

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **104/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **LORENA VOLPE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001,002,003,004

Esperto alla stima: ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO
Codice fiscale: TFRPQL81D18A662C
Email: pasqualetufariello@hotmail.it
Pec: pasquale.tufariello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Categoria:

Foglio 7, particella 1129, **subalterno 6**, indirizzo Via Filippo Tristano, scala B, interno 1, piano 1, Comune di Policoro, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 111 mq - escluse aree esterne 103 mq, rendita € 426,08 .

Foglio 7, particella 1129, **subalterno 13**, indirizzo via Filippo Tristano, scala B, piano S1, Comune Policoro, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 74,99 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Possesso: Occupato con contratto di locazione formalizzato in data 10/06/2020 con il custode giudiziario, avv. Lorena Volpe.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 – Fabbricato

Corpo: A

Valore complessivo intero: € 100.000,00



Beni in Policoro (MT)
Località/Frazione
Via Filippo Tristano n.35

Lotto: 001 - Fabbricato

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.

sito in Via Filippo Tristano n.35, Policoro (MT)

NOTE: Gli immobili accatastati al foglio 7, part. 1129 sub. 6 e sub.13 sono da considerarsi come un unico lotto, poiché il locale destinato a deposito è valutato come parte accessoria e pertinenziale dell'abitazione principale (sub. 13).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1129, subalterno 6, indirizzo Via Filippo Tristano, scala B, interno 1, piano 1, comune Policoro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 111 mq - escluse aree esterne 103 mq, rendita € 426,08 €

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1129, subalterno 13, indirizzo via Filippo Tristano, scala B, piano S1, comune Policoro, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 74,99 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere sorge a nord-ovest della città, zona destinata prevalentemente alla residenza. Nel quartiere sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie con polarità come il "Palaercole", la sede del Comune di Policoro e la Parrocchia del "Buon Pastore". La viabilità è locale e scorrevole con parcheggi buoni. Sono presenti attività commerciali e attrezzature sportive, nonché parchi urbani. Il quartiere rientra nella zona B4 (città consolidata e/o di completamento) del nuovo R.U. approvato il 21/04/2017.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), Palazzetto dello sport "Palaercole" (buona), Parrocchia " Buon Pastore" (buona), Istituto comprensivo Giovanni Paolo II (buona), attrezzature sportive (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricolo

Importanti centri limitrofi: Taranto, Matera.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Ionica 1,5 Km, Aeroporto di Brindisi 130 Km, SS407 Basentana 20 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **a fronte della locazione**
 che ha interessato la procedura esecutiva immobiliare RG 78/94, dichiarata improcedibile il 21/11/2019. In data 10/06/2020 è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione tra _____ e il custode giudiziario della procedura, avv. Lorena Volpe.

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:

- **Rinnovo Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____**
 Importo ipoteca: € 64.557,11; Importo capitale: € 25.822,84 ; A rogito di Lacciana Vincenzo in data 30/06/1987; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/07/2007 ai nn. 8421/1398 ,
- **Rinnovo Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____**
 Im-
 portato ipoteca: € 201.418,19; Importo capitale: € 126.545,11 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/01/1994 ai nn. 546/31 ; Note: rinnovo di Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 26/01/1994. Rinnovata in data 20/12/2013 al n. part. 832 e n. gen.10081,
- **Rinnovo Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____**
 Importo ipoteca: € 649.186,32; Importo capitale: € 429.848,85; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/1994 ai nn. 4051/309 ; Note: rinnovo ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Matera in data 3 maggio 1994. Rinnovo ipoteca del 22/01/2014 al n. part. 35 e al num. gen. 690.



Annotazione di restrizione trascritta in data 15/11/2016 al num.gen. 9908 e numero part. 779 con cui si esclude dall'iscrizione immobili di proprietà per l'immobile oggetto della stima,

- Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossioni a favore di
Importo ipoteca: € 62.989,38; Importo capitale: € 31.494,69;
Iscritto/trascritto a Matera in data 07/06/2017 ai nn. 4786/534

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____,
iscritto/trascritto a Matera in data 06/06/2014 ai nn.
4442/3744;
- Pignoramento a favore di _____ contro _____
iscritto/trascritto a Matera in data
14/09/2018 ai nn. 8244/6326

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

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: presenti

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: F

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede **proprietario ante ventennio** fino al **30/12/1989**. In forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO - a rogito di Notaio Vincenzo Lacanna, in data 30/12/1989, ai nn. 36749/7262; trascritto a Matera, in data 16/01/1990, ai nn. 851/804.
 Note: in virtù di assegnazione a da parte

Titolare/Proprietario: dal 30/12/1989 ad oggi (attuale proprietario). In forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO - a rogito di Notaio Vincenzo Lacanna, in data 30/12/1989, ai nn. 36749/7262; trascritto a Matera, in data 16/01/1990, ai nn. 851/804.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/1986
 Intestazione: Concessione edilizia
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: nuova costruzione di un immobile
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/08/1985 al n. di prot. 12505
 Rilascio in data 18/01/1986.
 Ultimazione lavori: 25/01/1989
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'immobile è stato costruito su suolo ricadente nel P.R.P. "zona Est 167", e pertanto è soggetto alla legge n. 865/71 art. 35 in materia di edilizia economica e popolare.

L'art. 37 comma 1 stabilisce che nel caso di procedimento esecutivo l'immobile potrà essere aggiudicato sempre in concessione superficaria o in proprietà, esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

Con comunicazione pervenuta agli intestatari in data 12.02.2004, prot. 3453, il Comune di Policoro ribadiva:

- l'inalienabilità degli immobili prima che fossero trascorsi 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune.
- La possibilità di cessione degli alloggi, trascorsi i 10 anni dal certificato di abitabilità, soltanto ai possessori dei requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari,
- Possibilità di alienare gli stessi alloggi a chiunque, trascorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, e a fronte del pagamento della somma pari alla differenza tra il prezzo di mercato del suolo all'atto della vendita e il prezzo pagato al momento dell'assegnazione.

Il Comune di Policoro ha accertato che non ha rispettato tali prescrizioni cedendo la proprietà prima dei 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità, mai rilasciato.

A fronte di ciò, per sanare la nullità degli atti di cessione, il C.C. con delibera n.46 del 28.11.2002, ha previsto il pagamento a saldo, da parte dei singoli proprietari e/o delle cooperative assegnatarie, degli oneri maggiorati di interessi legali derivanti dalla 865/71. In tal caso i vincoli di inalienabilità gravanti sugli immobili sarebbero eliminati, rendendo gli alloggi liberi ed alienabili a chiunque ne avesse interesse.



Poichè il debitore esecutato non ha mai provveduto al pagamento degli oneri, riportati nell'atto di compravendita di suolo edificatorio rientrante nel P.R.P. "zona est 167", che ammontano a circa € 3.500,00 oltre gli interessi di mora, nei tempi richiesti, il bene potrà essere alienato solo ai possessori di requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari. Tali vincoli restano a carico dell'acquirente.

Alla data della stesura della presente relazione non è stato possibile avere il supporto richiesto all'Ufficio Tecnico di Policoro per negligenza dello stesso a fronte di ripetute telefonate e PEC inviate, rimaste prive di risposta (all. 13).

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	B/4 - CITTA' CONSOLIDATA E/O IN COMPLETAMENTO - TESSUTI DEL 3° PDZ
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 Mc/mq
Altezza massima ammessa:	13 m

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A

L'immobile, appartenente ad un edificio in linea, è posto al primo piano e ad esso si accede tramite scala condominiale e/o ascensore (che alla data del sopralluogo è risultato non funzionante). Esso confina con vano scala, appartamento di altra proprietà e con cortile condominiale. L'immobile è stato costruito su suolo ricadente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, suolo pervenuto alla da parte del Comune di Policoro con atto di cessione a rogito del Segretario Capo del Comune di Policoro in data 29.7.85, rep. 1372, trascritto a Matera il 02/09/1985 ai nn. 5299/4310.

