.

Orto irriguo €/ha 20.000,00

Uliveto €/ha 15.000,00

Agrumeto €/ha 22.000,00

Per le abitazioni in zona Via Zanardelli il valore al mq. sarà di €. 1.000,00.;

Altre fonti di informazione: Professionisti e tecnici del posto..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p.IIIa 2715 Sub 1	50,10	€ 1.000,00	€ 50.100,50
Valore corpo			€ 50.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,10	€ 50.100,00	€ 50.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù

€ 0,00



del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 50.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.100,00

Data generazione:
04-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI



Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - UNICREDIT CREDIT
MANAGEMENT BANK**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

INTEGRAZIONI

Esperto alla stima: Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Codice fiscale: FRCNLM83P04F052K
Studio in: Via della Scienza 28 - 75100 Matera
Email: nemesisgroup83@gmail.com
Pec: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it



INTEGRAZIONI

A seguito di sopralluogo del 14/12/2018 presso gli immobili oggetto di valutazione già eseguita precedentemente, si è evinto che I beni non hanno avuto alcuna modifica dalla precedente perizia di CTU.

Si ritiene opportune confermare quanto già descritto nella precedente relazione peritale sempre a firma del sottoscritto.

Si allega verbale di sopralluogo.

Data generazione:
14-01-2019

L'Esperto alla stima
Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI



VERBALI DI SOPRALUOGO

OGGI 14 DICEMBRE 2018 ALLS ORE 9:30 SONO SUI LUOGHI
OGGETTO DI VALUTAZIONE, ACCOMPAGNATO DAL MIO COLLABORATORE DI
FIDUCIA DAMIANO IACOVONI DOVE INCONTRA IL SIG.

MARIO DEL SIG. M

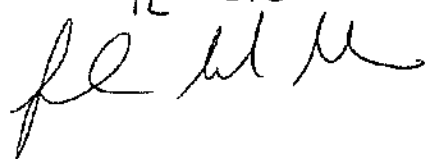
IL QUALE CI ACCOMPAGNA A

RIVISITARE I BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE. DA TALE SOPRALUOGO

SI EVINCE CHE TALI BENI NON HANNO AVUTO ALCUNA MODIFICA E

ALLS ORE 10:30 ESTANDO IL PRESUNTO VERBALE.

L.C.S.

IL CTU


Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2012 - 239/2013**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesca Patrizia BERLOCO**

PERIZIA INTEGRAZIONI

Esperto alla stima: Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Codice fiscale: FRCNLM83P04F052K
Studio in: Via Ettore Majorana n. 196 - 75100 Matera
Email: nemesisgroup83@gmail.com
Pec: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it



CHIARIMENTI

Come già depositato precedentemente, si conferma che le particelle sulle quali sono gravanti diritti del concedente sono le seguenti:

DATI CATASTALI

Comune di Bernalda

Foglio 96

Particelle 23, 39, 196 (sub 2 e 3), 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 e 255

RISULTANZE

Dal certificato rilasciato dalla Regione Basilicata – Dipartimento Politiche Agricole e Forestali – Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà, è emerso che le particelle di cui innanzi siti in agro di Bernalda sono da ritenersi di natura allodiale in quanto “antiche quote” del demanio Bufalara istituite nel 1874. (Allegato 1)

Dal certificato rilasciato dal Comune di Bernalda – 3° Settore – Tecnico, si attestache per l'affrancazione dei livelli gravanti sui terreni di cui innanzi, il capitali di affranco da versare è pari ad €. 5.033,5275 oltre spese di voltura e trascrizione. (Allegato 2).

CONCLUSIONI

Di seguito viene anche riportata una tabella dove si evincono i costi di affrancazione per ogni singola particella.



