
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **113/1994**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. V. LA BATTAGLIA**

**RELAZIONE INTEGRATIVA CONCLUSIVA DI STIMA
LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI PIGNORATI
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA RGE 180/1994
COME RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
DEL PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Appartamento
F12 P790 S23, 002 - Ap-
partamento F12 P790 S24,
003 - Area edificabile F12 P
954, 004 - Area edificabile F7
PP 131 e 386**

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



PREMESSA

A seguito di quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 22 novembre 2022, il sottoscritto CTU ha proceduto a redigere la presente relazione di stima conclusiva limitatamente agli immobili pignorati nella procedura esecutiva N. 180/1994 R.G.E., come riportati nella nota di trascrizione del pignoramento in rinnovazione.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio 12, particella 790, subalterno 23, indirizzo via Calipso, piano 2, comune G786, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq. 88, rendita € Euro 348,61

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

con sede in Policoro, foglio 12, particella 790, subalterno 24, indirizzo via Calipso, piano 2, comune G786, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq. 88, rendita € Euro 348,61

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Categoria: agricolo

sezione censuaria G786 foglio 12, particella 954, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 4440, reddito dominicale: € Euro 5,73, reddito agrario: € Euro 2,29,

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Categoria: agricolo

sezione censuaria G786 foglio 7, particella 131, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8684, reddito dominicale: € Euro 42,61, reddito agrario: € Euro 22,42,

sezione censuaria G786 foglio 7, particella 131, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1195, reddito dominicale: € Euro 5,55, reddito agrario: € Euro 4,32,

Corpo: Area edificabile F7 P386

Categoria: agricolo

sezione censuaria G786 foglio 7, particella 386, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3943, reddito dominicale: € Euro 18,33, reddito agrario: € Euro 14,25,

2. Stato di possesso



Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Possesso: Occupato da .

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Possesso: Libero

Corpo: Area edificabile F7 P386

Possesso:

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Area edificabile F7 P386

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24



Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

5. Comproprietari

Beni: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Area edificabile F7 P386

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Misure Penali: Non specificato

Corpo: Area edificabile F7 P386



Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Corpo: Appartamento F12 P790 S23

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Corpo: Appartamento F12 P790 S24

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Corpo: Area edificabile F12 P954

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Corpo: Area edificabile F7 P131

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Area edificabile F7 P386

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: - Policoro (MT) - 75025

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

Valore complessivo intero: 94.050,00

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

Valore complessivo intero: 89.700,00

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

Valore complessivo intero: 377.400,00

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

Valore complessivo intero: 456.126,00



Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Appartamento F12 P790 S23

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:

(All. 2, 3, 4 e 5)

Identificativo corpo: Appartamento F12 P790 S23.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato a Prillo Anna nata a Policoro il 29/08/1960

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 790, subalterno 23, indirizzo via Calipso, piano 2, comune G786, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq. 88, rendita € Euro 348,61

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; classamento del 23/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n.18.1/1991); costituzione del 22/05/1991 in atti dal 23/05/1991 (n. 18.1/1991).

Confini: A Nord-Ovest con scala comune di accesso; a Sud-Est con scala comune di accesso e proprietà a terra con proprietà .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: distribuzione interna non corrispondente alla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: misure non corrispondenti alla distribuzione interna degli ambienti.

presentazione planimetria aggiornata in relazione agli ambienti.: € 1.400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale lido di Policoro (MT)

Caratteristiche zona: Residenziale - balneare

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato



Servizi offerti dalla zona: Turistici

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

(All. 6)

Occupato da .