L'appartamento è formato da ingresso di forma rettangolare collegato direttamente al soggiorno, unito quest'ultimo con la cucina e la zona pranzo. Dal soggiorno, per mezzo di un piccolo disimpegno, si accede alla zona notte con due camere da letto e un bagno. La cucina, con affaccio a sud-est ha accesso ad un piccolo balcone che affaccia sul cortile interno del condominio. E' presente un altro balcone, ampio e ben



illuminato sul fronte sud al quale è possibile accedere dalla camera da letto e dal soggiorno. Infine un ultimo balcone, non vivibile per le sue dimensioni ridotte è posto sul fronte ovest e ad esso si accede dalla restante camera da letto. Tutti gli ambienti sono illuminati e ventilati in maniera naturale.

Il soggiorno dispone, oltre alla portafinestra con accesso al balcone, di una finestra alla "romana" posta sul fronte est.

Il bagno dispone di una finestra alla "romana". La porta d'ingresso è blindata. Le finiture dell'immobile sono sufficienti e comunque di tipo economico.

I pavimenti son in ceramica 30x 30 cm con presenza di rotture e lesioni.

Le porte interne, a battente, sono in legno tamburato, in condizioni sufficienti.

Alcune porte interne sono ammalorate e necessitano di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

Sono presenti cassonetti non coibentati con tapparelle in pvc.

Essi non sono in buone condizioni e richiedono opere di manutenzione e sostituzione di elementi (maniglie, cerniere, ecc).

L'altezza interna è pari a 2,70 m. Le superfici interne sono intonacate e tinteggiate e presentano fenomeni di infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità nella cucina, nelle camere da letto

e nel bagno. Gli impianti (elettrico, idrico-fognario, riscaldamento) sono funzionanti, seppur obsoleti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed allacciato alla rete urbana del gas metano.

Esso presenta terminali in ghisa in stato di degrado. Infine è presente un climatizzatore tipo split nel soggiorno.

Il garage al piano seminterrato, è di forma pressoché rettangolare, provvisto di una finestra sulla parete di fondo. Esso è lungo circa 8,70 m e largo 2,34 m.

La porta d'ingresso, a battente e totalmente apribile, è in ferro. Le pareti risultano intonacate e pitturate, mentre il pavimento è in mattonelle di graniglia 20x20 cm.

Le condizioni generali del garage sono discrete. L'edificio presenta un giardino perimetrale in parte pavimentato per l'accesso pedonale e carrabile ai garage/cantine.

Le aree pedonali sono pavimentate con autobloccanti in cls in condizioni sufficienti ma in forte stato di degrado in alcune aree del cortile.

E' presente una rampa di accesso collegata alla pubblica via e chiusa con cancello elettrico automatico.

La rampa è in comune con altro condominio anch'esso assegnato alla cooperativa "Selvaggia".

Le condizioni generali dell'immobile risultano mediocri così come le condizioni generali dell'edificio.

L'alloggio confina a nord-est con vano scala e altra proprietà del piano, mentre a sud-est, a sud, a ovest e nord-ovest confina con il giardino condominiale. Il garage confina con spazio aperto condominiale, vano scala e altro garage di altra proprietà.

superficie Lorda: 105 mq

superficie netta: 83 mq

superficie balconi: 19 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35, interno 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm



L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, compreso vano attico (solo un appartamento) di cui fuori terra n. 4 e n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in condizioni mediocri.

L'esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; le superfici, le opere in ferro e i serramenti sono in stato di degrado soprattutto sui fronti nord, ovest ed est. Sono presenti distacchi di intonaco, lacune, rigonfiamenti e macchie. Il vano scala è in condizioni normali, mentre l'ascensore risulta non funzionante.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: puntiforme in c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: pvc materiale protezione: pvc condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con strato di finitura condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura condizioni: scarse
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: scarse
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: a norma



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
		124,00		124,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. deposito

Posto al piano seminterrato
 Composto da vano unico
 Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq
 Destinazione urbanistica: C/6 - rimesse e autorimesse
 Valore a corpo: € 9.000,00



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

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (1° semestre 2019) - più probabile valore di mercato compreso tra 800 € e 950 € al mq per abitazioni di tipo economico.
- Agenzia immobiliare "Emme Casa immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 1.000 € e 1.100 € al mq per abitazioni di tipo economico.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 900 € e 1.100 € al mq per abitazioni di tipo economico;

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

- OMI: valore medio statistico pari a 875,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 1.025, 00 €/mq

Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 950,00 €/mq



8.3 Valutazione corpi:**A. residenza con deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	124,00	€ 950,00	€ 117.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.800,00
Oneri cessione alloggi			€ - 3.500,00
Ristrutturazione e vetustà detrazione del 20.00%			€ -23.560,00
Valore corpo			€ 90.740,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza con deposito	124,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.000,00



INDICE SINTETICO LOTTO 002

1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B

Categoria:

Foglio 7, particella 1129, subalterno 5, indirizzo Via Filippo Tristano, scala B, interno 2, piano Terra, Comune di Policoro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 109 mq - escluse aree esterne 101 mq, rendita € 426,08.

Foglio 7, particella 1129, subalterno 14, indirizzo via Filippo Tristano, scala B, piano S1, Comune Policoro, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € 74,99 €.

2. Stato di possesso

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B

Possesso: LIBERO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002- Fabbricato

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 - Fabbricato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Filippo Tristano n.35 - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 002 – Fabbricato

Corpo: B

Valore complessivo intero: € 93.700,00



Beni in Policoro (MT)
Località/Frazione
Via Filippo Tristano n.35

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: B.

sito in Via Filippo Tristano n.35, Policoro (MT)

NOTE: Gli immobili accatastati al foglio 7, part. 1129 sub. 5 e sub.14 sono da considerarsi come un unico lotto, poiché il locale destinato a deposito è valutato come parte accessoria e pertinenziale dell'abitazione principale (sub. 14).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**N.B: Gli immobili sotto descritti NON SONO DI PROPRIETA' DEL
BENSI' DECEDUT**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1129, subalterno 5, indirizzo Via Filippo Tristano, scala B, interno 2, piano Terra, comune Policoro, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 109 mq - escluse aree esterne 101 mq, rendita € 426,08 €

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1129, subalterno 14, indirizzo via Filippo Tristano, scala B, piano S1, comune Policoro, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € 74,99 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere sorge a nor-ovest della città, zona destinata prevalentemente alla residenza. Nel quartiere sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie con polarità come il "Palaercole", la sede del Comune di Policoro e la Parrocchia del "Buon Pastore". La viabilità è locale e scorrevole con parcheggi buoni. Sono presenti attività commerciali e attrezzature sportive, nonché parchi urbani. Il quartiere rientra nella zona B4 (città consolidata e/o di completamento) del nuovo R.U. approvato il 21/04/2017.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), Palazzetto dello sport "Palaercole" (buona), Parrocchia " Buon Pastore" (buona), Istituto comprensivo Giovanni Paolo II (buona), attrezzature sportive (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricolo

Importanti centri limitrofi: Taranto, Matera.

Attrazioni paesaggistiche: costa Ionica, Parco Nazionale del Pollino, Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Parco archeologico di Herakleia, Museo archeologico di Metaponto, Tavole Palatine, Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Ionica 1,5 Km, Aeroporto di Brindisi 130 Km, SS407 Basentana 20 Km

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Rinnovo ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 26/01/1994 e iscritto per la conservatoria di Matera il 27/01/1994 R.P. 31 R.G. 546 rinnovata in data 20/12/2013 al R.P. 832 e R.G. 10081 per un capitale di di € 126.545,11 oltre interessi per € 68.529,02, spese per 6.344,06 e per una somma complessiva di € 201.418,19 a favore
con sede e a carico di

▪

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro
iscritto/trascritto a Matera in data 06/06/2014 ai nn.
4442/3744;
- Pignoramento a favore di contro
iscritto/trascritto a Matera in data
14/09/2018 ai nn. 8244/6326.