P.IIa	Qualità	Superficie	Valore affrancazione	R.D.	Valore	Affrancazione
23	Orto Irri- guo	1184	€ 372,9239	4,59	15	68,85 €
39	Orto Irri- guo	4209	€ 1.325,7066	47,82	15	717,30 €
196/2		240	€ 75,5927			11,96 €
196/3			€ -	1,5585	15	11,69 €
243	Orto Irri- guo	2363	€ 744,2729	19,76	15	296,40 €
244	Orto Irri- guo	765	€ 240,9517	19,76	15	296,40 €
245	Orto Irri- guo	900	€ 283,4725	19,76	15	296,40 €
246	Seminativo	1502	€ 473,0842	16,09	15	241,35 €
247	Seminativo	504	€ 158,7446	16,09	15	241,35 €
248	Seminativo	168	€ 52,9149	16,09	15	241,35 €
249	Seminativo	168	€ 52,9149	16,09	15	241,35 €
250	Seminativo	168	€ 52,9149	16,09	15	241,35 €
251	Seminativo	256	€ 80,6322	16,09	15	241,35 €
252	Seminativo	256	€ 80,6322	16,09	15	241,35 €
253	Seminativo	258	€ 81,2621	16,09	15	241,35 €
254	Orto Irri- guo	2056	€ 647,5773	77,51	15	1.162,65 €
255	Orto Irri- guo	984	€ 309,9300	16,09	15	241,35 €



Oggetto: CONSEGNA: Protocollo richiesta cancellazione diritto del concedente - Tribunale di
Matera - E.I. n. 239/2013

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 04/11/2017 12:10

A: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 04/11/2017 alle ore 12:10:22 (+0100) il messaggio
"Protocollo richiesta cancellazione diritto del concedente - Tribunale di Matera - E.I. n. 239/2013"
proveniente da "nicolamario.fraccalvieri@geopec.it"
ed indirizzato a "servizifinanziari@pec.wmail.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec286.20171104121017.10110.08.1.86@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: Protocollo richiesta cancellazione diritto del concedente - Tribunale di Matera - E.I. n.
239/2013

Mittente: Nicola Mario Fraccalvieri <nicolamario.fraccalvieri@geopec.it>

Data: 04/11/2017 12:10

A: comunebernalda@pcert.postecert.it, tecnicobernalda@pec.wmail.it,
servizifinanziari@pec.wmail.it

In allegato la richiesta di cui all'oggetto della presente comunicazione.

Cordiali saluti.

Geom. Nicola Mario Fraccalvieri

Questa e-mail è stata controllata per individuare virus con Avast antivirus.

<https://www.avast.com/antivirus>

— Allegati: —

dati-cert.xml	1,1 kB
postacert.eml	1,9 MB
Comune di Bernalda.pdf	1,4 MB

**DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE
E FORESTALI**

Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole,
Infrastrutture Rurali s. p. – USI CIVICI -
Via V. Verrastro, 10 - 85100 Potenza

Oggetto: Richiesta di certificazione di presenza / assenza di usi civici.

Il/la sottoscritto/a Geom. Nicola Mario Fraccalvieri nato/a
a Matera il 04/09/1983, residente a Matera in Via
Ettore Majorana n° 196, tel. 3393337587, in qualità di (proprietario /
conduttore/delegato/altro) CTU del Tribunale di Matera,

CHIEDE,

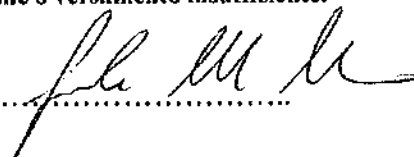
per fini consentiti dalla legge, il rilascio di un certificato attestante la presenza o l'assenza
di usi civici sull'immobile/i sito/i in agro di Bernalda,
foglio mappale n° 96 particella/e 23, 39, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251.
foglio mappale n° 96 particella/e 252, 253, 254, 255, 196 sub 2 e 196 sub 3.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.
foglio mappale n° _____ particella/e _____.

Pertanto, allega la seguente documentazione:

- **Attestazione originale** del versamento di € 20,00 (€ 20.00 per ogni ditta catastale), eseguito sul c/c.p. n.218859, intestato a: Regione Basilicata, Potenza, Servizio Tesoreria. Causale: "Certificato usi civici- L. R. n° 57/2000 e s. m ed. i."
- **Visura catastale storica** relativa ai terreni interessati;
- **Stralcio planimetrico catastale** scala 1:2000 / 1:4000;
- **Delega**, ove necessaria.

Non sarà rilasciato certificato nei casi di documentazione parziale / difforme o versamento insufficiente.

Data 03/11/2017

Firma.....