Note: risulta intestataria dell'immobile a seguito di Sentenza del Tribunale di Matera n.677 del 31/05/2004.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 iscritta per Lire 1.000.000.000 in data 11/12/1990 ai NN. 10195/653 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Icna di Tursi, filiale di Tursi; della Cassa Rurale ed Artigiana di Nova Siri; della Cassa Rurale e Artigiana di San Giorgio Lucano, filiale di San Giorgio Lucano. Contro per un finanziamento di Lire 800.000.000 pio ridotto a 750.000.000 giusta annotazione del 14/11/1991 ai NN. 7390/531, pubblicizzante cancellazione parziale dell'ipoteca relativamente al lotto n. 4 dell'edificio insistente sulla particella 790; finanziamento da restituire in diciannove mesi al tasso di interesse del 13,50% annuo.

- ipoteca giudiziale iscritta per Lire 560.000.000 in data 16/09/1994 ai NN. 6609/576, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro

per un capitale ingiunto di Lire 348.687.528; annotate di cancellazione parziale in data 06/03/1997 ai NN. 2169/124 per quanto riguarda la particella 790 sub 24.



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto per Lire 355.305.028 in data 28/09/1994, ai NN. 7604/6473, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio legale dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro

, per un credito di

Lire 355.305.028, oltre interessi al tasso del 17% sino a 250 milioni sd al tasso del 20% sulle ulteriori somme, a partire dal 01/01/1994; tale pignoramento è stato annotato in data 22/01/1997, ai NN. 811/20, al fine di evidenziare la cancellazione parziale limitatamente ai seguenti immobili siti in Policoro, in catasto: Foglio 12, particella 950; particella 971 subalterno 2; 15; 17; 18; 20; 21; 27; 35 e 39.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Compravendita a rogito Vincenzo Lacanna in Rotondella del 07/12/1989, trascritto a Matera in data 27/12/1989 ai NN. 13889/11898; il passaggio precedente, nell'arco del ventennio. A favore dei danti causa,

è costituito dalla successione legittima

del coniuge e genitore rispettivo

, deceduto in data -

Denuncia di successione registrata a Rotondella al n. 176 del Vol. 178 e trascritta a Matera in data 08/11/1979 ai NN. 6407/5514-

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: **proprietario/i ante ventennio al 24/05/1979** . In forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di Rizzi, in data , ai nn. .

Titolare/Proprietario: **proprietario per 1/9;**
proprietario per 1/9;
proprietaria per 1/9; **, proprie-**
taria per 1/9; **, proprietario per 1/9;**
, proprietaria per 1/9;
proprietaria per 3/9; dal 24/05/1979 al 07/12/1989 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pisticci, in data 16/10/1970, ai nn. 176.

Titolare/Proprietario: Comune di Policoro dal 15/07/1988 al 06/12/1989 . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Segretario Comunale, in data 15/07/1988, ai nn. 1606; registrato a Rotondella, in data 05/09/1988, ai nn. 290.

Titolare/Proprietario: dal 07/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Lacanna Vincenzo, in data 07/12/1989, ai nn. 36482; registrato a Rotondella, in data 22/12/1989, ai nn. 381.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/90
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 12 bis/90
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria non corrispondente
 Regularizzabili mediante: Pratica edilizia
 pratica edilizia: € 1.400,00
 Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999; C.C. n. 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	piano del Lido
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento F12 P790 S23**

Appartamento sitp al piano secondo con accesso da via Calipso tramite scala comune. E' composto da: soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, bagno, due camera da letto, balcone e terrazzo. **(All. 1 – Foto 1, 2, 3 e 4)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,92**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: cemento armato condizioni: mediocri
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: cemento armato ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: mediocri
Solai	tipologia: in cemento armato con travetti precompressi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio zincato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio preverniciato protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: assente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: blocchi in laterizio coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento e piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e blindatura in acciaio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Bagni e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna scoperta rivestimento: pietra serena condizioni: mediocri



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	66,97	1,00	66,97
terrazzi e balconi	sup reale netta	43,95	0,25	10,99
		110,92		77,96