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

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: presenti

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: F

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ con sede in _____ **proprietario ante ventennio fino al 06/11/1990**. In forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO - a rogito di Notaio Vincenzo Lacanna, in data 06/11/1990; trascritto a Matera in data 24/11/1990, ai nn. 8577/9846.

Titolare/Proprietario: _____ - **Proprietaria dal 06/11/1990 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO - a rogito di Notaio Vincenzo Lacanna, in data 06/11/1990, trascritto a Matera in data 24/11/1990, ai nn. 8577/9846.

Rinuncia all'eredità della madre da parte dei figli

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/1986

Intestazione: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di un immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/1985 al n. di prot. 12505

Rilascio in data 18/01/1986.

Ultimazione lavori: 25/01/1989

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: L'immobile è stato costruito su suolo ricadente nel P.R.P. "zona Est 167", e pertanto è soggetto alla legge n. 865/71 art. 35 in materia di edilizia economica e popolare.

L'art. 37 comma 1 stabilisce che nel caso di procedimento esecutivo l'immobile potrà essere aggiudicato sempre in concessione superficiaria o in proprietà, esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari.

Con comunicazione pervenuta agli intestatari in data 12.02.2004, prot. 3452, il Comune di Policoro ribadiva:

- l'inalienabilità degli immobili prima che fossero trascorsi 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune.
- La possibilità di cessione degli alloggi, trascorsi i 10 anni dal certificato di abitabilità, soltanto ai possessori dei requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari,
- Possibilità di alienare gli stessi alloggi a chiunque, trascorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, e a fronte del pagamento della somma pari alla differenza tra il prezzo di mercato del suolo all'atto della vendita e il prezzo pagato al momento dell'assegnazione.

Il Comune di Policoro ha accertato che _____ non ha rispettato tali prescrizioni cedendo la proprietà _____ prima dei 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità, mai rilasciato. A fronte di ciò, per sanare la nullità degli atti di cessione, il C.C. con delibera n.46 del 28.11.2002, ha previsto il pagamento a saldo, da parte dei singoli proprietari e delle cooperative assegnatarie, degli oneri maggiorati di interessi legali derivanti dalla 865/71. In tal caso i vincoli di inalienabilità gravanti sugli immobili sarebbero eliminati, rendendo gli alloggi liberi ed alienabili a chiunque ne avesse interesse. Poiché il proprietario non ha mai provveduto al pagamento degli oneri, riportati nell'atto di compravendita di suolo edificatorio rientrante nel P.R.P. "zona est 167", che ammontano a circa € 3.500,00 oltre gli interessi di mora, nei tempi richiesti, il bene potrà essere alienato solo ai possessori di requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari. Tali vincoli restano a carico dell'acquirente.

Alla data della stesura della presente relazione non è stato possibile avere il supporto richiesto all'Ufficio Tecnico di Policoro per negligenza dello stesso a fronte di ripetute telefonate e PEC inviate, rimaste prive di risposta (all. 13).

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	B/4 - CITTA' CONSOLIDATA E/O IN COMPLETAMENTO - TESSUTI DEL 3° PDZ
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 Mc/mq
Altezza massima ammessa:	13 m



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto B

L'immobile, appartenente ad un edificio in linea, è posto al primo rialzato e ad esso si accede tramite scala condominiale. Esso confina con vano scala, appartamento di altra proprietà e con cortile condominiale. L'immobile è stato costruito su suolo ricadente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, suolo pervenuto alla la parte del Comune di Policoro con atto di cessione a rogito del Segretario Capo del Comune di Policoro in data 29.7.85, rep. 1372 , trascritto a Matera il 02/09/1985 ai nn. 5299/4310.

L'appartamento è formato da ingresso collegato direttamente al soggiorno e alla cucina, posta sulla destra, e separata da quest'ultima da un muretto alto circa 1,10 m. Dal soggiorno, per mezzo di un piccolo disimpegno, si accede alla zona notte con due camere da letto e un bagno. La cucina, con affaccio a sud-est ha accesso ad un piccolo balcone che affaccia sul cortile interno del condominio. E' presente un altro balcone, di ampie dimensioni (ma con gravi ammaloramenti delle superfici), sul fronte nord al quale è possibile accedere dalla camera da letto (con n.2 portefinestre) e dal soggiorno.

La restante camera da letto con affaccio sul fronte ovest ha una finestra "alla romana".

Tutti gli ambienti sono illuminati e ventilati in maniera naturale.

Il soggiorno dispone, oltre alla portafinestra con accesso al balcone, di una finestra alla "romana" posta sul fronte est.

Il bagno dispone di una finestra alla "romana".

La porta d'ingresso è blindata. Le finiture dell'immobile sono sufficienti e comunque di tipo economico.

I pavimenti sono in ceramica 30x 30 cm , le porte interne, a battente, sono in legno tamburato, in condizioni sufficienti.

Alcune porte interne sono ammalorate e necessitano di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

Sono presenti cassonetti non coibentati con tapparelle in pvc.

L'altezza interna è pari a 2,70 m. Le superfici interne sono intonacate e tinteggiate e presentano fenomeni di infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità nel soggiorno e nelle camere da letto. Sono presenti gli impianti di riscaldamento, elettrico ed idrico-fognario. L'impianto elettrico risulta non funzionante e in condizioni di degrado.

L'impianto di riscaldamento, con terminali in ghisa, è autonomo ed allacciato alla rete urbana del gas metano. E' presente una caldaia murale posta esternamente.

Il garage al piano seminterrato, è di forma pressoché rettangolare, provvisto di una finestra sulla parete di fondo. E' formato da due divisi, in senso longitudinale, da un tramezzo. Il vano principale è lungo 634 cm e largo 240 cm. Il vano più piccolo, è largo 150 cm e lungo 455 cm.

La porta d'ingresso, a battente e totalmente apribile, è in ferro.

Le pareti risultano intonacate e pitturate, mentre il pavimento è in mattonelle sufficienti.

L'edificio presenta un giardino perimetrale in parte pavimentato per l'accesso pedonale e carrabile ai garage/cantine. Le aree pedonali sono pavimentate con autobloccanti il cls in condizioni sufficienti ma in forte stato di degrado in alcune aree del cortile.

E' presente una rampa di accesso collegata alla pubblica via e chiusa con cancello elettrico automatico.

La rampa è in comune con altro condominio anch'esso assegnato alla

Le condizioni generali dell'immobile risultano mediocri così come le condizioni generali dell'edificio. L'appartamento confina con spazi aperti condominiali, vano scala con ascensore e altro appartamento di altra proprietà dello stesso piano. Il garage confina con altro garage di altra proprietà e spazi esterni condominiali.



superficie Lorda: 98 mq
 superficie netta: 76 mq
 superficie balconi: 18 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35, interno 2;

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, compreso vano attico (solo un appartamento) di cui fuori terra n. 4 e n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in condizioni mediocri.

L'esterno dell'edificio è in condizioni mediocri; le superfici, le opere in ferro e i serramenti sono in stato di degrado soprattutto sui fronti nord, ovest ed est. Sono presenti distacchi di intonaco, lacune, rigonfiamenti e macchie. Il vano scala è in condizioni normali, mentre l'ascensore risulta non funzionante.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **puntiforme in c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **pvc** materiale protezione: **pvc** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco con strato di finitura** condizioni: **scarse**



Pavim. Interna materiale: ceramica monocottura condizioni: scarse

Plafoni materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: medio-cri conformità: da normalizzare .

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1986

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. deposito

Posto al piano seminterrato
 Composto da vano unico
 Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq
 Destinazione urbanistica: C/6 - rimesse e autorimesse
 Valore a corpo: € 9.000,00

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

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:
 1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.