Conto **000005665262** IBAN: IT05M0301503200000005665262

Saldo disponibile

FRACCALVIERI NICOLA MARIO

Saldo contabile EUR

Bollettini

[1 Inserisci i dati](#) [2 Riepilogo](#) [3 Conferma](#)

Bollettino bianco

Bollettino pagato correttamente

Trovi la ricevuta di pagamento nella sezione «Archivio bollettini»

Riepilogo dati

Dal conto	000005665262
Ordinante	FRACCALVIERI NICOLA MARIO
Cc postale	218859
Intestato a	Regione Basilicata - Potenza - Servizio Tesoreria
Causale	Certificato usi civici - L.R. n. 57-2000 e s.m. ed i.
Importo €	20,00
Commissioni €	2,65
Importo totale €	22,65
Tipo codice	123
Eseguito da	NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Indirizzo	VIA ETTORE MAJORANA 196
CAP	75100
Città / Provincia	MATERA (MT)

Stampa

Aggiungi ai preferiti

Fineco Social

@FinecoLive - Ultimi Tweet

-  Chiusura USA: #DOW 0.10% #NASDAQ 0.95% #FtseMib -0.14% #DAX 0.28% #CAC 0.14% #EURUSD 1.1604... about 13 hours ago
-  Chiusura #Borsa: #FtseMib -0.14% #DAX 0.28% #CAC 0.14% #DOW 0.12% #NASDAQ 0.56% #EURUSD 1.1... about 18 hours ago
-  Apertura USA: #DOW -0.02% #NASDAQ 0.22% #FtseMib -0.25% #DAX 0.08% #CAC -0.11% #EURUSD 1.162... about 20 hours ago
-  Apertura #Borsa: #FtseMib 0.05% #DAX 0.21% #CAC -0.09% #Estox50 -0.05% #EURUSD 1.1647 #Oro -0.14... about a day ago
-  Asia Chiusura: #HangSeng 0.25% #ChinaA50 0.04% #FtseSingapore -0.38% #Nikkei 0.53% #GBPUSD 1.3056... about a day ago

Tutti i tweets su Fineco

SEGUICI SU



Oggetto: Tribunale di Matera - R.G. 239/2013 - SOLLECITO

Mittente: "Geom. Nicola Mario Fraccalvieri" <nicolamario.fraccalvieri@geopec.it>

Data: 05/01/2018 09:42

A: comunebernalda@pcert.postecert.it, servizifinanziari@pec.wmail.it

In riferimento alla precedente PEC inoltrata in data 4 Novembre 2017 nella quale si CHIEDEVA la quantificazione per l'eliminazione del diritto del concedente per le particelle individuate in catasto del Comune di Bernalda - Foglio 96 P.lle 23, 39, 196 (sub 2 e 3), 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 e 255, con la presente COMUNICO che ad oggi 5 Gennaio 2018 non è ancora pervenuta nessuna risposta e quantificazione in merito a quanto richiesto nonostante gli svariati solleciti telefonici effettuati.

Vi sarà udienza presso il Tribunale di Matera, in data 11 Gennaio 2018 e in così breve tempo, dato il Vs. lassismo, il sottoscritto CTU non potrà espletare l'incarico affidatogli.

Certo di un Vs. celere riscontro alle richieste già effettuate, entro e non oltre la giornata odierna (05/01/2018), con la presente si porgono cordiali saluti.

Geom. Nicola Mario Fraccalvieri

Tel.: +39 3393337587

**DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E
FORESTALI**

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE
AGRICOLE, ALLE INFRASTRUTTURE RURALI
E ALLO SVILUPPO DELLA PROPRIETA'

Via V. Verrastro, 10 – 85100 Potenza
antonio.soldo@regione.basilicata.it
0971/668718
antonio.paladino@regione.basilicata.it
0971/668722
vito.bardi@regione.basilicata.it
0971/668045



REGIONE BASILICATA

Potenza 24 NOV. 2017

Protocollo 186542

Geom. Fraccalvieri Nicola M.
Via G. Vico, 4
75100 Matera (MT)

Oggetto: Usi Civici – Certificazione

IL DIRIGENTE

VISTA la nota a firma C.T.U. Geom. Fraccalvieri Nicola Mario, con la quale si chiede di conoscere la natura giuridica dell'area interessata da:

- foglio n°96, particella/e 23-39-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-196 sub2 e sub3, in agro di Bernalda;

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

CONSULTATI gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

CERTIFICA

- che i terreni di cui in premessa, in agro di Bernalda, sono da ritenersi di natura allodiale in quanto "antiche quote" del demanio Bufalara istituite nel 1874.