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento F12 P790 S23. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	66,97	€ 1.250,00	€ 83.712,50
terrazzi e balconi	10,99	€ 1.250,00	€ 13.737,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.450,00
Valore corpo			€ 97.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento F12 P790 S23	Abitazione di tipo economico [A3]	77,96	€ 97.450,00	€ 97.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione Attestato di prestazione Energetica	€ -600,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 94.050,00

Lotto: 002 - Appartamento F12 P790 S24

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: Appartamento F12 P790 S24.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Policoro (All. 2, 3, 7 e 8)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio

12, particella 790, subalterno 24, indirizzo via Calipso, piano 2, comune G786, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq. 88, rendita € Euro 348,61

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; classamento del 23/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n.18.1/1991); costituzione del 22/05/1991 in atti dal 23/05/1991 (n. 18.1/1991).

Confini: A Nord-Ovest con immobile intestato a e scala comune di accesso; a Sud-Est con proprietà ; a terra con proprietà .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale lido di Policoro (MT)

Caratteristiche zona: Residenziale - balneare

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Turistici

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria

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:**

Nessuna.

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 iscritta per Lire 1.000.000.000 in data 11/12/1990 ai NN. 10195/653 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Icona di Tursi, filiale di Tursi; della Cassa Rurale ed Artigiana di Nova Siri; della Cassa Rurale e Artigiana di San Giorgio Lucano, filiale di San Giorgio Lucano. Contro _____ per un finanziamento di Lire 800.000.000 ridotto a 750.000.000 giusta annotazione del 14/11/1991 ai NN. 7390/531, pubblicizzante cancellazione parziale dell'ipoteca relativamente al lotto n. 4 dell'edificio insistente sulla particella 790; finanziamento da restituire in diciannove mesi al tasso di interesse del 13,50% annuo.

- ipoteca giudiziale iscritta per Lire 560.000.000 in data 16/09/1994 ai NN. 6609/576, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro _____

_____ per un capitale ingiunto di Lire 348.687.528; annotate di cancellazione parziale in data 06/03/1997 ai NN. 2169/124 per quanto riguarda la particella 790 sub 24.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto per Lire 355.305.028 in data 28/09/1994, ai NN. 7604/6473, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio legale dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro _____

_____, per un credito di Lire 355.305.028, oltre interessi al tasso del 17% sino a 250 milioni sd al tasso del 20% sulle ulteriori somme, a partire dal 01/01/1994; tale pignoramento è stato annotato in data 22/01/1997, ai NN. 811/20, al fine di evidenziare la cancellazione parziale limitatamente ai seguenti immobili siti in Policoro, in catasto: Foglio 12, particella 950; particella 971 subalterno 2; 15; 17; 18; 20; 21; 27; 35 e 39.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Compravendita a rogito Vincenzo Lacanna in Rotondella del 07/12/1989, trascritto a Matera in data 27/12/1989 ai NN. 13889/11898; il passaggio precedente, nell'arco del ventennio. A favore dei danti causa

è costituito dalla successione legittima

del coniuge e genitore rispettivo

Denuncia di successione registrata a Rotondella al n. 176 del Vol. 178 e trascritta a Matera in data 08/11/1979 ai NN. 6407/5514-

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: ; proprietario. **proprietario/i ante ventennio al 24/05/1979** . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Rizzi, in data , ai nn. ; registrato a Bari, in data 18/11/1966, ai nn. 24505.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/9;
 proprietario per 1/9;
 proprietaria per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 , proprietaria per 3/9; dal 24/05/1979 al 07/12/1989 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pisticci, in data 16/10/1970, ai nn. 176.



Titolare/Proprietario: Comune di Policoro dal 15/07/1988 al 06/12/1989 . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Segretario Comunale, in data 15/07/1988, ai nn. 1606; registrato a Rotondella, in data 05/09/1988, ai nn. 290.