8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- OMI (Osservatorio mercato immobiliare) (1° semestre 2019) - più probabile valore di mercato compreso tra 800 € e 950 € al mq per abitazioni di tipo economico.
- Agenzia immobiliare "Emme Casa immobiliare", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 1.000 € e 1.100 € al mq per abitazioni di tipo economico.
- Agenzia immobiliare "Tecnocasa", Policoro. Più probabile valore di mercato compreso tra 900 € e 1.100 € al mq per abitazioni di tipo economico;

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

- OMI: valore medio statistico pari a 875,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 1.025, 00 €/mq

Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 950,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**B. residenza con deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	116,00	€ 950,00	€ 110.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.200,00
Oneri cessione alloggi			€ - 3.500,00
Ristrutturazione e vetustà detrazione del 20.00%			€ -22.040,00
Valore corpo			€ 84.660,00
Valore Accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 93.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Residenza con deposito	116,00	€ 93.700,00	€ 93.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.700,00
---	--------------------



INDICE SINTETICO lotto 003**1. Dati Catastali****Bene:** Contrada Canala Tursi (MT) - 75028**Lotto:** 003**Corpo:** C**Categoria:** Terreno agricolo

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 87,

- Qualità pascolo, classe 2, superficie 11 are 06 ca, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,40.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 91,

- Porz. AA qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1ha 99 are 39 ca reddito dominicale: € 30,89 - reddito agrario: € 36,04.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 36 are 81 ca , reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario € 0,76.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 96,

- Porz. AA qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 09 are 44 ca reddito dominicale: € 1,46 - reddito agrario: € 1,71.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 08 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario € 0,17.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 140,

- Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 04 are 24 ca reddito dominicale: € 0,35 - reddito agrario: € 0,15.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 05 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,28 , reddito agrario € 0,10.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 142,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 09 are 90 ca reddito dominicale: € 1,53 - reddito agrario: € 1,79.
- Porz. AB pascolo, classe 2, superficie catastale 02 are 97 ca , reddito dominicale: € 0,25 , reddito agrario € 0,11.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 145,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 59 are 21 ca reddito dominicale: € 4,89 - reddito agrario: € 2,14.



sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 146,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 44 are 12 ca reddito dominicale: € 3,65 - reddito agrario: € 1,60.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 147,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 14 are 88 ca reddito dominicale: € 1,23 - reddito agrario: € 0,54.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 148,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 11 are 87 ca reddito dominicale: € 0,98 - reddito agrario: € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 149,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 39 are 72 ca reddito dominicale: € 3,28 - reddito agrario: € 1,44.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 150,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 26 are 10 ca reddito dominicale: € 2,16 - reddito agrario: € 0,94.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 151,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 02 are 40 ca reddito dominicale: € 0,37 - reddito agrario: € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 152,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 04 are 56 ca reddito dominicale: € 0,71 - reddito agrario: € 0,82.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 153,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 27 are 39 ca reddito dominicale: € 4,24 - reddito agrario: € 4,95.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 154,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 33 are 26 ca reddito dominicale: € 5,15 - reddito agrario: € 6,01.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 242,

- Porz. AA pascolo, classe 2, superficie catastale 06 are 00 ca reddito dominicale: € 0,50 - reddito agrario: € 0,22.
- Porz. AB pascolo cespug., classe 2, superficie catastale 25 are 60 ca , reddito dominicale: € 1,59 , reddito agrario € 0,79.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 244,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 1Ha 71 are 52 ca reddito dominicale: € 26,57 - reddito agrario: € 31,00.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 61 are 63 ca , reddito dominicale: € 3,50 , reddito agrario € 1,27.



sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 245,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 15 are 37 ca reddito dominicale: € 2,38 - reddito agrario: € 2,78.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 229,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 24 are 95 ca reddito dominicale: € 3,87 - reddito agrario: € 4,51.
- Porz. AB pascolo, classe 2, superficie catastale 12 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,99 , reddito agrario € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 231,

- Porz. AA pascolo, classe 2, superficie catastale 10 are 62 ca reddito dominicale: € 0,88 - reddito agrario: € 0,38.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 02 are 90 ca , reddito dominicale: € 0,16 , reddito agrario € 0,06.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 52,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 51 Ha 41 are 20 ca reddito dominicale: € 292,07 reddito agrario: € 106,21.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 114,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 2 Ha 16 are 80 ca reddito dominicale: € 12,32 reddito agrario: € 4,48.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 116,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 42 are 40 ca reddito dominicale: € 2,41 reddito agrario: € 0,88.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 199,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 13 are 59 ca reddito dominicale: € 0,21 reddito agrario: € 0,07.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 270,

- **SOPPRESSA – HA DATO ORIGINE ALLE PARTICELLE 301,302,303. LA PARTICELLA 301 NON E' DI PROPRIETA' DEL E' ESTERNA ALLA PROCEDURA.**

ED



sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 271,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 00 are 30 ca reddito dominicale: € 0,01 reddito agrario: € 0,01.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 302,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 31 are 98 ca reddito dominicale: € 0,50 reddito agrario: € 0,17.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 303,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 09 are 03 ca reddito dominicale: € 0,14 reddito agrario: € 0,05.

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: occupato da terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) – 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 003

Corpo: C

Valore complessivo intero: € 113.800,00



Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione
Contrada Canala, Tursi (MT)

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: C.

Note: Gli immobili accatastati al foglio 61, ad esclusione delle particelle 73,74 e 236 (catasto terreni) e delle particelle 164, 285 e 286 (catasto fabbricati, insistenti sulla part. 236) e le particelle del foglio 55 stati accorpati a formare un unico lotto poiché confinanti e/o vicini tra loro, di piccole dimensioni e di caratteristiche simili.

Terreno agricolo sito in agro di Tursi – contrada Canala.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 87,

- Qualità pascolo, classe 2, superficie 11 are 06 ca, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,40.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 91,

- Porz. AA qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1ha 99 are 39 ca reddito dominicale: € 30,89 - reddito agrario: € 36,04.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 36 are 81 ca , reddito dominicale: € 2,09, reddito agrario € 0,76.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 96,

- Porz. AA qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 09 are 44 ca reddito dominicale: € 1,46 - reddito agrario: € 1,71.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 08 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario € 0,17.



sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 140,

- Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 04 are 24 ca reddito dominicale: € 0,35 - reddito agrario: € 0,15.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 05 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,28 , reddito agrario € 0,10.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 142,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 09 are 90 ca reddito dominicale: € 1,53 - reddito agrario: € 1,79.
- Porz. AB pascolo, classe 2, superficie catastale 02 are 97 ca , reddito dominicale: € 0,25 , reddito agrario € 0,11.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 145,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 59 are 21 ca reddito dominicale: € 4,89 - reddito agrario: € 2,14.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 146,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 44 are 12 ca reddito dominicale: € 3,65 - reddito agrario: € 1,60.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 147,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 14 are 88 ca reddito dominicale: € 1,23 - reddito agrario: € 0,54.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 148,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 11 are 87 ca reddito dominicale: € 0,98 - reddito agrario: € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 149,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 39 are 72 ca reddito dominicale: € 3,28 - reddito agrario: € 1,44.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 150,

- pascolo, classe 2, superficie catastale 26 are 10 ca reddito dominicale: € 2,16 - reddito agrario: € 0,94.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 151,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 02 are 40 ca reddito dominicale: € 0,37 - reddito agrario: € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 152,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 04 are 56 ca reddito dominicale: € 0,71 - reddito agrario: € 0,82.



sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 153**,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 27 are 39 ca reddito dominicale: € 4,24 - reddito agrario: € 4,95.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 154**,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 33 are 26 ca reddito dominicale: € 5,15 - reddito agrario: € 6,01.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 242**,

- Porz. AA pascolo, classe 2, superficie catastale 06 are 00 ca reddito dominicale: € 0,50 - reddito agrario: € 0,22.
- Porz. AB pascolo cespug., classe 2, superficie catastale 25 are 60 ca , reddito dominicale: € 1,59 , reddito agrario € 0,79.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 244**,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 1Ha 71 are 52 ca reddito dominicale: € 26,57 - reddito agrario: € 31,00.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 61 are 63 ca , reddito dominicale: € 3,50 , reddito agrario € 1,27.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 245**,

- seminativo, classe 4, superficie catastale 15 are 37 ca reddito dominicale: € 2,38 - reddito agrario: € 2,78.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 229**,

- Porz. AA seminativo, classe 4, superficie catastale 24 are 95 ca reddito dominicale: € 3,87 - reddito agrario: € 4,51.
- Porz. AB pascolo, classe 2, superficie catastale 12 are 00 ca , reddito dominicale: € 0,99 , reddito agrario € 0,43.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 231**,

- Porz. AA pascolo, classe 2, superficie catastale 10 are 62 ca reddito dominicale: € 0,88 - reddito agrario: € 0,38.
- Porz. AB pascolo arb., classe 3, superficie catastale 02 are 90 ca , reddito dominicale: € 0,16 , reddito agrario € 0,06.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, **particella 52**,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 51 Ha 41 are 20 ca reddito dominicale: € 292,07 reddito agrario: € 106,21.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, **particella 114**,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 2 Ha 16 are 80 ca reddito dominicale: € 12,32 reddito agrario: € 4,48.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, **particella 116**,

- qualità pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 42 are 40 ca reddito dominicale: € 2,41 reddito agrario: € 0,88



sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 199,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 13 are 59 ca reddito dominicale: € 0,21 reddito agrario: € 0,07

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 270,

- **SOPPRESSA** – HA DATO ORIGINE ALLE PARTICELLE 301,302,303.
LA PARTICELLA 301 NON E' DI PROPRIETA'
ED E' ESTERNA ALLA PROCEDURA.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 271,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 00 are 30 ca reddito dominicale: € 0,01 reddito agrario: € 0,01.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 302,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 31 are 98 ca reddito dominicale: € 0,50 reddito agrario: € 0,17.

sezione censuaria Tursi, foglio 55, particella 303,

- qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 09 are 03 ca reddito dominicale: € 0,14 reddito agrario: € 0,05

NOTE:

- I terreni riportati in catasto al foglio 61 part. 140,145,146,147,148,149,150 provengono dalla part. 87 foglio 61 di 2 Ha 32 are 68 ca originarie.
- I terreni riportati al foglio 61 particella 151, 152,153,154,244,245 provengono dalla soppressione della particella 95 di 3 ha 70 are 81 ca originarie.
- La particella 242 del foglio 61 deriva dalla soppressione della particella 94 del foglio 61 di 33 are 77 ca originarie.
- La particella 229 deriva dalla soppressione della particella 54 del foglio 6 di 51 are 14 ca originarie.
- La particella 231 del foglio 61 deriva dalla soppressione della particella 59 del foglio 61 di 31 are 80 ca originarie.
- I terreni riportati in catasto al foglio 55 part. 199, 270, 271, 301, 302, 303 derivano dalla particella 109 di 2 ha 48 are 00 , che soppressa ha generato le particelle 181 e 182.
- La particella 181, a sua volta soppressa, ha generato la particella 199 di 13 are 59 ca e la particella 198 di 1 ha 39 are 91 ca.
- La particella 198 è stata soppressa e sono state generate le particelle 270 di 1 ha 39 are 61 ca e la particella 271 di 00 are 30 ca.
- La particella 270 è stata soppressa e ha generato le particelle 301, 302, 303. La particella 301 è di proprietà
esterna alla procedura.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è situato a sud-est del nucleo Urbano di Tursi a circa 10 km da tessuto urbano. Esso è raggiungibile tramite la strada statale 653 Sinnica (km 70), usciti dalla quale è possibile raggiungere i singoli appezzamenti per mezzo di strada interpodereale sterrata. Le singole particelle hanno giacitura pressoché pianeggiante ad esclusione delle particelle 52,114,e 116 con acclivi.

Caratteristiche zona: rurale

Area urbanistica: agricola

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera 85 km, Taranto 80 Km, Policoro 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 653 Sinnica

3. STATO DI POSSESSO

Occupate da terzi.

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

- rinnovo di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera il 26/01/1994 annotata a favore della _____
 contro _____ Importo capitale: € 126.545,11 oltre interessi per € 68.529,02 e spese per 6.344,06 per un totale di € 201.418,19; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/01/1994 al num.part. 31 – num. gen. 546 e rinnovata il 20/12/2013 al num. gen. 10081 e num. part. 832.
- Rinnovo Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____
 contro _____
 Importo ipoteca: € 649.186,32;
 Importo capitale: € 429.848,85; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/1994 ai nn. 4051/309 ; Note: rinnovo ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Matera in data 3 maggio 1994. Rinnovo ipoteca del 22/01/2014 al n. part. 35 e al num. gen. 690. (per le particelle 140,142,145,146,147,236,242,244,245,73,74,87,91,96).



A margine della iscrizione suindicata si rileva annotazione di restrizione, trascritta il 15/11/106 al num.gen. 9908 e num. part. 779 di proprietà di _____ che esclude gli immobili siti in Policoro part. 1126 sub.8, sub.22 foglio 7.

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
iscritto/trascritto a Matera in data 06/06/2014 ai nn. 4442/3744; (per le particelle 73, 74, 87,91, 96,140,142,145,146).
- Pignoramento a favore di _____ contro _____
iscritto/trascritto a Matera in data 14/09/2018 ai nn. 8244/6326

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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:

proprietario/i ante ventennio. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Lacanna del 22/02/1980 trascritto a Matera il 08/03/1980 al num. part. 1925 e al num. gen.2140.

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 22/02/1980.

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO Vincenzo Lacanna, in data 22/01/1980; trascritto a Matera in data 08/03/1980 al num. part. 1925 e al num. gen.2140.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	RU -Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	n.3 del 07/03/2009
Zona omogenea:	Aree agricole. Art.35
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:	0,03 mc/mq per abitazioni - 0,7 mc/mq per annessi agricoli
Altezza massima ammessa:	7 m
Altro:	In dette aree il RU è attuato nei modi previsti dalla LR 23/199 all'art. 44 comma 7 introdotto dalla LR 3/2002 a modifica e integrazione: "In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq."

- gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ammessi solo se necessari e pertinenti alla effettiva conduzione agricola dei fondi;
- fino alla approvazione del PSC, non è permesso il trasferimento di volumetria da terreni non contigui e di altre proprietà;
- le volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità¹ devono interessare, obbligatoriamente, fabbricati distinti.

In tali aree e fatte salve le disposizioni di cui sopra, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Costruzioni residenziali, annessi edilizi e strutture di servizio (serre, stalle, depositi, magazzini, etc.) funzionali alle attività dei fondi agricoli e zootecnici e di impianti produttivi per la trasformazione e commercializzazione diretta dei relativi prodotti
- Allevamenti ittici, impianti di pesca sportiva e simili;
- Attività agrituristiche;
- Impianti tecnici e tecnologici di esercizio o uso pubblico (serbatoi idrici, cabine elettriche, depuratori,



- reti o impianti di distribuzioni di energia e/o trasmissione dati, etc.)
- Infrastrutture viarie, impianti tecnici correlati (impianti di distribuzione dei carburanti, etc.);
- Attrezzature e servizi di pubblica utilità;
- Fattorie didattiche;
- Opere di difesa e di risanamento idraulico;

In tali aree sono vietate tutte le attività non riferibili alla natura agricola del territorio.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: agricolo di cui al punto C

Il bene immobile risulta allo stato attuale coltivato in parte a frutteto (susine e pesche) e ad agrumeto (arance e mandarini) ed in parte è destinato a pascolo arborato o a incolto produttivo con presenza, in alcuni casi, di ulivi lungo il perimetro del podere. Le particelle 140, 96, 245 sono interessate dalla presenza della stradella interpoderale con fondo naturale. Le particelle 271 e 199 risultano essere arate ma prive di qualsivoglia piantagione. La particella 302, sulla quale è presente la condotta dell'acquedotto sopraelevata, presenta una parte arata con picchetti per la squadratura e una parte destinata alla viabilità interpoderale. La particella 303 occupa la strada interpoderale su fondo naturale e il fossato acque. Le particelle sopra descritte sono pianeggianti e hanno forma pressoché regolare. Le particelle 114, 116 e 52 sono caratterizzate da una giacitura acclive con la presenza di vegetazione spontanea/macchia mediterranea su terreno argilloso. Gli altri incolti produttivi sono caratterizzati da una superficie abbastanza pianeggiante con la presenza di essenze basse spontanee e/o macchia mediterranea. Il terreno è perlopiù argilloso e, per tutte le particelle, risulta in buone condizioni; la forma dei lotti è irregolare ed essi giacciono su superfici piane o in lieve pendenza, ad esclusione della particella 242 che giace su pendio di una collinetta.

I terreni coltivati a frutteto e/o ad agrumeto (fg.61 part.87, 142, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 154, 244 in piccola parte) sono irrigui e presentano bocchetta irrigua del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.

Questi terreni risultano pianeggianti e in buono stato con piantagioni che mostrano periodo biologico di maturità costante. L'accesso ai terreni è buono e avviene direttamente dalla SS Sinnica e dalla strada sterrata interna alle particelle, mentre risulta difficoltoso raggiungere le particelle 114, 116 e 52 poiché interne, non pianeggianti e confinanti con fosso Cugnolongo e fosso Canale. Il lotto è di classe 2 nella "Carta della capacità d'uso dei suoli", e questo significa che ci sono "moderate limitazioni che influiscono sull'uso agricolo. Le limitazioni riguardano la lavorabilità, reazione degli orizzonti profondi e rischio di inondazione. I terreni incolti o destinati a pascolo ricadono nella classe 7 con limitazioni dovute essenzialmente all'erosione.

La particella 52 fg.55 confina con fosso Cugnolongo, Fosso Canale, e le particelle 43, 112, 151, 118, 202, 113, 205, 204, 110, 104, 125, 124, 123 e 66 di altre proprietà. La particella 114 fg.55 confina con Fosso Canale, e le particelle 113, 202 e 203 di altre proprietà. La particella 116 fg.55 confina con Fosso Cugnolongo, Fossa Canale e le particella 203 di altra proprietà. La particella 91 fg.61 confina con Fosso Cugnolongo, strada Vicinale e la particella 73 della stessa proprietà. La particella 96 fg. 61 confina con la particella 140 della stessa proprietà e le particelle 271 e 143 di altre proprietà. La particella 140 fg.61 confina con le particelle 96 della stessa proprietà e le particelle 141 e 143 di altre proprietà. La particella 142 fg. 61 confina con la particella 87 e 244 della stessa proprietà e la particella 273 di altra proprietà. Le particelle 145,146,87 fg. 61 sono tra loro confinanti. Le particelle 147,148,149, 151,152,153,154 fg. 61 sono tra loro confinanti. In particolare le particelle 146, 147, 148, 149, 150 e 154 confinano anche con aree in ditta Demanio dello Stato ("tipo acque").La particella 242 fg.61 confina con la particella 244 della stessa proprietà e con le particelle 275 e 243 di altre proprietà. La particella 244 fg.61 confina con le particelle 242, 153, 151,152, 87 della stessa proprietà, con fosso acque e con la particella 246 di altra proprietà. La particella 245 fg.61 confina con le particelle 246 e 271 di altre proprietà e con strada. La particella 229 fg.61 confina con fosso acque, la particella 231 della stessa proprietà e con strada. La particella 231 fg.61 confina con le particelle 244 e 229 della stessa proprietà e con la particella 232 di altra proprietà.



A tale valore bisogna aggiungere i livelli di qualità:

➤ **FRUTTETO**

- irriguo: si:1
- fertilità: ottima: 1
- densità piante: ordinaria: 1
- accesso: sufficiente: 0,95
- età: 1/3 dell'impianto: 1
- esposizione: buona: 1

$V_{\text{frutteto}} = (18.656 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 1 * 1) = 17.723 \text{ €/ha arrotondato}$

➤ **PASCOLO**

- giacitura: pianeggiante: 1
- ubicazione: normale: 1
- accesso: sufficiente: 0,9

$V_{\text{pascolo}} = (1.113 * 1 * 1 * 0,9) = 1.000,00 \text{ €/ha}$

➤ **INCOLTO PROD.**

- giacitura: pianeggiante 1
- ubicazione: eccellente: 1
- accesso: buono: 1

$V_{\text{macchia}} = (606 * 1 * 1 * 1) = 606,00 \text{ €/ha arrotondato}$

Da cui deriva:

- Valore frutteto irriguo: $(17.723 * 3) = € 53.170,00$ arrotondato
- Valore pascolo $(1000 * 60) = € 60.000,00$
- Valore incolto produttivo: $(606 * 1) = € 606,00$ arrotondato

Il valore finale dell'immobile sarà dato dalla somma dei singoli valori precedentemente calcolati :

$V_{\text{finale}} = (53.170 + 60.000 + 606) = € 113.800,00$ arrotondato



8.3 Valutazione corpi:**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRICOLO frutteto irriguo	3,00	€ 17.723,00	€ 53.170,00
AGRICOLO pascolo	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
AGRICOLO incolto prod.	1,00	€ 606,00	€ 606,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (arrotondata)			113.800,00
Valore corpo			€ 113.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	agricolo	64,00	€ 113.800,00	€ 113.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.800,00



INDICE SINTETICO lotto 004**1. Dati Catastali****Bene:** Contrada Canala Tursi (MT) - 75028**Lotto:** 004**Corpo:** D**Categoria:** Terreno agricolo

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 73,

- qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2 Ha 52 are 43 ca reddito dominicale: 39,12 reddito agrario: € 45,63.
Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DI 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 74,

- Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 13 are 00 ca reddito dominicale: € 1,07 reddito agrario: € 0,47.
- Porz. AB area fab. Dm., superficie catastale 03 are 98 ca.

sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 236,

- Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3 Ha 04 are 00 ca reddito dominicale: € 25,12 reddito agrario: € 10,99.
- Porz. AB incolto prod., classe 1, superficie catastale 44 are 92 ca reddito dominicale: € 1,16 reddito agrario: € 0,46

Categoria: Catasto Fabbricati

- foglio 61, particella 164, sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita € 236,33
- foglio 61, particella 285, sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 490 mq, rendita € 1.315,93
- foglio 61, particella 286, sub.1, categoria C/2, classe 3, consistenza 230 mq, rendita € 617,68

2. Stato di possesso**Bene:** Contrada Canala Tursi (MT) - 75028**Lotto:** 004**Corpo:** D

Possesso: Risulta disabitato e in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 004

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 004

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Canala Tursi (MT) - 75028

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: contrada Cugnolongo - Nova Siri (MT) - 75020

Lotto: 004

Corpo: D

Valore complessivo intero: € 76.400,00



Beni in Tursi (MT)
Località/Frazione
contrada Canala, Tursi (MT)

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: D.

Terreno agricolo con fabbricati sito in contrada Canala in agro di Tursi (MT).

Note: Gli immobili accatastati al foglio 61, particelle 73,74 e 236 sono stati accorpati a formare un unico lotto poiché confinanti tra loro e poiché su di essi insistono fabbricati appartenenti alla passata azienda agricola. Per quel che riguarda i fabbricati, le porcilaie/stalle, saranno considerate accessori dell'abitazione principale (part. 164) e per questo saranno valutati a corpo.

Alla data delle operazioni peritali la particella 164 è risultata inaccessibile perché chiusa e per l'assenza del debitore esecutato.

A causa dell'impossibilità di accesso essa sarà valutata con il metodo "Drive-by", significando che il valore dell'immobile sarà ottenuto dopo aver analizzato la documentazione, dopo aver effettuato il sopralluogo esclusivamente esterno e dopo la raccolta di dati ed informazioni sull'immobile stesso.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 73,
 - qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2 Ha 52 are 43 ca reddito dominicale: 39,12 reddito agrario: € 45,63.
Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del Dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU
- sezione censuaria Tursi, foglio 61, particella 74,
 - Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 13 are 00 ca reddito dominicale: € 1,07 reddito agrario: € 0,47.
 - Porz. AB area fab. Dm., superficie catastale 03 are 98 ca.



- sezione censuaria Tursi, foglio 61, **particella 236**,
 - Porz. AA qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 3 Ha 04 are 00 ca reddito dominicale: € 25,12 reddito agrario: € 10,99.
 - Porz. AB incolto prod., classe 1, superficie catastale 44 are 92 ca reddito dominicale: € 1,16 reddito agrario: € 0,46

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 61, **particella 164, sub.1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita € 236,33
- foglio 61, **particella 285, sub.1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 490 mq, rendita € 1.315,93
- foglio 61, **particella 286, sub.1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 230 mq, rendita € 617,68

NOTE: Per i fabbricati la planimetria catastale è risultata assente, poiché essi non sono stati accatastrati e quindi vi è una "attribuzione di RC presunta". Questo significa che gli immobili non sono mai stati dichiarati e l'Ufficio Provinciale del Territorio ha attribuito la rendita catastale provvisoria prevista dall'art. 19, comma 10, del D.L. n.78 del 31/05/2010 e successive modifiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale ad esclusione delle particelle 164,285 e 286.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è situato a sud-est del nucleo Urbano di Tursi a circa 10 km da tessuto urbano. Esso è raggiungibile tramite la strada statale 653 Sinnica (km 70), usciti dalla quale è possibile raggiungere i singoli appezzamenti per mezzo di strada interpodereale sterrata. Le singole particelle hanno giacitura pressoché pianeggiante e /o con lievi pendenze.

Caratteristiche zona: rurale

Area urbanistica: agricola

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera 85 km, Taranto 80 Km, Policoro 15km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale del Pollino, costa Ionica

Attrazioni storiche: Sassi di Matera, Tavole Palatine, Parco archeologico Heracleia

Principali collegamenti pubblici: SS 653 Sinnica, SS 106 Jonica 12 km



3. STATO DI POSSESSO:

N.B.: Alla data delle operazioni peritali il lotto è risultato disabitato, in disuso e in stato di abbandono e non abitato e/o utilizzato da nessuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a cura e spese dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- rinnovo di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera il 26/01/1994 annotata a favore
contro
Importo capitale: € 126.545,11 oltre interessi per € 68.529,02 e spese per 6.344,06 per un totale di € 201.418,19; Iscritto/trascritto a Matera in data 27/01/1994 al num.part. 31 – num. gen. 546 e rinnovata il 20/12/2013 al num. gen. 10081 e num. part. 832.

- Rinnovo Ipoteca giudiziale annotata a favore
contro
Importo ipoteca: € 649.186,32;
Importo capitale: € 429.848,85; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/1994 ai nn. 4051/309 ; Note: rinnovo ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Matera in data 3 maggio 1994. Rinnovo ipoteca del 22/01/2014 al n. part. 35 e al num. gen. 690. (per le particelle 140,142,145,146,147,236,242,244,245,73,74,87,91,96).

A margine della iscrizione suindicata si rileva annotazione di restrizione, trascritta il 15/11/106 al num.gen. 9908 e num. part. 779 di proprietà di
che esclude
gli immobili siti in Policoro part. 1126 sub.8, sub.22 foglio 7

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore
contro
iscritto/trascritto a Matera in data 06/06/2014 ai nn. 4442/3744; (per le particelle 73, 74).
- Pignoramento a favore
contro
iscritto/trascritto a Matera in data 14/09/2018 ai nn. 8244/6326



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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: _____ **proprietario/i ante ventennio.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Lacanna del 22/02/1980 trascritto a Matera il 08/03/1980 al num. part. 1925 e al num. gen.2140.

Titolare/Proprietario: _____ **e**
proprietari ante ventennio al 22/02/1980.
In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO Vincenzo Lacanna, in data 22/01/1980; trascritto a Matera in data 08/03/1980 al num. part. 1925 e al num. gen.2140.

PRATICHE EDILIZIE:

7. Non presenti.

Conformità edilizia:

All'interno della particella 236 e 73 insistono dei fabbricati costruiti con i seguenti titoli abilitativi:

1. particella 164: licenza edilizia n.1383/78 – agibilità: del 27/03/1981 prot. 1703,
2. n.2 porcilaie (presumibili part. 285 e 286): licenza edilizia n.1383/78 – agibilità: del 27/03/1981 prot. 1703,
3. n.1 stalla/mattatoio: concessione edilizia n.38/83 del 12/05/1983. Concessione per esecuzione di opere n.25/85 e 116/85. Nulla osta controllo da parte di veterinario prot. 791 del 01/02/1985.
4. N.1 ovile e n.1 vano tecnico (piccole dimensioni) costruito in abuso edilizio.

Per quanto sopra descritto si dichiara le conformità edilizia solo per il fabbricato accatastato con la part. 164, per le n.2 porcilaie e n.1 stalla /mattatoio.

Si ricorda che i fabbricati succitati non sono stati accatastati e quindi necessitano di accatastamento.



7.1 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	RU -Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	n. 3 del 07/03/2009
Zona omogenea:	Aree agricole. Art.35
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:	0,03 mc/mq per abitazioni - 0,7 mc/mq per annessi agricoli
Altezza massima ammessa:	7 m
Altro:	In dette aree il RU è attuato nei modi previsti dalla LR 23/199 all'art. 44 comma 7 introdotto dalla LR 3/2002 a modifica e integrazione: "In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq."

- gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ammessi solo se necessari e pertinenti alla effettiva conduzione agricola dei fondi;
- fino alla approvazione del PSC, non è permesso il trasferimento di volumetria da terreni non contigui e di altre proprietà;
- le volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità¹ devono interessare, obbligatoriamente, fabbricati distinti.

In tali aree e fatte salve le disposizioni di cui sopra, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Costruzioni residenziali, annessi edilizi e strutture di servizio (serre, stalle, depositi, magazzini, etc.) funzionali alle attività dei fondi agricoli e zootecnici e di impianti produttivi per la trasformazione e commercializzazione diretta dei relativi prodotti
- Allevamenti ittici, impianti di pesca sportiva e simili;
- Attività agrituristiche;
- Impianti tecnici e tecnologici di esercizio o uso pubblico (serbatoi idrici, cabine elettriche, depuratori,



- reti o impianti di distribuzioni di energia e/o trasmissione dati, etc.)
- Infrastrutture viarie, impianti tecnici correlati (impianti di distribuzione dei carburanti, etc.);
- Attrezzature e servizi di pubblica utilità;
- Fattorie didattiche;
- Opere di difesa e di risanamento idraulico;

In tali aree sono vietate tutte le attività non riferibili alla natura agricola del territorio.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: agricolo con fabbricati di cui al punto D

Porcilaia: La porcilaia di mq 480 è posta a nord est rispetto alle costruzioni vicine . Essa è realizzata con tetto a due falde con struttura metallica a traliccio. La copertura è in pannelli ondulati di amianto, materiale tossico da rimuovere e da sostituire. All'interno sono presenti le "celle" a servizio dei maiali. La struttura verticale è realizzata in muratura. Lo stato generale delle strutture, degli infissi, degli impianti è insufficiente.

Porcilaia: La porcilaia di mq 220 circa, è posta a nord-ovest rispetto al nucleo dei fabbricati. Essa è costruita con blocchi portanti in cls mentre la struttura del tetto è in legno. La copertura è in pannelli ondulati in amianto, quest'ultimi da rimuovere e sostituire. All'interno sono disposti gli scompartimenti in cls per gli animali. Lo stato generale è insufficiente. Il fabbricato insiste sia sulla particella 236 che sulla particella 73.

Mattatoio/stalla: La struttura adibita a porcilaia è realizzata in c.a. con copertura prefabbricata a due falda anch'essa in cemento armato. Le condizioni generali sono pessime con impianti, infissi e superfici in forte stato di degrado.

Particella 164: Abitazione e deposito: Il fabbricato è realizzato su due livelli: il piano terra, con più vani, adibito a deposito e il piano primo destinato ad abitazione.

Esso è inserito completamente nella particella 236 del foglio 61. L'immobile ha dimensioni lorde in pianta pari a 12,5 m di lunghezza e 5 m di larghezza per una superficie lorda totale pari a 63 mq per piano. Orientata lungo l'asse nord-est – sud-ovest, essa presenta una sola finestra al piano primo sul lato sud-est, e n.3 finestre al piano primo su lato nord-ovest. L'ingresso all'abitazione si trova sul fronte nord- est e ad esso si accede mediante scala in c.a. a "L" a due rampe. Le superfici esterne, intonacate e tinteggiate di bianco, risultano in stato di degrado, con macchie, efflorescenze e distacchi. Al piano terra sul lato nord- ovest è presente un portone scorrevole in ferro con accesso al deposito. Sul fronte sud- ovest è presente al piano primo una finestra, mentre al piano terra è collocata una porta scorrevole in ferro dalla quale è possibile accedere ad un piccolo vano tecnico. Dal sopralluogo esterno è possibile notare sul tetto un comignolo , mentre sul fronte sud-est è presente una canna fumaria in acciaio.

Dall'analisi esterna è possibile desumere che le strutture portanti sono del tipo puntiforme in c.a. le cui condizioni sembrano sufficienti.



La copertura è anch'essa in pannelli ondulati di amianto e quindi da rimuovere e sostituire. Le condizioni generali dell'immobile, in tutte le sue parti, risultano scarse.

Ovile: La struttura, di circa 230 mq, risulta precaria, con murature in tufo e copertura ad una falda in lamiera ondulata. Essa risulta fortemente degradata. I recinti e le ringhiere sono vetusti, e fortemente degradati. Le sue condizioni generali sono scarse. La struttura insiste quasi esclusivamente sulla particella 73.

Part. 73, 74, 236: E' presente una vasca di raccolta acque di circa 500 mq, in forte stato di degrado con la necessità di opere per il ripristino (part.74). La particella 73 fg.61 confina con le particelle 74 e 236 della stessa proprietà e con strada Vicinale. La particella 236 fg.61 confina con le particelle 73 e 74 della stessa proprietà e con strada Vicinale. La particella 74 fg.61 confina con le particelle 73 e 236 della stessa proprietà.

Tutti i locali sopra descritti risultano in stato di abbandono e per questo meritano interventi di recupero e manutenzione straordinaria

Le particelle 73 e 236 sono destinate altresì a pascolo per una superficie totale di circa 5,50 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva fabbricato (abitazione e deposito) di circa **126 mq**

E' posto al piano: piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -

L'intero fabbricato è composto da due livelli di cui 2 fuori terra.

Stato di manutenzione generale: insufficiente

Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Solai **tipologia: laterocemento: condizioni: sufficienti**

Strutture verticali **materiale: puntiforme c.a.: condizioni: sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione+ deposito	sup lorda di pavimento	126	1,00	126
		126		126



Superficie complessiva terreni di circa **5,70 Ha**

il terreno risulta: di forma irregolare pressoché pianeggiante e/o con lievi acclivi.

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: di tipo spontaneo. I terreni sono adibiti a pascolo arborato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLO	sup lorda di pavimento	5,50	5,50	5,50
		5,50		5,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 270

Valore di mercato max (€/mq): 400

Accessori

A.

1. Porcilaie, mattatoio, ovile

Posto al piano terra

Composto da 2 porcilaie, 1 mattatoio/stalla, 1 ovile

Sviluppa una superficie complessiva di

Destinazione urbanistica: aree agricole

Valore a corpo: € 40.000,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore venale dell'immobile avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabile nel caso di specie e precisamente:

- 1- metodologia sintetica da indagine di mercato presso i locali mediatori ed agenzie immobiliari, basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi;

- 2- metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato. Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie commerciale calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate con altre proprietà.

Nella valutazione si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci e dell'ubicazione dell'immobile considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

8.2 Fonti di informazione:

❖ Fabbricato

Catasto di Matera,

- **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera,**
- **Osservatorio mercato immobiliare "OMI" (anno 2019):** più probabile valore di mercato compreso tra 270 €/mq 400 €/mq per abitazioni di tipo economico.
- **Agenzia immobiliare "Borsino immobiliare",** sito web. Più probabile valore di mercato compreso tra 248 €/mq e 368 €/mq per abitazioni di tipo economico in condizioni normali
- **Agenzia immobiliare "Casa&Case",** Tursi. Più probabile valore di mercato compreso tra 250 €/mq e 350 €/mq per abitazioni di tipo economico in condizioni normali.

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

- OMI: valore medio statistico pari a 335,00 €/mq
- Agenzie immobiliari: valore medio statistico pari a 304,00 €/mq.

Valore medio statistico di riferimento ottenuto: 320,00 €/mq arrotondato



❖ Terreni agricoli

Catasto di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Casa&Case di Tursi: più probabile valore di mercato pari a 1.000,00 € per pascolo,

Osservatorio mercato immobiliare "OMI" (anno 2009): più probabile valore di mercato pari a 1.140,00 €/Ha per pascolo,

Regione Basilicata - Provincia di Matera - Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni (anno 2018): più probabile valore di mercato pari 1.200,00 €/ha per pascolo,

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
- valore medio statistico per pascolo: 1.113,00 €/mq

A tale valore bisogna aggiungere i livelli di qualità

➤ **PASCOLO**

- giacitura: pianeggiante: 1
- ubicazione: normale: 1
- accesso: buono: 1

$V_{\text{seminativo}} = (1.113 * 1 * 1 * 1) = 1.113,00 \text{ €/ha}$

Da cui deriva:

- Valore pascolo: $(1.113 * 5,50) = \text{€ } 6.120,00$ arrotondato



8.3 Valutazione corpi:

D. Fabbricato con terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/3	126	€ 320,00	€ 40.320,00
Stato di conservazione: detrazione per ristrutturazione: 20%			- € 8.064,00
Valore a corpo fabbricato			€ 32.256,00
Valore accessori			€ 40.000,00
AGRICOLO pascolo	5,50	€ 1.113,00	€ 6.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (arrotondato)			€ 78.380,00
Valore corpo			€ 78.380,00
Valore complessivo intero			€ 78.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.380,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Agricolo	5,50 Ha	€ 6.120,00	€ 6.120,00
D	Fabbricati	126 mq	€ 72.260,00	€ 72.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 2000,00

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: (arrotondato) € 76.400,00



Allegati:

- allegato 1. RGE104/2018_ Rilievo fotografico
- allegato 2. RGE104/2018_ Raccomandata A/R ePEC- inizio operazioni peritali
- allegato 3. RGE104/2018_ Planimetrie/visure catastali
- allegato 4. RGE104/2018_ Verbali di sopralluogo
- allegato 5: RGE104/2018_ Raccomandata A/R e PEC - invio copia relazione di stima alle Parti
- allegato 6: RGE 104/201_ Concessione edilizia lotto 001,002.
- allegato 7: RGE104/2018_ Diffide residenti – lotto 001,002
- allegato 8: RGE104/2018_ Atti assegnazione alloggi cooperativi - lotto 001, lotto 002
- allegato 9: RGE 104/2018_ Rinunce eredità
- allegato 10: RGE 104/2018_ N.2 APE
- allegato 11: RGE 104/2018_ Contratto di affitto immobili siti in Policoro (MT)
- allegato 12: RGE 104/2018_ PEC richiesta accesso agli atti e richiesta di rilascio certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tursi. (MT).
- allegato 13: RGE 104/2018_ Richiesta documentazione e protocollo edificio sito in via Filippo Tristano n.35 a Policoro

Data generazione:
06-08-2020

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO PASQUALE TUFARIELLO