La S.R.
V. Bardi

S.E.O.

La P.O.
A. Paladino



IL DIRIGENTE
Dott. Antonio Soldo





COMUNE DI BERNALDA

PROVINCIA DI MATERA

3° SETTORE - TECNICO

AL GEOM.
NICOLA MARIO
FRACCALVIERI

IL CAPO SETTORE

Rec: nicola mario, fraccalvieri@geopci.it

VISTA la richiesta prodotta il 03/11/2017 dal Geometra Nicola Mario Fraccalvieri intesa ad ottenere il calcolo del prezzo di affrancazione dei terreni gravati di uso civico siti in catasto del comune di Bernalda e riportati al foglio di mappa n. 96 particelle 23,39,196 sub 2 e 3, 243,244,245, 246,247,248,249,250,251,252,253,254 e255;
VISTE le visure storiche del catasto allegate alla richiesta;
VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 30 ottobre 2012, con Oggetto :
"Modifica ed integrazione deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 24 gennaio 2012 riguardante" Criteri per l'affrancazione dei livelli ai sensi dell'Art. 9 della Legge Regionale n.57 del 12 settembre 2000";

ATTESTA

Che per l'affrancazione dei livelli gravanti sui terreni siti al foglio di mappa n. 96 particelle 23,39,196 sub 1 e 3 ,243,244,245, 246,247,248,249,250,251,252,253,254 e255 il capitale di affranco da versare a questo Comune è di € 5.033,5275 (cinquemilazerotrentatre /5275), oltre le spese di voltura e trascrizione a carico del richiedente l'affrancazione.

IL TECNICO INCARICATO
p.a. Emanuele Brescia



IL CAPO SETTORE
ING. Giuseppe GAUDIANO

Bernalda, 05 gennaio 2018

COMUNE DI BERNALDA
Protocollo Partenza N. 306/2018 del 05-01-2018
Copia Documento

P.zza Plebiscio, 9 - 75012 - C.F. 81001050778 - P. IVA 00411050776 - ccp 12569752 - & 0835 540111 (centralino) - FAX 0835 540224

Firmato Da: FRACCALVIERI NICOLA MARIO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7d1cbb6f9e6bb8531b9f761f6721ab39



Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2012**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI

Esperto alla stima: Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Codice fiscale: FRCNLM83P04F052K
Studio in: Via Ettore Majorana 196 - 75100 Matera
Email: nemesisgroup83@gmail.com
Pec: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it



PREMESSA

In data 14 Dicembre 2018 alle ore 9:30, il sottoscritto Geom. Nicola Mario Fraccalvieri era sui luoghi oggetto di valutazione per verificare che gli stessi beni non presentassero modifiche. In tale data era presente il Sig. _____ (marito della Sig.ra _____) il quale ci accompagna su tali luoghi.

A seguito del sopralluogo, viene depositata integrazione confermando il valore dei beni come da precedenti relazioni peritali già agli atti (vedi E.I. 239/2013 e E.I. 45/2012).

In data 30/01/2019 alle ore 22:28 perviene allo scrivente, a poche ore dall'udienza del giorno 31/01/2019, PEC da parte dell'Avv. Lorenzo Bellino, in qualità di legale della Sig.ra _____ controdeduzioni a firma del P.A. Vincenzo Malvasi.

A seguito di ciò, estendo la presente risposta alle controdeduzioni.

CIRCA LA PRESENZA DI POZZI

Come giustamente descritto nelle controdeduzioni del P.A. Vincenzo Malvasi, vi è l'esistenza di pozzi, per la precision n. 5, ricadenti sulle particelle 97, 206, 256, 254 e 208 del foglio 96 del Comune di Bernalda.

Il tecnico, ha effettuato una descrizione degli stessi e una quantificazione di €. 25.000,00 (ovvero €. 5.000,00 cad.).

In effetti, nella perizia di CTU depositata è stata omessa tale quantificazione per i lotti 2 (p.lle 256, 206, 97), 4 (p.lla 254) e 6 (p.lla 208).