Titolare/Proprietario: dal 07/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Lacanna Vincenzo, in data 07/12/1989, ai nn. 36482; registrato a Rotondella, in data 22/12/1989, ai nn. 381.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/90
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 12 bis/90
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999; C.C. n. 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	piano del Lido
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento F12 P790 S24

Appartamento sito al piano secondo con accesso da via Calipso tramite scala comune. E' compost da unico ambiente cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camera da letto, due balconi e terrazzo. (All. 1 – Foto 5, 6, 7 e 8)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 123,96

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: cemento armato condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: cemento armato ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: in cemento armato con travetti precompressi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio preverniciato protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: assente condizioni: scarse Note: si rilevano infiltrazioni di acqua piovana dal tetto
Pareti esterne	materiale: mattoni forati coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: scarse Note: in alcune zone necessitano interventi di ripristino
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	60,86	1,00	60,86
terrazzi e balconi	sup reale netta	63,10	0,25	15,78
		123,96		76,64

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

stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento F12 P790 S24. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	60,86	€ 1.250,00	€ 76.075,00



terrazzi e balconi	15,78	€ 1.250,00	€ 19.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.800,00
Valore corpo			€ 95.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento F12 P790 S24	Abitazione di tipo economico [A3]	76,64	€ 95.800,00	€ 95.800,00

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
Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ -600,00
Per lavori di ripristino dell'impermealizzazione della copertura	€ -2.500,00
Per lavori di ripristino di parti di pareti esterne	€ -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.700,00
---	-------------

Lotto: 003 - Area edificabile F12 P 954

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: Area edificabile F12 P954. (All. 9 e 10)

agricolo sito in Policoro, zona lido, compreso tra via Venere e via Omero.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di : - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria G786, foglio 12, particella 954, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 4440, reddito dominicale: € Euro 5,73, reddito agrario: € Euro 2,29



Derivante da: Frazionamento del 23/11/1990 in atti dal 13/12/1990 (n. 898.1/1990); frazionamento del 15/07/1988 in atti dal 30/11/1989 - Segretario comunale (n. 268988); frazionamento del 13/08/1984 in atti dal 23/10/1984 (n. 20884)

Confini: A Nord e ad Ovest con via Venere; ad Est con via Omero; a Sud con particella 1482 intestata a vari proprietari.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale lido di Policoro (MT)

Caratteristiche zona: Residenziale - balneare

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Turistici

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria

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:

Nessuna.

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 iscritta per Lire 1.000.000.000 in data 11/12/1990 ai NN. 10195/653 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Icna di Tursi, filiale di Tursi; della Cassa Rurale ed Artigiana di Nova Siri; della Cassa Rurale e Artigiana di San Giorgio Lucano, filiale di San Giorgio Lucano. Contro per un finanziamento di Lire 800.000.000 pio ridotto a 750.000.000 giusta annotazione del 14/11/1991 ai NN. 7390/531, pubblicizzante cancellazione parziale dell'ipoteca relativamente al lotto n. 4 dell'edificio insistente sulla particella 790; finanziamento da restituire in diciannove mesi al tasso di interesse del 13,50% annuo.

- ipoteca giudiziale iscritta per Lire 560.000.000 in data 16/09/1994 ai NN. 6609/576, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro

per un capitale ingiunto di Lire 348.687.528; annotate di cancellazione parziale in data 06/03/1997 ai NN. 2169/124 per quanto riguarda la particella 790 sub 24.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto per Lire 355.305.028 in data 28/09/1994, ai NN. 7604/6473, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio legale dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro

per un credito di Lire 355.305.028, oltre interessi al tasso del 17% sino a 250 milioni sd al tasso del 20% sulle ulteriori somme, a partire dal 01/01/1994; tale pignoramento è stato annotato in data 22/01/1997, ai NN. 811/20, al fine di evidenziare la cancellazione parziale limitatamente ai seguenti immobili siti in Policoro, in catasto: Foglio 12, particella 950; particella 971 subalterno 2; 15; 17; 18; 20; 21; 27; 35 e 39.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Compravendita a rogito Vincenzo Lacanna in Rotondella del 07/12/1989, trascritto a Matera in data 27/12/1989 ai NN. 13889/11898; il passaggio precedente, nell'arco del ventennio. A favore dei danti causa,

è costituito dalla successione legittima del coniuge e genitore rispettivo —

Denuncia di successione registrata a Rotondella al n. 176 del Vol. 178 e trascritta a Matera in data 08/11/1979 ai NN. 6407/5514-

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: ; proprietario. **proprietario/i ante ventennio al 24/05/1979** . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Rizzi, in data , ai nn. ; registrato a Bari, in data 18/11/1966, ai nn. 24505.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/9;
 , proprietario per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 , proprietario per 1/9;
 , proprietaria per 1/9;
 proprietaria per 3/9; dal 24/05/1979 al 07/12/1989 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pisticci, in data 16/10/1970, ai nn. 176.

Titolare/Proprietario: Comune di Policoro dal 15/07/1988 al 06/12/1989 . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Segretario Comunale, in data 15/07/1988, ai nn. 1606; registrato a Rotondella, in data 05/09/1988, ai nn. 290.

Titolare/Proprietario: dal 07/12/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Segretario Comunale, in data 07/12/1989, ai nn. 36482; registrato a Rotondella, in data 22/12/1989, ai nn. 381.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****edificabile**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**(All. 11)****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	E4 - Aree agricole in ambito paesistico - piano particolareggiato del del lido
Norme tecniche di attuazione:	Piano particolareggiato del Lido.
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:	1,5 mc./mq.
Rapporto di copertura:	1/5
Altezza massima ammessa:	7,50 m.
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 Area edificabile F12 P954**

Terreno edificabile in Policoro, zona "Lido", compreso tra via Venere e via Omero. Allo stato attuale risulta recintato con rete da cantiere in PVC. **(All. 1 – Foto 9, 10 e 11)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.440,00**

il terreno risulta di forma poligonale irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbiosa

Stato di manutenzione generale: mediocre



Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area edificabile	sup reale netta	4.440,00	1,00	4.440,00
		4.440,00		4.440,00

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

stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro.

8.3 Valutazione corpi:**Area edificabile F12 P954. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 377.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area edificabile	4.440,00	€ 85,00	€ 377.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 377.400,00
Valore corpo			€ 377.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 377.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 377.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area edificabile F12 P954	agricolo	4.440,00	€ 377.400,00	€ 377.400,00



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: € 377.400,00

Lotto: 004 - Area edificabile F7 PP 131 e 386

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: Area edificabile F7 P131. (All. 12 e 13)

agricolo sito in Policoro alla località "Sant'Anna"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786, foglio 7, particella 131, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8684, reddito dominicale: € Euro 42,61, reddito agrario: € Euro 22,42

Derivante da: Variazione del 15/05/2013 protocollo n. MT0125711 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 N. 262 (n. 5090.1/2013); variazione d'Ufficio del 18/04/1979 in atti dal 10/07/1979 (n. 13579); variazione d'Ufficio del 03/07/1976 in atti dal 12/04/1977 (n. 777); impianto meccanografico del 01/04/1971.

Confini: A Nord con canale raccolta acque piovane; a Sud con proprietà

; ad Est con proprietà

e ad Ovest con strada di accesso di proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786, foglio 7, particella 131, subalterno AB, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1195, reddito dominicale: € Euro 5,55, reddito agrario: € Euro 4,32

Derivante da: Variazione del 15/05/2013 protocollo n. MT0125711 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 N. 262 (n. 5090.1/2013); variazione d'Ufficio del 18/04/1979 in atti dal 10/07/1979 (n. 13579); variazione d'Ufficio del 03/07/1976 in atti dal 12/04/1977 (n. 777); impianto meccanografico del 01/04/1971.

Confini: A Nord con canale raccolta acque piovane; a Sud con proprietà

; ad Est con proprietà

e ad Ovest con strada di accesso di proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Area edificabile F7 P386.

agricolo sito in Policoro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786, foglio 7, particella 386, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 3943, reddito dominicale: € Euro 18,33, reddito agrario: € Euro 14,25

Derivante da: Variazione d'Ufficio del 18/04/1979 in atti dal 10/07/1979 (n. 13579); variazione d'Ufficio del 03/07/1976 in atti dal 12/04/1977 (n. 777); impianto meccanografico del 01/04/1971.

Confini: A Nord - Ovest con strada di accesso di proprietà

; a Nord - Est con proprietà

e a Sud con

canale raccolta acque piovane.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale in Policoro (MT)

Caratteristiche zona: Residenziale

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Turistici

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Area edificabile F7 P131

agricolo sito in Policoro (MT),

Libero

Identificativo corpo: Area edificabile F7 P386

agricolo sito in Policoro (MT),



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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 iscritta per Lire 1.000.000.000 in data 11/12/1990 ai NN. 10195/653 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Icna di Tursi, filiale di Tursi; della Cassa Rurale ed Artigiana di Nova Siri; della Cassa Rurale e Artigiana di San Giorgio Lucano, filiale di San Giorgio Lucano. Contro _____ per un finanziamento di Lire 800.000.000
 ridotto a 750.000.000 giusta annotazione del 14/11/1991 ai NN. 7390/531, pubblicizzante cancellazione parziale dell'ipoteca relativamente al lotto n. 4 dell'edificio insistente sulla particella 790; finanziamento da restituire in diciannove mesi al tasso di interesse del 13,50% annuo.

- ipoteca giudiziale iscritta per Lire 560.000.000 in data 16/09/1994 ai NN. 6609/576, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro _____

per un capitale ingiunto di Lire 348.687.528; annotate di cancellazione parziale in data 06/03/1997 ai NN. 2169/124 per quanto riguarda la particella 790 sub 24.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto per Lire 355.305.028 in data 28/09/1994, ai NN. 7604/6473, a favore del Banco di Napoli spa, filiale di Policoro, domiciliato presso lo studio legale dell'avv. Izzo, via Medaglie D'Oro, Policoro. Contro _____

per un credito di Lire 355.305.028, oltre interessi al tasso del 17% sino a 250 milioni sd al tasso del 20% sulle ulteriori somme, a partire dal 01/01/1994; tale pignoramento è stato annotato in data 22/01/1997, ai NN. 811/20, al fine di evidenziare la cancellazione parziale limitatamente ai seguenti immobili siti in Policoro, in catasto: Foglio 12, particella 950; particella 971 subalterno 2; 15; 17; 18; 20; 21; 27; 35 e 39.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Il titolo di proprietà è costituito dalla compravendita a rogito Lonigro in Tricarico del 08/10/1992, trascritto a Matera in data 22/10/1992 ai NN. 7195/6152 – Il passaggio precedente, nell'arco del ventennio, a favore del dante causa, è costituito dalla successione testamentaria di _____, _____
(accettazione di eredità trascritta in data 08/02/1985 ai NN. 832/681, testamento olografo pubblicato con verbale redatto dal notaio Laporta in Pisticci, registrato a Pisticci, in data 26/03/1984 al N. 590.

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: Area edificabile F7 P131

agricolo sito in Policoro (MT),

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: Area edificabile F7 P386

agricolo sito in Policoro (MT),

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: . proprietario/i ante
ventennio al 23/03/1984 . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Zito, in data 30/09/1983, ai nn. 2619; registrato a Matera, in data 18/10/1983, ai nn. 3591.

Titolare/Proprietario: . dal 20/01/1984 al
23/03/1984 . In forza di testamento pubblico - a rogito di Laporta, in data 20/01/1984, ai nn. ;
registrato a Pisticci, in data 26/03/1984, ai nn. 590.