CIRCA L'AREA GIARDINO E PISCINA DI PROPRIETA'

In merito alla controdeduzione sollevata dal P.A. Vincenzo Malvasi circa la non quantificazione da parte del sottoscritto CTU per la piscina presente sul giardino circostante l'abitazione (p.lla 196), si fa presente che nella descrizione presente all'interno della perizia di CTU, si legge: "La p.lla 254 è catastalmente individuata come orto irriguo ma in realtà quasi tutta la sua superficie fa parte del giardino a corredo della p.lla 196 (villa). All'interno della particella, infatti, troviamo una sistemazione con prato inglese, un'ampia piscina corredata da pavimentazione circostante, piccolo capanno in legno amovibile per gli attrezzi, completano il tutto anche piante ornamentali di vario genere e piccoli lampioni per la luce."

La quantificazione della particella 254 è stata effettuata a corpo con un valore al mq. di €. 30,00 data la sua estensione.

Il valore della piscina, determinate dal P.A. Vincenzo Malvasi, può tranquillamente essere sommato al valore del lotto, non andando lo stesso ad incrementare in modo sostanziale il valore complessivo determinate pari ad €. 405.900,00 che diverrebbero **€. 435.900,00**.

CIRCA MANUFATTO PER LA COLTIVAZIONE DEI FUNGHI

In merito alla realizzazione di un manufatto strumentale che "*rappresenta un sistema innovativo di coltivazione del fungo cardoncello (cit.)*", come si può notare nelle fotografie (già presenti nelle perizie di CTU agli atti) avanti riportate, tale manufatto strumentale non era presente e quindi installato in fase successiva.





Preme sottolineare, che tale manufatto non è strutturale e quindi indispensabile per una serra ma solo un bene strumentale che può aumentare la produttività di tale serra per quanto riguarda la produzione di funghi cardoncelli. Il CTU, quindi, non è tenuto a valutare i beni mobili altrimenti avrebbe dovuto valutare anche i presenti mezzi agricoli (trattoria, ...) che sono sempre beni strumentali che supportano ed aiutano la produzione in azienda.

Per tali motivi, il valore indicato di €. 79.000,00 non può essere preso in considerazione nella valutazione "immobiliare" ma, eventualmente in un'analisi di valutazione "mobiliare" unitamente agli altri beni mobili presenti in azienda.



RIEPILOGO

Di seguito si riepilogano i lotti con il relativo valore assegnato ed aggiornato a seguito delle controdeduzioni:

Valore precedente alle controdeduzioni:

LOTTO 1 (p.lle 23, 39, 243, 244, 245) -	€. 254.000,55
LOTTO 2 (p.lle 256, 257, 258, 206, 205, 97, 98) -	€. 337.030,00
LOTTO 3 (p.lle 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253) -	€. 247.720,00
LOTTO 4 (p.lle 254, 196/2, 196/3) -	€. 405.900,00
LOTTO 5 (p.lla 255) -	€. 245.000,00
LOTTO 6 (p.lle 208, 2, 10, 145, 207/1) -	€. 85.020,25
LOTTO 7 (p.lla 2715/1) -	€. 50.100,00
TOTALE....	€. 1.624.770,80

Valore aggiornato dopo le controdeduzioni:

LOTTO 1 (p.lle 23, 39, 243, 244, 245) -	€. 254.000,55
LOTTO 2 (p.lle 256, 257, 258, 206, 205, 97, 98) -	€. 352.030,00
LOTTO 3 (p.lle 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253) -	€. 247.720,00
LOTTO 4 (p.lle 254, 196/2, 196/3) -	€. 440.900,00
LOTTO 5 (p.lla 255) -	€. 245.000,00
LOTTO 6 (p.lle 208, 2, 10, 145, 207/1) -	€. 90.020,25
LOTTO 7 (p.lla 2715/1) -	€. 50.100,00
TOTALE....	€. 1.679.770,80

Si allegano gli elenchi delle ispezioni ipotecarie effettuate sui soggetti con le note di trasrizione dei pignoramenti aggiornati al 24 Febbraio 2019.

Data generazione:
24-02-2019

L'Esperto alla stima
Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI