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/2;
, proprietario per 1/2. dal 24/03/1984 al 07/10/1992
. In forza di testamento pubblico - a rogito di Laporta, in data 24/03/1984, ai nn. 20587; registrato
a Pisticci, in data 18/04/1984, ai nn. 28.

Titolare/Proprietario: . dal 08/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
Atto Pubblico - a rogito di Lonigro, in data 08/10/1992, ai nn. 3640; registrato a Matera, in data
23/10/1992, ai nn. 1605.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P131

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante
ventennio al 23/03/1984 . In forza di Atto Pubblico - a rogito di Zito, in data 30/09/1983, ai nn. 2619; registrato a Matera, in data 18/10/1983, ai nn. 3591.

Titolare/Proprietario: . dal 20/01/1984 al
23/03/1984 . In forza di testamento pubblico - a rogito di Laporta, in data 20/01/1984, ai nn. ;
registrato a Pisticci, in data 26/03/1984, ai nn. 590.

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/2;
, proprietario per 1/2. dal 24/03/1984 al 07/10/1992
. In forza di testamento pubblico - a rogito di Laporta, in data 24/03/1984, ai nn. 20587; registrato
a Pisticci, in data 18/04/1984, ai nn. 28.

Titolare/Proprietario: . dal 08/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
Atto Pubblico - a rogito di Lonigro, in data 08/10/1992, ai nn. 3640; registrato a Matera, in data
23/10/1992, ai nn. 1605.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P386

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P131

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P386

7.2 Conformità urbanistica:
(All. 11)

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	C3/2b
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:	0,48 mc/mq di superficie netta, pari all' 85% della superficie lorda
Rapporto di copertura:	come da sagome planimetriche
Altezza massima ammessa:	da 8 metri a 14 metri secondo tipologia edilizia
Volume massimo ammesso:	3940 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P131

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	C3/2a
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:	0,48 mc/mq di superficie netta, pari all' 85% della superficie lorda
Rapporto di copertura:	come da sagome planimetriche
Altezza massima ammessa:	da 8 metri a 14 metri secondo tipologia edilizia
Volume massimo ammesso:	1573 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Area edificabile F7 P386

Descrizione: agricolo di cui al punto Area edificabile F7 P131

Terreno edificabile in Policoro, zona urbanistica "C3/2b". (All. 1 – Foto 12, 13 e 14)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 9.879,00

il terreno risulta di forma trapezio irregolare ed orografia piana

Tessitura prevalente sabbiosa

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie utile netta



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Edificabile Zona "C3/2b"	sup reale netta	9.879,00	1,00	9.879,00
		9.879,00		9.879,00

Descrizione: agricolo di cui al punto Area edificabile F7 P386

Terreno edificabile in Policoro, zona urbanistica "C3/2a". (All. 1 – Foto 12, 13 e 14)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.943,00**

il terreno risulta di forma triangolare irregolare ed orografia piana

Tessitura prevalente sabbiosa

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Edificabile Zona "C3/2a"	sup reale netta	3.943,00	1,00	3.943,00
		3.943,00		3.943,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro.

8.3 Valutazione corpi:**Area edificabile F7 P131. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.007,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificabile "C3/2b"	Zona 9.879,00	€ 33,00	€ 326.007,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 326.007,00
Valore corpo	€ 326.007,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 326.007,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 326.007,00

Area edificabile F7 P386. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.119,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificabile C3/2a"	Zona" 3.943,00	€ 33,00	€ 130.119,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.119,00
Valore corpo	€ 130.119,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.119,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.119,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area edificabile F7 P131	agricolo	9.879,00	€ 326.007,00	€ 326.007,00
Area edificabile F7 P386	agricolo	3.943,00	€ 130.119,00	€ 130.119,00

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: € 456.126,00

Data generazione: 12-12-2022

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO